

Planbeskrivning



Detaljplan för Alingsås, Verksamheter vid Vänersborgsvägen

DP 156
Dnr 2005-0014 211
Upprättad 2010-06-01
Laga kraft 2010-09-30



Ändring nr 1 av planbeskrivning,
Verksamheter vid
Vänersborgsvägen

DP 156Ä
Dnr 2020.266 211
Upprättad 2020-09-25
Samhällsbyggnadsnämnden 2020-10-19
Laga kraft år-månad-dag

Förklaring till ändring av detaljplan

En detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. En ändring av detaljplan kan omfatta förändring, borttagande och/eller införande av nya bestämmelser inom den ursprungliga detaljplanens planområde. En ändring kan också avse ett upphävande av en geografisk del av en detaljplan. Vid ändring av detaljplan görs ändringar i den ursprungliga planen och de ursprungliga planhandlingarna. När ändringen har vunnit laga kraft så är det planen i sin ändrade form som gäller.

Planhandlingar

Planhandlingarna består dels av denna "Planbeskrivning" som både innehåller den ursprungliga planbeskrivningen, upprättad 2010-06-01, och en planbeskrivning av ändring nr 1.

Planhandlingarna består dels också av en "Plankarta" med de ursprungliga planbestämmelserna upprättad 2010-06-01, samt planbestämmelser tillhörande ändring nr 1. Ytterligare en handling är den ursprungliga genomförandebeskrivningen, upprättad 2010-06-01. En övrig handling är "Fastighetsförteckning" och efter samråds- och granskningskedet har också ett "Granskningsutlåtande" upprättats.

Förteckning över ursprunglig detaljplan Dp 156 och efterföljande ändringar:

- Detaljplan för Alingsås, Verksamheter vid Vänersborgsvägen, laga kraft 2010-09-30.

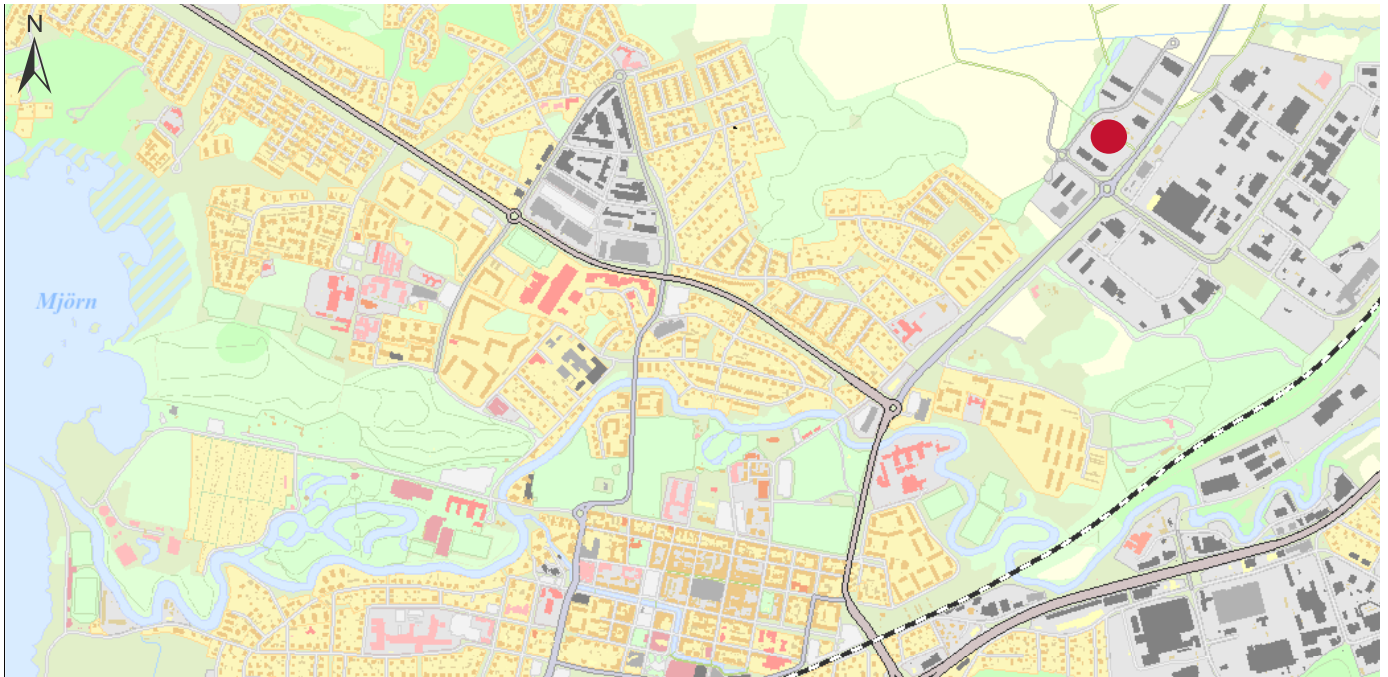
Syftet med planen var att möjliggöra en etablering av ett nytt verksamhetsområde nordost om Alingsås centrum. Planområdet ska utgöra en mellanzon mellan Sävelunds industriområde och det då planerade bostadsområdet väster om planområdet. Planen medger lättare industri, handel med skrymmande varor och bilservice.

- Ändring 1 av Dp 156 för Alingsås.

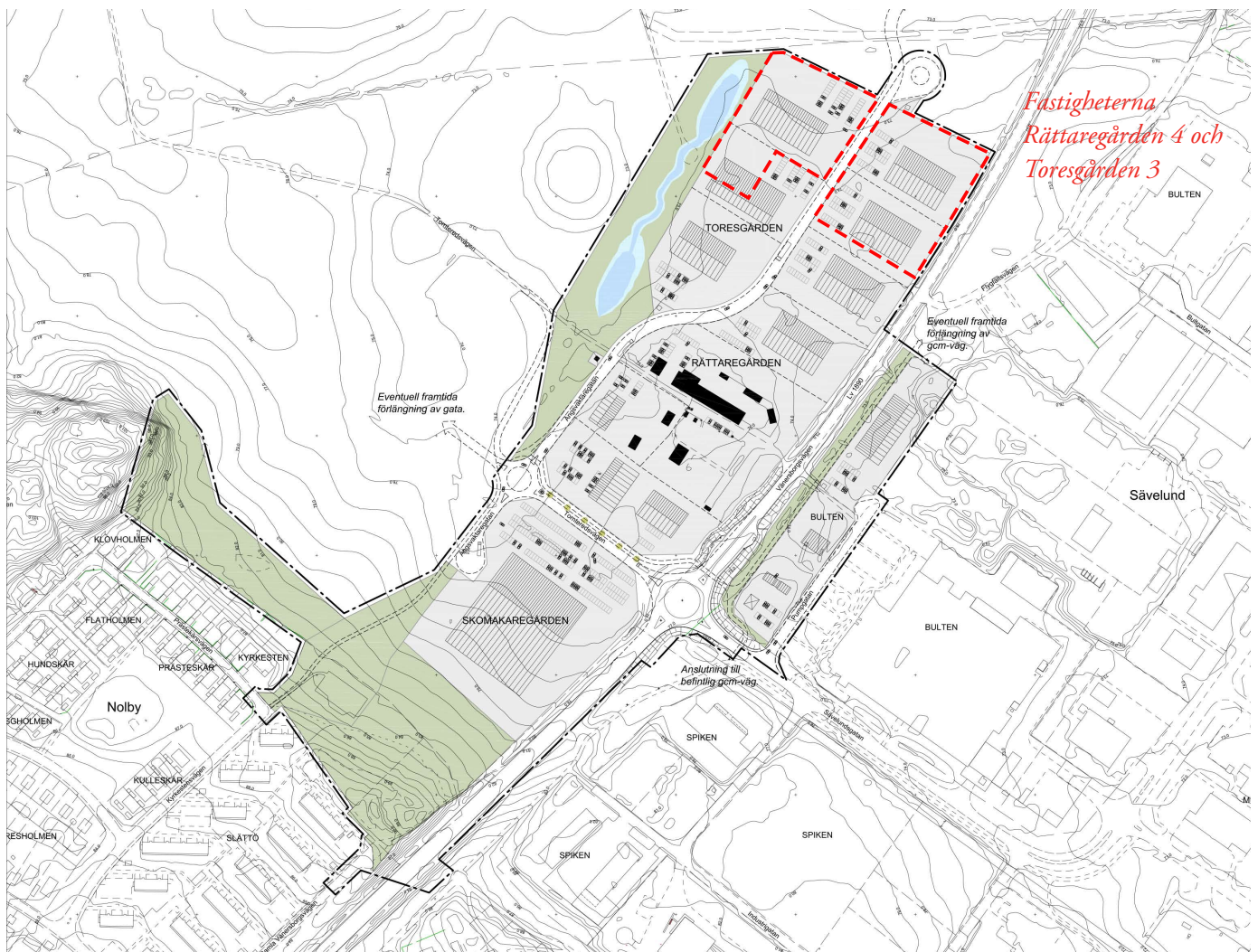
Syftet med ändringen av detaljplanen är att ge möjligheter till handel med skrymmande varor inom ytterligare en del av verksamhetsområdet. Ändringen bedöms vara förenlig med syftet med och planbeskrivningen till gällande detaljplan.

