

Planbeskrivning



DP 214

Dnr 2020.546 KS

Antagandehandling upprättad 2021-06-08

Antagande Kommunfullmäktige 2021-06-16

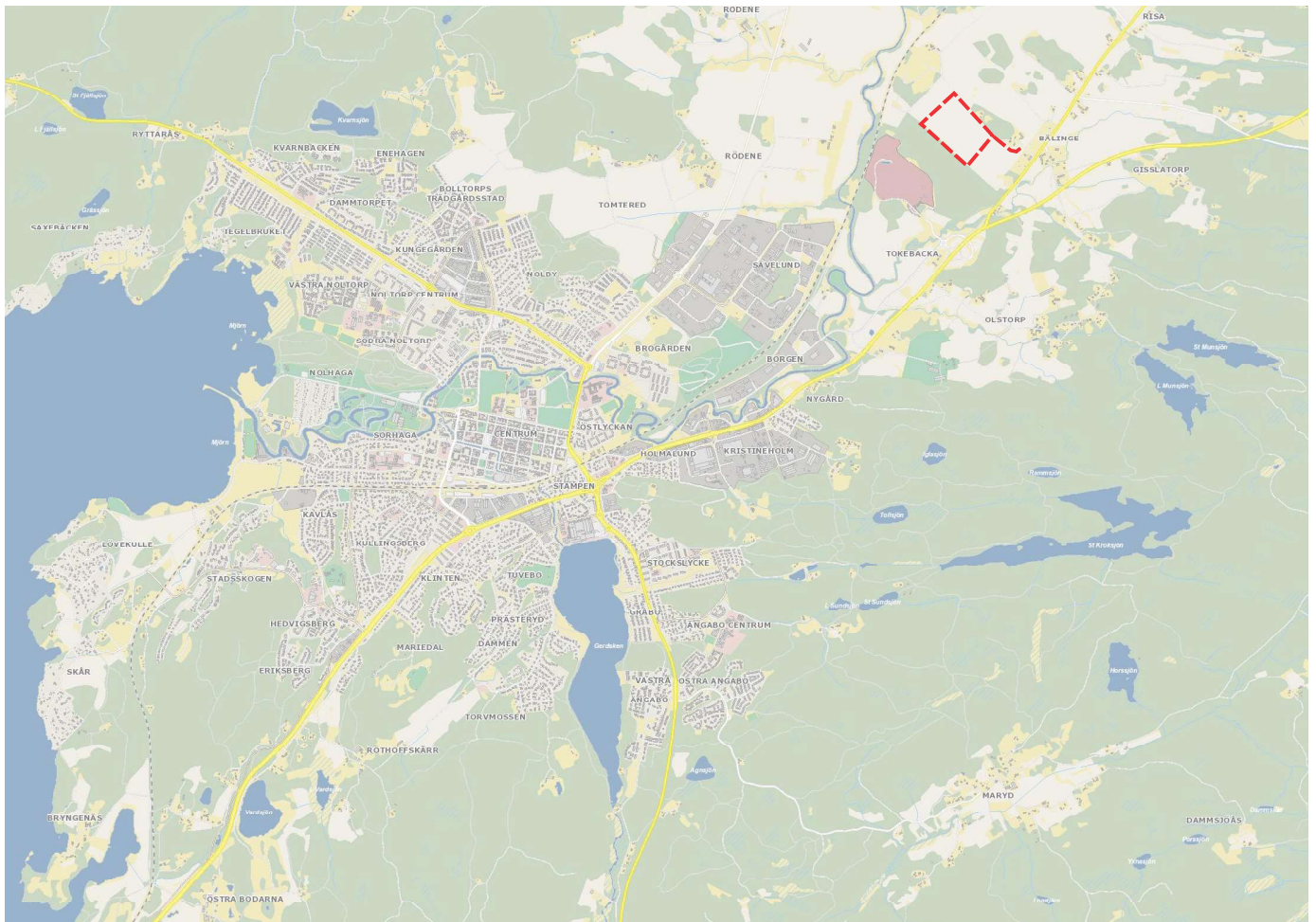
Laga kraft 2021-10-04

Lagakrafthandling

Detaljplan för Alingsås, Verksamhetsområde Norr,
etapp 1 (del av Bälinge 6:16)

Sammanfattning

Planens syfte är att möjliggöra byggnation av verksamhetslokal, lätt industri, samt kontor inom del av fastigheten Bälinge 6:16. Planen medger också allmän platsmark GATA och NATUR. Detaljplanen är den första etappen för att utveckla ett större verksamhetsområde. Detaljplanen är i linje med Översiktsplanen och Tillväxtprogrammet för Alingsås kommun.



Översiktskartan visar planområdets lokalisering i Alingsås.

Innehåll

1. Inledning	4	7. Konsekvenser	24
2. Bebyggelse	4	8. Planbestämmelser	28
3. Gator och trafik	8	9. Viktiga frågor i efterkommande skeden	29
4. Mark och vatten	11	10. Tidigare ställningstaganden	30
5. Teknisk försörjning	17	11. Genomförande	31
6. Risker och störningar på platsen	23	12. Administrativa frågor	33

Planprocessen

Planprocessen regleras av Plan- och bygglagen och den består av flera olika skeden. Denna detaljplan tas fram enligt utökat förfarande. Parallellt med detaljplanen pågår arbete med ett planprogram. Planprogrammet ska ange ett större områdes utgångspunkter och mål, med syfte att underlätta detaljplanarbetet.

Samråd

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

Synpunkterna från samrådet redovisas i en samrådsredogörelse.

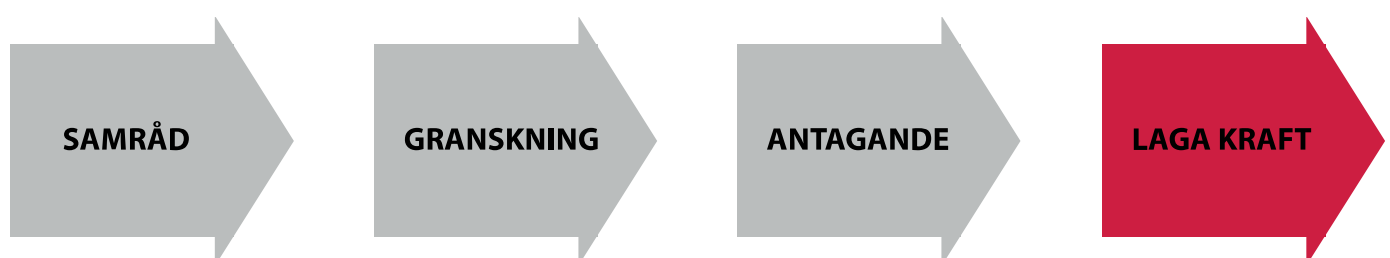
Granskning

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

Synpunkter från granskningen redovisas i ett granskningsutlåtande.

Antagande och laga kraft

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



Planbeskrivning

1. Inledning

Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra byggnation av verksamheter, kontor och industri inom del av fastigheten Bälinge 6:16.

Planhandlingar

Den juridiskt bindande handlingen är plankarta med bestämmelser. Till detaljplanen tillhör en planbeskrivning. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan utan ska underlätta förståelsen av planen och vara vägledande vid tolkningen av den.

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2021-02-08 om planprioritering. Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i prioriteringslistan.

Gällande detaljplan

Området är inte planlagt sedan tidigare.

Planområde

Området ligger cirka 5 km nordost om Alingsås centrum och väster om Stockholmsvägen (gamla E20). Planområdet omfattar del av fastigheten Bälinge 6:16 och utgör cirka 12 hektar. Marken ägs av Alingsås kommun.

