ALINGSÅS
PLAN & BYGG

Handläggare: Anna Uhrbom, tfn 0322 - 61 71 21

Dnr 2008 - 0823 211
Godkänt av BN

Detaljplan för Alingsås,

Program Mjörnstranden

2010-12-07

Innehåll

1. Inledning

Bakgrund 1
Programsyfte m.m. 1
Planprocessen 1
Programområde 1
Markägoförhållanden 1
Översikskarta 2

2. Förutsättningar och målbild

Tidigare ställningstaganden 3
Riksintressen 4
Natura 2000-område 4
Strandskydd 4
Natur och kultur 4
Lokalklimat 5
Områdets kartaktär 6
Vatten 7
Översiktliga geotekniska förhållanden 7
Trafik 8
Service 9
Bebyggelse och verksamheter 9
Analys 14
Målbild för utveckling av Mjörnstranden 15

3. Programförslag

Huvuddrag 16
Natur och rekreation 17
Bostäder och verksamheter 19
Illustrationer 21
Stråk, vägar och parkering 24
Ljussättning 24
Teknisk försörjning 24

4. Konsekvenser

Behovsbedömning 26
Påverkan på Natura 2000-område 26
Hållbar utveckling och miljö 26
Hälsa och säkerhet 28
Utvärdering av målbilden 30

5. Genomförande

Organisation 31
Fastighetsrättsliga frågor 31
Plankostnad 31
Genomförandeekonomi 31
Inför kommande detaljplan 32
Medverkande 32

1. Inledning

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2009-06-22 om en detaljplanebeställning och gav byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett detaljplaneprogram för Mjörnstranden. Första skedet i planprocessen är att uprätta denna programhandling.

Alingsås kommun har antagit Vision 2019 som en ledstjärna för all planering. Bl.a. anges att ”Alingsås har en central roll i Västsveriges utveckling och satsar på hållbarhet och livskvalitet i hela kommunen. Alingsås har 42000 invånare år 2019”.

En av tre huvudstrategier för genomförandet är Boende och i en bostadspolicy anges att bostadsformerna ska vara strandnära boende, innerstadsboende, lågbudgetboende, marknära boende samt boende på landet. Den andra av tre huvudstrategier för genomförandet är Arbete och i en näringslivspolicy anges bl.a. att det ska finnas tillgång till mark och lokaler för näringslivets utveckling i de tre kommundelarna.

Syfte

Programmet ska ange förutsättningarna och önskemål för utvecklingen av Mjörnstranden. I programmet redovisas och diskuteras principiella lösningar av en framtida markanvändning.

Syftet med detta program är att se till en utveckling av rekreationsområdet och de befintliga verksamheterna längs Mjörns strand, göra en översyn av vägstrukturen och pröva en mindre komplettering med bostäder och verksamheter.

Tanken är att kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede skall breddas med de berördas erfarenheter och synpunkter. Det ger en möjlighet att påverka innan kommunens ställningstaganden är låsta.

Planprocessen

Programhandlingen är en vägledning för kommande detaljplan i området. I en detaljplan prövar kommunen markens lämplighet för olika former av markanvändning och reglerar bebyggelsens utformning, dessutom ska allmänna intressen vägas mot enskilda.

Enligt plan- och bygglagen kap 5 § 18 ska en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är uppenbart onödigt.

Samråd sker under det nu aktuella programskedet och därefter vid detaljplanens framtagande under både ett samrådsskede och ett utställningsskede. Efter varje samråd sammanställs framförda synpunkter och byggnadsnämndens politiker beslutar därefter om ändringar ska göras. Slutligen ska detaljplanerna godkännas av samhällsbyggnadsnämnden samt antas av kommunfullmäktige.

Programområde

Programområdet ligger cirka två kilometer väster om Alingsås stadskärna, vid sjön Mjörn. Det avgränsas av Västra Stambanan, Säveån, Mjörn och bostadsområdet Lövekulle. Planområdets areal uppgår till ca 80 hektar.

Större delen av området är obebyggt och består av öppna fält som omgärdas av lövskogsklädda kullar. Det är en omtyckt plats av alingsåsare och används framförallt för rekreation, men utgör också ett viktigt stråk mellan bostadsområdena i sydvästra delen av staden och stadskärnan. Flera föreningar är aktiva i området och det finns bland annat en badstrand, idrottsplats, båthamn och camping.

Vintervy över Mjörn

Markägoförhållanden

Markägare är till största delen Alingsås kommun men även föreningar och privatpersoner.

Privatägda fastigheter inom planområdet är Sörhaga 1:4 och 1:32, Lövekulle 1:2, 1:3, 1:12,1:23 och1:212.

Översiktskarta, västra delen av Alingsås stad

2. Förutsättningar och målbild

Tidigare ställningstaganden

I översiktsplanen har avvägningar gjorts mellan de motstående allmänna intressena att bevara naturvärden och rekreationsområden och att exploatera mark som är lämplig för bebyggelse.

Översiktsplan

I den kommuntäckande översiktsplanen ÖP 95 (antagen 1998-01-28) har det aktuella området beteckningen ”Kultur, fritid och turism som i första hand avser större anläggningar samt tätortsnära strövmark.”

Fördjupad översiktsplanen för taden Alingsås

Alingsås kommun antog 2008 ”Fördjupning av översiktsplanen för Alingsås kommun – Staden” (FÖP Staden Alingsås). I planen föreslås följande:

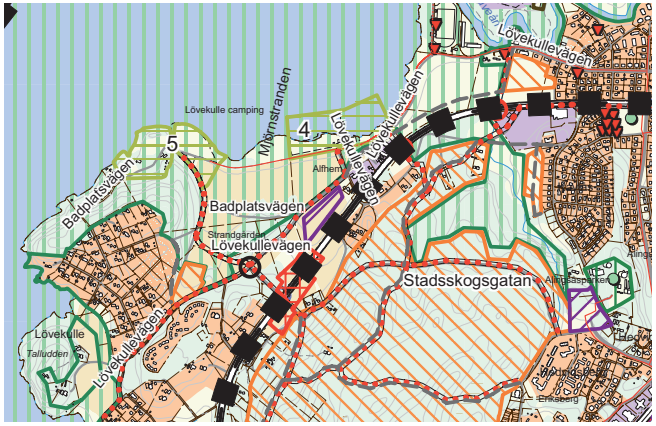
Ett nytt bebyggelseområde föreslås i Lövekulle vid Mjörnstranden och ett område med bostäder och småskaliga verksamheter väster om Sörhaga, för att avsluta staden mot Mjörn. Den tillkommande bebyggelsen föreslås komplettera den befintliga i fråga om upplåtelseformer.

En ny gång- och cykelförbindelse föreslås under järnvägen, väster om Sörhaga samt en ny gång- och cykelväg längs Lövekullevägen och Skårsvägen. Stadsskogen och delar av Lövekulle ligger längre än tre kilometer från stadens centrum varför en knutpunkt för kollektivtrafik föreslås i höjd med bron vid Stadsskogsgatan.

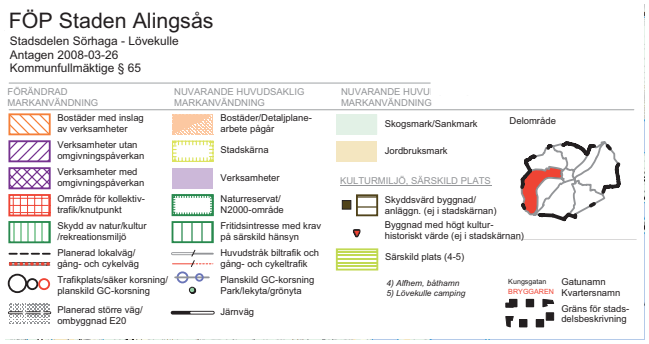
Gatunätet längs Mjörnstranden föreslås struktureras upp så att strandområdet blir så bilfritt som möjligt. Förslagsvis flyttas Lövekullevägen så att den går intill det föreslagna bebyggelseområdet i västra Sörhaga och söderut, så nära järnvägen som möjligt. Särskild hänsyn ska tas till det trafikflöde campingplatsen genererar. Knyts Badplatsvägens västra del samman med Lövekullevägen kan den del av Badplatsvägen som löper över ängsmarken bli överflödig.

Rekreationsområdet Mjörnstranden bör förstärkas och utvecklas med småbåtshamn för såväl segel- som motorbåtar, gästplatser, större bad, idrott, anläggning av strandpromenad, fler friluftsaktiviteter och en utbyggnad av campingområdet, med tex stugor- och tältplatser.

Närmast järnvägen kan möjligheten att tillåta kolonilotter i området övervägas, likaså uppställning av båtar och bilparkering. Strandområdet bör lämnas bilfritt och tillgängligt för rekreation. Mark bör reserveras för ytterligare framtida dubbelspår inom obebyggda områden söder om bron mot Stadsskogen.



Utdrag ur Fördjupad översiktsplan för Staden Alingsås



Avvikelse från översiktsplanerna

Programförslagen bygger till största delen på riktlinjer från den Fördjupade översiktsplanen för Staden Alingsås, som behandlar området närmre än den kommuntäckande översiktsplanen. Ett av områdena som är utpekade för bostäder föreslås i programmet bevaras som naturmiljö. Istället redovisas en komplettering med bostäder i några andra områden som inte är utpekade i den fördjupade översiktsplanen. I programförslagen presenteras även andra användningsområden för Lövekulle camping. Skälen till avvikelsen är att möjliggöra för en annan användning av utpekad campingplats och bevara den karakteristiska grönkilen vid Lövekulle, vars landskapsbild är svår att återskapa eller ersätta.

Gällande detaljplaner

För programområdet gäller följande detaljplaner (och lagakraft-datum):

- Ändring och utvidgning av detaljplan för Mjörnvallen mm (1993-04-19)

- Detaljplan för Mjörnvallen (1998-07-21)

Detaljplanernas syfte är att säkerställa strandområdet för friluftsbad och naturmark samt skapa ett större område för friidrott och fotboll. Planerna ger bl a byggrätt åt en restaurang samt innebär en mindre ändring av Lövekullevägen. Ett större område redovisas för friluftsliv med plats för cirkus, parkering och bollplaner.

- Detaljplan för Alfhem-Lövekulle (1995-05-11)

Planens syfte är att säkerställa rekreationsområden och ge möjlighet för utbyggnad av Lövekulle camping, genom bl a utfyllnad i Mjörn. Småbåtshamnen har även utbyggnadsmöjligheter.

Genomförandetiden har gått ut för gällande detaljplaner.

Riksintressen

Mjörns vatten- och strandområde är riksintresse för naturvården enligt miljöbalken 3 kap 6 §. All utbyggnad i staden med avrinning mot Mjörn kan indirekt eller direkt påverka vattenkvaliteten.

Västra Stambanan är riksintresse för kommunikation enligt miljöbalken 3 kap 8 §.

Natura 2000-område

Natura 2000 har tillkommit med stöd av EU för att bevara den biologiska mångfalden och styrs i Sverige genom bestämmelser i miljöbalken.

Nolhagaviken är ett Natura 2000-områden som ligger strax norr om programområdet. Enligt 7 kap 28a § miljöbalken krävs tillstånd för att bedriva verksamheter eller vidta åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område. En bevarande- och skötselplan för Nolhagaviken upprättades 2005. Under rubriken konsekvenser bedöms hur programförslagen påverkar Natura 2000-området.

Strandskydd

Enligt miljöbalken kapitel 7 råder strandskydd vid bl.a. insjöar och vattendrag och syftet är att tillgodose allmänhetens friluftsliv samt att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet. Undantag kan göras i områden med detaljplaner och inom aktuellt programområde är strandskyddet upphävt för delar av Lövekulle camping, Alfhem och kring Mjörnvallen, dvs mellan Säveån och järnvägen. I övrigt gäller 300 meters strandskydd kring Mjörn och 100 meter vid Säveån.

Strandskyddsreglerna har ändrats från och med 1 juli 2009 men för aktuellt program gäller de äldre bestämmelserna då arbetet påbörjades innan de nya reglerna trädde i kraft.

För upphävande eller dispens från strandskydd krävs särskilda skäl. Programförslagen bygger på en utveckling av verksamheter i de befintliga aktivitetsområdena vid Lövekulle campingen, Alfhem och Mjörnvallen. Dessa områden redovisas också i FÖP Staden Alingsås för att få en sammanhållen ändamålsenlig stadsstruktur i enlighet med målbilden i strategierna för staden. Programförslagen innebär att grönområden bevaras och säkerställs genom kommande detaljplan, samtidigt som en utveckling planeras i ovannämnda områden. De föreslagna aktiviteterna bedöms förbättra allmänhetens tillträde till strandområdena mot dagens situation.

Undantag eller dispens från strandskyddsbestämmelserna kan komma att behövas för att utveckling av området vid Lövekulle camping samt söder om småbåthamnen ska bli möjlig. Åtgärder som säkrar allmänhetens tillträde till strandområden ska studeras i samband med kommande detaljplan tillsammans med ansökan om dispens eller upphävande av strandskydd.

Natur och kultur

Fornminnen

En registrerad fornlämning finns inom området. Det är fyndplats för flintredskap vid badplatsen i Lövekulle.

Landskap, topografi och vegetation

Programområdet utgörs av ett vackert och öppet landskap som fortsätter ut över sjön Mjörn. Karaktären bygger på öppna åkerfält och lövskogklädda kullar. Området är storskaligt med stark vattenkontakt och fina utblickar. Det ligger lättillgängligt för ett stort antal människor och det är svårt att hitta öppna områden i samma storleksordning, och i kombination med en sjö, i andra delar av staden.

Planområdet är utsträckt med ett smalt parti i mitten, där järnvägen ligger närmast Mjörn. Tydliga avgränsningar i landskapet är järnvägsbanken, Säveån, Mjörn, lövskogkullarna och bebyggelsen. Den västra delen av programområdet består av bergiga kullarna som är täckta av hedekskog med tallinslag. Andra förekommande träslag är björk, gran, asp, sälg, rönn och bok. Brynzonen är i allmänhet kort med litet inslag av buskar. De mellanliggande öppna lerjordarna har tidigare fungerat som åker- och betesmark.

Lövekulle badplats har en parkkaraktär och är ett värdefullt naturområde som finns beskrivit i Länsstyrelsen inventering ”Natur i Älvsborgs län, från 1976. Vid badplatsen står flera stora ekar och söder om strandområdet ligger en bergås med ekskog. Av en tregradig klassning, där klass 1 utgör det högsta värdet, är skogarna i Lövekulle, klass 3. Majoritet av lövskogarna i kommunen är av klass 3. Det finns enskilda träd som är utpekade av Länsstyrelsen som skyddsvärda. Vid badplatsen finns ett minne från Andra världskriget i form av stora betongblock som ligger i gräset. Detta var en plats för att gömma flygplan, som också kunde dras ut i sjön för att flyga iväg. Lövekulle camping har ett attraktivt läge vid stranden, delvis på utfylld mark. I strandzonen öster om campingen växer ett parti av klibbalar, som ger en fin silhuett vintertid. Troligtvis har större delen av strandkanten tidigare dominerats av klibbal.

Från strandkanten och söderut finns ett trattformat öppet grönområde, som avgränsas av lövskogkullarna samt korsas av Badplatsvägen. Marken är svagt sluttande åt norr, dvs mot Mjörn.

Snedbild: Alfhem & Lövekulle camping

Strandgården omgärdas av en vacker skogsklädd kulle som domineras av ek och söderut finns en åkerholme med bland annat sälg, tall, ek, gran och björk. Vid småbåtshamnen finns mindre träd och buskage, varav ett träd syns på långt håll, en sk knäckepil. Utmed strandstigen står en oxelrad, som har växt till sig dåligt, troligtvis på grund av att området är relativt blött. I strandzonen, öster om småbåtshamnen, finns gott om vegetation även om området är gallrat och sikten mot sjön är bra. Bland annat finns salixbuskar, klibbal, björk, rönn, hägg, alm, ek, ask och tall och vid badstranden står framförallt lövträd såsom björk och alm. Utmed stranden finns det gott om vass, bortsett från badstränderna där det är gallrat.

Området väster om bebyggelsen i Sörhaga är öppet och består av gamla åkerfält. Det är i stort sett plant med en svag stigning mot järnvägen. Det finns ett sankmarksområde och raka diken som löper mellan åkrarna. Vattnet rinner till från Stadsskogen ner i en stor dalgång vid Kavlås. Piren som skärmar av Säveåns utlopp från badstranden, erbjuder en möjlighet att komma längre ut i vattnet för att ta del av utsikten utan tillgång till båt.

Landskapsupplevelser

Tydliga rumsbildningar ger starka landskapsupplevelser och Mjörnstranden innehåller flera större naturrum. Den trattformade dalgången vid Lövekulle är en mycket tydlig rumsbildning som sluttar ner mot Mjörn. Dalgången påminner om den sk ”Pelousen” i Hagaparken i Stockholm, som i sin tur är konstgjord och skapades på 1700-talet bl a genom att dels flytta ett helt berg för att få ett så vackert landskapsrum som möjligt. Viktigt för upplevelsen är dess väggar, dvs skogskanterna. De flesta av kullarna är idag delvis bebyggda, men skogsbrynen är sparade.