Läshänvisning

Detta dokument är en antagandehandling med ett förslag till ändring av detaljplan 156. Detaljplanen antas av Samhällsbyggnadsnämnden och därefter vinner den laga kraft om ingen överklagar beslutet inom 3 veckor. För information om de förändringar som föreslås, läs avsnittet om Ändring nr 1.



Översiktskarta



Planområdet i Dp 156 med markeringar av de områden som berörs av ändringarna.

Planprocessen

Planprocessen regleras av Plan- och bygglagen och den består av flera olika skeden. En ändring av detaljplan tas fram enligt standardförfarande.



SAMRÅD

Samråd

Samråd för Ändring nr 1 har skett från 2020-07-13 till 2020-08-21. Under samrådet har kommunen sänt ändringsförslaget på remiss till bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och kända sakägare som berörs. Vid ändring av detaljplan görs inte en lämplighetsprövning av hela det ursprungliga planområdet utan prövningen omfattar enbart den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort.



GRANSKNING

Granskning

Granskning av Ändring nr 1 har pågått från 2020-08-31 till 2020-09-14. Inför granskningen har kommunen underrättat dem som berörs av förslaget, till exempel sakägare, om förslaget till ändring av detaljplan.

Synpunkter från samrådet och granskningen redovisas i ett granskningsutlåtande.



ANTAGANDE

Antagande och laga kraft

En ändring av detaljplan antas av Samhällsbyggnadsnämnden. Efter antagandet har ej tillgodosedda sakägare under tre veckors tid möjlighet att överklaga ändringen. Därefter vinner den laga kraft om den inte överklagas.

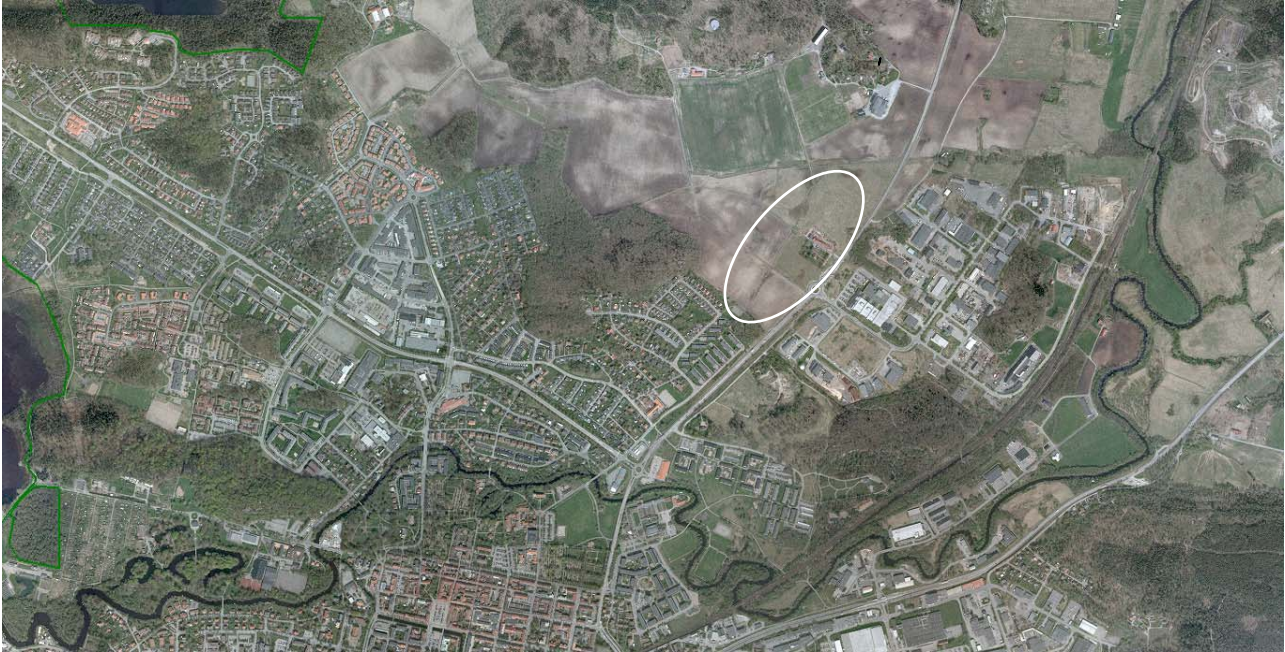
Innehållsförteckning

Innehåll Detaljplan för Alingsås, Verksamheter vid Vänersborgsvägen

1. Inledning	2
2. Tidigare ställningstaganden	2
3. Förutsättningar och förändringar	4
4. Konsekvenser	13
5. Administrativa frågor	14

Innehåll Ändring nr 1

1. Inledning	16	8. Planbestämmelser	20
2. Bebyggelse	16	9. Tidigare ställningstaganden	20
3. Gator och trafik	17	10. Genomförande	21
4. Mark och vatten	17	11. Administrativa frågor	22
5. Teknisk försörjning	19		
6. Risker och störningar på platsen	19		
7. Konsekvenser	19		



DETALJPLAN FÖR ALINGSÅS
Verksamheter vid VÄNERSBORGSVÄGEN

PLANBESKRIVNING

2010-06-01

1. INLEDNING

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra etablering av ett nytt verksamhetsområde nordost om Alingsås centrum. Planområdet ska utgöra en mellanzon mellan Sävelunds industriområde och det planerade bostadsområdet väster om planområdet. Planen medger lättare industri, handel med skrymmande varor och bilservice.

Detaljplanen bedöms inte medföra sådan miljöpåverkan att någon miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Planhandlingar

Den juridiskt bindande handlingen är plankarta med bestämmelser.

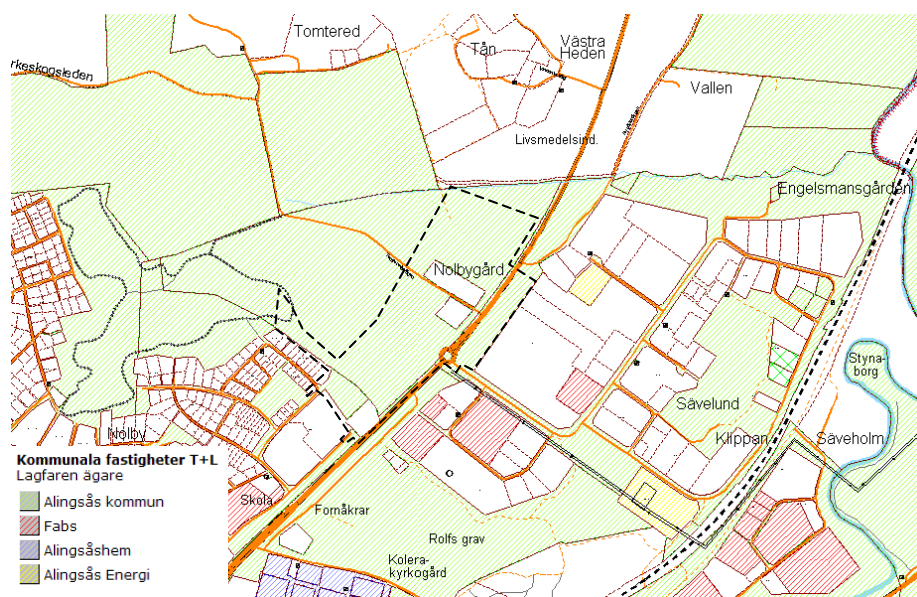
Till detaljplanen fogas en planbeskrivning, en genomförandebeskrivning och en illustrationskarta. Dessa har ingen rättsverkan utan ska underlätta förståelsen av planen och vara vägledande vid tolkningen av den. Planen har varit ute på utställning och därefter har ett utlåtande upprättats.