Översiktsplan

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

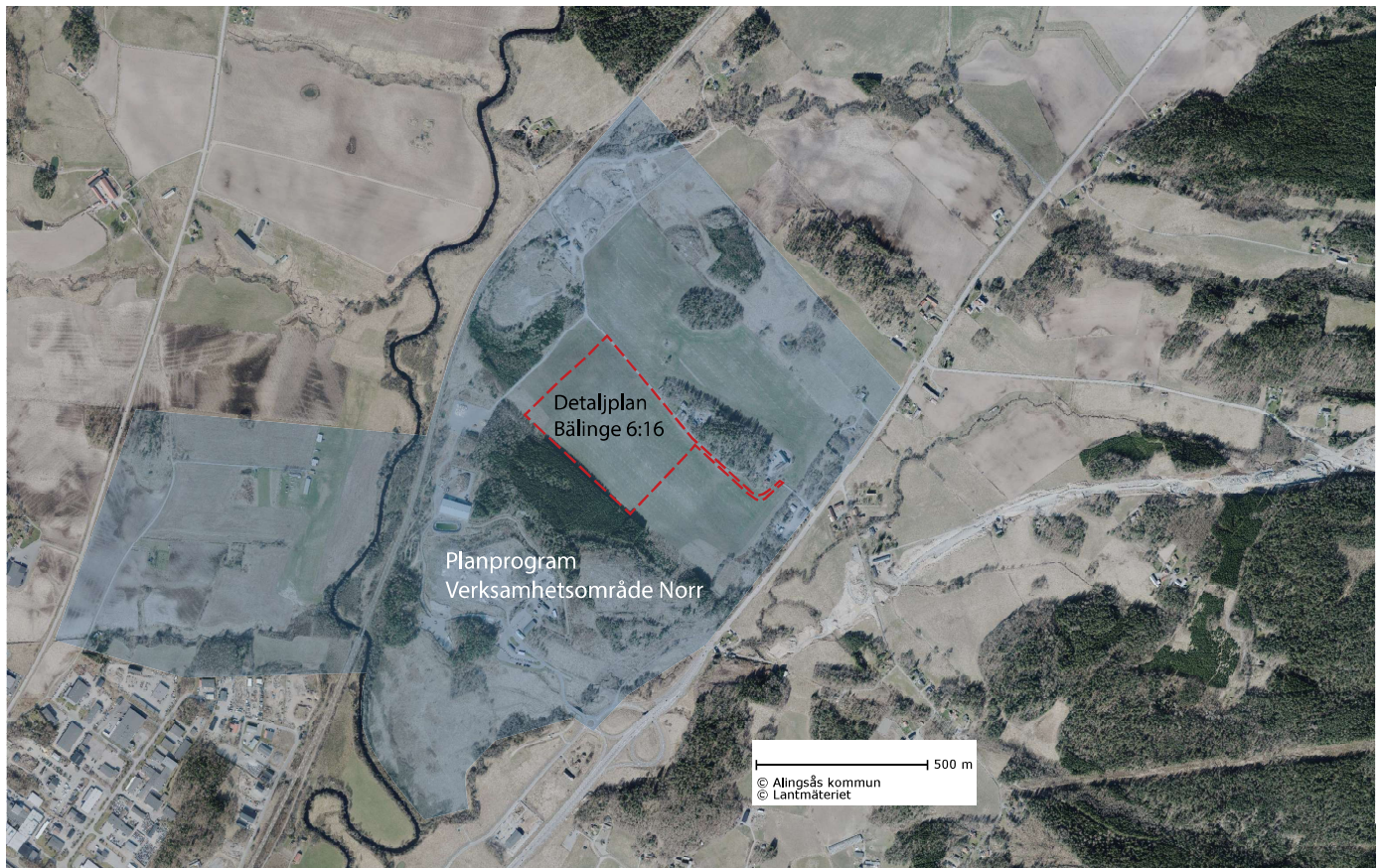
Planprogram

Parallellt med aktuell detaljplan pågår ett arbete med att upprätta ett planprogram för ”Verksamhetsområde Norr” (se karta på sida 5). Planområdet ingår i planprogramsområdet och detaljplanen kan ses som första etappen vid genomförandet av programmet. Programmet syftar till att utreda möjligheterna för verksamhetsmark inom det delvis oexploaterade markområdet och identifiera byggbar mark. Syftet är också att studera läget för en ny trafikled så kallad ”Norra länken” samt att hitta ett läge för en bro över järnvägen och Sävån. Planprogrammet befinner sig inför samråd.

2. Bebyggelse

Bebyggelsestruktur

Inom planområdet finns ingen bebyggelse då marken utgörs av åkermark. Omgivningen omfattas i stora delar av jordbruksmark. Bebyggelsestrukturen är därmed gles. Öster om planområdet intill den närliggande kullen finns det ett bostadshus. Mer österut från kullen ligger ett äldre bostadshus och en lagerbyggnad. Väster om Stockholmsvägen intill infartsvägen till området finns en mindre industrilokal, medan öster om vägen utgörs av sammanhängande gårdar med tillhörande gårdsbebyggelse såsom stall och ladubyggnader. Bälinge kyrkan och kyrkogård ligger också öster om vägen. Kyrkan har medeltida ursprung och är till sina äldsta delar troligen uppförd under 1200-talet.



Översiktskarta över planområdet och område för planprogrammet.



Planområdet mot nordväst vid befintlig bostad.



Planområdet mot nordväst efter den skogsbeklädda kullen.



Rolfs Kullevägen och Toresgården mot nordväst.



Planområdet mot nordväst, befintligt bostadshus till höger.



Översiktskarta med planområdet och placering av Toresgården.



Boningshuset



Lillstugan



Ladan tillhörande Toresgården med befintlig verksamhet.



Bostäder

Detaljplanen medger inte någon bostadsbebyggelse. Nordost och öster om planområdet finns två enbostadshus. Ett av husen, Toresgården, ägs av kommunen och är för nuvarande uthyrd till en privatperson. Det andra bostadshuset är i privat ägo.

Verksamheter

I dagsläget finns det inga verksamheter inom planområdet. Det finns en mindre industrilokal belägen nära Stockholmsvägen, intill infartsvägen till planområdet.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Alingsås kommun gjorde, i samarbete med Västarvet, en inventering av kulturhistorisk värdefull bebyggelse mellan åren 2009–2011. Utifrån denna inventering har en ytterligare utvärdering gjorts (mars 2020) för enbart Toresgården med vissa utdrag från byggnadsinventeringen som nämns ovan. I anslutning till det aktuella planområdet ligger några av de inventerade byggnaderna. Alla byggnader som har ett högt kulturhistoriskt värde omfattas av 8 kapitlet § 13 (förbud mot förvanskning och rivning) och § 14 (underhåll och varsamhet) i Plan- och bygglagen. Toresgården ligger öster om planområdet och ligger strax norr om omdragningen av Rolfs Kullevägen. Toresgårdens byggnader och fornlämningsområdet på den skogbeklädda kullen intill ger en viktigt kulturhistorisk helhetsupplevelse. I och med att detta ligger utanför planområdet bedöms de kulturhistoriska byggnaderna och den omgivande kulturmiljön inte att påverkas av detaljplanen. Följande byggnader på Toresgården pekas ut i byggnadsinventeringen som nämns ovan och bedöms ha värde B, det vill säga högt kulturhistoriskt värde och dessa innefattar:

- Boningshuset
- Lillstugan
- Ladan

Utifrån den kulturhistoriska bedömningen är det viktigaste att Toresgården med samtliga byggnader ligger kvar i sitt sammanhang med den skogbeklädda kullen med flertal viktiga fornlämningar som utgör en viktig kulturhistorisk del i samma miljö. Det är mindre viktigt vilken funktion som Boningshuset får framöver utan det viktigaste är att det inte står oanvänt och får fuktproblem med mera. Bedömningen är också att gården även bör få behålla marken runt om för att kunna bibehålla den kulturhistoriska helheten samt upplevelsevärde med siktlinjer från vägen.

Riksintresse kulturmiljö

Detaljplanen berörs inte av riksintresse för kulturmiljövården.

Arbetsplatser

Idag finns det inga arbetsplatser inom planområdet. Alingsås centrum och Sävelunds industriområde är två stora arbetsplatser som ligger i detaljplanens närområde. I Bälinge finns det också arbetsplatser i form av småföretag och jordbruk.

Detaljplanen medger cirka 40 000 kvadratmeter byggnadsarea för verksamhet, industri och kontor. En logistikverksamhet av denna storlek beräknas schablonmässig sysselsätta 300–400 personer.

Befintlig service

Närmaste förskola och skola finns i Alingsås centrum ungefär 5 kilometer från planområdet. Närmsta vårdcentral finns i centrum men även i Ängabo, avståndet till dessa är cirka 5,5 kilometer.