Det öppna landskapet ger möjlighet till utblickar över sjön och det svagt böljande landskapet. Utsikterna får man framförallt från vägen och inte från bergen, pga tät skog. Klippan vid Lövekulle badplats och piren är

Grönkil vid Lövekulle

Snedbild över bl a Strandgården

Snedbild över Mjörnvallen & Sörhagafälten

Piren

Båtförvaring i Alfhem

bra utsiktsplatser åt flera väderstreck. Många upplever Mjörnstranden varje dag när de färdas genom landskapet på olika sätt. Från Sörhaga kan Mjörn skymtas genom den relativt glesa busk- och trädridån. Från platser i Stadsskogen, tex från gång- och cykelvägen som ansluter i Alfhem, möts man av sjön. Tågresenärer har också en vacker utsikt över landskapet. Säveån är ett spännande rum att färdas i eller promenera längsmed.

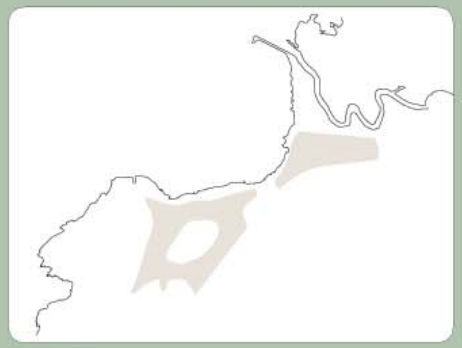
För att orientera sig i landskapet lägger man märke till saker som sticker fram, iögonfallande element som syns på långt håll och dessa kallas för landmärken. Ensamliggande hus som Strandgården och de röda ladugårdsbyggnaderna är tydliga landmärken i området, de senare särskilt för att kunna orientera sig från sjön. Det finns element som uppfattas som barriärer i landskapet, särskilt järnvägen med den 3-4 meter höga banvallen är mycket påtaglig. Järnvägen skär av dalgången från Stadsskogen och Kavlås mot Sörhaga, men eftersom den har funnit sedan 1855 så kan den idag betraktas som en del av kulturlandskapet.

Mjörns vatten kan ses som en frihet eller barriär, inte minst när det är högvatten. De högsta vattenstånden förekommer i januari och februari månad. Säveån utgör också en barriär att ta sig över. Åkrarna och kullarna är inte omöjliga men relativt svåra att passera genom och framkomligheten varierat med årstiden. För att ta sig fram till fots gäller det att följa vägarna eller stigarna på kullarna. Privattomter, campingplatsen och Mjörnvallen kan även uppfattas som barriärer i viss sluter sig flera gånger.

Lokalklimat

Vindexponeringen är hög och under året dominerar sydväst- och västvindar. Lövekulle badplats, Mjörnvallsbadet, idrottsplatsen och fälten väster om Sörhaga är hårt utsatta områden. De öppna ytorna i Lövekulle och Alfhem ligger mer skyddade vid sydvästliga vindar. Det gäller även vid strandkanten åt norr, där vågorna är lägre än vid Säveåns mynning.

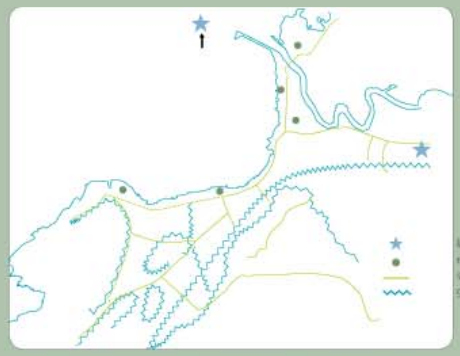
Områdets karaktärsdrag



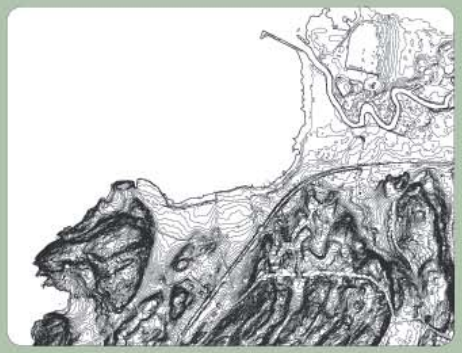
Öppna fält
De öppna markerna består av öppna gräsmarker. De bidrar till omgivningen genom att skapa utblickar i landskapet och ge ljus och luft åt platsen.

Trädpartier
Lövskogen dominerar i landskapet med mycket ek och andra ädellövträd. Speciellt brynen, som utgör tydlig gräns mellan de öppna och de slutna rummen, är viktiga ur både visuell och biologisk synvinkel.

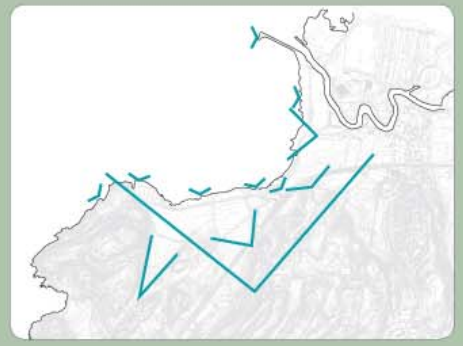
Bebyggelse
Närbelägen bostadsbebyggelse finns på bergknallarna vid Lövekulle och Stadsskogen och i Kullingsberg. Bebyggelsen är till största delen samlad, vilket medger stora öppna ytor mellan grupperna av hus.



Gränser, stigar/vägar, målpunkter och landmärken
Viktiga komponenter i landskapet som behöver förstärkas, kompletteras och utvecklas.



Topografi
Topografi och vegetation hänger ihop. Bergknallarna är trädbevuxna medan de flackare partierna är öppna. Variationen i landskapet är värdefull och är värd att ytterligare förstärka.



Landskapsfönster
Utblickar är viktiga både från den närbelägna bostadsbebyggelsen och från tåget. Även utblickarna från gång- och cykelvägarna ut över sjön är betydelsefulla.

Vatten
Strandlinjen är ett stråk som lockar människor och djur. Att vistas nära vattnet bjuder på vackra utblickar och en rad spännande upplevelser. Spelet mellan den vindutsatta stranden och det skyddade ärummet är viktiga aspekter att ta vara på. Frågor omsandflykt, påbyggning av delta och ev föroreningar i botten behandlas inte i denna utredning men är viktiga aspekter att arbeta vidare med. Vattnets väg i landskapet är en aspekt som både påverkar mångfalden av upplevelser i landskapsrummet, den biologiska mångfalden och rening av dagvatten.

Berg & skog

Lövskogen är mycket karaktärsfull och ev. komplettering och skötselåtgärder bör syfta till att förstärka lövkogskaraktären och då i synnerhet ekskogen.
Brynen är extra viktiga att värna om. Enligt miljöpsykologer är bryn den typ av plats där vi människor känner oss som mest trygga. Att gå i kanten av skogen och se ut över vidderna inger lugn. Bryn är även en platser som gynnar den biologiska mångfalden.

Sjö & strand

Sjön och stranden kan ge en mängd olika upplevelser, allt från den tätt befolkade badstranden med beachvolley och sandlek till den ensamma vasspromenaden. Att ha vackra vyer över vattnet är lika viktigt som att kunna vistas och göra olika saker i och längs vattnet. Vissa vyer säkras och högre vegetation i strandkant gallras i utblickslägen. Även tillgängligheten till vattnet ökas för alla genom förbättrat strandstråk och fler möjligheter att nå vattnet . Öka tryggheten längs strandpromenaden genom att befolka den med hjälpa av bättre stråk och intressanta målpunkter.

Öppna fält

De öppna fältens karaktär är idag mer intetsägande gräsmarker än vackra ängs- och hagmarker med rik flora. Upplevelsen och hållbarheten kan öka om ytorna används på flera olika sätt. Den historiska anknytningen till Alingsås omland och Nolhagaområdet kombinerat med moderna tankar om tätortsnära ekologisk odling, och den nutida kopplingen till Nolhaga och dess djurstallar ger slutsatser som att återställa markerna till ett levande odlings- ängs- och hagmarkslandskap. Vidare är det av största vikt att bevara utblickarna i landskapet och de vida vyerna.

white

Under vinterhalvåret kommer de kalla vindarna i första hand från nordost, då är förhållanderna det omvända. Grönkilen mellan lövskogskullarna får en tratteffekt som förstärker vindarna, men vid skogsbrynen skyddar träden och här finns fina läplatser.

Området är orienterat och sluttar framförallt åt norr och väster, vilket ger eftermiddagssol över fälten både vid Sörhaga och vid badplatserna. För stora delar av området innebär vattenutsikt norrläge, men områdena upplevs inte som skuggiga eftersom stora delar är flacka och därmed förhållandevis soliga.

Vatten

Mjörn är Västra Götalands näst största sjö med omkring 60 öar. Sjön är fisk- och fågelrik. Säveån tillhör Göta älvs huvudavrinningsområde och mynnar ut i sjön Mjörn i norra delen av programområdet. Vattennivån i Säveån beror främst av flödet och nivån i Mjörn.

Vattenmyndigheten för Västerhavets vattendistrikt har beslutat om miljökvalitetsnormer för vattenförekomsterna inom distriktet. Mjörn har bedömts ha god ekologisk status och kvalitetskravet är att det fortsatt förblir så.

Översvämningsrisker

Höga vattenstånd och översvämningar är ett uppenbart och återkommande problem utmed Mjörnstranden. Till följd av klimatförändringarna förväntas nederbörden i västra Sverige under höst, vinter och vår att öka enligt Klimat- och sårbarhetsutredningen (SOU 2007:60). Därutöver förväntas antalet dagar med kraftiga och intensiva regn att öka. I december 2006 uppmätte tekniska kontoret den högsta vattennivån sedan man började mäta i Säveån, då uppgick Mjörns nivå till ca + 59.65 m (RH2000). Vattennivån i Mjörn regleras bland annat vid Solveden där Vattenfall AB har ett vattenkraftverk. De reglerar Mjörn enligt en av SMHI framräknad kurva som motsvarar Mjörns naturliga reglering över det en gång naturliga bräddavloppet vid Solveden. Den största översvämningen uppkommer då extremt höga flöden och hög nivå i Mjörn sammanfaller, för vilket risken är låg. Mjörns relativt stora yta medför att nivån ökar långsamt med nederbörd och höga flöden i utmynnande vattendrag. Beräknat 100-årsvattenstånd för Mjörn har tagits fram av SMHI och under dagens klimatförhållanden bedöms uppgå till mellan +59.8 och + 59.9 m. Modellberäkningar har utförts av SWECO för extremscenarior med framtida klimatpåverkade förhållanden inräknade (60%), vilket är dimentionerat efter år 2100. En förväntad vattennivå för ett 100-årsflöde är då +60.1 i Mjörn. För Säveån, i höjd med programområdet, förväntas vattennivåer upp till +60,4. Detta innebär att för framförallt nya bostäder krävs en vattentät konstruktion upp till +60,4 över nollplanet.

Vindsurfare, Mjörn

En översvämningutredning för Mjörn thåller på att tas fram, som även innehåller vind- och vågpåverkan, vilken kommer att vara vägledande för kommande detaljplan.

Grundvatten

Väster om Alfhem ligger grundvattnet, enligt de geotekniska undersökningarna, ca 0,5-1 m under markytan och i strandområdet, öster om Alfhem, följer det markytans lutning mot Mjörn, på 1-1,5 m djup. I området är det normal tryckfördelning. Vid fälten väster om Sörhaga ligger grundvattnet på ca 1,5 - 2 m djup. I extrema fall står vattnet fritt i området.

Översiktliga geotekniska förhållanden

Geotekniska undersökningar har tidigare utförts för stora delar av programområdet, dessa anses vara tillräckligt underlag för programarbetet. Utredningarna är gjorda av Kjessler och Mannerstråle AB mellan åren 1967 och 1990. I kommande detaljplanearbete behöver noggrannare geotekniska utredningar göras. Programområdet ingår i normalriskområde för markradon.

Sveriges geotekniska institut har gjort en översiktlig kartering över stabilitetsförhållandena i tätorten. Karteringarna redovisar att närmare undersökningar behöver göras vid större förändingar dels i ett område mellan Lövekulle, Mjörn och järnvägen samt vid Mjörnvallen, mellan Lövekullevägen och Säveån. Jordlagren kring Säveån består av någorlunda löst lagrad sand och silt med inslag av lera och organiskt material. Djupet till fast botten är stort, dvs mer än 50 meter. Vid lersluttningarna närmast Mjörn är markens bärighet genomgående relativt dålig. På ängarna upp mot järnvägen är grundförhållandena något bättre.
I området väster om Sörhaga, mot Mjörn är marken i stort sett plan. Marken mellan Lövekullevägen och järnvägen består av fastare lerlager. Belastning upp till 1-2 t/kvm kan påföras utan risk för markbrott eller skadliga sättningar. Även högre laster kan antagligen accepteras, men kräver detaljstudier. Det finns även ett område med sankmarkskaraktär som har lösa lerlager. I Alfhem har undersökningar gjorts framförallt för småbåtshamnen och området västerut. Strandområdet består av några partier med lösa lerlager och marken sluttar mot sjön. En särskild stabilitetskontroll krävs innan ingrepp görs i marken. Sannolikt får inte alltför stor belastning tillföras. För övrigt består marken av något fastare lerlager. I dessa områden kan belastning upp till 1-2 t/kvm tillföras utan risk för markbrott eller skadliga sättningar. Även högre laster kan antagligen accepteras, men kräver detaljstudier. Vid tidigare uppförande av båthus i hamnen gjordes bedömningen att husen kunde uppföras om de tålde sättningar och att grunden kunde justeras i efterhand. Närmare järnvägen är det fastare mark med goda grundläggningsförhållanden.

Trafik

Entréer

Det finns få entréer till området, framförallt är det Viktoriagatan i Sörhaga som övergår till Lövekullevägen och Stadsskogsgatan med bro över järnvägen. Fotgängare och cyklister kan ta sig över Säveån via Mjörnsvallsbron eller genom tunneln i Alfhem. Kommer man sjövägen finns inte många ställen att lägga till som gäst, även om strandområdet är stort.

Gator och parkering

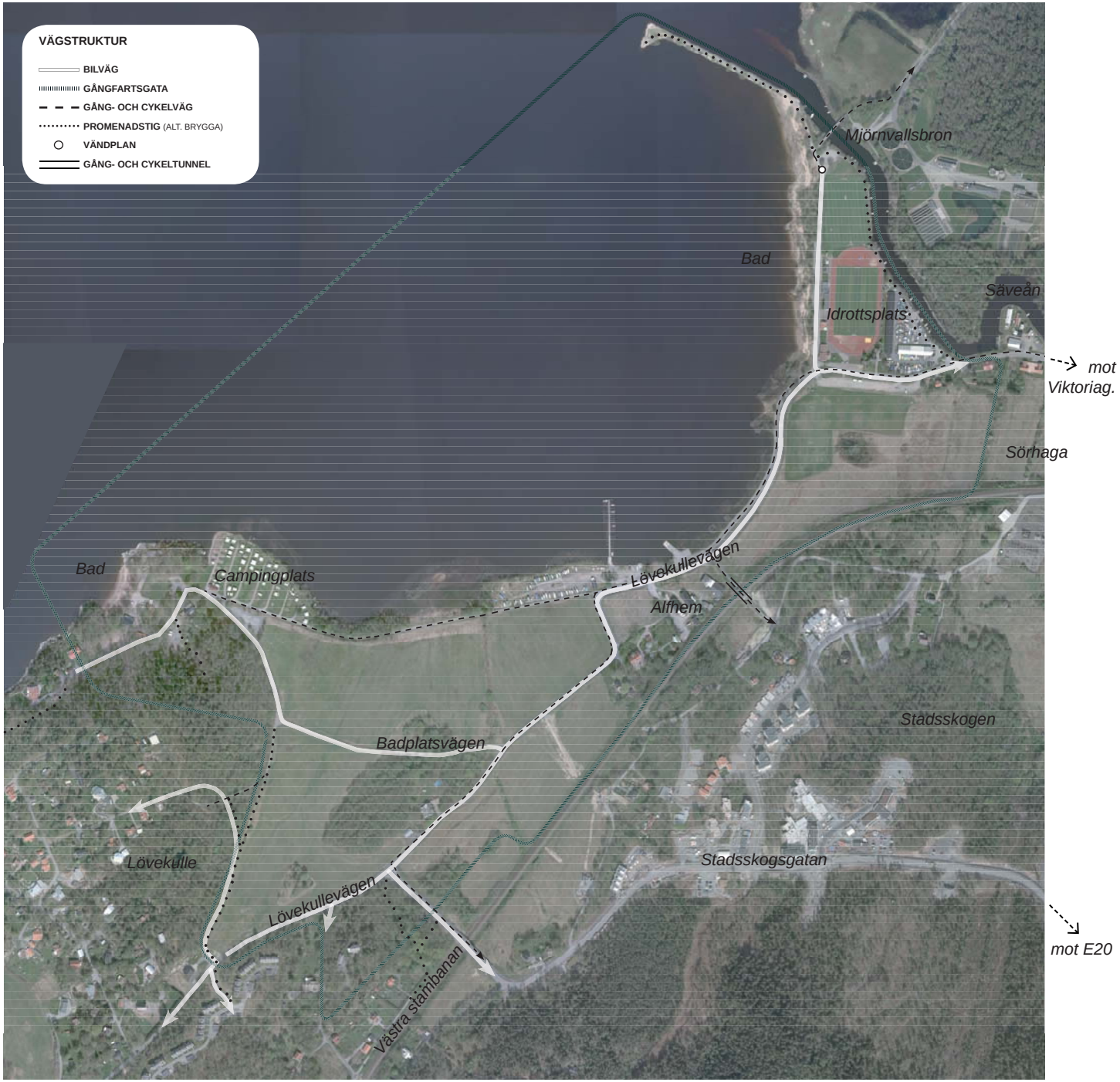
Lövekullevägen löper genom Mjörnstrandsområdet och är en huvudgata i stadens trafiknät, tillsammans med bl a Viktoriagatan och Stadsskogsgatan. Tidigare var Lövekullevägen den enda vägen mot Lövekulle och Skår från centrum, men sedan 2007 finns en överfart över järnvägen till Stadsskogsgatan, vilken i förlängningen leder till E20. Trafiken till campingplatsen skyltas via den nya Stadsskogsgatan som har en god standard.