Läge och areal

Detaljplanen ligger ca 2 km nordost om Alingsås centrum i stadsdelen Tomtered. Planområdet omfattar en yta på ca 20 ha.

Markägare

Kommunen äger större delen av marken inom planområdet. Nolby 37:6, 37:13, 38:1 och 38:2 är de kommunala fastigheter som berörs av planen. Nolby 38:3, 38:40 och Bulten 1 är de privatägda fastigheter som berörs av detaljplaneläggningen.



2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2009-01-12 om en detaljplanebeställning där uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår.

I kommunstyrelsens beställning till byggnadsnämnden anges även att en förstudie ska genomföras för vissa planer. Förstudien innebär att plan- och byggkontoret tillsammans med kommunledningskontoret gör en första prövning av föreslagen markanvändning under ledning av kommunstyrelsens arbetsutskott. Syftet med förstudien är att klargöra allmänna intressen; det vill säga tolka översiktsplanens intentioner i den konkreta planeringssituationen. En sådan förstudie har tagits fram för området kring Tomtered.

Förstudien för Alingsås kommun, Tomtered godkändes av Kommunstyrelsens arbetsutskott 2007-11-07.

I förstudien beslutades att:

”- I detaljplanen bör prövas att skapa förutsättningar för små verksamheter som inte är störande för bostäder samt handel med skrymmande varor.

- Planen avgränsas i väster och norr av dike/bäck, i söder av planerat grönstråk och i öster av Vänersborgsvägen. Detaljplanen omfattar dessutom område för nuvarande Vincents Grönsaker.

- Gestaltningmässiga krav på utformningen bör utarbetas och anges i särskilda planbestämmelser. Detta gäller framförallt det planerade verksamhetsområdets möte med Vänersborgsvägen, i öster, och med eventuella framtida bostäder, i väster.

- I väster kan diken i området öppnas upp till dagvatten bäckar som tillsammans med vägar får verka som såväl länk genom området, som buffert mellan verksamheter och bostäder.

- Ett genomgående gång- och cykelstråk ska ansluta till Kyrkestensvägen i söder.”

Planförslaget följer de beslut som fattades i förstudien. Planområdet har utökats något åt öster, med industrimark och kvartersmark för bilservice. Efter planens utställningstid har området som omfattade Vincents grönsaker och Vincents väg har lyfts ur planen för att lösning på trafiksäkerheten behöver utredas närmare. Området kommer att ingå i en angränsande detaljplan, *Verksamheter i Nordvästra Sävelund*, där planarbetet är pågående.

Detaljplaner

Stora delar av området är inte sedan tidigare planlagt. Västra och sydöstra delen av planområdet ingår i två gällande detaljplaner.

För området gäller följande detaljplaner:

- A 459 Del av Sävelunds industriområde (lagakraftvunnen 1981)
- A 470 Nolby koloniområde (lagakraftvunnen 1985)

Genomförandetiden har gått ut för ovanstående planer. När den nya detaljplanen vunnit laga kraft kommer den att upphäva de äldre planerna i berörda delar.

Vision

Alingsås kommun har antagit Vision 2019 som en ledstjärna för all planering. I den anges bl.a. att ”Alingsås har en central roll i Västsveriges utveckling och satsar på hållbarhet och livskvalitet i hela kommunen. Alingsås har 42 000 invånare år 2019”. En 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.

Alingsås miljömål

Kommunen har också antagit Alingsås miljömål 2005-2008. De mål som har direkt betydelse för detaljplaneringen är Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft, Levande sjöar och vattendrag samt God bebyggd miljö.

Översiktliga planer och avvägningar

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

I den kommuntäckande översiktsplanen ÖP 95 (antagen 1998-01-28) har det aktuella området beteckningen ”Befintlig sammanhållen bebygg-

else/Större anläggning”. I fördjupning av översiktsplanen för staden Alingsås (antagen 2008-03-26) har området beteckningen ”Område med detaljplan/detaljplanarbete pågår” samt ”Utbyggnad för verksamheter utan omgivningspåverkan”. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

Program

Enligt plan- och bygglagen ska en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt. Den nu aktuella planens ändamål (verksamheter) har stöd i fördjupning av översiktsplanen för staden Alingsås och något program behövs därför inte.

3. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

Mark och vegetation

Landskapet kring Tomtered utgörs idag av ett böljande åkerlandskap med öppna diken. Området är ett större närströvsområde för de boende kring Nolby och Bolltorp. Genom Klockaregårdskullen, som angränsar till planområdet, går flera promenadstråk och här går även den gamla Lärkeskogsleden som knyter samman Nolby med norra Tomtered, Tån och södra Sävelund.

Jordbruksmarken är idag arrenderad för jordbruks- och jaktmark. Jordbruksmarken i Tomtered är värderad till klass A, där A är den högsta graderingen i en tregradig skala och står för mycket bra jordbruksmark (*Alingsås kommun Översiktsplan maj 1995, rev 1997*).

Planens genomförande innebär att den förstaklassiga jordbruksmark kommer tas i anspråk. De öppna dikena som finns inom planområdet föreslås bilda öppna dagvattendammar, vilket kommer kräva dispensprövning från länsstyrelsen. Park- och naturmark säkerställer att de angränsande grönområdena förblir tillgängliga.

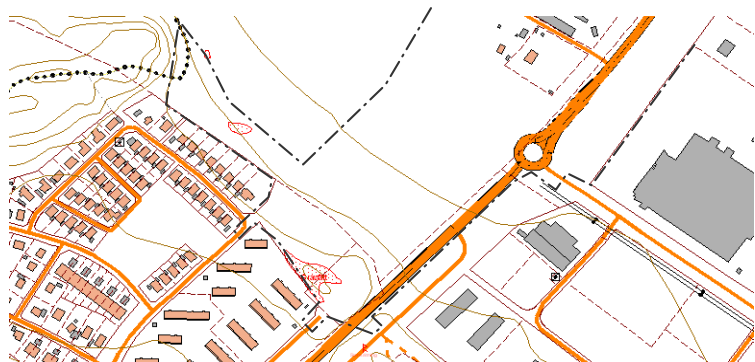
Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har utförts vid tre olika tillfällen inom planområdet. Ett antal borrhål har tagits inom tre olika områden och därmed anses att de geotekniska utredningar som gjorts är tillräckliga i plansammanhang. Undersökningarna har utförts av Kjessler & Mannerstråle AB (dec. 1975 och feb. 1991) samt av Norconsult AB (mars 2009). Markförhållandena har i de geotekniska undersökningarna konstaterats som tillfredsställande. Totalstabiliteten är betryggande eftersom marklutningen inom planområdet är relativt liten och jordlagren utgörs huvudsakligen av fast och lagrad lera.

Planområdet, som till stor del utgörs av åkermark, bildar en svag sänka i planområdets centrala del. Ytlager vid markytan består till stora delar av lera och friktionsjord på berg. På sina ställen inom åkermarken finns sandiga partier och i skogsområdet i väster består jordmånen av grovsilt-block. I planområdet i öster utgörs marken av berg och sand.

Enligt de geotekniska utredningarna kan byggnader på lermark grundläggas med platta på mark under förutsättning att belastningen på markytan understiger ca 50 kPa. I planområdets västra del bör byggnader placeras parallellt med nivåkurvorna för att inte få stor nivåskillnad inom byggnadsytan. Vid uppfyllnad mer än ca 1 m, inom samma område, bör lerans sättningsegenskaper undersökas för att verifiera lerans överkonsolidering. I samband med detaljprojektering bör enklare huskroppar eftersträvas inom planområdets centrala delar.