Ny bebyggelse

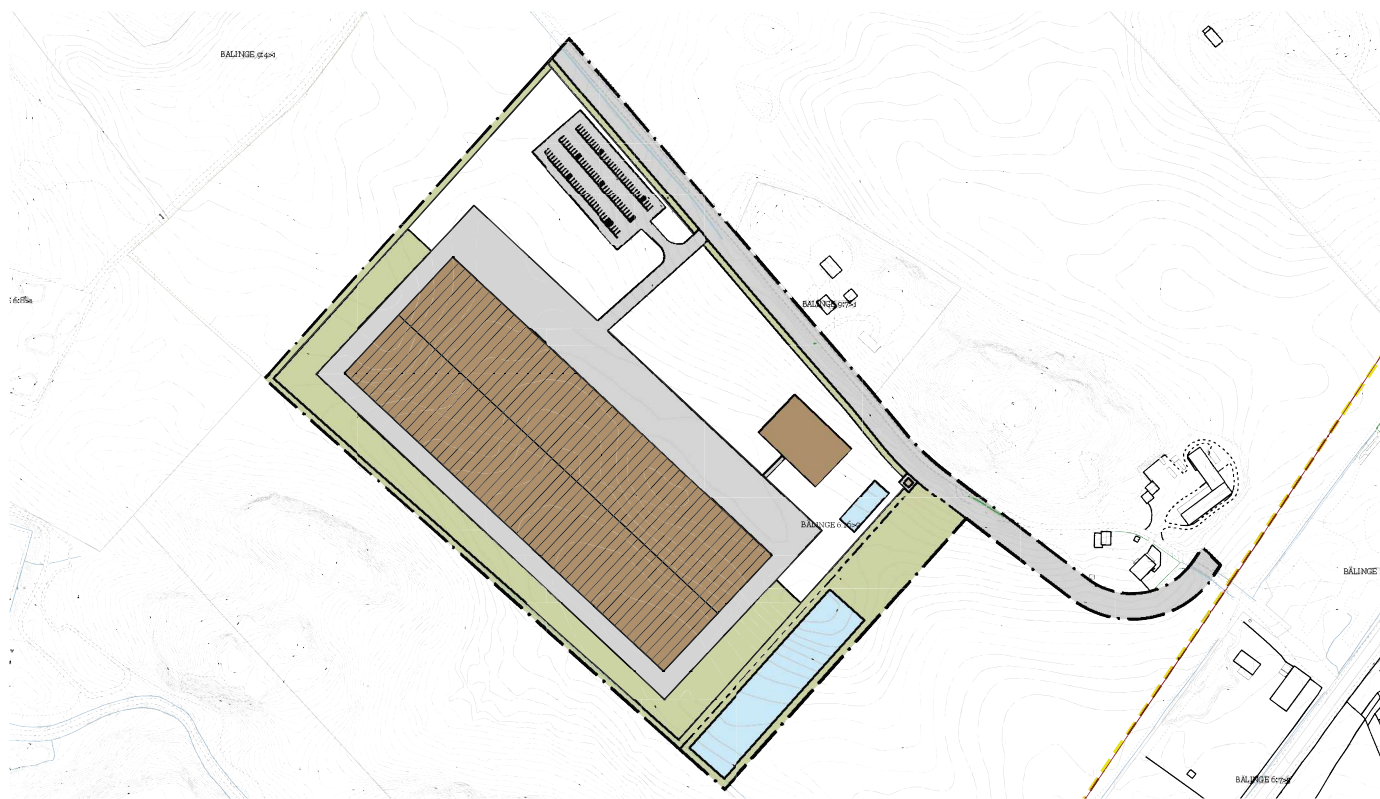
Detaljplanen tillåter att maximalt 60 % av fastighetsarean bebyggs. Det innebär att ny bebyggelse i området påverkas av hur kvartersmarken uppdelas med fastigheter. Om hela kvartersmarken utgörs av en fastighet kan området bebyggas med en avlång byggnad, cirka 330 lång och 120 meter bred (se illustrationskarta på sida 8).

Gestaltning/Stadsbild

Planområdet ligger cirka 5 kilometer utanför stadskärnan och ungefär 600 meter från Stockholmsvägen/gamla E20. Då byggnaden placeras i ett område som idag till största del saknar annan bebyggelse bedöms planens påverkan på stadsbilden vara låg. Detaljplanen regleras med få bestämmelser och flexibilitet vad gäller utformning och placering. Bestämmelserna omfattar största byggandsarea, högsta nockhöjd och placering av byggnad i förhållande till fastighetsgräns. Längs med Rolfs Kullevägen får byggnad inte uppföras närmare än 10 meter från gatan. Detta betecknas med en prickmarkerad zon på plankartan.

Tillgänglighet

Vid bygglovsprövningen ska exploateringen avstämmas mot krav på nödvändiga tillgänglighetsåtgärder.



Illustrationskarta för planområdet som visar möjlig exploatering.

3. Gator och trafik

Befintligt gatunät

Rolfs Kullevägen

Angöring till planområdet sker idag via Rolfs Kullevägen som ansluter till Stockholmsvägen och sträcker sig mot nordväst. Vägbredden är cirka åtta meter bred vid förbindelsepunkten till Stockholmsvägen. Längre väster ut är vägen cirka 5 meter bred (se foton på sida 9). Marknivån på Rolfs Kullevägen nära korsningen med Stockholmsvägen är cirka +72 meter och går upp till cirka +83 vid kullens sydöstra del. Därifrån går vägen med en lutning på cirka två procent neråt mot nordväst. Eftersom området planläggs för verksamheter, industri och kontor kommer vägen sannolikt belastas med ökad trafik, bestående av främst lastbilar. I nuvarande utformning och vägmateriell bedöms Rolfs Kullevägen inte vara lämplig för en ökad trafik.

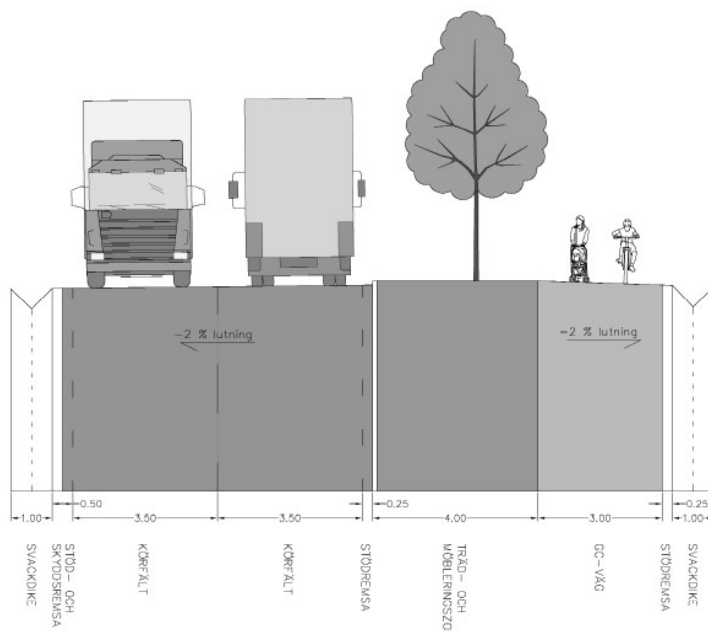
E20

Trafikverket har byggt ut E20 mellan Balinge och Vårgårda till motorväg i ny sträckning med planskilda korsningar för ökad trafiksäkerhet och framkomlighet. Den nya vägen öppnades under december 2020. "Gamla E20" benämns i denna planbeskrivning Stockholmsvägen och den kommer i framtiden att utnyttjas som väg för lokal trafik, långsamgående fordon och oskyddade trafikanter. Stockholmsvägen angör till nya E20 vid Balingemotet som är beläget strax söder om det nya verksamhetsområdet.

Nya gator

En översiktlig vägutformning har tagits fram i samband med planprogrammet för Verksamhetsområde Norr (Ramboll, 2020-08-11). I planprogrammet föreslås en ny korsning där den nya lokalgatan, som ska försörja verksamhetsområdet, ansluter till Stockholmsvägen mitt emot Balinge Kyrkvägs utfart. På så sätt skapas en fyrvägs korsning på Stockholmsvägen.

I denna detaljplan planläggs en del av den nya lokalgatan som föreslås i planprogrammet, från Rolfs Kullevägens nuvarande angöring till Stockholmsvägen, fram till den nya verksamhetsmarkens gräns i norr. Den nya korsningen planläggs inte och den kommer inte att byggas ut i samband med denna detaljplans genomför-



Förslag på sektionsritning för Rolfs Kullevägen.



Rolfs Kullevägen vid befintligt bostadshus till vänster.



In- och utfarten till Rolfs Kullevägen via Stockholmsvägen.

ande. Inledningsvis kommer Rolfs Kullevägens befintliga anslutning till Stockholmsvägen användas. Den nya korsningen planläggs och byggs sedan ut i etapp 2. Den del som planläggs i detta skede följer i stort sett befintliga Rolfs Kullevägen. För att förbättra vägens framkomlighet föreslås att vägen breddas till 17 meter i hela sin sträckning. Vägens dragning föreslås också justeras i närheten av Toresgården (se illustrationskartan).