Lövekullevägen är en vacker väg att färdas utmed genom landskapet, samtidigt som den effektivt skär av kopplingen till vattnet väster om Sörhaga. Badplatsvägen leder till Lövekulle camping, badplats och till ett bostadsområde vid Lövekulle. En ny tillfartsväg är nyligen ombyggd till bostadsområdet söderifrån. Befintlig korsning Badplatsvägen/Lövekullevägen har mycket dålig sikt.

Hastigheten i området är 50 km/h. Allmänna parkeringsplatser finns vid badplatserna.

Trafikmängder

Mätning av antal fordon per årsmedeldygn är gjord för Lövekullevägen, år 2009. Väster om Alfhem trafikerades vägen av ca 750 fordon/årsmedeldygn och i strandpartiet strax öster om Alfhem, ca 765 fordon. För vägens östra del, i höjd med ångbåtsvarvet, visar mät-



ningarna på ca 975 fordon vilket är en sänkning från 2006 års mätningar (1100-1200 fordon/årsmedeldygn).

Målpunkter och stråk

Inom området är det framförallt idrottsplatsen, badet, bostäder och hamnen som är målpunkterna, annars ligger de flesta utanför programområdet och målpunkterna är därför knutna till entréerna och på så sätt blir vägen, inom programområdet, själva målet.

Trevliga promenadstråk finns utmed Säveån, skogsbrynet vid Lövekulle och i skogarna mot till exempel Svallås udde och Bryngenäs. I övrigt är man hänvisad att ta sig fram på de större vägarna.

Gång- och cykelvägar

Utmed Lövekullevägen finns en separat gång- och cykelväg från Sörhaga, via Alfhem fram till Stadsskogsgatan. Från Alfhem fortsätter även en grusbelagd gång- och cykelväg, Lövekullestigen, till badplatsen och campingen vid Lövekulle. Längs med vägen är det igenväxt och mörkt vilket skapar en otrygg känsla.

En gång- och cykeltunnel, under järnvägen vid Alfhem, har nyligen byggts i samband med utbyggnaden av bostadsområdet Stadsskogen.

Utmed Mjörnvallen och stranden går ett viktigt gång- och cykelstråk. Vägen kantas av parkeringsplatser och är relativt lång, rak och bred och gång och cykelåkning sker på bilarnas villkor.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av busslinje 2 som går bland annat mellan resecentrum, Stadsskogen, Skår och Sörhaga. Hållplatserna inom programområdet är Lövekullevägen vid Alfhem och Ekdungevägen, i närheten av Marbotorpsvägen. Turtäthet är idag två gånger per timma.

Segelbåtshamnen i Alfhem. I bakgrunden syns ett pendeltåg.

Järnvägen

Västra Stambanan är frekvent trafikerad med snabbgående fjärrtåg, lokaltåg och godstrafik. Den bildar, tillsammans med E20, en kraftig barriär mellan norra och södra delen av staden. Den medför samtidigt att järnvägsstationen och resecentrum ligger centralt på gång- och cykelavstånd från större delen av staden. Planfria korsningar finns på flera ställen, bland annat vid Lövekulle, Alfhem och Sörhaga, men fler är önskvärda.

Mark finns reserverad för utbyggnad av järnvägen i framtiden och programförslaget har tagit hänsyn till en utbyggnad av järnvägen, förutom vid befintlig bebyggelse i Alfhem.

Kommunen har en vilja att öka underlaget för nya pendeltågstationer i bl a stadens södra del. Det skulle förbättra tillgägnligheten och Alingsås skulle kunna leva upp till målet om en stad vars utveckling bygger på ett uthålligt och miljövänligt transportsystem.

Service

Det finns inte mycket kommersiell service i området bortsett från kioskförsäljning sommartid vid Lövekulle camping och vid evenmang på Mjörnvallen. Närmaste servering ligger i Lasarettet samt Nolhaga park (Tallhyddan och Nolhaga Slott). I Nolhaga park finns även större lekplats, barnens lantgård, frisbee-golf, fågeltorn, kolonilotter och idrottshallar.

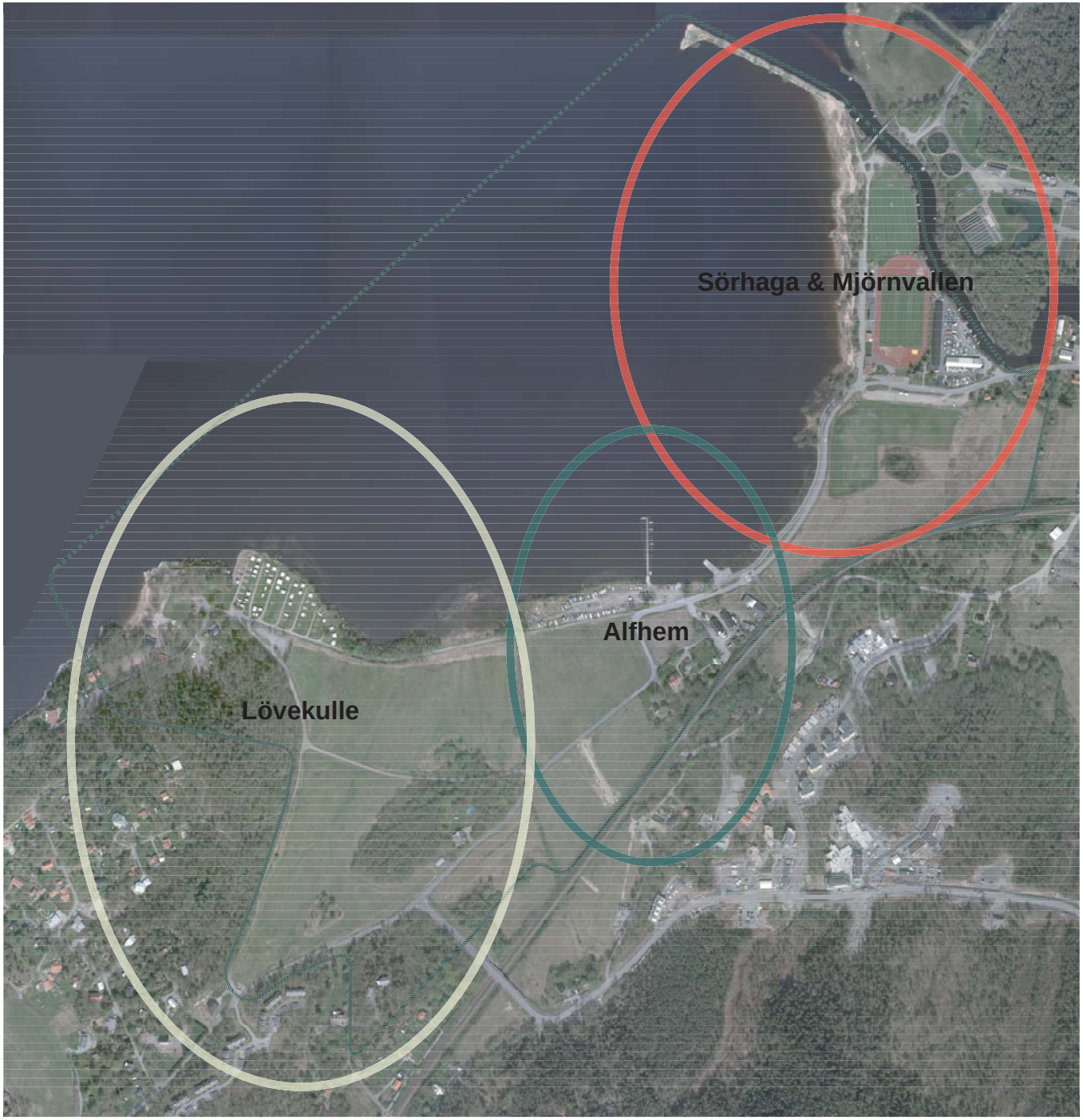
I angränsande stadsdelar ligger flera skolor, såsom Kullingsbergsskolan, Gustav Adolfskolan, Nolhagaskolan och en nyligen uppförd förskola i Stadsskogen och en grundskola planeras i samma område. Mjörnstranden används som skolväg för boende i Lövekulle, Skår och även för bostadsområden norrut som använder sig av Mjörnvallsbron.

Bebyggelse och verksamheter

På grund av programområdets omfattning delas beskrivningarna av områdets förutsättningar in i tre geografiska delområden, västra delen, Alfhem och nordöstra delen.

Mjörnstranden används framförallt för rekreation som promenader, bad, sport och vattenaktiviteter. Det finns ett fåtal privatbostäder i området men även föreningar, med intressen framförallt kopplade till sport och båtliv. Andra föreningar med djur-, natur-, fiske-, och sjöintressen använder sig av också av området.

De föreningar som har lokaler i programområdet är Alingsås idrottsförening, Alingsås Segelsällskap, Alingsås Sjöscouter och Mjörns Motorbåtsförening. Strax utanför området finns också Mjörns Ångbåts förening.



Mjörnvallen och stranden

Mjörnvallsbron

Piren & Mjörn

Segelbåtar i Alfhem

Västra delen – Lövekulle

Lövekulle badplats med strand, bryggor och klippbad, ligger längst västerut i programområdet. Ytterligare västerut ligger ett par privatbostäder utmed vattnet. Badplatsen omges av en campingplats, med service-byggnader, övernattningsstugor, tält- och husvagns-platser. Det finns även parkeringsplatser tillhörande badet och campingen. Badplatsvägen leder till Löve-kulle camping och Fritidsvägen till Lövekulle bostads-område. Vid vägens slut fortsätter en stig till Svallås udde och Lövekulle. Öster om campingen finns stora öppna fält, som årligen slås. Över fälten går en luftled-ning som planeras att läggas ner i marken.

Strandgården är en privatbostad som ligger inbäddad i en lövskogklädd kulle. Den har tidigare bland annat fungerat som pensionat och finns med i Älvsborgs länsmuseums kulturhistoriska inventering från 1977. Huset, som är byggt 1909, 1 1/2 plan och med en variationsrik träfasad. Byggnadnen är ett bra exempel på förra sekelskiftets träpanelsarkitektur och på den tidens rekreationsanläggningar.

I närheten av järnvägen i den sydvästra delen av pro-gramområdet finns ytterligare en lövskogsklädd kulle med privatbostäder, varav en ingår i programområdet. Huset är nyuppfört, från Alingsås Trähus, runt 2005. Det är väl anpassat till befintlig bebyggelse i national-romantisk stil.

Snedbild över Lövekulle camping och ängarna

Alfhem

En vacker stenmur delar upp ängsytorna mellan Alfhem och Lövekulle. Alingsås Segelsällskap har funnits i området i ca 130 år och förfogar över hamnområdet. Segelbåtarna förvaras delvis i hamnen samt i byggnader i närheten av järnvägen. Två äldre ladugårdsbyggnader används bl a för förvaring av båtar. Byggnaderna, som en gång i tiden tillhört ”Villa Sjökulla”, utgör tydliga landmärken i området. Runt om finns flera mindre båtskjul uppförda från 1950-talet och framåt. Området upplevels ha en brokig karaktär.

I Alfhem ligger två permanenta bostadshus och en sommarstuga. Den större villan, ”Villa Sjökulla” uppfördes 1919 och byggdes bl a om 1929. Huset är i nationalromantisk stil, i 1 1/2 plan med brutet tak. Det är tidstypiskt och är skyddat i gällande detaljplan. Framför villan finns ett öppet grönområde som tidigare använts som hästhage.

Den andra permanentbostaden ligger strax väster om Villa Sjökulla och är från 1950-talet. Ett bra exempel från sin tids ”kataloghus”, HSB Borohus i vit mexisten, 1 1/2 plan och välbevarat med tidstypiska detaljer. Intill ligger en sommarstugan som är en mindre torpstuga uppförd kring sekelskiftet. Detaljerna är tidstypiska.

Bostadshus i Alfhem

Nordöstra delen – Sörhaga, Mjörnvallen

I norra delen av programområdet, vid Säveåns mynning, går en pir ut i Mjörn. Ytterst på piren finns en grillplats och en mindre fyr.

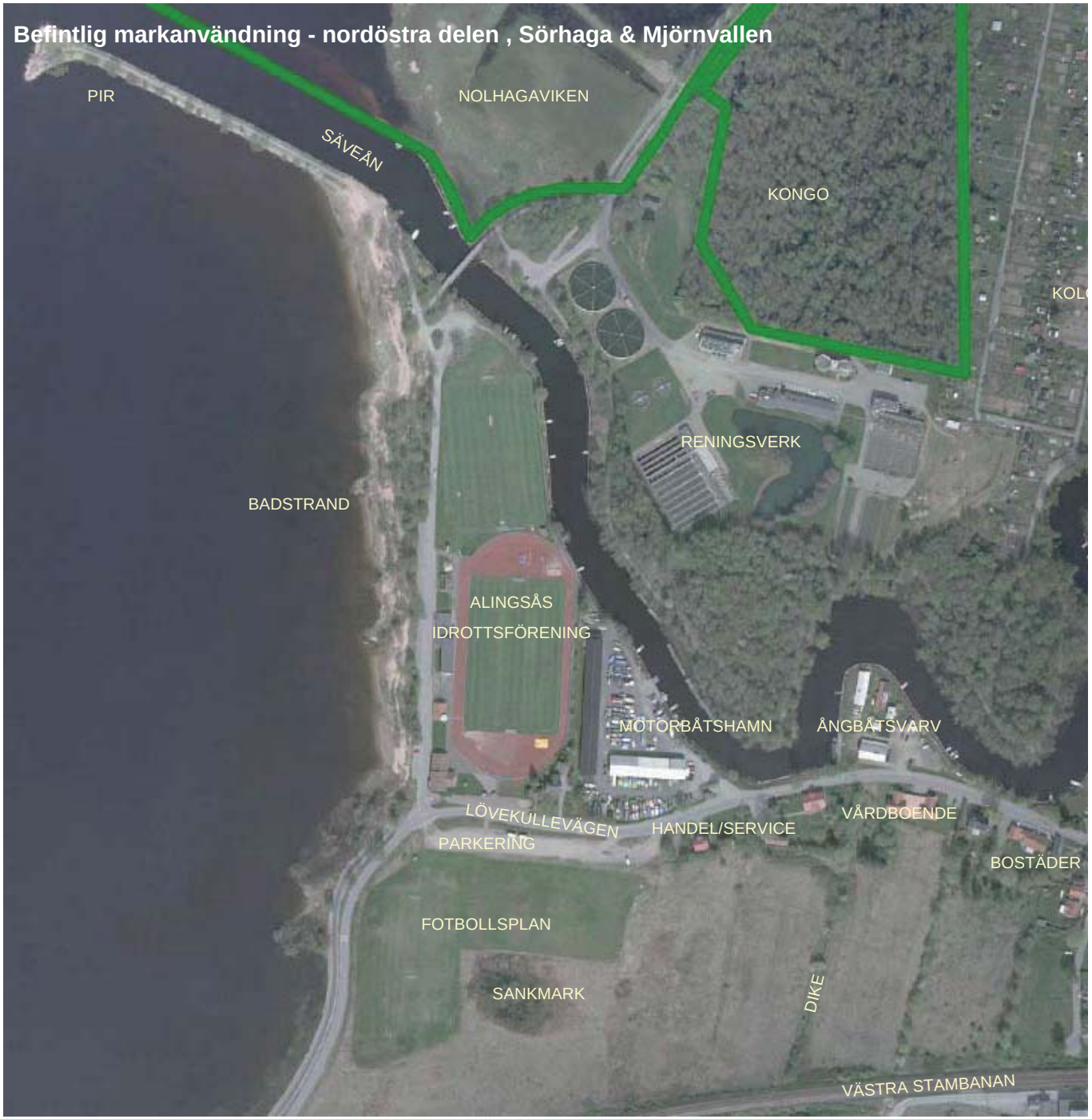
Via en gång- och cykelbro ansluter strandpromenaden från Nolhaga park till Mjörnstranden. Intill brofästet finns ramper för iläggning av båtar, och på motsatt sida av ån, finns några bänkar som är en populär och skyddad plats att sitta på och titta på båtlivet i ån.

”Playa Mjörn” är en smal sandstrand som är mycket välbesökt sommartid. Det är långgrund badplats. På stranden finns beachvolleybollplan och grillplatser. Utmed stranden går en bilväg kantad av parkering. Alingsås idrottsförening ligger parallellt med badstranden.

Vid viss vindriktning (inte den förhärskande) kan dofter kännas från Nolhaga reningsverk, som ligger nordost om ån.

Alingsås idrottsförening har, mellan Mjörn och Säveån, tävlings- och träningsplaner, för både fotboll och friidrott. Söder om Lövekullevägen ligger ytterligare en fotbollsplan, kastplan samt parkering. Mjörnvallen är en av Sveriges bäst bevarade idrottsplatser från tidigt 1900-tal. Entrébyggnaden, utmed Lövekullevägen, uppfördes 1915 och byggdes om 1935, då den även fick sin nuvarande grön-vita färgsättning. Läktaren är byggd i trä och har plats för 300 personer. Den flankeras av två branta trätrappor som leder upp till läktarpartiet. Läktaren har glasade sidor som vindskydd och pulpettak. Sidopartierna är klädda med stående locklistpanel medan baksidan är täckt med eternitplattor. Det finns även en klubbstuga, måltorn och omklädningsrum som kom till under 1990-talet. Önskemål finns att bygga om och utöka läktaren.