Risk för översvämning	Planområdet ligger inte inom riskområdet för att drabbas av översvämningensrisk utmed Säveån. Området ligger mellan 72 – 78 m ö h enligt RH 2000. I dagvattenutredningen som gjorts för planområdet anges vilken dimension det krävs på dammarna för att säkerställa normalt regn och ett sk 10-års regn, enligt rekommendationerna i Svenskt Vatten P90.
Risk för erosion	Det föreligger ingen större risk för erosion inom planområdet.
Radon	<p>Planområdet ligger till stora delar inom lågriskområde för radon. I den sydvästra delen av planområdet återfinns ett område med högriskområde för radon. Detta område har planbestämmelsen naturmark på plankartan.</p> <p>Kontorsbyggnad inom normalriskområde ska normalt utföras med radon-skyddande konstruktion alternativt ska motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger dock den som ska bygga. Inget byggnadsmaterial får användas som är radongenererande. Kunskap måste finnas om varifrån makadamfyllningen till grundläggningen, ballasten i betongen etc. härrör. Frågan om radonmätning på schaktbotten tas upp på byggsamrådet.</p>
Fornlämningar/kultur-Minnen	<p>En arkeologisk undersökning gjordes för planområdet under oktober 2009 av Lödöse museum. I samband med undersökningen nyupptäcktes två fornlämningar. I dagsläget finns därmed tre kända fornlämningar inom och en fornlämning i direkt angränsning till planområdet. Alla ligger längs med åsen som sträcker sig i nordvästlig-sydostlig riktning i planområdets sydvästra del. I det sedan tidigare kända fornlämningsområdet, som även är det största, återfinns rester av ett gammalt gravfält. Gravfältet har daterats till stenåldern/bronsåldern/järnåldern och består sammanlagt av ca 15 fornlämningar. Dessa utgörs av åtta högar och sju runda stensättningar och är delvis skadade av tidigare grustäkter och stigar. De två nyupptäckta fornlämningarna utgörs av boplatslämningar. Lämningarna bestod av härdar, gropar och sotfläckar. Med anledning att området där de nyupptäckta fornlämningarna hittades, är redovisat med planbestämmelsen "Natur", är den arkeologiska undersökningen tillräcklig för plansammanhanget. Vid planläggning av området nordväst om aktuellt planområde kommer en förundersökning krävas enligt Länsstyrelsen. Öster om Vänersborgsvägen, precis i angränsning till planområdet finns det en stensättning som har daterats till bronsåldern/järnåldern. Platsen undersöktes 1964 och därefter har de olika fynden tagits omhand.</p>



Bilden redovisar kända fornminnen inom planområdets södra del.

Fornlämningar har lagskydd enligt 1 § Lag om fornminnen. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar nya fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt Lag om kulturminnen m.m. (2 kap. Fornminnen).

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet omfattar en privat bostad inom fastigheten Nolby 38:1. Bostadshuset som är från slutet av 1940-talet och är en av de fem kvarstående byggnaderna som tillhörde gamla Nolby gård. Hyresavtal och nyttjanderättsavtal har upprättats mellan hyresgästen och kommunen. Avtalet som finns mellan kommunen och den nuvarande hyresgästen regleras inte i planhanteringen. Plankartan belyser om ett separat avtal finns som säkerställer de boendes rätt att bo kvar på Nolby 38:1. Efter att de boende valt att flytta från Nolby 38:1 medges endast småindustri som ej är störande för omgivningen samt handel med skrymmande varor och servering. Nya bostäder tillåts inte inom planområdet.

Befintlig service och verksamheter

Inom planområdet finns befintliga verksamheter på fastigheten Nolby 38:40 och Bulten 1. De verksamheter som finns idag på Nolby 38:40 består delvis av ett företag som specialiserar sig på byggnadsvård och återbruk av byggmaterial. I den gamla mangårdsbyggnaden inryms kontorsdel samt café med lunchservering. Verksamheten på fastigheten Bulten 1 består av Kabeldon AB som tillverkar kabeltillbehör mm. Fastigheten Bulten 1 ligger till stora delar utanför planområdet och berörs inte av planläggningen mer än vid den västra infarten.

Befintlig verksamhet inryms i planförslaget. Inom planområdet medges småindustri som ej är störande för omgivningen. Inom vissa kvarter tillåts även handel med livsmedel, servering eller handel med skrymmande varor. Handel med livsmedel har begränsats så att byggrätten får högst uppta en yta på 1000 m². Utmed östra sidan av Vänersborgsvägen medges bilservice samt småindustri som ej är störande för omgivningen och handel med skrymmande varor. Gatukök/vägre restaurang med försäljning av vissa dagligvaror ingår även under planbestämmelsen som medger bilservice. Byggrätt för verksamhet som inkluderar någon sorts restaurangverksamhet eller livsmedelsförsäljning får högst uppta en yta på 100 m². I övrigt är den sammanlagda högsta byggnadsarean begränsad utifrån fastigheternas storlek.

Handel med skrymmande varor är enligt Boverket ”varor som inte kan tas med på cykel eller buss. I huvudsak betyder det sällanköpsvaror med stort ytkrav per försold enhet”. Olika tillbehör till de skrymmande varorna har alltid sålts parallellt. Detta kan godkännas så länge handeln till mer än 50 % avser skrymmande varor. Skäl av betydande vikt behövs därför för att få reglera handeln. I den fördjupade översiktsplanen för Alingsås stad anges att kommunen inte bör stödja större externa etableringar av detalj- eller dagligvaruhandel runt t ex nya trafikplatser vid väg E20, då sådana skulle riskera att försämra underlaget för den bostadsnära servicen och för servicen i stadskärnan. Vänersborgsvägen som utgör en av infartsvägarna till Alingsås tätort bör även räknas som sådant område.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Planområdet omfattar det som tillhörde gamla Nolby gård, tidigare även kallad Nolby Per Kettilsgård, belägen väster om Vänersborgsvägen. Det som finns kvar av gårdsbebyggelsen idag ligger på två olika fastigheter, Nolby 38:40 och delar av Nolby 38:1. I utredningen som länsmuseum gjorde i slutet av 1970-talet, beskrev man att ”gårdsanläggningen har ett kulturhistoriskt och miljömässigt värde”. Regionmuseum Västra Götaland utarbetade 2006 rapporten ”Bebyggelsehistorisk inventering av Alingsås stad, utom stadskärnan”. Planområdet omfattas inte av denna inventering och

därmed gäller den tidigare inventeringen från 1970-talet.

Gårdsmiljön har förändrats sedan läns museets inventering. Av de befintliga byggnaderna som finns idag, återfinns tre boningshus, mangårdsbyggnad (1911), drängastuga (1905) och rättarebostad (1948) samt en ladugård (1950-talet). Trots förändringar i gårdsmiljön uppvisar fortfarande helheten ett kulturhistoriskt och miljömässigt värde som bör bevaras.

Huvudbyggnaden anses ha ett sådant kulturhistoriskt värde att den markerats med planbestämmelsen ”q” som står för ”byggnader som omfattas av 3 kap 12 § PBL får ej flyttas, rivras eller förvanskas. Vård- och underhållsåtgärder ska utföras varsamt med sådana material och metoder som överensstämmer med byggnadens originalutförande.”. Men även rättarebostaden och drängastugan utgör viktiga delar i den kulturhistoriskt miljömässiga helhetsbilden för själva gårdsmiljön och bör därför hanteras därefter. Varsamhetsbestämmelsen ”k” som står för ”de karaktärsdrag som gårdsbebyggelsen besitter ska bevaras” har därför markerats i den omgivning som hela gårdsbebyggelsen inrymmer och står för:

Fotona visar vissa av byggnaderna som tillhör gamla Nolby gård på fastighet Nolby 38:40 (mittem). Idag inrymmer byggnaderna café i huvudbyggnaden (th) och företaget Hus till Hus i ladugårdsbyggnaden (tv).



Gestaltning

Vänersborgsvägen är en av infartsvägarna till Alingsås tätort och gestaltungsfrågan är viktig för hur man kommer att uppfatta miljön när man färdas utmed vägen. Då planområdet ligger i ett väl exponerat läge utmed Vänersborgsvägen har planbestämmelsen ”f₁” angetts på tillkommande kvartersmark för småindustri och bilservice. Planbestämmelsen anger att byggnadsvolymer och fasader ska utformas enligt rubriken *Gestaltning* i planbeskrivningen, vilket är följande: För att tillkommande byggnader inte ska uppfattas som för alltför dominerande eller enformiga, ska särskild omsorg ägnas åt utformning av byggnads yttre genom variation i gestaltningen. Tillkommande byggnader ska därför delas upp i volymer och variation i materialval ska eftersträvas. Tak ska vara sadeltak eller motstående pulpettak.

Områden som angränsar mot den gamla gårdsbebyggelsen ska hänsyn tas till varsamhetsbestämmelsen. Se mer om bestämmelserna ”k” och ”q” under rubriken *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse*. I övrigt får upplag inte placeras inom det område där marken inte får bebyggas, det vill säga på plankartan prickad mark. Där upplag får finnas, ska dessa skärmas av.