Detaljplanen innebär att Rolfs Kullevägen delvis planläggs som allmän platsmark GATA. Angöring till kvartermark föreslås från norra delen av Rolfs Kullevägen, bort från infart till befintliga bostaden öster om Rolfs Kullevägen. Detta har gjorts genom att cirka 65 meter av gränsen mellan föreslagen industrimark och Rolfs Kullevägen, närmast den befintliga bostaden, har reglerats med utfartsförbud.

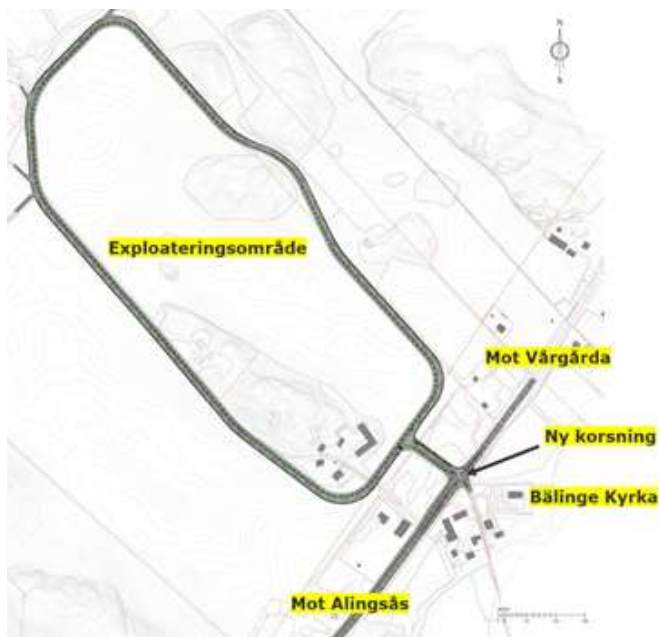
Biltrafik

Den trafik som väntas genereras till och från exploateringsområdet har beräknats med hjälp av trafikstringsverktyget från Trafikverket, se Kapacitetsanalys korsning (Ramboll 20-08-10). I beräkningen ingår det aktuella planområdet samt kringliggande verksamheter i anslutning till den föreslagna vägen. Trafikstringen för exploateringsområdet beräknas generera cirka 2050 resor om dagen (kollektivt, cykel, bil etc.). Av dessa antas 1200 utföras av anställda som reser till eller från arbetet under morgonens eller eftermiddagens maxtrafiktimme. Med hänsyn till exploateringsläge och omkringliggande infrastruktur väntas 86 procent av resorna att utföras med bil. Totalt beräknas alltså 1765 bilresor genereras av exploateringen. Om 86 procent av de anställda antas resa med bil till sin arbetsplats väntas 516 fordon svänga in till exploateringsområdet

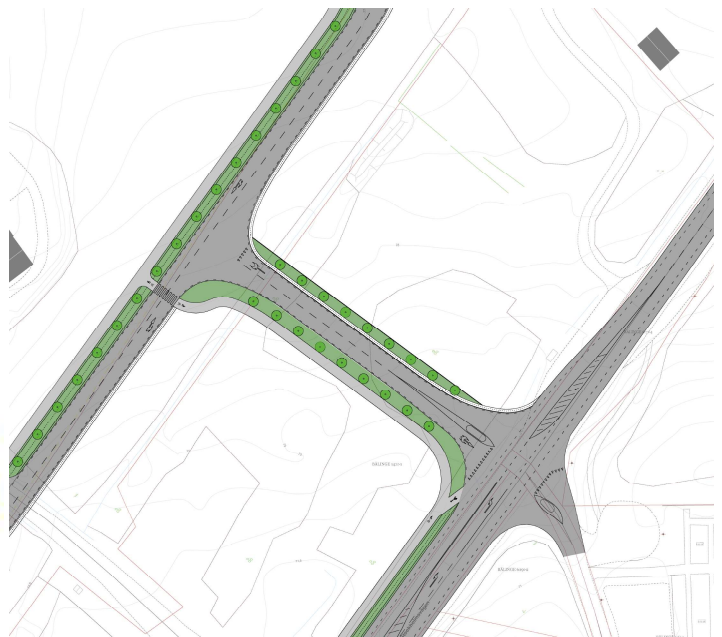
från Stockholmsvägen under morgonens och eftermiddagens maxtrafiktimme. I kapacitetsanalysen antas att 80 procent av trafiken till exploateringsområdet reser från Alingsås och de behöver därför genomföra en vänstersväng för att ta sig till exploateringsområdet. Procentsatsen motiveras av att Alingsås ligger närmre exploateringsområdet samt att tätorten har fler invånare än Vårgårda.

Kapaciteten vid korsningen Stockholmsvägen/Rolfs Kullevägen har utretts utifrån två alternativ, ett utan vänstersväng och det andra med vänstersväng (Ramboll, 2020-08-10). För alternativet utan vänstersväng visar analysen en maximal belastningsgrad på 0,66 i anslutningen från Alingsås. Korsningen överstiger därav önskvärd belastningsnivå på 0,6 men är under kravet på 0,8. Övriga anslutningar har en belastningsgrad på mindre än 0,15. För alternativet med vänstersväng visar analysen en maximal belastningsgrad på 0,58 i det vänstersvängande körfältet i anslutningen från Alingsås. Övriga anslutningar har en belastningsgrad på mindre än 0,15. Korsningen uppfyller därför kraven på önskvärd belastningsnivå. Vänstersvängkörfältet antas vara 50 meter långt. Genomfartstrafiken från Vårgårda kan öka med 160 % i innan gränsvärdet 0,8 överskrids.

Kapacitetsanalyserna visar att korsningens kapacitet är tillräcklig för det förväntade trafikflödet med och utan vänstersvängfält. Den förväntade verksamheten antas dock generera ett stort antal tunga och långa transporter vilka, ur trafiksäkerhetsperspektiv, skulle vara betjänt av ett vänstersvängfält.



Föreslagen vägdragning i anslutning till planområdet.



Anslutning från planområdet till Stockholmsvägen, korsning med vänstersväng.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns ingen gång- och cykelväg idag. Området är inte heller anslutet till stadens gång- och cykelnät. I och med byggandet av ny sträckning av E20 kommer den nuvarande sträckningen (Stockholmsvägen) byggas om med en gång och cykelbana. Detta kommer att ansluta planområdet till stadens gång- och cykelnät. Med ett avstånd på cirka 5 kilometer till stadskärnan har planområdet goda möjligheter för att främja cykling. Stockholmsvägens ombyggnation pågår i en separat process och omfattas inte av aktuell detaljplan.

Den föreslagna vägsektionen för Rolfs Kullevägen innehåller en gång- och cykelbana som förläggs längs med hela vägsträckan.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Bälunge kyrka som ligger vid Stockholmsvägen cirka 550 meters från planområdet. Hållplatsen trafikeras av busslinjerna 543, 544 samt 585 vilket ger bra förutsättningar för att åka till/från

planområdet med kollektivtrafik. Linje 543 trafikeras mellan Alingsås centrum och Vårgårda station med 15 turer (tur och retur) per vardag. Turtätheten mellan Alingsåsterminalen och Bälunge kyrka är för linje 543 och 544 sammanlagd 18 dubbelturer per vardag. Genomförandet av detaljplanen samt planprogrammet innebär ett ökat underlag för kollektivtrafik vilket skapar goda möjligheter för att öka turtätheten i framtiden.

Parkering för bilar

Parkering för anställda och besökare ska anordnas inom egen fastighet. Alingsås kommuns parkeringsnorm ska följas.

Parkering för cyklar

Kommunen har en vilja att utveckla cykeltrafiken. Lokalisering av planområdet cirka fem kilometer från Alingsås centrum utgör goda förutsättningar för att cykla mellan tätorten och planområdet. För att göra cykelåkande attraktivt behöver cykelparkeringar finnas. Tillräckligt med cykelparkering ska redovisas vid bygglovsprövning. Platserna ska vara bekvämt belägna nära entréer, tillräckligt stora samt säkra. De kan utformas som låsbara cykelrum alternativt cykelställ under skärmtak med t.ex. kablar för fastlåsning.

Riksintresse kommunikationer

Planområdet är beläget nära Stockholmsvägen/gamla E20 som omfattades av riksintresse för kommunikation. Detta upphörde dock att vara riksintresse när den nya sträckningen av riksväg E20 (Bälunge-Vårgårda) öster om Alingsås byggdes klar. Detaljplanens trafikstring kommer att påverka Stockholmsvägen. Kommunen bedömer att Stockholmsvägen har tillräckligt kapacitet för den trafik som genereras av detaljplanens genomförande.