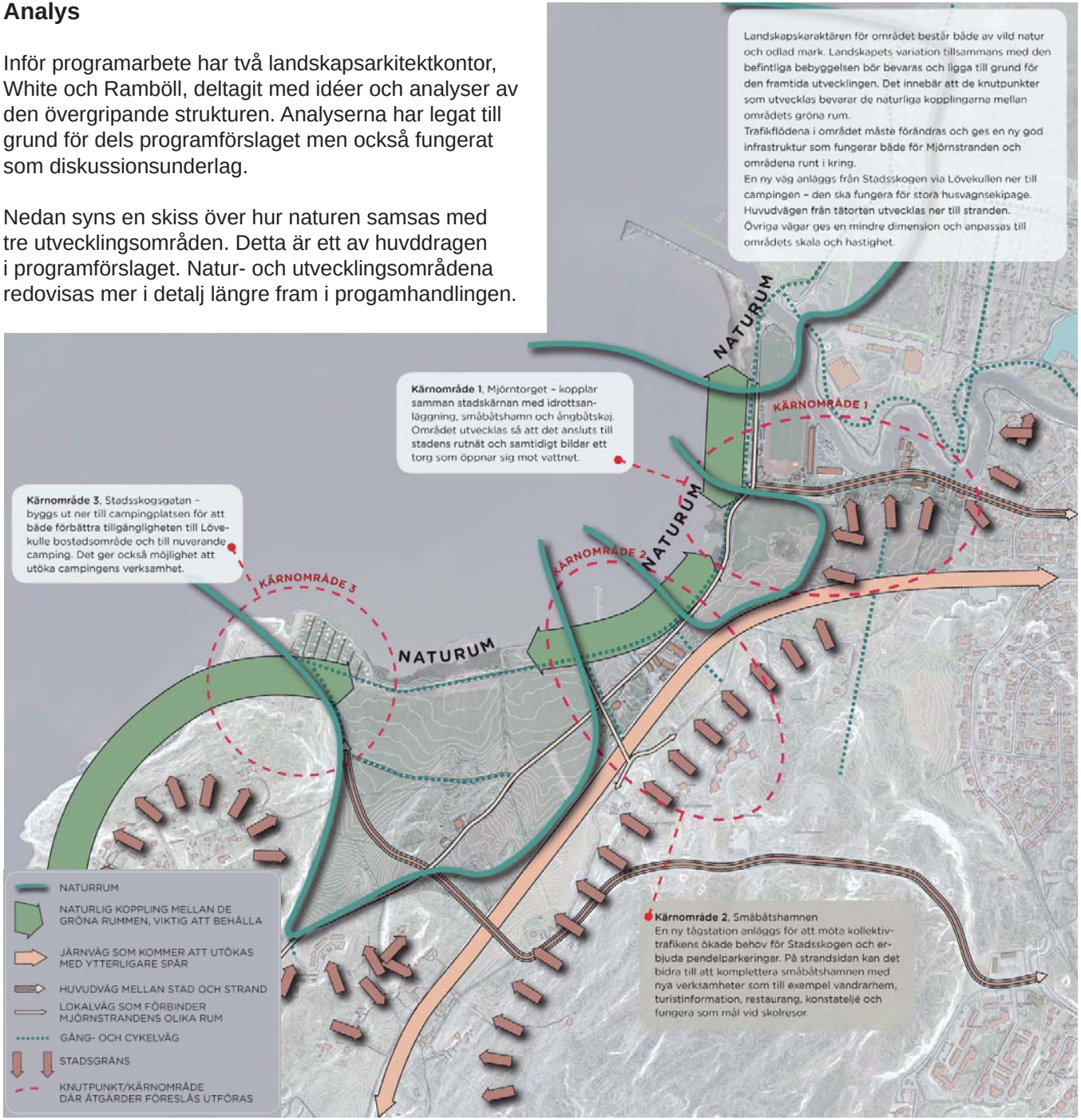
Utmed Lövekullevägen ligger bebyggelse som innehåller bostäder, vårdboende och en verksamhet, Marinservice, i närheten av båtklubbarna.



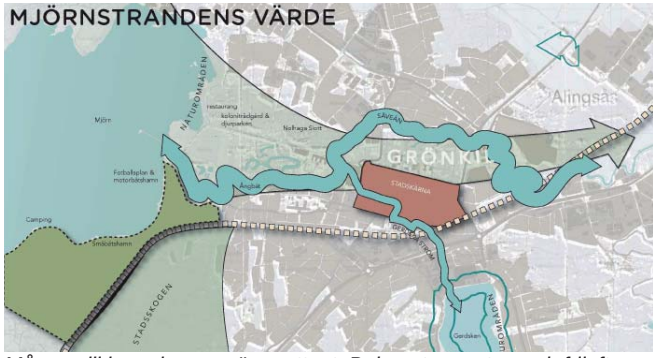
Analys

Inför programarbete har två landskapsarkitektkontor, White och Ramböll, deltagit med idéer och analyser av den övergripande strukturen. Analyserna har legat till grund för dels programförslaget men också fungerat som diskussionsunderlag.

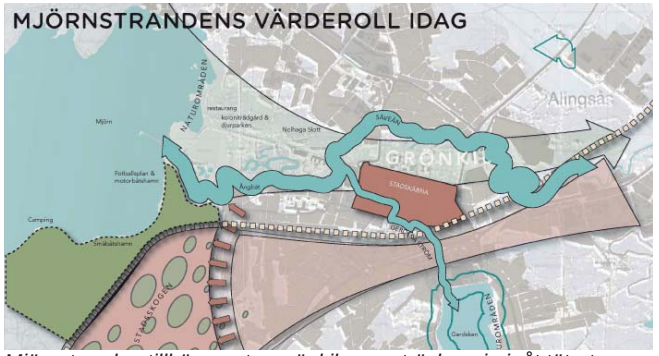
Nedan syns en skiss över hur naturen samsas med tre utvecklingsområden. Detta är ett av huvddragen i programförslaget. Natur- och utvecklingsområdena redovisas mer i detalj längre fram i progamhandlingen.



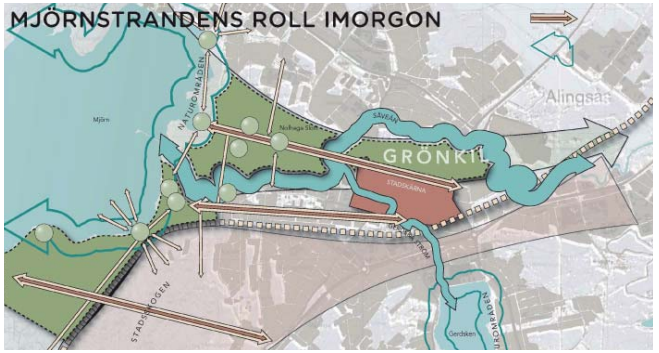
Skisser från Ramböll. Th redovisas hur Mjörnstrandens roll i staden succesivt förändrats.



Många vill bo och vara nära vattnet. Behovet av natur- och friluftsområden blir allt viktigare eftersom samhället går mot en tydligare tätort och att kunna ta sig ut i naturen i sin närmiljö är viktigt.



Mjörnstranden tillhör en stor grönkil som sträcker sig inåt tätorten. Området kompletterar stadskärnans komersiella verksamheter och bidrar till att skapa bilden av en trevlig naturnära, småstadskommun. Mjörnstranden upplevs som en del av landsbygden nära stadens kärna. Människor tar sig spontant hit. Området ger också möjlighet till friluftsaktivteter och gynnar turismen.



I och med byggandet av Stadsskogen flyttas stadsgränsen och rollen som grön lunga ska fungera med närheten till staden. Mjörnstrandens roll som kvarvarande del av landet nära centrum, till en naturpark i stadsmiljö. I samband med detta bör tillgängligheten förbättras och tvärförbindelser mellan stadsens gröna områden utvecklas.

Målbild för utveckling av Mjörnstranden

Natursköna Mjörnstranden ska bli mer tillgänglig för alingsåsarna. Dess centrala läge gör området lätt att nå och det gäller att förstärka de kvaliteter som finns idag samtidigt som nya skapas. En vacker plats ska möta besökaren då landskapet och Mjörn uppenbarar sig. Det ska vara möjligt att vistas nära vattnet och röra sig i varierade stråk. Området ska kännas tryggt och inbjuda till en lugn promenad eller en joggingrunda i kvällsljuset. Andra platser ska vara mer aktiva. Hamnen kan t.ex. vara spännande för fler än båtägarna, kanske kan man hyra sig en kanot eller möta upp med goda vänner på en uteservering. Planområdet är stort vilket ger utrymme för något evenemang emellanåt.

Mjörnstranden ska vara trivsamt vilket skapas genom blandade aktiviteter för att locka så många målgrupper som möjligt. Att ta hand om dagvattnet från Stadsskogen kan bli ett fint inslag i naturområdet. En härlig strand finns redan idag men det kan komma till fler badplatser. Den som inte vill samsas i sanden ska kunna hitta ett mer enskilt ställe. Hundbadet kan också förbättras. Mjörnstranden ska vara en vacker plats att spendera sin lediga dag på, kanske för att läsa en bok på picknickfilten, leka, fiska eller hjälpa några arbetande båtägare med att få motorn på plats. En behaglig ljussättning och omsorg för detaljer är viktigt.

Många passerar Mjörnstranden på cykel. Det ska vara smidigt och direkt att cykla, åka in-lines, skateboard m.m. genom området. Området ska vara framkomligt för alla, tex genom att förebygga hinder för personer med nedsatt rörelseförmåga. Siktlinjerna från land, likaså som ute från sjön, är betydelsefulla att förstärka. Ett exempel är från gång- och cykelvägen uppifrån Stadsskogen, varifrån Mjörn kan skymtas och blicken kan fångas av aktiviteter vid stranden och ledas ut över vattnet.

Boendekvalitén i området kan bli mycket god, med närhet till sjön, grönskan och stadskärnan. En komplettering med bebyggelsen ska anpassas väl till terrängen och landskapets färger. Det ska också ske i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur och utbudet bör vara något annat än den boendeform som finns i närheten av området idag, t.ex. en mindre lägenhet men egen täppa.

Järnvägen är en barriär som numera korsas genom en ny över- respektive underfart. Biltrafiken får inte heller bli ett hinder utan bör struktureras om för att skapa en säkrare miljö i strandområdet.

<u>Sammanfattning av målbilden</u>

- Tillgängligt för alingsåsarna och besökare

- Smidigt att cykla, gå m.m.

- Förstärka de kvaliteter som finns idag & skapa nya

- Vattenkontakt

- Varierande stråk

- Tryggt och lugnt med några aktiva platser
  tex uteservering, evenemang, hamn

- Locka flera målgrupper

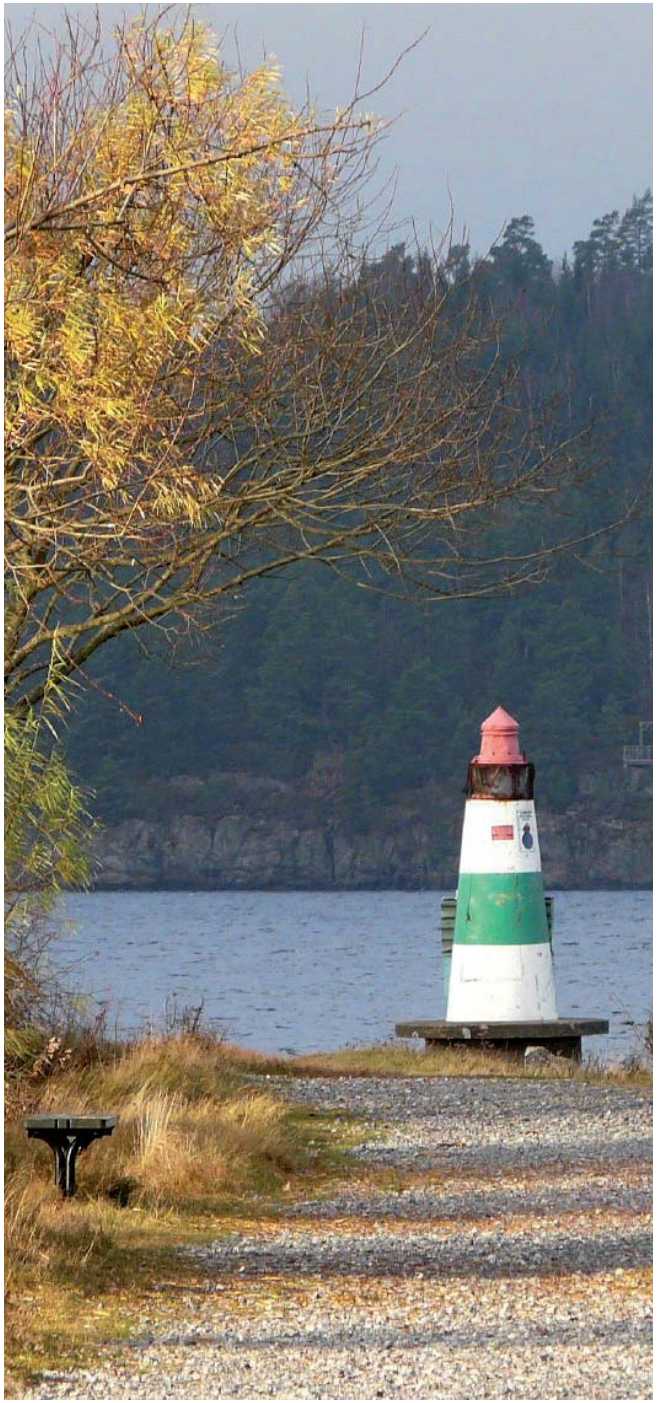
- Ljussättning och omsorg för detaljer

- Landskapsrum och siktlinjer – bevara & förstärka

- Komplettera bebyggelsen - anpassas till terrängen

- Varierande boendeformer

- Demokratisk delaktighet i processen



Fyr på piren

3. Programförslag

Huvuddrag

Förslaget bygger på den Fördjupade översiktsplanen för staden Alingsås, med ett undantag. 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.

Förslaget innebär att bevara naturmiljön och lugnet i de västra delarna av området och skapa områden för aktivitet i nordost mot Sörhaga, Nolhaga park och stadskärnan. I den nordöstra delen föreslås även att naturområdena får mer av en parkkaraktär.

Programmet fokuser på en utveckling av tre platser och att stärka banden mellan dessa.

Den sk grönkilen har varit viktig att bevara och den är även anledningen till att programmet görs, pga att detta innebär ett avsted från den Fördjupade översiktsplanen för staden som föreslår bostadsbebyggelse i delar av kilen.

Vattenkontakten är inte bara en förutsättning utan också ett av programmets mål att förbättra. Programmet ger förslag till hur kontakten kan stärkas men också hur vissa partier ska lämnas mer orörda för att värna naturen och djurlivet.

Landskapet är uppbyggt av ett spel mellan öppna kilar och slutna skog- och bebyggelsepartier. Att bevara de öppna gröna fälten har också varit en utgångspunkt. Karaktären föreslås förstärkas genom att de öppna kilarna bevaras, brynen stärks och tätheten ökas i de slutna partierna genom tilllägg av bebyggelse och vegetation.

Alla tillägg syns tydligt i detta öppna landskap. Med stöd av landskapsarkitekternas analyser har lämpliga gränser i landskapet gjorts, tex för att begränsa bebyggelsen i Alfhem. Lövekullevägen fungerar också som en gräns mellan naturområdet norr om den och bebyggelsen i Stadsskogen strax söderom järnvägen.

Sammanfattningsvis är det tre områden som programmet fokuserar på och vill utveckla. Det gäller allt från att förstärka målpunkterna, befintliga verksamheter, pröva komplettering med bostäder och verksamheter, socialisera och aktivera platserna samt skapa möjlighet till service. Områdena är viktiga offentliga mötesplatser och knutpunkter som sammanför människor.

Natur och rekreationsområden

Enligt FÖP för Staden Alingsås utgör hela sjön Mjörn och strandområdet från Bryngenäs i söder till piren i norr och vidare till Saxebäcken, en del av stadens grönkil i väster. För att säkerställa grönkilen med de ingående värdena av natur, kultur- och rekreationsmiljöer behövs ett bestående skydd, för tex delar av Mjörnstranden, utarbetas. Därför föreslås att stora delar av området säkerställs för att bevara naturmiljö och utveckla rekreationsvärdena. I förslaget finns en uppdelning av de allmänna grönområdena med tanke på karaktär och skötselkrav.

Hedekskog

Lövskogskullarna föreslås bevaras och få ett bestående skydd genom detaljplaneläggning. Det finns skyddsvärda träd, som bör mätas in och skyddas i kommande detaljplan. I övrigt bör skydd riktas mot ekskogarna i sin helhet. Dessa tätortsnära skogar bör skötas om så att de i första hand gynnar det rörliga friluftslivet. Genom att stora träd gynnas och undervegetationen hålls efter, kan markerna bli mer lättgångna.

Öppet landskap

Den trattformade grönkilen, som omgärdas av kullar, föreslås också planläggas som naturområde. Öppenheten förslås bevaras genom att ängen tex slås eller efterbetas. Markerna kan tex fram till efter betet hållas tillgängliga för blomplockning. Idag slås området någon gång per år och tanken är att den befintliga karaktären av äng ska bevaras. I området finns vattendrag kulverterat, som skulle kunna lyftas fram i landskapet. Den visuella påverkan på landskapsbilden som transformatorstationen ger, skulle dämpas om några mindre träd planteras runt densamma.