Högsta tillåtna byggnadshöjd har begränsats till mellan 8 - 12 meter. Inom kvartersmark som ligger väster om fastigheten Nolby 38:40 får byggnadshöjden vara högst 8 meter med hänsyn till de befintliga byggnaderna på fastigheten intill. För att byggnader både ska kunna ha förhöjt väggliv finns bestämmelsen; ”Utan hinder av byggnadshöjd får frontespis/takkupa/torn utföras på huvudbyggnad till högst en tredjedel av fasadlängden.”

Terränganpassning	Planområdet är svagt böljande med en högre nivåskillnad i den södra delen. Nivåskillnaden ligger här på 5,5 meter mellan den högsta och den lägsta punkten. Byggnaden bör enligt den geotekniska undersökningen, genomförd mars 2009, placeras parallellt med nivåkurvorna för att undvika stora nivåskillnader inom byggnadsytan. Inom den norra delen av planområdet finns en lägsta höjd över nollplanet redovisat. Enskilda industriomter beräknas inte beröras av terrängen nämnvärt.
Vägrum/Gaturum	En planbestämmelse finns om säger att byggnadskropparna skall placeras utmed gränsen för byggrätten närmast Vänersborgsvägen (Lv 1890) på de kvarter som direkt vänder sig mot vägen. Vänersborgsvägen kan därmed få en mer stadsmässig karaktär genom att byggnaderna skapar ett smalare gaturum.
Offentligt-privat	Gatan är den offentliga zonen och gångstråken ligger längs gatan. Alla entréer till husen bör kunna nås och vara synliga från gatan. Gångstråken blir trygga även när det är mörkt eftersom bilar och människor rör sig längs gatan och den blir upplyst av gatulampor och ljus från entréer.
Skyltar	Byggnadsnämnden har antagit riktlinjer för skyltar 2002-04-16. Vid uppställning av skyltar inom planområdet ska riktlinjerna följas. Detta anges under rubriken <i>Upplysningar</i> på plankartan.
Ljussättning	Riktlinjer för ljussättning finns i Alingsås ljusguide (antagen 2004). Ljussättningen bör gestalta rummet, framhäva karakteristiska detaljer/miljöer och underlätta orientering. För belysning på kvarteretsmark och längs gång- och cykelstråk används stolpar med max 3,5 m höjd till armaturen, alternativt låga pollare eller vägghängning på byggnader. Samtliga armaturer inom kvarteret bör ha en enhetlig karaktär för att upplevelsemässigt hålla samman området. Ljuskällor ska ha god färgåtergivning och neutral färgtemperatur. Följande planbestämmelse finns: "Belysningsarmaturer ska vara väl avbländade". Att armaturerna är väl avbländade är viktigt för att inte störa människors mörkerseende så att delområden med lägre ljusnivåer upplevs som alltför mörka och otrygga. Enligt plan- och bygglagen 8:3 krävs bygglov för att sätta upp ljusanordningar inom områden med detaljplan. Bygglov för belysningsarmaturer med opalglas eller för skyltar med ljuslådor kommer normalt inte att beviljas eftersom detta ger en bländningseffekt.
Tillgänglighet	Vid nybyggnad ska lokaler alltid vara tillgängliga för rörelsehindrade. Markplaneringen skall utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem. Föreskrifter finns i Boverkets Byggregler, BBR. En "Policy för människor med funktionshinder i Alingsås kommun 2007-2010" har upprättats som är vägledande för arbetet med tillgänglighetsfrågor.
Trygghet	Trygghetsskapande aspekter är viktiga såsom god belysning. God överblick över olika delområden ska finnas vilket t.ex. innebär att höga buskar eller murar inte får skymma sikten längs gångstråk. Trafikflöden med fordon och människor som rör sig ger också trygghet. Därför finns följande upplysning på plankartan: "Entréer till byggnader bör vara synliga från gatan".

Manualen BoTryggt05 ger mer detaljerade anvisningar för planeringen (se www.botryggt.se).

Skyddsrum Särskilt utsatt område där skyddsrum bör byggas har fastställts av kommunstyrelsen 1999-10-11, § 205. Den nu aktuella detaljplanen ligger utanför detta område.

Friytor

Riksintresse Inga riksintresseområden för naturvård finns inom planområdet.

Förordnanden Vänersborgsvägen (Lv 1890) är en allmän väg och enligt väglagen ska ett bebyggelsefritt område på 30 m finnas längs vägen inom icke detaljplanlagt område.

Vid samråd med Trafikverket (f.d. Vägverket) (2008-10-30) har en överensstämmelse gjorts mellan Plan- och byggkontoret och Trafikverket om att planområdet är mer "stad", vilket innebär en tätare bebyggelse. Vid planläggning av området kring Vänersborgsvägen har det bebyggelsefria området utmed Lv 1890 begränsats till 11 m. Området på östra sidan om Vänersborgsvägen har ett parkstråk på ca 11 m innan kvartersmarken börjar. Stråket reserveras för en framtida gång- och cykelväg. På västra sidan om Vänersborgsvägen föreslås att kvartersmarken för småindustri går ända ut till vägområdet. Vägområdet sträcker sig fram till två meter bakom släntrönet bakkant. Det bebyggelsefria området på 11 m säkras genom att ingen bebyggelse får uppföras inom denna zon.

Strandskydd Något strandskydd berörs inte av det aktuella planområdet.

Gator och trafik

Gator Planområdet når man idag via Tomteredsvägen som är en tillfart från Vänersborgsvägen till företaget Hus till Hus på fastigheten Nolby 38:40 och bostadshuset på fastigheten Nolby 38:1. Vägen används även av en del tyngre fordon som skall vidare till Bolltorp. Detta bidrar att Tomteredsvägen är ganska trafikerad.

Tillfarten till Tomteredsvägen föreslås istället ske från den befintliga cirkulationsplatsen, ca 140 m söder om befintlig tillfart. Tomteredsvägen kan då bilda den föreslagna huvudgatan både till verksamhetsområdet men även till den framtida bostadsområdet. Den föreslagna industrigatan, med gatunamnet Ängsvaktaregatan, möjliggör att en koppling kan göras till den föreslagna genomfarten, sk Norra länken, som redovisas i Föp staden Alingsås och som skall förbinda Bolltorp med Vänersborgsvägen och E20.

I samband med att den nya infartsvägen byggs ut från cirkulationsplatsen, ska tillfarten till Tomteredsvägen stängas av för all trafik. Fastigheten Nolby 38:40 och bostadshuset på fastigheten Nolby 38:1 får en ny infart från Ängsvaktaregatan. För att det även i fortsättningen ska vara möjligt att ta Tomteredsvägen vidare till Bolltorp föreslås en tillfällig vägenslutning över parkmark. I en framtida planläggning av det föreslagna bostadsområdet är det lämpligt att Tomteredsvägen förlängs från huvudgatan. Se karta nedan.

Kartbilden är ett utsnitt ur markanvändningskartan från Föp staden Alingsås.



Gatorna inom planområdet kommer att få två olika standardnivåer, huvudgata och industrigata. Huvudgatan kommer att utformas så att gaturummet ger intryck av att man kommer till en ny stadsdel som leder vidare även till det planerade bostadsområdet. En trädrad och en gång- och cykelbana ska därför finnas på ena sidan av körbanan. Gaturummet kommer få en sammanlagd bredd på 13,5 meter varav 7,5 meter kommer vara körbana och 2,5 meter respektive 3,5 meter kommer vara till för trädrad respektive gång- och cykelbana. Ett oöversiktligt övergångsställe har redovisats på den norra sidan av cirkulationsplatsen. Industrigatan inom det nya verksamhetsområdet på västra sidan av Vänersborgsvägen kommer att utformas med 7 meter körbana samt 3 meter gc-bana på ena sidan av körbanan. Gatorna har höjdsatts inom området.

Trafik

Vänersborgsvägen är en av infartsvägarna till Alingsås tätort. Trafikverket har tagit fram en presentation om årsmedeldygnstrafik på Lv 1890. Beräkningarna uppmättes till ca 6070 fordon/medelvardagsdygn under år 2001. Hastigheten är ganska hög utmed Vänersborgsvägen och gränsen mellan skyltad hastighet 70/90 km/tim går i höjd med illustrerad vändplats på Ängsvaktaregatan. Närmast cirkulationsplatsen är hastigheten lägre åt båda håll på grund av inbromsning. I kommunens remissyttrande (2009-09-16) till Trafikverket påpekades att gränsen för 70/90-skylden bör flyttas en bit norr om tillfarten till Vincents väg.