I närheten av planområdet mot nordväst ligger järnvägen Västra stambanan mellan Göteborg och Stockholm som omfattas av riksintresse järnväg. Kortaste avståndet mellan området och järnvägen är cirka 200 meter. Detaljplanen påverkar inte detta riksintresse.

4. Mark och vatten

Natur och vegetation

Området utgörs av en svagt kuperad mark med en böljande karaktär och lutar generellt från nordväst mot sydost. Markytans nivå varierar mellan 85 och 76 meter över kommunens nollplan. Marken i planområdets nordöstra del, längs med Rolfs Kullevägen, lutar uppåt mot vägen. Rolfs Kullevägen ligger på en högre nivå än kvartersmarken medan höjdskillnaden minskar mot sydost.

Området omfattas av jordbruksmark/åkermark. Jordbruksmarken är dock inte utpekad som regionalt/nationellt värdefullt odlingslandskap. Jordbruksmarken anses vara brukningsvärd och brukas idag. Området norr om planområdet och väster om Sävån samt öster om Stockholmsvägen finns registrerat i Jordbruksverkets jordbruksblock. Jordbruksmark är en viktig resurs för att producera livsmedel och andra råvaror. Andra viktiga ekosystemtjänster i odlingslandskapet är vattenrening och vattenreglering genom att regnvatten infiltrerar i jordbruksmarken samt pollinering.

Exploatering av jordbruksmark

Vissa typer av mark- och vattenområden har generellt skydd. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påverka dem negativt. När det gäller brukningsvärd jordbruksmark är skyddet starkt. Jordbruksmark får bara tas i anspråk om det behövs för att tillgodose väsentliga allmänna samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på annan mark från allmän synpunkt tillfredställande sätt. Med brukningsvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion.

Med anledning av att marken inom föreslaget planområde utgörs av brukningsvärd jordbruksmark som skyddas enligt 3 kapitlet 4 § Miljöbalken, åläggs kommunen att påvisa att planerad markanvändning är av särskilt

allmänt intresse, och motivera varför den föreslagna lokaliseringen är den mest lämpliga. En lokaliseringstudering (2021-04-09) har därför tagits fram inför granskningen och syftet är att utreda den mest lämpliga platsen för att möjliggöra byggnation av verksamheter.

Väsentligt samhällsintresse

Verksamhetsmark genererar arbetsmöjligheter, vilket anses vara ett väsentligt samhällsintresse. Hela denna del av Verksamhetsområde Norr bedöms generera hundratals nya arbetstillfällen. Enligt kommunens Översiktsplan är kommunens viljeinriktning att det ska finnas goda möjligheter till arbete och företagande i kommunen. Planlagd mark för verksamheter ska finnas inom flera olika geografiska områden, med en beredskap för eventuella större etableringar. Kommunen gör bedömningen att det är ett väsentligt samhällsintresse att möjliggöra nya företagsetableringar med syftet att tillskapa nya arbetstillfällen.

För det aktuella planområdet i Bälinge har kommunen i sin översiktsplan tagit ställning till att exploatering för verksamheter är möjlig enligt 3 kap 4 § Miljöbalken och exploateringen har även stöd i gällande Tillväxtprogram.

Alternativa lokaliseringar

I Lokaliseringstuderingen har sju stycken alternativa områden identifierats utifrån utvalda urvalskriterier och varje alternativ har jämförts och bedömts utifrån uppsatta bedömningskriterier för att tydligt redovisa kommunens ställningstaganden avseende den mest lämpliga lokaliseringen. Av de sju lokaliseringalternativ som undersökts och bedömts enligt angivna bedömningskriterier anses endast ett område, Norra Sävelund, ha tillräckligt med fördelar för att vara jämförbart med det aktuella planområdet. Nackdelen med Norra Sävelund är dock att kommunen inte äger all mark och att avståndet till E20 är långt i jämförelse med det aktuella planområdet. En exploatering norr om Sävelund skulle i närtid innebära en ökad belastning på gatunätet eftersom trafiken behöver köra genom staden för att nå E20.

Både Norra Sävelund och planområdet ingår i planprogramsområdet för Verksamhetsområde Norr och på sikt är intentionen är att skapa ett nytt verksamhetsområde med skiftande verksamheter som ska tillföra arbetstillfällen i kommunen. Området ska ha väl fungerande infrastruktur och vara en attraktiv arbetsplats. Att just planområdet valts till att utgöra den första etappen inom Verksamhetsområde Norr beror på närheten till E20 och att marken är i kommunal ägo. Eftersom de nya förbindelserna, Krangatans förlängning och Norra länken, inte är på plats ännu är det naturligt att en exploatering på västra sidan om järnvägen bör utgöra senare etapper.

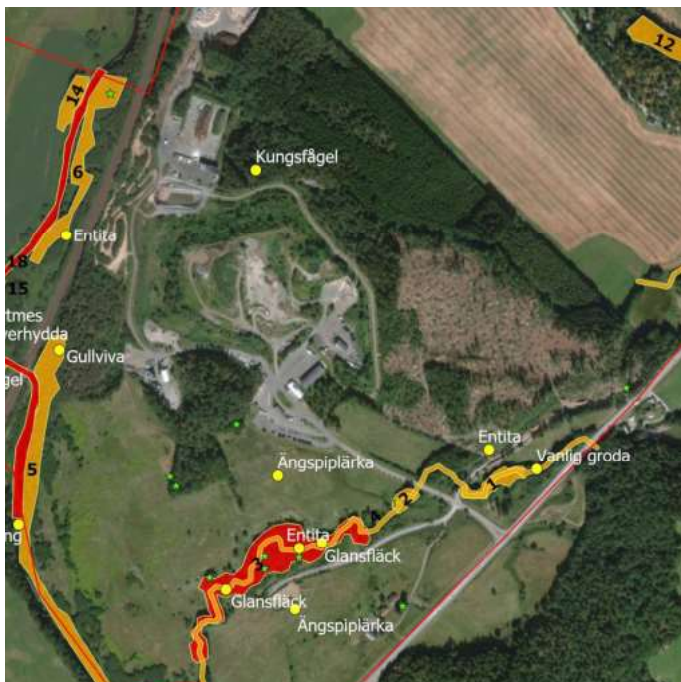
Slutsats

Den tänkta etableringen kräver stora ytor och det finns inga alternativa lägen inom kommunen som på motsvarande sätt erbjuder bra kommunikationer för transporter och personal och som inte också skulle ta jordbruksmark i anspråk. Slutsatsen är att det aktuella planområdet har fler fördelar än samtliga lokaliseringalternativ.

Skyddad natur och skyddsvärda träd

En naturvärdesinventering (NVI) har genomförts i samband med planprogrammet ”Verksamhetsområde Norr”. Inventeringen utfördes på fältnivå med detaljeringsgrad medel (Calluna, 2019-12-05).

Enlig inventeringen finns det ingen särskilt skyddsvärd natur eller särskilt skyddsvärda träd inom planområdet. Utanför planområdet mot sydost, i närheten av bäcken ner mot Stockholmsvägen, finns det två skyddsvärda äldre almar (objekt nr 17) och mot sydost finns det en skyddsvärd ek. Norr om Rolfs Kullevägen, på den skogbeklädda kullen, finns det ett naturvärdesobjekt (objekt nr 12) med en naturvärdesklass 3, som innebär ett påtagligt naturvärde. Objektet består av blandskog i form av gran, ek och asp som dominerar men även lönn och sälg (se kartbild på sida 13).



Naturvärdesobjekt direkt väster om planområdet (Calluna, 2019-12-15).



Naturvärdesobjekt kring planområdet (Calluna, 2019-12-15).

Biotopskydd

Enlig Callunas inventering finns inga objekt inom planområdet som omfattas av generellt biotopskydd. Norr om planområdet finns ett objekt (objekt nr 204) som omfattas av det generella biotopskyddet som finns i jordbruksmarken. Objektet består av två åkerholmar på brukad åker, samt några mindre träd och buskar som tall, rönn, sälj, en och berg i dagen och varsitt stenröse. Objektet berörs inte av aktuell detaljplan.