Strandområde för bl a friluftliv och båthamn

I strandområdet mellan campingen och hamnen ska framförallt naturen och djurlivet råda, men skogsfria siktlinjer ut mot vattnet kan gallras fram för att skapa närhet och även ge utrymme för djupare vassområden. Klibbalarna utgör vindskydd och är ett vackert inslag i landskapet samt bäddar in verksamheten på udden västerut. Utefter gångstråket bör viss grengallring och rensning av sly ske, för att skapa både sikt och trygghet. En större badplats finns strax västerut och denna del lämpar sig bättre för enskilda bad och tex hundbad. I hamnområdet föreslås en bryggpromenad.

Bad, fiske m.m.

Lövekulle badplats har idag en parkkaraktär som bör bevaras. Det är en mycket vacker plats som kan utvecklas med mindre tillskott såsom grillplatser och möjlighet till källsortering. Där finns också plats för sand- eller gräsytor till strandlekar. Det förslås även vara möjligt med en servicebyggnad/kiosk kopplat till badet. Förslagen innebär att det allmänna gång- och cykelstråket till Lövekulle badplats breddas och förtydligas samt belyses. Det ska kännas självklart att passera genom verksamheten (befintlig camping) vid Lövekulle. Viktigt är även att det finns ett allmänt stråk, intill verksamheten, utmed vattnet. Programförslaget möjliggör inte en privatisering av strandkanten, som det är idag, utan föreslår ett allmänt parkstråk med möjlighet till badbryggor m.m. Vattenverksamhet kopplad till det kommersiella verksamhetsområdet, som tex bastu eller kallbad, ryms även inom vattenområdet.

Strandpark

Programförslaget innebär att strandområdet mellan båthamnen och Mjörnvallen förslås blir bilfritt för att ge möjlighet till en lång sammanhållen strandpark som sträcker sig ut på piren. Detta område behöver detaljstuderas och få en sammanhängande belysning och karaktär från Nolhagaparken i norr och även fortsättningsvis västerut mot Lövekulle.

Från Stadsskogen når man Mjörnstranden bl a via gång- och cykeltunneln i Alfhem. I detta läge skulle tex badbryggor kunna finns, som en möjlighet för boende i närområdet att ta ett morgon- eller kvällsdopp.

På badstranden vid Mjörnvallen är det viktigt att behålla träd för att inte riskera att stranden ska eroderas. Det ska också finnas möjlighet att ordna fasta toaletter och omklädningsrum, som med fördel kan samnyttjas med Alingsås idrottsförening. Progamförslaget visar på en strandpark, även norr om Mjörnvallen. Stranden sträcker sig då mellan Sävåen och Mjörn och det finns mer plats för strandaktiviteter som tex beachvolleyboll.

Piren är ett landmärke och speciell plats att ta till vara på. De kantiga stenarna kan tex delvis byggas över med ett trädäck i böljande form, och med trappsteg ner till vattnet att sitta på samt bord och bänkar. Belysningen är mycket viktig för att skapa en inbjudande plats och trygghet. Det är ett fint område för fiske och en spännande plats vid Säveåns utlopp med passerande båtar. Markbeläggningen föreslås vara hårdgjord för att ha en bra tillgänglighet för alla.

Öster om idrottsområdet föreslås en kvarterspark för de närboende. Befintligt dagvattendike kan förbättras och utvecklas till ett vackert inslag i parken. Små broar över bäcken och vadstenar för barnen kan göra parkområdet mer spännande.

Sport, lekområde och evenmang

Ett område med fokus på idrott föreslås söder om Lövekullevägen och vid Mjörnvallen. Det finns plats för boll- och kastplaner. Det finns även möjlighet att anlägga boulebanor eller andra sportaktiviteter om intresse finns. Programförslaget innebär att en fotbollsplan flyttas från norra delen av Mjörnvallen till söder om Lövekullevägen, och i detta förslag blir torget en central del av ett större sportområde. Det finns ett sankmarksparti, närmare järnvägen, som bör försöka integreras i ett sportområde. Om det inte är möjligt, bör det ersättas med en ny damm i samband med dagvattendiket i den ostligaste delen av programområdet.

PROGRAMSKISS

MJÖRNSTRANDEN

PROGRAMOMRÅDESGRÄNS

BEFINTLIG MARKANVÄNDNING
FÖRESLÅS VARA KVAR

VÄGSTRUKTUR

BILVÄG

GÅNGFARTSGATA

GÅNG- OCH CYKELVÄG

PROMENADSTIG (ALT. BRYGGA)

VÄNDPLAN

GÅNG- OCH CYKELTUNNEL

DAGVATTEN: DIKE/KULVERT

STENMUR

MARKANVÄNDNING

IDROTT: FRIIDROTT, FOTBOLL M.M.

ODLING: ODLINGS- & KOLONILOTTER

TORG: SERVERING, FÖRENINGS- & VERKSAMHETSLOKALER, KONTOR, BOSTÄDER

SMÅBÅTSHAMN: SERVICE , KONTOR FÖRENINGSLOKALER, SERVERING

TURISM: T.EX. CAMPING, STUGOR, PENSIONAT, SERVERING, TEATER

NYA BOSTÄDER: ANPASSADE EFTER BEFINTLIG BEBYGGELSE & NATUREN

NATUR

ÖPPET LANDSKAP

HEDEKSKOG:
INNEHÅLLER SKYDDSVÄRDA TRÄD

PARK

BAD, FISKE M.M.

FRILUFTSOMRÅDE: NATUR MED T.EX. AVSKILT BAD & HUNDBAD

NATUR: VARSAM KOMPLETTERING MED STUGOR KAN PRÖVAS

GODKÄND AV BYGGNADSNÄMNDEN 2010-12-07

ALINGSÅS

Bostäder och verksamheter

Turism

Platsen, som idag är camping, föreslås fortsättningsvis vara till för besöksnäringen som tex friluftscamping, vandrarhem, pensionat, servering, friluftsteater m.m. Avgränsningen av verksamhetsområdet följer en förlängning av skogsbrynet vid Lövekulle och tydliggörs genom en ny gång- och cykelväg. Om användninsområdet är camping, föreslås att en komplettering med några campingstugor kan prövas i detaljplan, men det kräver en ytterst varsam placering naturen.

Bostäder

Kommunen har önskan om att en ny pendeltågstation ska kunna anläggas i anslutning till vägbron över järnvägen. Ett framtida stationsområde ligger utanför aktuellt programområde, men i anslutning till stationsområdet föreslås en rad med bostadsbebyggelse. Det ska vara en arkitektonisk sammanhållen bebyggelse som anpassas och underordnas Strandgårdens volym och karaktär. Förutom volym är form och materialval oerhört viktigt samt hur de samspelar i grupp. Förslagsvis kan det vara ett tiotal fristående bostäder i 1-1 1/2 plan. Söder om bebyggelse reser sig bostäderna i Stadsskogen. Området ligger mellan 100-150 meter från Västra Stambanan och en risk- och bullerutredningar behöver göras, vilken även inkluderar effekten av planerade bulleråtgärder för Stadsskogen.

På södra kullen i närheten av järnvägen föreslås ett tillskott på cirka 1-4 bostadshus, inbäddade i naturmiljön. Detta kräver skyddsbestämmelser på enskilda träd och ett ca 25-30 m sparat naturområde mot vägen, för att inte påverka den övergripande karaktären. Stigar i området måste beaktas. Kullen, vid järnvägen, omgärdas idag av bostadshus, och inplaceringen i landskapet och ny tillfart behöver detaljstuderas. Risk- och bullerutredningar behöver även göras för denna del. Strandgården är idag en privatbostad men föreslås få en flexibel användning som bostad och kontor.

Byggnaden är kulturhistoriskt värdefull och förelsås skyddas med en sk q-bestämmelse i kommande detaljplan. Det innebär att byggnaden inte får förvanskas till sin yttre form eller allmänna karaktär.

I Alfhem finns idag tre bostadhus, som bör undatas detaljplan pga närheten till järnvägen. Om de ska ingå i en detaljplan bör de ges en annan användning. Villa Sjökulla är den större villan och skulle i framtiden kunna få en flexiblare användning, tex föreningslokal, kontor eller vandrahem. Byggnaden är kulturhistoriskt och miljömässigt värdefull och har skydd i gällande detaljplan. Den föreslås har kvar bevarandeskyddet (q-bestämmelse) som innebär att den inte får förvanskas till sin yttre form eller allmänna karaktär. De andra två bostadshusen bör få varsamhetsskydd (k-bestämmelse) om de ska vara med i kommande detaljplan, med tanke på dess skick och tidstypiska karaktär.

Odling

Väster om Alfhem, föreslås område för odling. Parkering bör i första hand förläggas till förelslagen yta för båtuppläggning, strax intill, eftersom odling sker under perioden som båtarna ligger i sjön. När det blir aktuellt med en framtida tågstation kan området behöva tas i anspråk för eventuell tillfart och parkering till stationsområdet.

Torg

Utmed Lövekullevägen, i höjd med båtvarven föreslås en komplettering av bebyggelse. Den skulle stärka gaturummet och torgbildningen. Programmet föreslår en kombination med föreningsverksamhet, service, kontor och bostäder.

Småbåtshamn och verksamheter

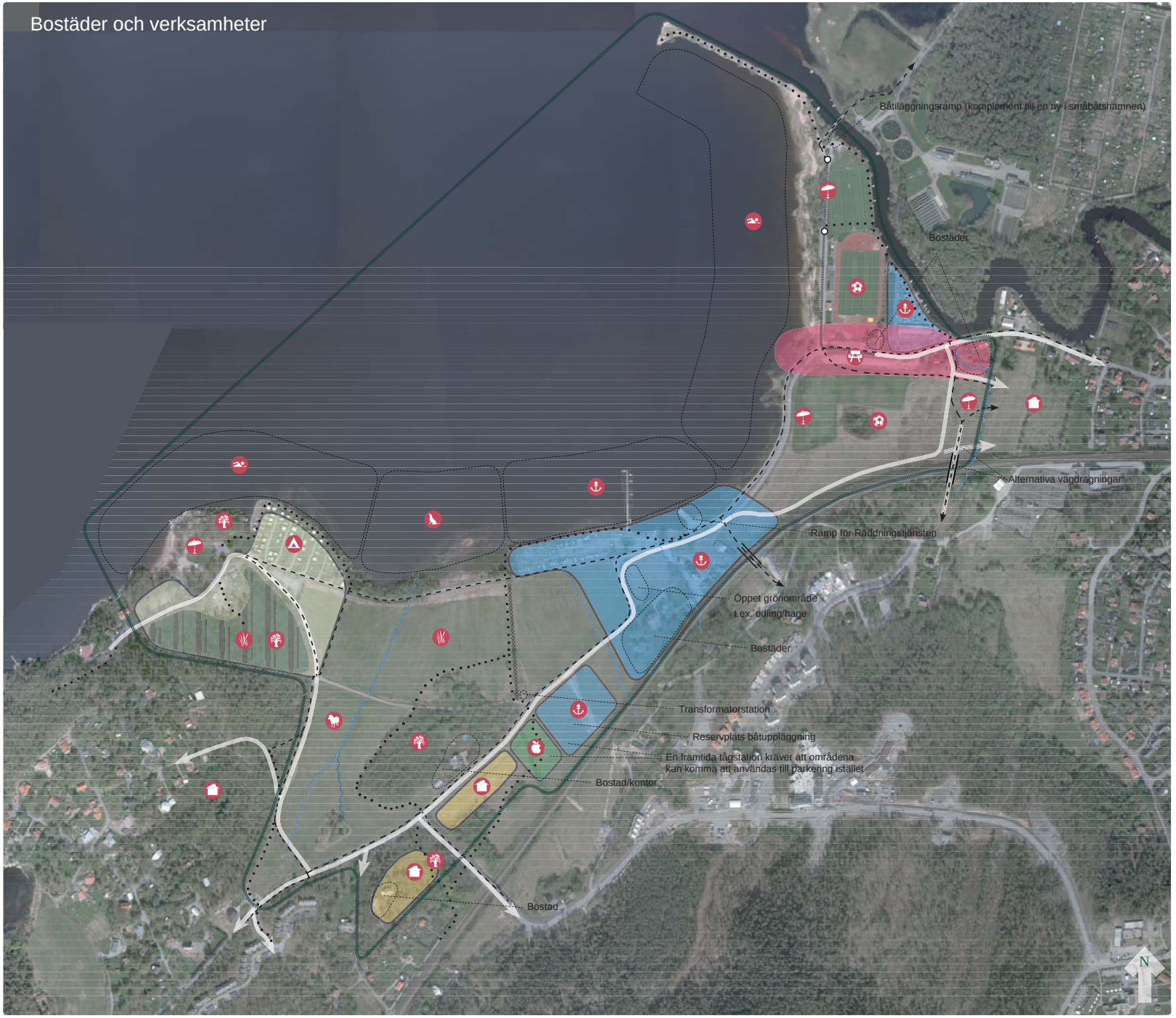
Förslagen redovisar möjliga områden för en utveckling av den befintliga småbåtshamnen. Plats för fler båtar kan skapas genom att anlägga en vågbrytare och fler bryggor. En vågbrytare kan även kombineras med en brygga och fungera som tilläggningsplats för ångbåten Herbert, som vanligtvis ligger i Säveån. En ny tillägsplats skulle göra det möjligt att kunna hämta upp resenärer smidigare, utan att behöva passera under Nolhagabron.

Allmänhetens möjlighet att röra sig utmed Mjörn måste säkras, tex med en bryggpromenad som även kan nyttjas till bryggplats för mindre djupgående båtar, tex motorbåtar. Det vore också bra om det fanns gästplatser i hamnen.

Alingsås Segelsällskap har en lång historia i området och planförslaget möjliggör för föreningar att verka i området genom en viss utökning av ytan. Dessa ytor ska göra det möjligt för fler föreningar eller företag med koppling till båtlivet eller annan föreningsverksamhet att etablera sig i området. I området skulle det även kunna finnas plats för t.ex uthyrning av kanoter, cyklar, vindsurfingbrädor m.m.

Den tillkommande bebyggelsen föreslås vara i mindre skala. Utformning och läge ska anpassas till hamnkaraktären och angränsande bostadsbebyggelse. En annan möjlighet för fler föreningar att verka i området är att nyttja gemensamma lokaler. Inom hamnområdet bör plats reserveras för möjlighet till tankning av båtar och åtgärder för att minska miljöbelastningen av bottenfärger, oljor och drivmedel. Det finns även plats för servering och service kopplat till hamnområdet. En ny iläggningsramp för båtar föreslås öster om befintlig båthamn. Detta för att avlasta befintliga ramper i Säveån och förenkla för dem som inte har en båtplats. I anslutning till rampen, söder om Lövekullevägen finns områden för parkering.

Ett reservområde för båtuppläggning och parkering föreslås söder öster om hamnen, vid banvallen. Befintligt område för båtuppställning, utmed järnvägen, föreslås finnas kvar. För att båtuppläggningen inte ska ligga för nära bostäderna i Alfhem förelså ett naturområde, intill bostäderna, men möjlighet att ta hand om dagvatten från Stadsskogen.



PROGRAMSKISS

MJÖRNSTRANDEN

PROGRAMOMRÅDESGRÄNS

BEFINTLIG MARKANVÄNDNING
FÖRESLÅS VARA KVAR

VÄGSTRUKTUR

BILVÄG

GÅNGFARTSGATA

GÅNG- OCH CYKELVÄG

PROMENADSTIG (ALT. BRYGGA)

VÄNDPLAN

GÅNG- OCH CYKELTUNNEL

DAGVATTEN: DIKE/KULVERT

STENMUR

MARKANVÄNDNING

IDROTT: FRIIDROTT, FOTBOLL M.M.

ODLING: ODLINGS- & KOLONILOTTER

TORG: SERVERING, FÖRENINGS- & VERKSAMHETSLOKALER, KONTOR, BOSTÄDER

SMÅBÅTSHAMN: SERVICE , KONTOR FÖRENINGSLOKALER, SERVERING

TURISM: T.EX. CAMPING, STUGOR, PENSIONAT, SERVERING, TEATER

NYA BOSTÄDER: ANPASSADE EFTER BEFINTLIG BEBYGGELSE & NATUREN

NATUR

ÖPPET LANDSKAP

HEDEKSKOG:
INNEHÅLLER SKYDDSVÄRDA TRÄD

PARK

BAD, FISKE M.M.