Räddningsvägar

Ett brandkrav vid utrymningshöjder högre än 11 meter är att tillräckligt breda räddningsvägar eller uppställningsplatser anordnas för bilburen maskinsteg (avståndet gäller från fönsterunderkant eller överkant balkongräcke till underliggande mark). Ett alternativ är att byggnaderna utförs med trapphus enligt Tr2 utförande. Släckbil ska ha högst 50 meter till alla byggnader där insats ska göras.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Kommunfullmäktige har antagit som lokalt miljömål att cykel- och gångtrafikens andel av trafikytorna ska öka. En framtida markreservasjon för en gång-, cykel- och mopedväg (gcm-väg) anges på östra sidan om Vänersborgsvägen men även för den planerade gcm-vägen från Kyrkestensvägen till Ängsvaktaregatan, vilket utgör en del av det cykelvägnät som redovisats i Föp staden Alingsås. Övriga gång- och cykelvägar (gc-väg) anges på plankartan inom parkmark och utefter Tomteredsvägen respektive Ängsvaktaregatan.

Trafiksäkerhet

Trafiksäkerheten ökar när tillfarten till Tomteredsvägen sker via den befintliga cirkulationsplatsen.

Parkering för bilar

Parkeringsnormen för stadskärnan tillämpas inom planområdet. Antal p-platser/1000 m² våningsyta redovisas enligt tabellen nedan, (Fördjupningen av översiktsplanen för Stadskärnan, antagen 2001-03-28). All parkering skall anordnas inom kvartersmark.

	Antal p-platser/1000 m ² våningsyta (ej samutnyttjande)
Industri och hantverk	13
Volymhandel	35
Kontor	21
Livsmedel	45

Parkering för cyklar

Kommunfullmäktige har antagit som lokalt miljömål att öka cykel- och gångtrafikens andel av korta persontransporter. För att underlätta för cykelåkande samt av utseendeskäl behöver cykelparkeringar finnas och kravet är att 0,3 p-platser/arbetande och 0,3 p-platser/besökande ska finnas på arbetsplatser. De ska vara bekvämt belägna nära entréer, tillräckligt stora samt säkra. De kan utformas som låsbara cykelrum alternativt cykelställ under skärmtak med t.ex. kablar för fastlåsning.

Kollektivtrafik

De två närmaste hållplatserna ligger utmed Vänersborgsvägen, dels vid Nolbygård och dels vid Vincents väg. Dessa hållplatser är trafikerade med tre olika linjetrafik med en turtätheten på ungefär en avgång i timmen.

I rapporten "Lokal trafikförsörjningsplan för kollektivtrafiken i Alingsås kommun till år 2010" (antagen av KS i februari 2008) finns förslag på nya busslinjer.

Teknisk försörjning

Vatten/avlopp

Området ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Nya VA-ledningar kommer att dras i den planerade industrigatan. I övrigt går en huvudvattenledning genom planområdet i nordvästlig-sydöstlig riktning. Marken har inom kvartersmark reserverats med planbestämmelsen "u", "marken skall vara tillgänglig allmän underjordisk ledning". En något mindre huvudvattenledning går i sydvästlig-nordvästlig riktning, från Nolby bostadsområde nästan fram till den tänkta huvudgatan. Marken har i planen redovisats som parkmark. Även övriga spillvattenledningar har redovisats med planbestämmelsen "u". En befintlig pumpstation finns utmed Tomteredsvägen, nordväst om Nolby 38:40. Ytterligare två pumpstationer kommer att behövas för att få bort spillvattnet från planområdet. De nya lägena för dessa pumpstationer har markerats med planbestämmelsen "E₁" på plankartan.

Dagvatten

Planområdet är ett relativt vattenrikt område. Grundvattennivån bedöms ligga på ca 1- 2, 5 meters djup medan den under vinterhalvåret kan ligga nära markytan. Området avvattnas naturligt genom långsam avrinning till ett dike som via en bäck leds vidare till Sävån.

Idag finns problem i Sävån på grund av höga flödestoppar. Av den anledningen bör tillflödet till Sävån inte öka på grund av den planerade exploateringen. Den föreslagna utbyggnaden av ett nytt verksamhetsområde kommer att bidra till en större och snabbare avrinning från en ökad mängd hårdgjorda ytor jämfört med idag. En dagvattenutredning har tagits fram med syfte att utreda hur den ökade dagvattenmängden kan tas om hand inom planområdet.

Eftersom flödet från planområdet inte får öka jämfört med dagens flöde föreslås en dagvattendamm med funktionen att fördröja dagvattnet inom planområdet. Storleken på dammen behöver vara ca 2700 m³. Alternativt kan två dammar tillsammans fördröja den tillkommande vattenmängden. En dagvattendamm renar regnvattnet till viss del genom att partiklar avskiljs genom sedimentering. Enligt utredningen är utformningen av dammen viktig för att få en god reningseffekt. Ett förhållande mellan längd och bredd på 3:1 rekommenderas i utredningen. Ur risksynpunkt bör man även välja släntlutningar med hänsyn till småbarn som kan befinna sig i närheten. En rekommendation är att släntlutningen bör ligga mellan 1:5 och 1:10, men en liten lutning kräver också större yta. Släntlutningen har även effekt på skötsel och reningseffekt. Därför är det viktigt att utforma dammen med hänsyn till underhåll och tömning. Dagvattensystemet i planområdet bör planläggas så att det med självfall kan ledas till dammarnas förväntade lågpunkt på ca +72 m. Utloppet på dammen rekommenderas att sättas till ca +71,5 m, dvs. ungefär 0,5 m över mottagande dike för att minimera risken för dämning. Med hänsyn till höjdnivåerna är det viktigt att säkerställa att den exploaterade marken i kringliggande område inte understiger nivåer för beräknat 10-års regn. Bräddnivåer bör ligga på ca +73 m och dammens överkant på ca +73,2 m. På plankartan har föreskriven höjd över nollplanet redovisats både på allmän platsmark Industriegata och på kvartersmark Industri. Inom område för parkmark har dagvattendammar redovisats. Dessa dammar kan bilda vattenelement i en naturliknande parkmiljö genom att dagvattnet leds bort till dessa platser. En projektering av dammarnas utformning kommer göras när det är dags för utbyggnaden av dessa.

Dammarna är dimensionerade för att klara av ta hand om den ökade dagvattenmängden under normala väderförhållanden och under ett så kallat 10-års regn. För att dagvattenmängden som måste ledas bort inte i onödan ska öka, bör marken inte hårdgöras mer än nödvändigt. Behöver man hårdgöra större ytor kan detta kompenseras t.ex. genom att anlägga sedumväxter på nya tak och välja god genomsläpplighet i kör- och parkeringsytor. Ett alternativ/komplement kan även vara fördröjningsmagasin på kvartersmarken innan dagvattnet leds vidare.

Dagvatten är enligt definition i Miljöbalken ett avloppsvatten om inget annat bevisas. Dagvatten som bevisas vara förorenat ska genomgå en rening innan det leds vidare. 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. Planbestämmelsen upplyser med att "Förorenat dagvatten från hårdgjorda ytor, både på kvartersmark respektive allmän platsmark, skall renas och fördröjas innan det släpps ut till fastighetens förbindelsepunkt respektive dagvattendamm". Rening av dagvatten från trafikytor på allmän plats kan ske genom att avskiljarsystem sätts i dagvattenbrunnar eller innan utloppet. Inom kvartersmark får reningsanordning och fördröjningsmagasin anläggas där det anses lämpligt. Åtgärder för rening och fördröjning inom kvartersmark bekostas av fastighetsägaren.

Öppna diken i jordbruksmark kräver dispensprövning. För att kunna omvandla de öppna diken till dagvattendammar behöver ansökan om dispens sökas hos länsstyrelsen. I ansökan ska syftet med åtgärderna redovisas, vilka åtgärder som planeras och tidpunkt för åtgärderna mm.