Vatten

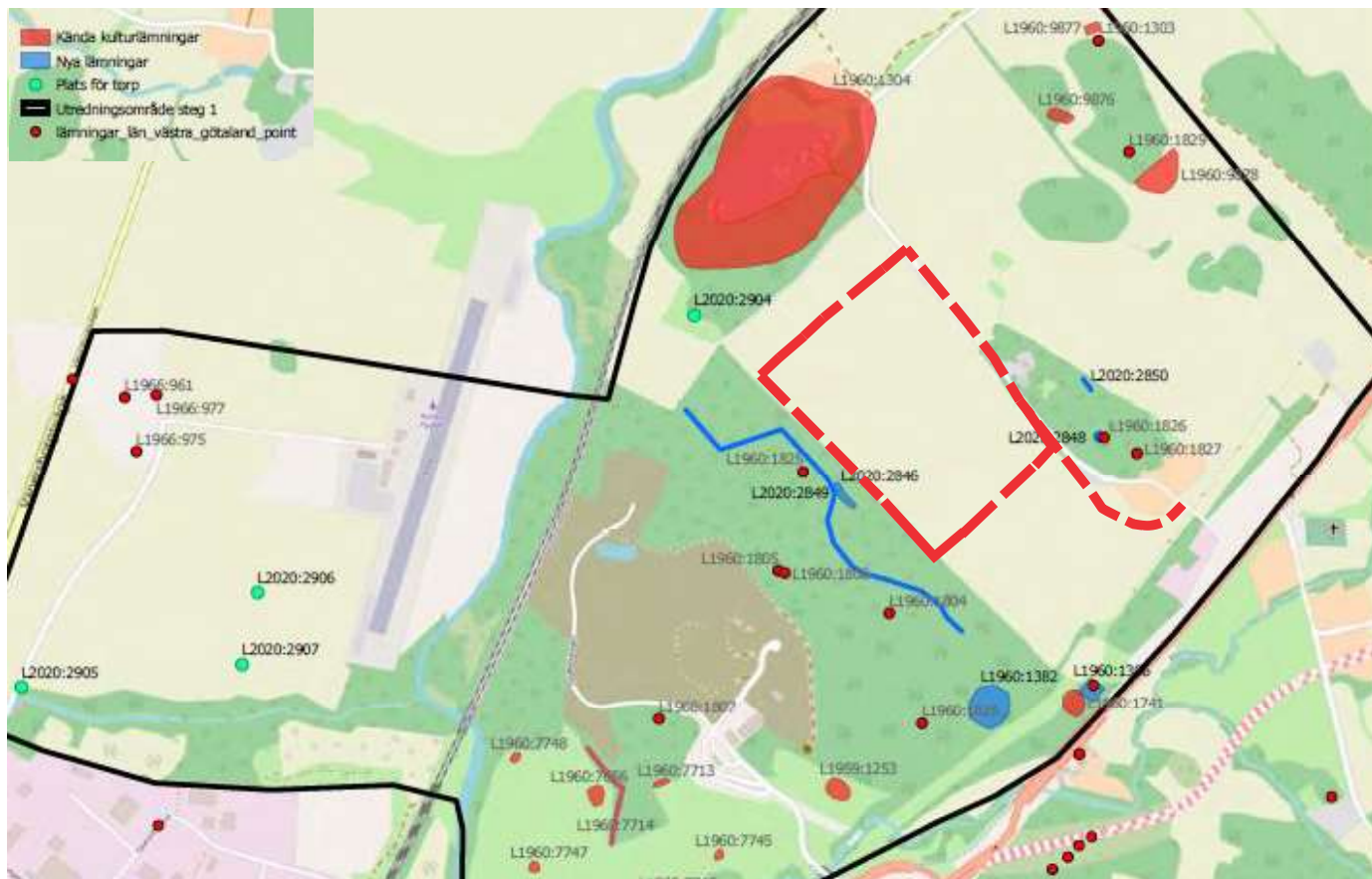
Sydost om planområdet, i närheten av Stockholmsvägen, rinner ett mindre vattendrag som har klassats med en naturvärdesklass 3, vilket innebär ett påtagligt naturvärde enligt naturvärdesinventeringen. Objektet består av en liten bäck som avvattnar åkermark, går genom lövskog mot öster och i trumma under Stockholmsvägen. Bäckens är cirka 0,5 m bred, lugnt flytande.

Fornlämningar och kulturminnen

En arkeologisk utredning (steg 1) utfördes av Förvaltningen för kulturutveckling i Västra Götaland (KU arkeologisk rapport 2020:19) samband med planprogram för Verksamhetsområde Norr. Den arkeologiska steg 1 utredningen inkluderade arkiv- och kartstudier samt en fältinventering. Syftet med utredningen steg 1 är att ta fram kunskap om terrängförhållanden och landskaps- och bebyggelseutveckling över tid, för att urskilja platser där fornlämningar kan finnas.

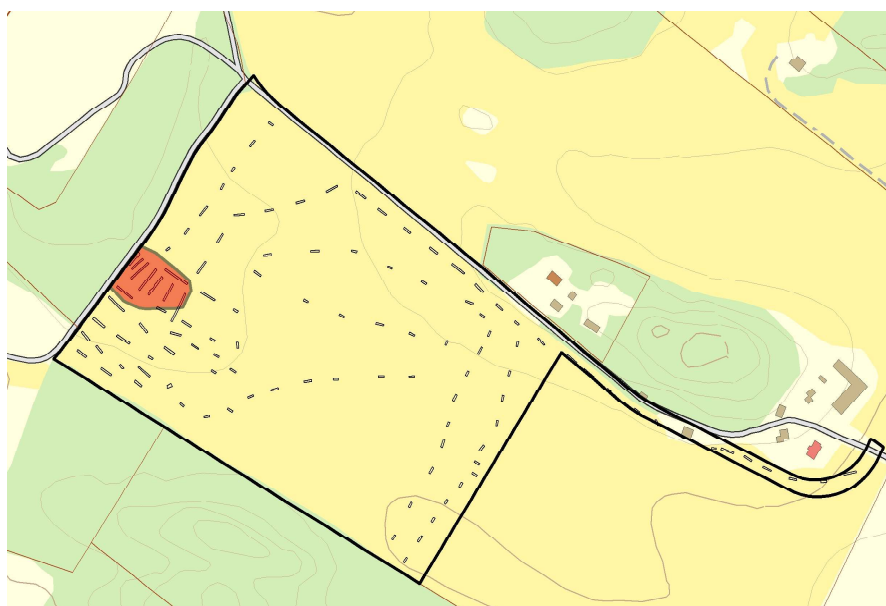
Enligt utredningen finns inga kända fornlämningar inom planområdet, däremot finns det kända fornlämningar i anslutning till planområdet. Fornlämningarna återfinns nordost, söder och väster om planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt Kulturmiljölagen (2 kap. Fornminnen). I och med att det finns kända lämningar och andra kulturhistoriska lämningar i närområdet kan det antyda på att det kan finnas okända fornlämningar från flera tusen år tillbaka inom undersökningsområdet.

I skogspartiet direkt nordväster om planområdet finns fornlämningar i form av fyra gravar och ett torp: RAÄ Bälinge 16/L1960 :1825 (stensättning), Bälinge 14/L1960 :1805, (domarring), Bälinge 13/L1960 :1804 (hög), Bälinge 19/L1960 :1828 (stensättning), Bälinge 41/L1960 :1382 (torp), Bälinge 12/L1960 :1741 (gravfält), Bälinge 36/L1960 :1306 (kolerakyrkogård). I utredningen påträffades också två fornlämningar i form av kolningsgrop (L2020:2846), och en hägnad (L2020:2849). Utredningen föreslår att utföra en steg-2 utredning för 2846 och förundersökning för 2849.



Vid kullen direkt öster om Rolfs Kullevägen finns två fornlämningar i form av stensättning: RAÄ 17:1 och RAÄ 18:1. Två fornlämningar påträffades också vid inventeringen, ett gränsmärke (L2020:2848) och en hägnad (L2020: 2850). Utredningen föreslår att en förundersökning genomförs för hägnaden men ingen ytterligare åtgärd krävs för gränsmärket.

En arkeologisk utredning steg-2 har utförts efter planens samråd (Förvaltningen för kulturutveckling, 2021-03-08). I nordväst om planområdet hittades en ny fornlämning i form av en boplats av förhistorisk karaktär där 18 stolphål, fyra gropar, tre härdar, tre mörkfärgningar och två rännor kunde iaktas. Vid rensning av groparna hittades ett flintavslag. Den nyupptäckta fornlämningen är registrerad på Fornreg och har erhållit beteckningen L2021:1742.