FRILUFTSOMRÅDE: NATUR MED T.EX. AVSKILT BAD & HUNDBAD

NATUR: VARSAM KOMPLETTERING MED STUGOR KAN PRÖVAS

GODKÄND AV BYGGNADSNÄMNDEN 2010-12-07

ALINGSÅS

Illustrationer

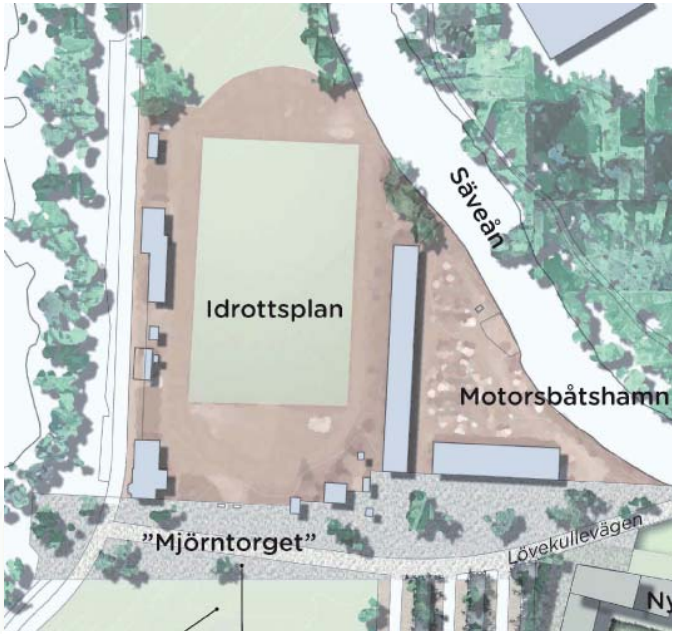
Skisserna är gjorda av landskapsarkitektkontoret Ramböll inför programarbetet. De visar exempel på utformning och en möjlig utveckling av:

- Lövekulle camping

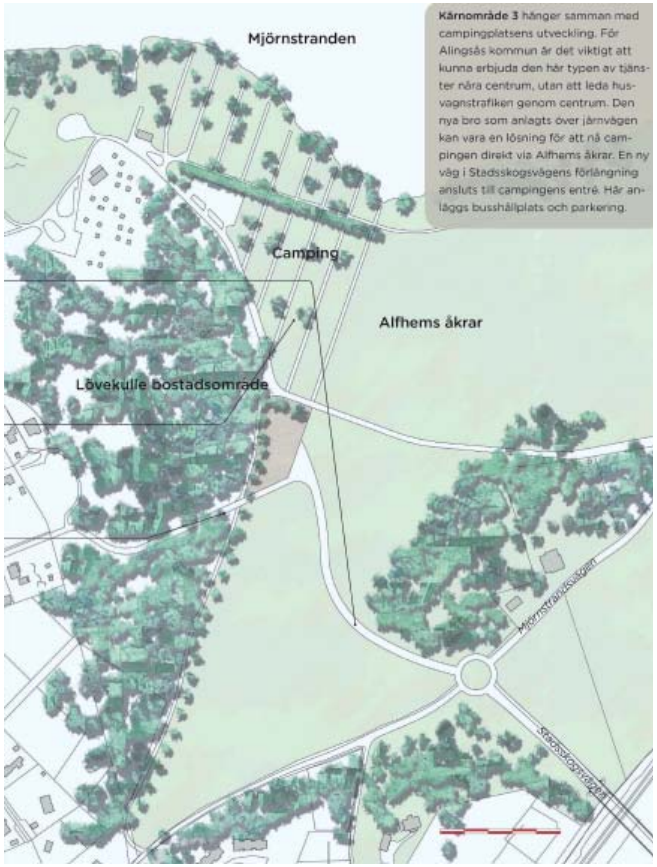
- Småbåtshamnen i Alfhem

- Torgyta kring Mjörnvallen

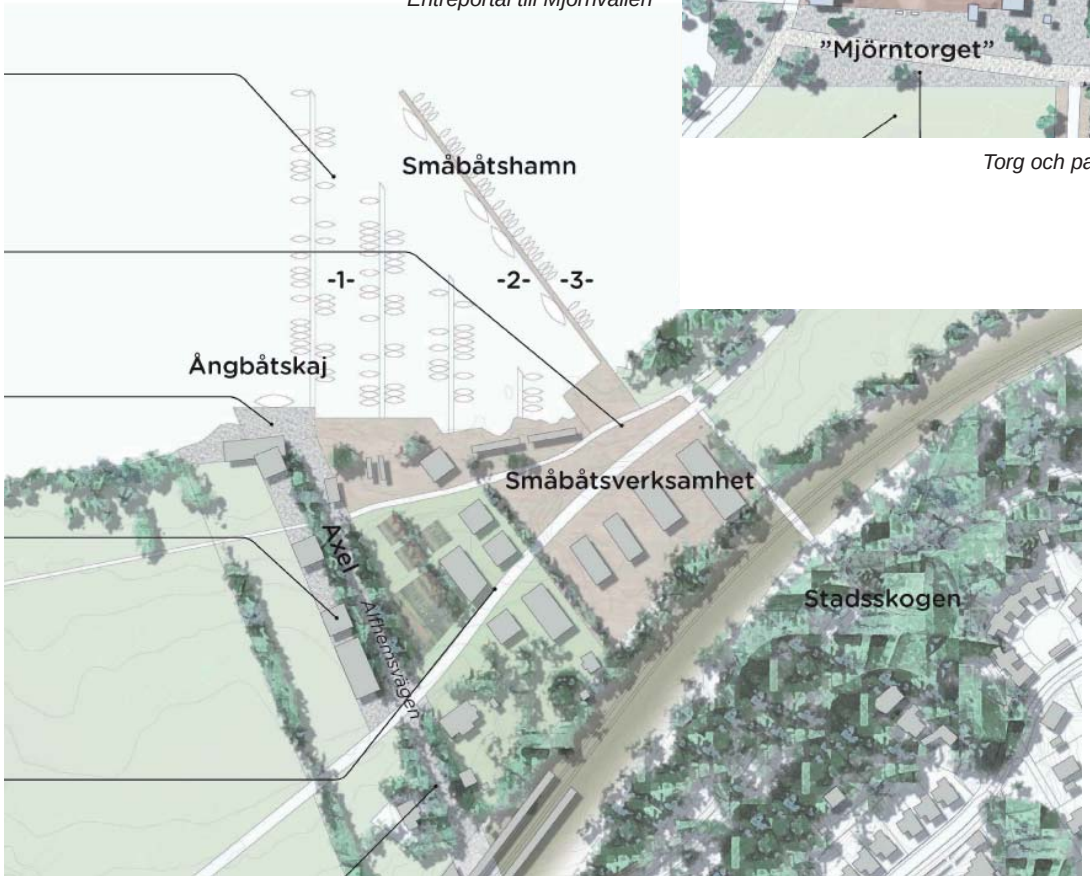
Entréportal till Mjörnvallen



Torg och parkeringsplats vid Mjörnvallen



Lövekulle & campingområdet



Småbåtshamnen i Alfhem

Stråk, vägar och parkering

Gång- och cykelvägar

I programmet föreslås att en gång- och cykelvägen utmed Lövekullevägen kompletteras västerut mot Skår. Eventuellt kan gång- och cykelvägen behöva byta sida för att fortsätta på södra sidan av Lövekullevägen, från väster om bron till Stadsskogen, då det är svårt att förlänga gång- och cykelvägen utmed den norra sidan genom Lövekulle/Skår.

Tunnel

En gång- och cykeltunnel föreslås mellan Sörhaga och Kavelås/Stadsskogen. Ett gång- och cykelväg genom tunneln skulle kunna ansluta till Lövekullevägen och eventuellt sträcka sig vidare till Nolhaga park via en ny bro över Säveån. För att skapa en upplevele av trygghet är det viktigt att tunneln får en bra vinkel pga att området inte ska kännas öde. Det är nämligen positivt om det finns bebyggelse eller stråk i närheten, tex skulle det vara bra med ett bostadshus i tunnelns förlängning vid Lövekullevägen, som har utsikt mot tunneln.

Promenadstråk

Potentiella stråk, som bara delvis utnyttjas idag, är utmed skogsbrynen med utblick över ängarna. Tillägget i området blir att möjliggöra för gångstråk, i brynkanten vid Strandgården och behålla det utmed Lövekulle. Flera av gångstråken föreslås vara i mindre skala med genomsläppliga material. Även om gruspromenaderna ger ett lantligt och vackert intryck ska de stråk som är markerade som huvudstråk, vara något bredare, belysta och tillgänglighetsanpassade med hårdgjorda ytor. De mindre stråken belyses inte. I strandområdet kan stigar skapas ner till vattnet för mer enskilda bad eller hundbad. Ett annat gångstråk, som kopplas samman till det föreslagna runt Strandgårdskullen, är utmed stenmuren, som ansluter till Lövekullestigen i norr. Detta stråk föreslås även fortsätta ner till sjön och eventuellt ut på en pir eller brygga i hamnområdet. Utmed gångstråken ska det vara möjligt att stanna till och sitta ned på en bänk i soliga och vindskyddade lägen. Det finns flera stigar i skogarna i området, vars läge måste tas hänsyn till vid utformningen av de intilliggande bostads- och verksamhetsområdena. Mindre stigar kan anläggas inom område för odling med en tydlig gångpassage över Lövekullevägen, vilken kan samordnas med tillfart och förslagsvis utformas som ett väghinder på den långa raka vägsträckan.

En allmän brygg eller strandpromenad föreslås i hamnområdet.

Promenadstråk utmed Säveån, kan kompletteras med sittbänkar och i förslaget förbättras kontakten med ån genom att inhägnaden tas bort och därmed tillgängliggörs en stor gräsyta för allmänheten.

Gångfartsgata

Mellan idrottsområdet Mjörnvallen och badstranden leder idag en bilväg fram till ramper för båtiläggning i Säveån. Gaturummet är stort och kantas av parkering. Vägen är viktig ur tillgänglighetsperspektiv och behöver därför vara körbar ända fram till piren. Däremot kan trafiken i den norra delen begränsas till endast för iläggning av båtar och handikapparkering. Men det ska inte vara möjligt att parkera vid iläggningsramperna en längre tid utan istället möjliggörs för en ny ramp med parkering i Alfhem. En omgestaltning av gaturummen föreslås där fotgängare och cyklister är prioriterade med bra belysning. I huvudförslaget breddas strandområdet i den norra delen, där det ska vara säkert att röra sig fritt över vägen. Möjlighet till cykel- och bilparkering ska finnas utmed vägen, men framförallt i den södra delen. En vändplan i ett tidigare läge än befintligt gör att strandparken kan breddas mellan Säveån och Mjörn. En liten nivåskillnad eller mur kan behövas i vissa partier mellan stranden och gatan, framförallt för att hålla kvar sanden i strandområdet och bevara grönskan men också för att markera parkeringsplatserna. Nivåskillnaden ska inte vara större än att den kan tas upp i flacka ramper.

I förslaget minskas genomfartstrafiken vid idrotts- och strandområdet och kontakten stärks mellan Mjörnvallen och fotbollsplanerna söder om Lövekullevägen. En torgyta förslås för att markera Mjörnvallens entréportal och förstärka mötet med Mjörn. Tanken är att bilar ska passera långsamt och intill torget finns utrymme för en restaurang/kiosk och parkering. En servering skulle även kunna integreras i Mjörnvallens verksamhet. Torget är också den korsningen som trafikeras av flest fotgängare och cyklister inom programområdet.

Bilvägar och parkering

Programförslaget innebär att den sjönära sträckan av Lövekullevägen flyttas närmare järnvägen för att göra strandområdet bilfritt. Vägen föreslås ansluta till ett framtida bostadsområde väster om Sörhaga. Tanken är att genomfartstrafik ska minskas genom att anlägga en parkeringsplats i anslutning till sportområdet och strandparken för bilister som kommer väster ifrån och från Stadsskogsgatan. Förslaget innebär också att Badplatsvägens sträckning flyttas så att trafiken istället leds från Stadsskogsgatan över fälten till Lövekulle badplats och camping/verksamhet. Det finns inga ledningar att ta hänsyn till utan vägens placering kan anpassas väl till landskapet. Inom redovisat vägområde föreslås även en gång- och cykelväg. Befintlig sträckning av Badplatsvägen föreslås bli naturmark, förutom en kort sträcka som är tillfart till en transformatorstation. På krönet vid Lövekulle, i planområdets sydvästra hörn är sikten mycket dålig. Enligt programförslaget flyttas korsningen österut för att skapa bättre sikt. Denna tillfart blir också den nya vägen till Lövekulle bostadsområde. Det är viktigt att det mindre grönområdet som återstår på toppen av krönet mellan befintligt bostadshus och vägen förblir ett grönområde.

Tillfart och parkering till en eventuell framtida tågstation förslås ske från Lövekullevägen i redovisat område för odling och båtuppläggning alternativt samordnas tillfarten med föreslagen bebyggelse och dess infart.

PROGRAMSKISS

MJÖRNSTRANDEN

PROGRAMOMRÅDESGRÄNS

BEFINTLIG MARKANVÄNDNING
FÖRESLÅS VARA KVAR

VÄGSTRUKTUR

- **BILVÄG**
- **GÅNGFARTSGATA**
- **GÅNG- OCH CYKELVÄG**
- **PROMENADSTIG** (ALT. BRYGGA)
- **VÄNDPLAN**
- **GÅNG- OCH CYKELTUNNEL**
- **DAGVATTEN**: DIKE/KULVERT
- **STENMUR**
- **BUSSHÅLLPLATS**
  (BEFINTLIGA & FÖRSLAG PÅ NYA)
- **PARKERINGSPLATSER**
- **VÄSTRA STAMBANAN**
  (EV. FRAMTIDA TÅGSTATION)

Bild 1

Bild 2

Alternativa lösningar

Ambitionen är att skapa så få bilvägar över ängarna som möjligt samtidigt som en trafiksäker miljö med god sikt skapas. I den västra delen av programområdet, vid Lövekulle är det komplicerad pga att det är mycket dålig sikt både vid Friditdsvägens och Badplatsvägens anslutning till Lövekullevägen. Ett förslag är att anlägga en
cirkulationsplats vid korsningen Stadsskogsgatan/Lövekullevägen och därifrån leda trafiken till campingen samt en förgrening till Lövekulle bostadsområde. Olika lösningar redovisas till vänster i bild 1 och 2. Lösningarna kommer att studeras noggrannare i detaljplanen.

Det har även föreslagits att förutom gång- och cykeltrafik bör även biltrafik kunna passera genom tunneln som föreslås under järnvägen, se bild nedan. Detta tillsammans med förslag till alterniv anslutning av den nya sträckan av Lövekullevägen mellan Alfhem och Sörhaga kommer att utredas till detaljplaneskedet.

Bild 3

Ljussättning

Riktlinjer för ljussättning finns i Alingsås ljusguide (antagen 2004). Ljussättningen bör gestalta rummet, framhäva karakteristiska detaljer/miljöer och underlätta orienteringen. I arbetet med kommande detaljplan bör ett belysningsprogram göras.

Lights in Alingsås 2007, Nolhagaviken

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp är utbyggt inom hela programområdet. Tryckavlopp finns från Lövekulle camping till Nolhaga reningsverk. Befintliga VA-ledningar till Lövekulle camping kommer förmodligen att behöva byggas om, om verksamheten utökas. Campingen samt några enskilda bostadsfastigheter (sydväst om campingen) är i dag anslutna till en tryckavloppsledning som har förbindelsepunkt till allmänna VA-nätet vid Mjörnvallsbron och till en renvattenledning med förbindelsepunkt vid Alfhem. I samband med att ledningarna uppgraderas bör tryckavloppsledningen anslutas till befintliga allmänna VA-nätet vid Alfhem. Detta gäller även ny tryckavloppsledning från verksamheten i småbåtshamnen. Inom torgområde söder om Mjörnvallen finns en befinlig spillvattenledning som kan behöva flyttas vid eventuell byggnation i området. Föreslagen

bebyggelse för verksamheter och bostäder är möjliga att ansluta till allmänna VA-nätet. VA-utredning görs i samband med detaljplaneläggningen.

I kommande detaljplan behöver områden för allmänna ledningar, säkras inom kvartersmark. Detta gäller främst i följande områden:

- Område för servering och bostäder, service mm längs med Lövekullevägen i anlsutning till Sörhaga. Framtida byggrätter i området ska anpassas efter ledningar som ligger strax söder om vägområdet.

- Idrottsområde väster om Sörhaga. Utformningen ska anpassas efter befintliga vatten- och avloppsledningar som ligger under fälten.

- Båtuppställningsplats intill järnvägen i Alfhem. Idag är ledningarna delvis överbyggda med båtskjul. Nya byggrätter för förvaring av båtar ska anpassas efter befintliga ledningar.

- Koloniområde väster om Alfhem. Vatten- och avloppsledningar går mellan Lövekullevägen och Skaverydsvägen.

Energitillförsel

Kommunfullmäktige har antagit ”Alingsås energiplan 2005-2008”. Målen är i huvudsak att effektivisera energianvändningen (dvs använda mindre energi per invånare), fortsätta konvertering till förnybara energikällor - i första hand biobränsle, använda alternativa bränslen vid transporter samt använda el enbart till elspecifika ändamål. Kommunen har riktlinjer för energieffektivt byggande på kommunal mark, som är strängare än byggnormen.