Energitillförsel	<p>Kommunfullmäktige har antagit ”Alingsås energiplan 2005-2008”. Målen är i huvudsak att effektivisera energianvändningen (dvs. använda mindre energi per invånare), fortsätta konvertering till förnyelsebara energikällor - i första hand biobränsle, använda alternativa bränslen vid transporter samt använda el enbart till el-specifika ändamål.</p> <p>Idag är det inte möjligt att ansluta sig till kommunens fjärrvärmenät. Utbyggnaden av fjärrvärmenätet inom planområdet kommer att bli aktuell när området byggs ut. För att kunna köpa kommunal mark måste avtal om anslutning till fjärrvärme upprättas (i Alingsås kommer ca 95 % av fjärrvärmen från biobränsle).</p> <p>Enligt kommunens miljömål ska i alla detaljplaner anges hur icke fossila bränslen kan användas utan att risk för olägenheter uppstår. Utsläppskraven på eldstäder för ved som primär uppvärmningskälla kommer att jämsställas med de som gäller för pelletseldstäder avseende partiklar och kolväten. Sårbarhets/beredskapsaspekter med avseende på elförsörjning skall beaktas. Lokala eldstäder, ej primär uppvärmningskälla, som uppfyller utsläppskraven i Boverkets Byggregler får installeras. En bestämmelse anger att endast flexibla luft- eller vattenburna uppvärmningssystem får finnas. Syftet är att undvika den bindning till el som direktverkande el-radiatorer ger (el ska enbart användas till el-specifika ändamål).</p>
El	<p>En ny transformatorstation behövs centralt inom planområdet. Ett sådant läge har markerats med planbestämmelsen ”E₂” på plankartan. I byggnaderna bör femledarteknik användas för att minska elektromagnetiska fält.</p>

4. KONSEKVENSER

Hållbar utveckling och miljö

Hållbar utveckling	<p>Bebyggelsens energianvändning minimeras genom att kommunen har strängare krav än Boverkets byggregler. Vid försäljning av tomtmark kan en anslutning ske till kommunal fjärrvärme vars energi till ca 95 % kommer från koldioxidneutralt biobränsle.</p> <p>Transporternas energianvändning och miljöbelastning är svårare att påverka. Exploateringen sker dock i ett bra kommunikationsläge med närhet till kollektivtrafik och goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik.</p>
Naturmiljö	<p>Planförslaget bedöms vara förenligt med de grundläggande bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden och skydd av naturen i miljöbalken kapitel 3, 4 och 7. Det finns inga intressen vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter registrerade inom planområdet. Området har inte bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.</p> <p>Planförslaget innebär att förstaklassig jordbruksmark tas i anspråk. Beslut och riktlinjer för framtida utbyggnadsområden tas i översiktsplanen samt i de fördjupade översiktsplanerna. Planen har stöd både i den kommuntäckande översiktsplanen ÖP 95 (antagen 1998-01-28) och i fördjupning av översiktsplanen för staden Alingsås (antagen 2008-03-26). Planförslaget innebär även att de öppna diken i jordbruksmark kommer ändras till öppna dagvattendammar. Innan man påbörjar något intill de öppna diken krävs en särskild dispensprövning.</p>
Kulturmiljö	<p>Miljön kring den gamla Nolby gård kommer att förändras. Varsamhetsbe-</p>

stämmelse finns för den gamla gårdsbebyggelsen som finns på Nolby 38:40 och på delar av Nolby 38:1. Varsamhetsbestämmelsen belyser att de karaktärsdrag som den gamla gården besitter ska om möjligt bevaras. I övrigt innebär planen inte någon förändring av någon kulturhistoriskt värdefull miljö.

Miljö kvalitetsnormer Miljö kvalitetsnormer finns för kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon i utomhusluft. Miljöförvaltningen i Göteborg har 2005 mätt och beräknat luftkvalitetsituationen i centrala Alingsås. Slutsatsen var att miljö kvalitetsnormerna inte överskreds.

Den nya exploateringen medför endast en ringa ökning av trafiken vilket innebär att buller och avgaser inte kommer att öka nämnvärt. Planen kommer inte att innebära att någon miljö kvalitetsnorm enligt miljöbalken överträds.

Buller Vänersborgsvägen är en infartsväg till Alingsås tätort och är därmed en utpekad bullerstörande väg. Trafikmängden beräknas öka något när planområdet är helt utbyggt. Utredningar pågår för var Norra länken skall gå. Planförslaget möjliggör för en framtida anslutning till Norra länken. Detta medför att antal trafikrörelser till E20 kan minskas genom Alingsås tätort genom att de som bor i Bolltorp och i det planerade bostadsområdet väster om planområdet väljer att ta den nya vägen.

Planområdet, som medger industri och handelsverksamhet, ska utgöra en bullerbarriär mellan Vänersborgsvägen och det planerade bostadsområdet.

Riskbedömning En risk- och sårbarhetsanalys antogs av kommunstyrelsen 2004 som innehåller följande rubriker: Viktiga samhällsfunktioner, Fysisk struktur, Viktiga samhällsresurser samt Mark och byggnader.

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.

Länsväg 1890 är inte utpekad som transportled för farligt gods. Planområdet berörs därmed inte av ovannämnda policy.

Behovsbedömning

Ställningstagande Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18 § och MB 6 kap 11 § för aktuell detaljplan. Kommunen har bedömt att detaljplanen **inte medför någon betydande miljö påverkan**. Vid behovsbedömningen har kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Kommunen har därmed bedömt att **en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs** för aktuellt planområde. Samråd har ägt rum med Länsstyrelsen 2009-05-27.

5. ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid Planens genomförandetid är tio år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft.

Handläggning Planläggningen sker med normalt planförfarande och planen antas av kommunfullmäktige.

Planavgift Kostnaderna för upprättandet av detaljplanen tas ut som planavgift enligt gällande taxa i samband med bygglov/byggnmälan. För del av fastigheten 37:13 närmast Vänersborgsvägen har ett planavtal upprättats mellan en privat exploatör, MiJoDaMa AB, och Alingsås kommun. Planavgift gäller inte för område som omfattas av planavtalet.

Medverkande Detaljplanen har utarbetats under medverkan av en arbetsgrupp med representanter från plan- och byggkontoret, kommunledningskontoret, tekniska kontoret och miljöskyddskontoret. Utredningar om dagvatten har gjorts av Tyréns arkitektkontor, arkeologisk utredning har utförts av Lödöse museum och den senaste geotekniska undersökningen har utförts av Norconsult AB.

PLANAVIDDELNINGEN

Katja Saranka
Planarkitekt

Antagandedatum: 2010-09-01
Lagakraftdatum: 2010-09-30

Ändring nr 1 av planbeskrivning

1. Inledning

Planens och ändringens syfte

Syftet med gällande detaljplan var att möjliggöra en etablering ett nytt verksamhetsområde nordost om Alingsås centrum. Planområdet ska utgöra en mellanzon mellan Sävelunds industriområde och det planerade bostadsområdet väster om planområdet. Planen medger lättare industri, handel med skrymmande varor och bilservice.

Syftet med ändring nr 1 är att ge möjligheter till handel med skrymmande varor inom ytterligare en del av verksamhetsområdet. Ändringen bedöms vara förenlig med syftet med och planbeskrivningen till gällande detaljplan.

Uppdrag

Uppdraget har tillkommit genom delegationsbeslut 2020-03-23 gällande positivt planbesked för fastigheterna Rättaregården 4 och Toresgården 3.

Gällande detaljplan

Den nu aktuella ändringen görs av detaljplan Dp 156 som vann laga kraft 2010-09-30.

Genomförandetiden för gällande detaljplan pågår till 2020-10-01. Efter det kan den nu aktuella ändringens genomförandetid börja att löpa.

Planområde

Planområdet ligger ca 2 km nordost om Alingsås centrum nära Nolbygårds Café och företaget Hus till Hus. Planområdet består av Rättaregården 4 som är 11195 m² och Toresgården 3 som är 9487 m², totalt blir det cirka 2,0 ha. Marken är privatägd.

2. Bebyggelse

Bakgrund

Den gällande detaljplanen reglerar ett småindustriområde som till stor del har byggts ut. Inom större delen av kvartersmarken är det också tillåtet med olika typer av handel, bl.a. handel med skrymmande varor. Idag finns verksamheter som säljer järnvaror, färg, byggvaror, sten, betongsten m.m. Här finns också företaget Hus till Hus som säljer byggnadsvårdsprodukter och återvunnet byggmaterial.

Ändring

En ändring av detaljplanen föreslås för fastigheterna Rättaregården 4 och Toresgården 3.

Ändring av plankartan

En bestämmelse H₁ läggs till som anger användningen ”Handel med skrymmande varor”. Den tidigare markanvändningen J₁ ”Småindustri” fortsätter att gälla.

3. Gator och trafik

Befintligt gatunät/Trafik

Från Vänersborgsvägen sker infart till planområdet via Tomteredsvägen.