Planområdets avgränsning har justerats efter samråd med hänsyn till den nyupptäckta fornlämningen. Det nu aktuella planområdet är lokaliserat 50 meter bort från fornlämningens avgränsning. Det markområde närmare Stockholmsvägen, som tagits i anspråk vid justeringen av planområdet, har undersökts i en kompletterande arkeologisk undersökning. Inga fornlämningar påträffades.

Karta som visar den tidigare planområdesavgränsningen, schakten som grävdes vid den arkeologiska steg 2-utredningen samt den fornlämning som upptäcktes (markerad med rött).

Geoteknik och radon

Två geotekniska utredningar genomfördes för Bälinge, en översiktlig utredning som gjorts i samband med planprogram för Verksamhetsområde norr (Cowi, 2020-06-18), och en utredning som gjorts för den aktuella detaljplanen (Cowi, 2021-03-12).

Enligt den översiktliga utredningen finns det inga invändningar mot föreslaget planprogram för industriverksamhet och området bedöms kunna bebyggas utan omfattande restriktioner. Den organiska jorden i form av mulljord är sättningssärlig och förutsätts schaktas bort i samband med grundläggning. Lerans sättningsegenskaper är undersökt genom utförda CPT-sonderingar och leran bedöms vara överkonsoliderad. Ojäma mäktigheter av lera under byggnader kan skapa skadliga differenssättningar. Lerans sättningsegenskaper bör utvärderas innan eventuell utbyggnad. Portrycksfördelningen antas vara hydrostatisk.

Enligt den geotekniska utredning som genomförts i samband detaljplanen (Cowi, 2021-03-12) består jordlagerföljden inom området generellt av mulljord som underlagras av lera. Leran underlagras av friktionsjord på berg. I den nordöstra delen av området har sand påträffats ovan leran. Utförda sonderingar har stoppat på djup mellan ca 3,5 och 31 m under markytan.

För planområdet har stabilitetsförhållandena analyserats i två sektioner namngivna B och F (se bilden ovan). I stabilitetsberäkningarna antogs fiktiva laster med byggnader placerade enligt exploateringsförslaget. För sektion B finns inga befintliga laster. För sektion F finns befintlig väg inom beräkningssektionen. För utbyggda förhållanden antas en utbredd last om 100 kPa för byggnader med placering enligt detaljplanens illustrationskarta på sida 8. 100 kPa motsvarar en höjning av markytan på ca 5 m. För övriga områden inom beräkningssektionerna antas en utbredd last om 20 kPa vilket motsvarar en höjning av markytan på ca 1 m. Exploateringsförslaget omfattar även en ny gata med en bredd om 17 m som ska anläggas där Rolfs Kullevägen går idag, trafiklasten har satts till 20 kPa



Ungefärligt läge för beräkningssektion B och F inom planområdet (Cowi, 2021-04-19).

Utförd stabilitetsanalys för befintliga förhållanden i sektion B och F visar att beräknad säkerhetsfaktor mot stabilitetsbrott är tillfredställande enligt IEG rapport 4:2010. Utförd stabilitetsanalys för utbyggda förhållanden i Sektion B och F visar att beräknad säkerhetsfaktor mot stabilitetsbrott, med de fiktiva lasterna, är tillfredställande enligt IEG rapport 4:2010. Stabilitetsförhållandena för utbyggd planerad gata är godkända enligt gällande IEG rapport 4:2010. Inga stabilitetshöjande åtgärder eller restriktioner erfordras för planerad gata.

Efter den geotekniska undersökningens fältarbete, justerades planområdet med anledning av den nyupptäckta fornlämningen. Det bedöms att de geotekniska förhållandena är så pass goda att eventuellt djupare jordmäktighet i de södra, ej undersökta området inte bedöms påverka stabiliteten.

Sättning

Jordmäktigheten inom området varierar, stora skillnader i jordmäktighet under byggnaden kan skapa skadliga differenssättningar. När byggnadernas läge och laster är kända rekommenderas kompletterande sättningsberäkningar.

Bergteknik

I bergområdet som angränsar till planområdet från öster ligger ett stort antal lösa block. Det finns risk för blockutfall från bergområdets sydöstra del, och för att undvika blockutfall bör dessa block skrotas ut. I samband med skrotning av lösa block rekommenderas även att övriga lösa block ovanpå markytan i området forslas bort.

Grundläggning

Grundläggningsförutsättningarna inom området är goda, men beroende på byggnadernas placering finns risk för differenssättningar. Byggnader enligt nuvarande skisser, bedöms kunna grundläggas med platta på mark. Vid utbyggnad måste risken för differenssättningar beaktas, eventuellt kan kompensationsgrundläggning eller förbelastning krävas. Kompletterande beräkningar görs vid projektering då laster och placering är kända. Organisk jord ska schaktas bort innan grundläggning.

Radon

Enligt översiktlig inventering utgör marken normalriskområde eller lågriskområde vad avser radon.



Observationspunkter där det finns lösa block i bergområdet är markerade i rött och har gul textfärg (Cowi, 2020-03-12).

Förorenad mark

Det finns inga kända markföreningar inom planområdet.

Riksintresse natur/friluftsliv

Planområdet omfattas inte av riksintresse för naturvård och friluftsliv.

Strandskydd

Säveån ligger i närheten av området mot väst. Strandskyddet för Säveån är 100 meter och minsta avståndet till Säveån från planområdet är cirka 250 meter och därmed omfattas inte området av strandskydd för Säveån.

5. Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I dagsläget är området inte anslutet till kommunala ledningar för vatten och avlopp. Hela det framtida verksamhetsområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet och Samhällsbyggnadsförvaltningens Kretsloppsavdelning arbetar med ett förslag till ledningsdragning och de gör en framtida investering med ledningsläggning. Huvudledning, som kopplar samman det nya verksamhetsområdet med befintliga ledningar i Tokebackavägen, kommer att grävas ner längs med det nya vägavsnitt som förbinder Stockholmsvägen med Balingemotet. Därefter kommer ledningarna förläggas en sträcka längs med Stockholmsvägen och därefter ledas in mot den nya lokalgatan. En pumpstation kommer att byggas utanför planområdet i samband med genomförandet av denna detaljplan och ett E-område för pumpstation kommer sedan att upprättas i samband med planläggning av kommande etapp.

Brandposter ska finnas att tillgå med ett avstånd om 150 m mellan brandposterna. Kapaciteten (flödet) i brandposterna dimensioneras utifrån tänkt verksamhet.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med detaljplanen (Cowi, 2021-04-19). Resultat från utredningen redovisas i följande avsnitt.

Recipienter

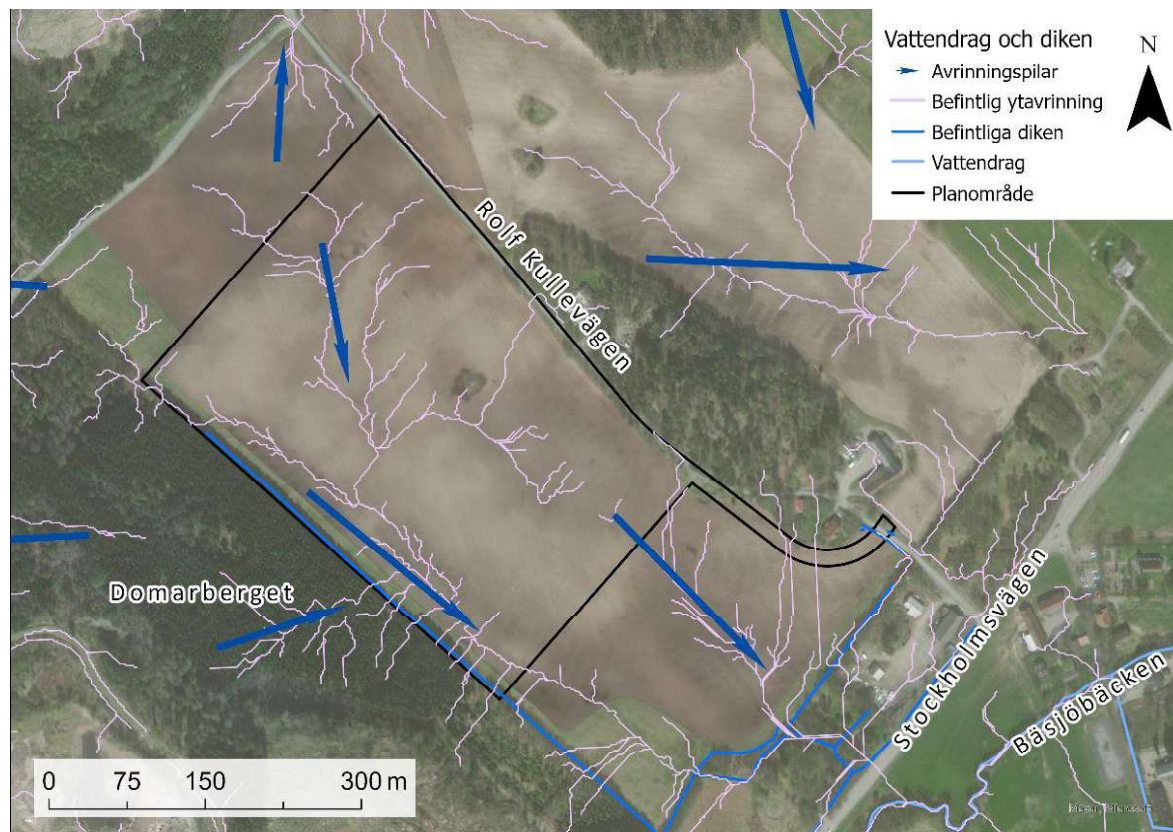
Enligt utredningen är Bäsjöbäcken områdets huvudsakliga recipient. Bäsjöbäcken ansluter till Säveån vid Tokebacka efter att ha korsat Stockholmsvägen. I bäcken finns öring vilket gör bäcken känslig för föroreningar. Vattendraget omfattas av den recipientkontroll som miljöskyddskontoret utför två gånger per år. Utförda mätningar visar att både kväve- och fosforkoncentrationer har minskat i Bäsjöbäcken under 2000-talet. Halterna ses dock som måttliga eller höga och det är därmed önskvärt att halterna minskar ytterligare.