Fjärrvärme är inte utbyggt i programområdet men finns i de angränsande stadsdelarna Sörhaga och Stadsskogen. Vid en eventuell framtida utbyggnad av bostäder väster om Sörhaga, planeras fjärrvärmenätet att även det byggas ut och möjligheten att ansluta bebyg-

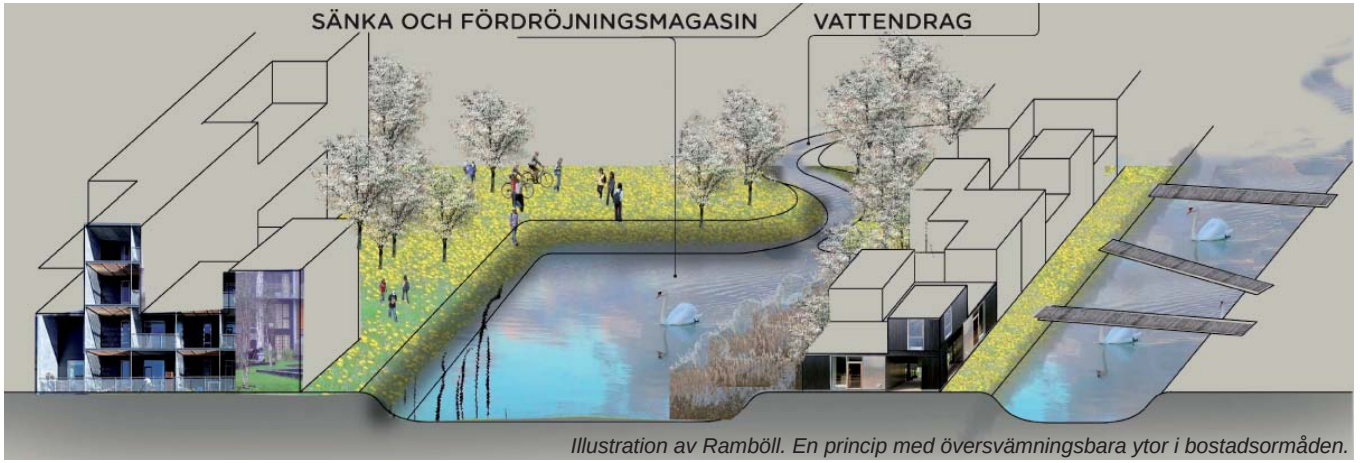


Illustration av Ramböll. En princip med översvämningsbara ytor i bostadsområden.

gelsen utmed Lövekullevägens östra del, i anslutning till Sörhaga, bör undersökas.

El

Befintlig luftledning vid Lövekulle och Strandgården ska markförläggas i Lövekullevägen. Till detta har en ny transformatorstation uppförts i närheten av korsningen Badplatsvägen och Lövekullevägen. Transformatorstationer finns även vid båtuppställningsområdet i Alfhem och Lövekulle camping.

Avfall

Vid allmänna badplatser bör möjlighet finnas för källsortering, tex fack för engångsgrillar. I båthamnen bör det även finnas plats för miljöfarligt avfall och för övrigt avfall som kan uppkomma utöver hushållssopor, som latrin och plast.

Dagvatten

Kommunstyrelsen har i november 2006 antagit en dagvattenstrategi för Alingsås tätort (Bilaga 1 till ”Strategi för vatten & avlopp i Alingsås kommun”). Det finns också en ”Dagvattenplan för Alingsås tätort”, reviderad 2006.

Mark som idag inte är hårdgjord bör fortsättningsvis också vara det för att dagvattenmängden som måste ledas bort inte skall öka. Detta kan t.ex. lösas genom sedumväxter på nya tak och god genomsläpplighet i kör- och parkeringsytor. Ett alternativ/komplement kan vara fördröjningsmagasin på kvartersmarken innan dagvattnet leds till det kommunala dagvattennätet

Vatten från Stadsskogen kulverteras under järnvägen och leds ut i diken. De rinner mellan fälten väster om Sörhaga och under Lövekullevägen till Säveån. I Alfhem kulverteras även vatten från Stadsskogen och leds ut i Mjörn. Fälten väster om Alfhem har blivit blötare efter utbyggnaden av Stadsskogen. Dagvattendammar planeras att anläggas i Stadsskogen och programförslaget innebär dagvatten leds ut i Mjörns via ett öppet dike väster om Alfhem. Det kan göras som ett vackert inslag i området. Likaså gäller för vattnet i Sörhaga, dikena kan göras meandrande för att på ett bättre sätt fördröja och rena vattnet. Vattnet som är kulveterat under fälten i Lövekulle skulle även kunna tas fram i landskapet.

Dagvattendike, illustration Hans Grönlund

4. Konsekvenser

I detta avnsitt görs en konsekvensbedömning utifrån hållbarhetsaspekter. Programförslaget jämförs med ett nollalternativ, dvs förväntad utveckling utan genomförande av programmet.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18 § och MB 6 kap 11 § för aktuellt program. Kommunen har bedömt att programmet inte medför någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterierna i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats. Programmet anger förutsättningar för eventuellt kommande tillstånd för verksamheter eller åtgärder upptagna i MKB-förordningens (1998:905) bilaga 1 eller 3 (camping och fritidsbåthamn). Huvudregeln är att dessa verksamheter antas medföra en betydande miljöpåverkan, men i jämförelse med liknande funktioner är de aktuella i en betydligt mindre skala. Enligt miljöbalkens 11 kapitel krävs tillstånd för att få bedriva vattenverksamhet. En miljöbedömning kan komma att behövas för kommande detaljplan beroende på vadsom blir aktuellt och då kommer påverkan på Natura 2000, riksintresse för naturvård samt strandskyddade områden utredas och redovisas mer utförligt inför behovsbedömningen.

Påverkan på Natura 2000-område

Syftet med Natura 2000 är att de arter som finns i området ska bevaras långsiktigt. I Nolhagaviken är dessa arter fuktängar med blåtåtel och starr, lövsumpskog och svämlövskog. För varje naturtyp och art finns bevarandemål. Programförslaget innebär inte att transporter ökar i närheten av Natura-2000-området. Det kommer inte ske någon plantering av nya träslag i direkt anslutning till Natura 2000-området, men det är svårt att i detta skede säga om ny växtlighet kommer till i parkområdena. Programmet innebär ingen avverkning, beskuggning eller förändring av vattennivåerna. En utbyggand av båthamnen med vågbrytare kan innebära att vattenströmamrna förändras, vilket kan påverka hela Slottsviken inklusive Natura 2000-området.

Hållbar utveckling och miljö

Markanvändning och landskapsbild

Nollalternativet innebär en mer orörd och lantlig karaktär. De etablerade båtföreningarna har begränsad möjlighet att utveckla sin verksamhet, men en viss successiv förtätning kan väntas. Gällande planer ger byggrätt till restaurang i strandområdet, väster om Sörhaga. Det finns utbyggnadsmöjligheter som inte har utnyttjats, för båthamnen i Alfhem samt för fotboll- och friidrottsändamål på Sörhagafälten. Vissa utbyggnadsmöjligheter finns för Lövekulle camping, tex genom utfyllnad i Mjörn.

Befintlig småbåtshamn kan innbebära utsläpp till mark och dagvatten tex genom oljespill eller att färgrester tvättas eller sköljs bort i samband med upptagning. Utsläpp uppkommer också genom slipning, målning och andra ytbehandlingsarbeten såsom inplastning och vaxning. I samband med underhåll och nymålning av båtbottenfärg läcker rester av giftfärg ned i marken. Båtar som bara används i sötvatten är inte lika utsatta för påväxt som båtar i havet och behöver därför inte så giftiga bottenfärger. Giftiga färger kan dock finnas på båtar som tidigare gått eller tidvis används i havet. Onödigt giftiga färger kan också användas på grund av okunskap.

Programförslaget innebär ingen avsevärd förändring av pågående mark- och vattenanvändning. Det som föreslås är en utveckling av framförallt befintlig verksamhet och säkerställande av allmänna natur och parkområden.

Mjörnstranden är ett storskaligt landskap och alla tillskott eller förändringar kommer att synas. En utökad verksamhet vid Lövekulle camping gör att staden successivt sträcker sig längre ut i naturen. En ökad exploatering kommer också att öka mängden förorenat dagvatten som släpps ut och därför är det viktigt att dagvattnet renas. I den västra delen av området, utmed Lövekullevägen ligger den föreslagna bebyggelsen på den plats som ger minst visuellt intrång jämfört med andra platser i programområdet. En utbyggnad av småbåtshamnen och föreningsverksamheten i Alfhem kan hindra siktlinjen mellan de öppna delarna i östra och västra delen av landområdet. *För beskrivning av olägenheter med en småbåtshamn, se nollalternativ ovan samt kommande stycke om vattenanvändning.* Dagvattnet från de ytor där båtarna vinterförvaras, renspolas och bearbetas bör ledas till en sedimentationsdamm med sandfilter och oljeavskiljare. Alingsås idrottsförening har verksamhet i området idag och inget direkt avsteg från nuvarande verksamhet föreslås och därmed kan ingen ökad miljöpåverkan väntas. Vid utökning av idrottsverksamheten, söder om Lövekullevägen, kommer eventuellt det nuvarande våtområdet behöva läggas igen. Denna förlust kan kompenseras med att våtmarken flyttas/ersätts öster eller söderut i området och en meanderbäck ordnas inom närliggande parkområde. Om en konstgräsplan anläggs bör gummiflisen komma från HA-oljefria däck för att skydda vattenområdet från PAH och HA-oljor.

Vattenanvändning

Nollalternativ: Det finns en önskan om att kunna öka kapaciteten av bryggplatser och det tillkommer många bostäder i närområdet, vilket kan öka trycket ännu mer. Möjligheterna längs Säveån är begränsade och vid segelbåtshamnen finns det plats för fler bojar men inte bryggplatser. Det finns inte heller någon plats för ångbåten Herbet eller gästseglare. För att kunna öka antalet bryggplatser behövs troligtvis någon form av vågbrytare. Mjörns botten innehåller höga halter krom som inte bör röras upp. Båtlivet innebär att båtbottenfärger läcker ut gift till omgivande vatten. Diesel, bensin och smörjoljor läcker ut i vattnet med avgaser, speciellt är tvåtaktare stora förorenare. Olyckor med större punktutsläpp av bränslen kan ske t.ex. vid

bränsle på fyllning även läckage eller spill av latrin från båtarna.

Programförslaget innebär att småtbåtshamnen kan utvecklas något mer än i gällande plan. En större utbyggnad med bygge i vatten och muddring kräver samråd med Länsstyrelsen och troligen vattendom. Sedimenten i Mjörn innehåller krom och halterna utan för piren är tio gånger högre än gränsvärdet för känslig markanvändning. Däremot avtar halterna längre in i viken mot segelbåtsklubben, men de måste undersökas innan grävarbeten i sedimenten görs. Om en fast pir anläggs kommer vattenströmmarna att påverkas och detta får studeras före en vattendomsansökan. Om en utvidgning av båtverksamheten görs bör den innehålla tex möjlighet till försäljning av akrylatbensin som ger betydligt mindre påverkan på vattenfaunan. Ett område för sugtömningsstation för latrin skulle kunna betjäna den allt större mängden båtar med installerade toaletter ombord.

Åtgärder på den befintliga piren kan utföras utan miljöpåverkan, medan bygge utanför kan komma i konflikt med de höga kromhalterna i bottensedimenten.
En vasspromenad och badbryggor mm kräver samråd med Länsstyrelsen.

Mjörn

I takt med att den närboende befolkningen ökar blir värdet av badplatserna större. Möjliga konflikter med fritidsbåtarnas rörelser finns.

Vattenkontakt

Nollalternativ innebär närhet till vattnet vid badstränderna. Utsikt över Mjörn ges från bilvägar, gång- och cykelvägar, sportområden och bostadsbebyggelse. Det är möjligt att röra sig nära vattnet men piren och Lövekullestigen har sämre tillgänglighet. Vid Lövekulle camping och segelbåtshamnen känns vattenområdet mer privat och utmed Säveån rör man sig på en smal stig mellan ån och det stängslade idrottsområdet.

Programförslaget innebär att allmänheten ges tillträde till strandområden vid småbåtshamnen, campingområdet, och en förbättrad tillgänglighet på piren och Lövekullestigen. Programmet innebär ytterligare en iläggningsramper för båtar. Verksamheterna i hamnområde riskerar att skymma utsikter över skön, framförallt under vinterhalvåret. En flytt av Lövekullevägen närmare järnvägen, skulle öka värdet på strandområdet. Gång- och cykelvägen blir mindre störd och närheten till naturen ökar. En strandpark med tex badbryggor och fler aktiviteter ökar också attraktiviten. Bygga i vatten kräver samråd med Länsstyrelsen. I norra delen av Mjörnsvallen där strandområdet breddas och stärks kontakten med Säveån.

Naturmiljö

Nollalternativ: Slitage på gräsytorna i strandområdet sker genom att bilar och husbilar parkerar på stranden vid Mjörnvallen.

Programområdet innefattar riksintresset Mjörn och gränsar till Natura 2000-området, Nolhaga viken med höga naturvärden. Nuvarande markanvädning innebär viss påverkan på Mjörn och Nolhagaviken.

Programförslaget bedöms inte innebära betydande förändringar i antalet eller sammansättningar av växtarter/växtsamhällen eller innebär en minskning av någon unik, sällsynt eller hotad växtart. Det är svårt att säga i dagsläget om förslagen kommer innebära införande av någon ny växtart i de redovisade parkområdena.

I den sydvästra delen av programområdet där bostäder föreslås, kommer dessa göra intrång i en uppvuxen lövskog. Området har inte bedömts innehålla höga naturvärden men är däremot viktigt som strövområde för de närboende och behöver inventeras.

Huvuddelen av naturområden utgörs av skogsklädd mark. Genom skötsel kommer den biologiska mångfalden gynnas, speciellt om död ved tillåts ligga kvar. I naturområdet närmast stranden bör buskagen hållas efter. Om de blir för höga ger de spaningsplatser för boplundrande kråkfåglar.

Föreslagna områden för natur och äng/bete bör kunna läggas om till en betesäng. Det skulle innebära att all gödsling upphör, slåttern sker efter blomningstid och att efterbete införs. En stödsåning med traditionella ängsväxter kan skynda på en omställning till äng.

För att minska påverkan på vattenlivet bör odlandet ske utan bekämpningsmedel i koloniområdena.

I föreslaget parkområde, nära Sörhaga, föreslås att dagvattnet fördröjs och renas i meandrande bäckssträckor innan det når Säveån. Denna naturtyp får snabbt höga naturvärden och kan ersätta de vätor som kan försvinna från idrottsområdet.

Djurliv

Nollalternativ: Vattenfaunan påverkas i viss grad av befintliga verksamheter men inte i samma utsträckning som en utbyggnad av hamnen.

Programförslaget bedöms inte medföra en minskning av någon sällsynt eller hotad djurart, påverka gränser för djurens förflyttningar eller införande av nya djur-

arter i området. Däremot kan det eventuellt påverka vattenfaunan. Gällande detajplan medger en viss utbyggnad av hamnen.

Kulturmiljö

Nollalternativ: Bevarandekrav i gällande detaljplan av kulturhistorisk intressant bebyggelse finns för ”Villa Sjökulla” och Mjörnvallens entré. Strandgården har däremot inget skydd (pga att det inte är detaljplanelagt), det gäller även delar av Alfhem och Mjörnvallen. Ett fornminne finns vid badplatsen vid Lövekulle.

Programförslaget innebär att gällande skydd mot förvanskning av bebyggelsen kvarstår och ytterligare byggnader med dokumenterat kulturhistoriskt värde föreslås få skydds- eller varsamhetsbestämmelse i kommande detaljplan. Programmet ändrar inte på förutsättningar för område med fornminne.

Trafik och kommunikationer

Nollalternativ innebär att två vägkorsnignar med dålig sikt kvarstår, dels vid Lövekullevägen/Badplatsvägen och dels Lövekullevägen/Fritudsvägen. En utbyggnad av gång- och cykelvägen längs Lövekullevägen väster om Alfhem fram till Badplatsvägen är redan planerad.

Programförslaget innebär en säkrare miljö för alla som färdas i området. Detta görs genom förbättrad tillgänglighet och belysning längs huvudstråk och gångfartsgata i strandområdet, vilket innebär att bilister får anpassa sig efter fotgängare och cyklister, En utbyggnad av cykelnätet minskar bl a behovet av skoltransporter och fler gångvägar skapar nya promenad- och joggingstråk. En planskild korsning under järnvägen skulle skapa betydligt bättre kontakt mellan stadens norra och södra delar. Korsningar med dålig sikt föreslås åtgärdas eller flyttas. Skillnaden i programförslagen är framförallt vägdragningar, som i sin tur ger olika möjligheter för utveckling av omkringliggande områden. Det innebär att Stadsskogsgatan ska ersätta mycket av genomfartstrafiken i området och en ny väg föreslås i dess förlängning till campingen/verksamheten vid Lövekulle. En flyttning av vägen till campingen medför inga större miljöproblem däremot måste eventuella betande djur flyttas någon fler gång av marken och de betande djuren måste ibland flyttas mellan markerna. En viktig aspekt är att inte vägbanken görs för hög för att passa in i landskapet.

Genom flytt av Lövekullevägen från strandkanten intill järnvägen stärks kontakten vid Mjörnvallen mellan sportområdena på vardera sida av vägen. Nya parkeringsområden till Mjörnvallen och strandområdet förslås även från väster för att minska genomfartstrafik.

Sociala konsekvenser

Nollalternativ: Mjörnstranden är idag ett viktigt rekreationsområde för många. Befintliga verksamheter och föreningsliv har fokus på sport, natur, båtliv och camping. Sommartid är badplatserna populära, särskilt för barn och ungdomar. Utöver bad saknas aktiviter för ungdomar som inte är aktiva i föreningar. Landskapet är storskaligt och vackert dagtid men kan ge en mörk och otrygg känsla kvälls- och vintertid.

Programförslaget föreslår en utveckling av strandområdena med möjlighet till nya aktiviteter för barn och vuxna. Mötesplatserna förstärks och föreningsutbudet kan breddas. En förbättrad tillgänglighet och belysning utmed viktiga stråk ger en tryggare och attraktivare miljö. En blandning av verksamheter och bostäder gör att området är befolkat under stora delar av dygnet I den västra delen av området, utmed Lövekullevägen ligger den föreslagna bebyggelsen som en bebyggelselänk mellan Stadsskogen, Lövekulle och Alfhem vilket kan öka tryggheten i området. En flytt av Lövekullevägen från strandområdet ger behagligare miljö dagtid men kan eventuellt uppfattas som otryggare kvällstid, trots bra siktlinjer, eftersom gång- och cykelvägen går genom ett parkområde.