De aktuella tomterna ligger vid Ängsvaktaregatan som är en industrigata och trafikflödena är därför förhållandevis små. I äldre detaljplaner ingår handel med skrymmande varor i användningen industri utan att detta föranleder särskilda åtgärder för ökad trafik. Den nu aktuella ändringen där handel med skrymmande varor tillåts på två tomter bedöms inte medföra någon betydande trafikökning.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns på den västra sidan av Ängsvaktaregatan.

Kollektivtrafik

De två närmaste busshållplatserna ligger utmed Vänersborgsvägen, dels vid Nolbygård och dels vid Vincents väg.

Parkering för bilar

Parkering sker idag på kvartersmark. I kommunens vägledande parkeringsnorm är behovet av parkeringsplatser lika stort för Industri som för Handel med skrymmande varor. Den nu aktuella ändringen av detaljplanen medför alltså ingen förändring vad gäller parkeringsbehovet.

Riksintresse kommunikationer

Planområdet berörs inte av riksintresse för kommunikationer.

4. Mark och vatten

Natur och vegetation

Det finns ingen skyddsvärd natur inom det aktuella planområdet.

Vatten

Väster om planområdet rinner en bäck mellan två mindre dagvattendammar.

Risk för översvämning och/eller erosion

Planområdet ligger inte i närheten av någon å eller sjö och någon risk för översvämning eller erosion föreligger inte.

Fornlämningar och kulturminnen

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

Geoteknik

Geotekniska undersökningar har utförts 1975, 1991 och 2009 inom planområdet. Markförhållandena har i dessa undersökningar konstaterats som tillfredsställande. Totalstabiliteten är betryggande eftersom marklutningen inom planområdet är relativt liten och jordlagren huvudsakligen utgörs av fast och lagrad lera.

Riksintresse natur/friluftsliv

Planområdet berörs inte av riksintresse vad gäller natur/friluftsliv.



Foto med fastigheterna Rättaregården 4 till höger och Toresgården 3 till vänster.

5. Teknisk försörjning

Förutsättningar

Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunala ledningar för vatten och avlopp.

Dagvatten

Med utgångspunkt i en dagvattenutredning har två dagvattendammar anlagts inom det ursprungliga planområdet. Området avvattnas naturligt till dammarna som fördröjer dagvattnet och som sedan via en bäck leds vidare till Sävån.

EI

En transformatorstation har byggts centralt i området vid Ängsvaktaregatan.

6. Risker och störningar på platsen

Farligt gods

Planområdet ligger inte vid någon av de vägar (E20 och R42) som Länsstyrelsen rekommenderat som färdvägar för genomfartstransporter med farligt gods.

Störningar

Inom kvartersmarken längs Ängsvaktaregatan finns en planbestämmelse som anger att verksamheter inte får vara störande för omgivande bostads- och rekreationsområden.

7. Konsekvenser

Miljöbedömning

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

I den gällande detaljplanen som antogs 2010-09-01 bedömde kommunen även då att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan.

Naturmiljö

Förändringen avser ett detaljplanerat område där marken redan är ianspråktagen.

Kulturmiljö

Planändringen innebär inte någon förändring av någon kulturhistoriskt värdefull miljö.

Miljökvalitetsnormer för luft

I området bedöms inte luftföroreningshalten vara hög. Normerna överskrids inte på platsen och de kommer heller inte att överskridas på grund av den förändring av bebyggelse som tillåts i detaljplanen

Miljökvalitetsnormer för vatten

Grundvattnet på platsen påverkas inte negativt på grund av föreslagen planåtgärd. Miljökvalitetsnormer för vatten bedöms inte heller påverkas negativt av genomförandet av detaljplanen.

Säveån är recipient för dagvatten från planområdet. En planbestämmelse i den gällande detaljplanen anger: ”Förorenat dagvatten från hårdgjorda ytor, både på kvartersmark respektive allmän platsmark, skall renas och fördröjas vid behov innan det släpps ut till fastighetens förbindelsepunkt respektive dagvattendamm”.

Konsekvenser för närboende, barn och ungdomar

Närmaste bostäder och rekreationsområden ligger mer än 500 m från den del av industriområdet där ändring av detaljplan föreslås. Detta innebär att inga påtagliga konsekvenser uppstår för närboende, barn och ungdomar.

8. Planbestämmelser

Förklaring av planbestämmelse

Bestämmelsen H₁ läggs till som anger användningen ”Handel med skrymmande varor”.

Boverkets skrift ”Handeln i planeringen” är grunden för tolkning av handelsbegreppet i detaljplan och bygglov. Handel med skrymmande varor (även smutsande eller tunga varor) är enligt Boverket ”varor som inte kan tas med på cykel eller buss. I huvudsak sällanköpsvaror med stort ytkrav per försald enhet, t.ex. bilar, båtar, möbler, maskiner, byggvaror, järn, vittvaror, färg, radio/TV.”

I alla äldre detaljplaner där industri anges kan handel med skrymmande varor tillåtas. Det är inte förrän man i nyare detaljplaner angivit särskilda områden för handel med skrymmande varor som det inte kan tillåtas inom en annan del av detaljplanen där det är angivet områden för industri. I den nu gällande detaljplanen behöver det därför göras en ändring för Rättaregården 4 och Toresgården 3.

9. Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen antogs av Kommunfullmäktige den 31 oktober 2018 och anger inom aktuellt område ”Utbyggnad verksamhet”. Ändringen överensstämmer med översiktsplanen.

Vision 2040

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

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

Budget för Alingsås kommun 2020-2022

Budgeten pekar ut färdriktningen för kommunens utveckling. Den innehåller resultat-, balans- och kassaflödesbudget för de kommande tre åren samt investeringsbudget för de kommande fem. I budgeten presenteras prioriterade mål med Vision 2040 som ledstjärna. Målen är övergripande och omfattar hela kommunen. Till de prioriterade målen kopplas indikatorer som är styrande för att nå de politiska ambitionerna. De mål som i första hand berör denna detaljplan är:

- Alingsås växer genom att stärka och uppmuntra arbetsliv, näringsliv och föreningsliv
- I Alingsås finns goda livsmiljöer genom en långsiktig ekologisk, social och ekonomisk hållbar utveckling

Tillväxtprogram 2020-2029

Tillväxtprogrammet med tillhörande övergripande finansieringsplan visar på vilka möjligheter det finns i Alingsås kommun samt hur kommunen skulle kunna utvecklas de kommande tio åren. Tillväxtprogrammet är ett underlag till kommunens budget och övrig samhällsplanering.

Nu aktuellt planområde ligger inom en befintlig detaljplan och berörs inte av utvecklingen enligt tillväxtprogrammet.

Alingsås miljömål

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

Policy för funktionshinderfrågor

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

- Tomter som tas i anspråk för bebyggelse
- Ny-, om- och tillbyggnad av lokaler dit allmänheten har tillträde

Alingsås ljusguide

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

Riktlinjer för miljöanpassat byggande

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

10. Genomförande

Ekonomiska frågor

Anläggningar på kvartersmark

Exploatören bekostar anläggningar på kvartersmark.

Tekniska frågor

Utredningar

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

El-, teleledning mm

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

11. Administrativa frågor

Genomförandetid

Nu aktuell ändring av detaljplan har en genomförandetid som är fem år. Normalt räknas tiden från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Eftersom genomförandetiden för den gällande detaljplanen pågår till och med 2020-10-01 kan dock ändringens genomförandetid tidigast börja löpa från 2020-10-02.

PBL-version

Arbetet med ändring av detaljplanen påbörjades efter 2 januari 2015 och planeringen sker därför i enlighet med den nya version av plan- och bygglagen (PBL) som gäller från och med detta datum. Den gällande detaljplanen som antogs 2010 togs fram i enlighet med en äldre version av plan- och bygglagen (ÄPBL).

Handläggning

Planläggningen sker med standardförfarande. Detta förfarande kan tillämpas om förslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte heller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Förfarandet har inletts med ett samrådsskede med de som är berörda.

Efter ett granskningsskede har sedan ett granskningsutlåtande upprättats och därefter antas planen av samhällsbyggnadsnämnden.

Planavgift

Kostnaderna för upprättandet av ändringen tas ut genom ett planavtal med exploatören. För den gällande detaljplanen tas planavgift enligt gällande taxa i samband med bygglov.

Planavdelningen

Hans Nerstu
Planarkitekt

Cecilia Sjölin
Planchef