Ekonomiska konsekvenser

Nollalternativ: I dagsläget är det svårt för en campingplats i befintlig storlek att klara sig ekonomiskt. idag finns kostnader för skötsel av allmänna naturområden och badplatser. I framtiden kommer det troligtvis krävas åtgärder för säkrare trafikmiljö.

Programförslaget innebär kostnader för skötsel av allmänna badplatser, natur- och sportområden samt utbyggnad av gång- och cykelnätet och tunnel under järnvägen. Inkomster kan förväntas i form av markförsäljning eller utarrendering av bostads- och verksamhetsområden. Ett poblem är att trots utökning av användnignsområdet för tex campingen kan ytan vara för liten för att få en hållbar verksamhet som klassisk husvagnscamping.

Mjörnstranden kommer vara ett attraktivt rekrationsområde för närliggande bostadsområden i Sörhaga, Stadsskogen, Lövekulle mfl stärker kommunens vision om befolkningstillväxt. Stora kostnader tillkommer för större vägutbyggnad, iordningställa av strandpark, pir och promenadstråk. Dessa kostander kommer inte kunna täckas av tex tomtförsäljning inom området.

Hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnormer

Planen kommer inte att innebära att någon miljökvalitetsnorm enligt miljöbalken överträds. Miljökvalitetsnormer finns för kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon i utomhusluft. Miljöförvaltningen i Göteborg har under 2005 mätt och beräknat luftkvalitetsituationen i centrala Alingsås. Slutsatsen var att miljökvalitetsnormerna inte överskreds. Den nya exploateringen medför endast en ringa ökning av trafiken vilket innebär att buller och avgaser inte kommer att öka nämnvärt. Avgaser till luft från bensin- och dieselmotorer uppkommer vid tomgångskörning, båt- och persontransporter och laddning av ackumulatorer i hamn. Utsläpp till luft av

flyktiga organiska lösningsmedel kan ske i samband med tvätt och målning av båtar.

Översvämnings- och erosionsrisker

Översvämningsrisk råder i området och marken vid ny bebyggelse kommer behöva höjas eller andra åtgärder vidtas. I stora delar av programområdet består marken av lera och sluttar mot Mjörn. Utförligare geotekniska undersökningar behöver göras inom föreslagna verksamhets- och bebyggelseområden.

Vibrationer

Lerjordar finns inom 100 meter från järnvägen. Detta innebär att utförligare geotekniska undersökningar behöver göras för bl a ny väg och båtuppläggningsplats.

Transporter av farligt gods

Länsstyrelsen har 2006 beslutat om en policy för markanvändning intill transportleder för farligt gods. Inom riskhanteringsområdet 150 meter har möjlig markanvändning angivits. Zonerna har inga fasta gränser utan hänsyn måste tas till förhållandena på varje plats. En riskstudie bör göras i samband med detaljplan för nya byggrätter för att fastställa lämpligt avstånd från Västra Stamabanan. Befintlig bostadsbebyggelse i Alfhem ligger cirka 50 meter från järnvägen.

Planområdet ligger inte vid någon av de vägarna (E20 och R42), som länsstyrelsen rekommenderat som färdvägar för genomfartstransporter med farligt gods. I kommunens risk- och sårbarhetsanalys från 2004 har vägvalsstyrning angivits för transporter mellan primärnätet och leverantör/mottagare i industriområden i centralorten. Planområdet ligger inte heller vid någon av dessa vägar.

Buller

Hela programområdetpåverkas mer eller mindra av trafiken på järnvägen. En utbyggnad enligt programförslagen kommer att kräva bullerdämpande åtgärder för den planerade bostadsbebyggelsen, med tanke på närheten till Västra Stambanan och det öppna landskapet. En utredning kommer krävas för att visa på åtgärdsförslag och om socialstyrelsens riktvärden klaras.

Bullerstörningar som kan uppkomma i samband med båthamn sker främst under båtupptagnings- och sjösättningssäsong. Det är främst arbetsmaskiner som lyfter och drar båtarna till och från upp ställningsplatser och handverktyg som används till reparationer och underhåll av båtarna t.ex. slipmaskiner och högtrycksspolning som skapar bullerstörningar. Underhåll och reparationer av fritidsbåtar sker främst på helger och kvällar under sommarhalvåret.

Ljus och skarpt sken

Strålkastare från sportområden kan ge skarpa sken. Idrottsområdet ligger relativt avskilt, omgärdat av parkområden och på tillräckligt avstånd från bostadsbebyggelse.

Strålning

I området råder normalriskområde för radon och risken är inte stor att människor utsätts för joniserande strålning.

Befintlig luftledning vid Lövekulle är planerad att markförläggas.

Miljöpåverkan från omgivningen

Vid Nolhaga reningsverk är åtgärder utförda som minimerar risken för luktstörningar. Inom ett avstånd på 200 m kan finnas viss risk för spridning av bakterier från reningsverket. Regelbundna provtagningar görs vid kommunens badplatser. Vattenkvalitén är tjänlig för badplatserna inom programområdet men för ”playa Mjörn” har anmärkningar gjorts. Inget av proverna har visat på otjänligt badvatten men stranden har haft sämre kvalité än andra badplatser i Mjörn. Det kan finnas flera förklaringar till detta som tex närheten till Säveåns utlopp, långgrunt vilket gynnar bakterietillväxt, vattenströmmar, många badande, hundar och gott om sjöfågel. Till detta hör även att proverna tas några meter ut i vattnet, där det är grunt och dålig genomströmning. Detta har uppmärksammats och nya provtagningar kommer att göras inför nästa badsäsong. Resultatet av det pågående programarbete bedöms inte påverka förutsättningarna för vattenkvalitén vid ”playan”. Om muddring blir aktuellt bör det utredas i vilken utsträckning det kan påverka vattenkvalitén.

Miljöfarligtavfall

Exempel på avfall som kan uppkomma i en småbåtshamn, som hanteras som miljöfarligt avfall, är rost- och frost skyddsvätskor, färg- och lösningsmedelsrester, glykol, plastrester, smörjoljor, kasserad bensin och dieselolja samt blyackumulatorer.

Segelbåtar i Alfhemsviken

Västra stambanan

Utvärdering av målbilden*	**+**	**-**	**?**
Tillgängligt smidigt att gå & cykla mm	Utbyggnad och upprustning av gc-vägarna, nya promenadstråk och gc-tunnel. Fält som tidigare var relativt otillgängliga används för sport- och lek. Gångfartsgata prioriterar fotgängare och cyklister.	Risk för översvämning och bullerstört av järnvägen.	
Vattenkontakt badplatser	Piren blir mer tillgänglig, allmänheten har tillgång till strandområdena vid campingen och hamnen. Utökad strandpark och fler badplatser samt ny park mellan Säveån & Mjörn.	Område för campingstugor i närheten av sjön. Hamnverksamhet kan hindra sjöutsikt i Alfhem. Risk för översvämning och det öppna flacka området är påverkat av buller.	
Förstärka kvaliteter befintliga och skapa nya	Bevarande av naturområden och försök till anpassning i det öppna landskapet. Utveckling av föreningslivet.	Staden kryper närmare landet. Påverkan av översvämningsrisk, farligt gods, vibrationer och buller.	Subjektivt beroende på intresse och vad som upplevs tilltalande med området.
Landskapsrum och siktlinjer bevara & förstärka	Förtätning i samband med befintlig bebyggelse och i områden med minst landskapspåverkan. Den karaktäristiska grönkilen bevaras. Skogsbrynen sparas vid bebyggelse. Torgbildning förstärker mötet med stranden, sjön och idrottsplatsen.	I det öppna landskapet blir alla tillskott påtagliga. Bostäder i sydvästra lövskogkullen gör visst intrång i uppvuxen lövskog.	
Varierande stråk	Tillgång att röra sig utmed skogsbryn och nya stråk som möjliggör att komma ut i naturen/landskapet/sjön.	På kullarna finns stigar i lövskogen, men många är branta vilket inte innebär någon bra tillgänglighet.	
Tryggt och lugnt några aktiva platser tex uteservering, evenemang, hamn	Kompletterande bostäder & verksamheter utmed Lövekullevägen kan göra att vägen upplevs tryggare, livligare och mer ”befolkad” olika delar av dygnet. Bra sikt från gc-vägarna. Separerad bil- & gcväg i strandområdet ger en lugnare och attraktivare miljö.	En känsla av trygghet är svårt att uppnå i ett storskaligt öppet område. Separerad bil- & gc-väg i strandzonen kan upplevas otryggt. Ökad aktivitet i hamn- och sportområde blir livligare, dvs ev störning. Bullerstört område.	
Locka flera målgrupper	Möjlighet till olika typer av besöksnäring, ger nya målpunkter. Komplettering och utveckling av förenings- och idrottslivet, tex med odling. Uppmuntran till att samutnyttja områden & lokaler.	Påverkan av farligt gods, buller och vibrationer.	Utvärderas bättre i detaljplan, beroende på vilka aktiviteter som kommer till i strandparkerna och övriga områden.
Komplettera bebyggelsen anpassa till terrängen, landskapets färger och i anslutning till befintlig struktur	Landskapsbilden och naturmiljön har prioriterats. Två områden med bebyggelse längs med Lövekullevägen sker utefter befintlig infrastruktur (väg/VA mm).	Föreslaget bostadsområde kan påverka befintlig kulturhistorisk intressant bebyggelse som Strandgården. Utbyggnadsområde för bostäder, enligt FÖP Staden (grönkilen) har inte följts. Påverkan av järnvägen och översvämningsrisk etc.	Utformning och terränganpassning får utvärderas i detaljplan.
Varierande boendeformer			Utvärderas i kommande detaljplan och regleras framförallt vid markförsäljning.
Ljussättning och omsorg för detaljer	Förslag till att göra ett belsyningsprogram.		Utvärderas bättre i kommande detaljplan.
Demokratisk delaktighet i processen	Tidiga möten med allmänheten, boende i området, föreningar och organisationer. Samarbete med Alströmergymnasiet för att försöka engagera ungdomar & ta del av deras synpunkter.	Motstridiga intressen gör det omöjligt för alla att få sin vilja igenom.	Ett kompromissförslag gör ev ingen eller alla nöjda.

** Målbilden finns i fulltext på s 15*

5. Genomförande

Organisation

Tanken är att planarbetet ska ske i bred dialog med allmänheten och projektet startade med ett allmänt informationsmöte i en av föreningslokalerna i området. Efter det ordnades mindre möten med föreningar och boende. I ett samarbete med Alströmergymnasiet, under februari-mars 2009, gjorde elever från tredje året samhällsvetenskapsprogrammet/kultur, grupparbeten för att undersöka hur de använder området och vilka önskemål som finns på förändringar. Ett examensarbete från arkitekten Johanna Svennson redovisades även för politiker och tjänstemän. I mars 2009 anordnades ett allmänt arbetsmöte, som har legat till grund för det fortsatta arbetet. Sammanlagt deltog cirka 50 personer, inklusive politiker, tjänstemän, lärare och elever. Av de medverkande fanns representanter från olika föreningar och organisationer som Alingsås segelsällskap, Alingsås idrottsförening, Lövekulle villaägarförening, Miljöpartiet, Mjörns ångbåtsförening, Svenska naturskyddsföreningen, Alingsås sportfiskeförening, Arbetsgruppen för ett grönt Lövekulle och Mjörns motorbåtssällskap m fl.

Inför programarbete har två landskapsarkitektkontor, White och Ramböll, deltagit med idéer och analyser för den övergripande strukturen. En miljöbedömning för programskedet har gjorts av Melica.

Inför tidigare arbete med en fördjupad översiktsplan för Mjörnstranden, som ersatts av FÖP Staden Alingsås, gjordes en landskapsanalys av Scandiaconsult Väst AB, år 1990, som använts i inventeringsarbetet tillsammans med Länsstyrelsens lövskogsinventeringar från 1976 och 1985.

En politisk stygrupp finns för projektet med representanter från partierna i byggnadsnämnden.

Fastighetsrättsliga frågor

Del av fastigheter Sörhaga 1:4 och Lövekulle 1:3 kan komma att behöva tas i anspråk för allmän plats. Dels för en eventuell ändring av en kurvaradie på Lövekullevägen i Alfhem, dels eventullet markbyte för att skapa ett allmän park i strandområdet. Idag arrenderas mark av kommunen för småbåtshamn och camping, vid en utveckling av dessa områden behöver det tas ställning till om områden ska säljas eller arrenderas ut.

Tillfarter, ledningsområde och liknande som säkerställs genom gällande detaljplaner ska tas med i kommande detaljplan så att servitut m.m. möjliggörs, tex gäller detta för fastigheter utanför programområde, väster om Lövekulle badplats, bla Lövekulle 1:208.

Plankostnad

Kostnaden för framtagande av program och detaljplan kan komma att regleras i ett planavtal mellan kommunen och de verksamhetsutövare som önskar etablera sig i området. I övrigt tillämpas planavgift.

Genomförandeekonomi

Om planprogrammet läggs fast genom detaljplan kommer en rad allmänna anläggningar behöva utföras såsom:

- Omdragning av Lövekullevägen och Badplatsvägen

- Utbyggnad av gång- och cykelvägar

- Åtgärder av trafikfarliga korsningar, tex ny cirkulationsplats

- Allmänna grönområden och ev bryggor m.m

- Belysning

- Torg, gångfartsgata och parkeringsplatser

Del av Sörhaga 1:4

- Skötsel av naturmiljön

- Eventuellt iordningställande av verksamhetsytor för arrende

- Eventuella sportområden

I samband med detaljplaneringen av Mjörnstranden kommer kostnaderna för kommunala investeringar att klarläggas. De önskvärda investeringar som följer av kommande detaljplaner bör budgeteras och genomföras etappvis under en längre tidsperiod.
En mycket översiktlig bedömning av kostnaderna för ovan uppräknade anläggningar uppgår till ca 45 mnkr i dagens prisnivå, fördelat på nedanstående poster:

Gator/gc-vägar (allmän anläggning)	18 Mkr
Åtgärder i anslutning till Mjörnvallen	8 Mkr
Exploateringsanläggningar för bostäder	9 Mkr
Åtgärder i odlings- & koloniområdet	3 Mkr
Parkytor med anläggningar	7 Mkr

Intäkterna från försäljning av tomtmark för bostäder har inte uppskattats. Dessa kommer att täcka hela eller del av kostnaderna för exploateringsanläggningar för bostäder.

Etapper

Ombyggnad av vägar styr möjlig utveckling. Anläggande av ny väg till verksamhet vid Lövekulle påverkar möjlig utveckling. Flytt av väg mot järnväg för att skapa strandpark hänger ihop med utbyggnad av bostäder väster om Sörhaga.

Inför kommande detaljplan

Allmänhetens intresse och betalningsviljan för odlings- och kolonilotter behöver klarläggas närmare. Detsamma gäller intressenter i föreslagna verksamhetsområden och föreningarnas delaktighet gällande båthamn och idrottsområde.

För att undvika motstridiga bestämmelser bör eventuella skötselåtgärder för strandskyddsområden inte skrivas in i detaljplanen utan att åtgärderna först prövats mot strandskyddsbestämmelserna.

Att utreda och redovisa påverkan av:

- Buller

- Vibrationer

- Risker med hänsyn till farligt gods-transporter

- Översvämningsrisker (utredning pågår för Mjörn)

- De geotekniska undersökningar måste kompletteras. Skredkommissionens anvisningar 3:95 skall användas som utgångspunkt i arbetet.

- Ytterligare utredning om kulturhistoriska värden och förekomsten av fornlämningar behöver utredas, särskilt avseende den berörda åkermarken. Länsstyrelsen bedömer att en särskild utredning krävs.

Påverkan på:

- Natura 2000
- Riksintresse för naturvård

- Miljökvalitetsnormer för vatten

- Strandskydd: Även anläggningar, såsom t.ex. vägar, promenadstråk, stigar, bryggor och brygg- och vasspromenad, båtuppläggningsplatser, parkeringar och odlingslotter, inom strandskyddsområde kan vara dispenspliktiga.

- Västra Stambanan: riksintresse för kommunikationer

- Konsekvenser för miljömålen ”Levande sjöar och vattendrag”, ”Levande skogar”, ”Ett rikt odlingslandskap” och ”Ett rikt växt- och djurliv”.

Eventuella tillståndspliktiga verksamheter

- Hamnen och bryggpromenaden enligt förslaget bedöms utgöra tillståndspliktig vattenverksamhet och kan kräva tillstånd enligt 7 kap 28 a § miljöbalken. Det bör ske en samlad tillståndsprövning av Miljödomstolen för samtliga planerade vattenanläggningar samt strandskyddet. Länsstyrelsen kan ta ställning till planerade vattenverksamheter först i samband med Miljödomstolens tillståndsprövning.

- Alla generella biotopskyddsområden enligt 7 kap 11 § MB och 5 § förordningen om områdesskydd behöver markeras på karta där även förhållandet till föreslagen exploatering framgår.

- Behov av tillstånd enligt 11 kap MB.

Medverkande

Programarbete har gjorts i samråd med en tjänstemannagrupp med representanter från Miljöskyddskontoret, Tekniska kontoret, Kultur och Fritid, Kommunledningskontoret och Plan- och byggkontoret.

Fotografier av Anders Löfgren och Plan- och byggkontoret.

Planavdelningen

Anna Uhrbom, planarkitekt