Höjdsättningen av Rolfs Kullevägen innebär att en del av dagvattnet i dagsläget och i framtiden kan behöva rinna i nordostlig riktning mot recipient Galtaledsbäcken. Denna ansluter till Säveån nordväst om Rolfs kulle.

Varken Bäsjöbäcken eller Galtaledsbäcken är vattenförekomster i Vatteninformationssystemet Sverige (VISS). Närmsta vattenförekomst är Säveån som mynnar i sjön Mjörn. I VISS anges vattenförekomsten Säveån-Alingsås centrum till Vårgårda ha måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljö kvalitetsnormerna (MKN) är god ekologisk status till 2021 och god kemisk status (med undantag för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter). För den ekologiska statusen är det kvalitetsfaktorn fisk som är utslagsgivande för bedömningen. Detta beror på att fiskar inte kan vandra naturligt i vattensystemet. Fosforhalten bedöms som god och är därmed inte ett särskilt problem för Säveån. Den kemiska statusen är ej god på grund av kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter. Några andra ämnen finns inte klassade. Sammanfattningsvis kan sägas att föroreningsbelastningen bör minska främst med hänsyn till att vattnet transporteras till Mjörn. Näringsämnesbelastningen behöver minska i Bäsjöbäcken och med tanke på öring så bör fokus vara på att inte öka suspenderat material då grumling av vatten försvårar möjligheten att hitta mat och kan förstöra eventuella lekplatser.

Avrinningsförhållanden

Marken i området är svagt kuperad med en böljande karaktär. Markytans nivå varierar från ca +85 på Rolfs Kullevägen i området norra hörn till ca +76 i områdets södra hörn. Generellt lutar marken från nordväst mot sydost men även från Rolfs Kullevägen som ligger något högre än befintlig åkermark. I områdets norra hörn lutar dock marken istället i riktning mot Rolfs Kullevägen och i nordväst lutar marken i riktning mot Järnvägen. Det dagvatten som i dagsläget uppstår inom planområdet avrinner mot diken längst med Rolfs Kullevägen och längst med skogsbrynet i sydväst. Avrinning från delar av skogspartiet i väst kan tänkas nå planområdet vid extrema regn. Detta vatten fångas sannolikt upp av det befintliga diket i kanten på åkern.



Karta som visar avrinningen i planområdet i dagsläget (Cowi, 2021-04-19).

Föreslagna fördröjningsvolym

Dagvattenhanteringen vid genomförandet av denna detaljplan föreslås ske dels genom att dagvatten från kvartersmark omhändertas lokalt inom kvartersmark genom fördröjning av 12 mm/m² hårdgjord yta. Lokalisering av större parkeringsplatser och tillfartsvägar som trafikerats av tyngre fordon innebär krav på rening av dagvattnet inom kvartersmarken. Tabellen nedan redovisar fördröjningsbehovet för varje delområde samt utflöde som motsvarar detta fördröjningsbehov.

Delområde	Fördröjningsbehov (m ³)	20årsregn (l/s), framtida situation	Utflöde (l/s)
Kvartersmark	1297	3847	1710
Allmän plats			
Natur	4	11	4
Gata, norr	68	202	89
Gata, söder	57	171	76

Fördröjningsbehov (m³) och utflödeskrav (l/s) beräknat för fördröjningskravet på 12 mm regn/m² hårdgjord yta och dimensionerade flöde för 20-årsregn.

Dagvattnet från planområdet rinner inte mot en och samma riktning. Dagvattnet från gatuområdet rinner dels mot det sydöstra hörnet av planområdet, dels mot det nordöstra. Dagvatten från naturområde samt dagvatten från kvartersmark kommer att rinna mot det sydvästra.

Nedströms kvarters- och naturområdet finns befintlig trumma 1 med flödeskapacitet 208 l/s som är mycket mindre än det beräknade utflödet efter fördröjning (se tabellen ovan). Därmed är det befintlig trumma som begränsar utflödet från område kvarter & natur. Det bedöms rimligt att tillåta ett utflöde motsvarande det befintliga utflödet från planområdet. För att erhålla detta krävs ytterligare fördröjningsvolym. Befintligt flöde för 20-årsregn för område kvarter & natur är 149 l/s och med rationella metoden beräknas erforderlig fördröjningsvolym till 4150 m³. Eftersom 1301 m³ redan ska fördröjas inom kvartersmark är det den återstående volymen: 2849 m³ som behöver erhållas utanför kvartersmarken. Utflödeskrav presenteras i tabellen nedan.

Delområde	Erforderlig fördröjningsvolym m ³	Utflödeskrav (l/s)
Kvarter + natur	4150	149
Gata, norr	68	89
Gata, söder	57	76

Erforderlig fördröjningsvolym (m³) och utflödeskrav (l/s).

Resultat av föroreningsberäkningar

För att avgöra hur dagvattenhanteringen bör se ut för att inte påverka recipienten negativt har föroreningsberäkningar utförts i StormTac (version v20.2.2). StormTac är ett webbaserat verktyg som bland annat kan användas för att uppskatta föroreningstransport och effekter av dagvattenanläggningar.

För rening har flera reningsanläggningar modellerats. Framtida verksamhet antas klassas som industrimark utan miljöfarlig verksamhet och faller då inom kategorin "Yta med medelhög belastning" enligt kommunens riktlinjer (Alingsås kommun, 2021). Då recipienten anses vara mycket känslig krävs då enligt riktlinjerna rening i exempelvis nedsänkta växtbäddar, dagvattendamm, våtmark eller infiltration i grönytor.

Genom rening i först torrdamm sedan våtmark (i två delar) kan generellt en god rening uppnås. Föroreningshalterna förväntas minska jämfört med befintlig situation med då hårdgjordheten ökar fås en ökning i flöden vilket innebär att det volymen förorenat dagvatten ökar. Det kan därmed leda till en mängdökning för vissa ämnen. Viktigt att notera är att näringsämnen och suspenderat material förväntas minska med god marginal, vilket är positivt för Bäsjöbäcken då dessa är problemämnen i dagsläget.

Om skelettjordar anläggs längs med gatan för omhändertagande och rening av dagvatten förväntas vägdagvattnet renas till halter motsvarande befintliga, eller lägre. Men, eftersom avrinningen kommer öka kan en viss ökning i av mängden kadmium, nickel och benso(a)pyren ske. Precis som för kvarters- och naturmarken förväntas dock en förbättring för Bäsjöbäcken med avseende på dess problemämnen: näringsämnen och suspenderat material.

Risk för översvämning

Ett av de preliminära målen som angetts i Alingsås dagvattenstrategi (antagen 2020) är att minska uppkomsten av översvämningar och verka för att minska skador och kostnader.

I dagvattenutredningen har risk för översvämning vid skyfall analyserats (Cowi, 2021-04-19). För att studera hur planerad bebyggelse kan tänkas påverka översvämningens risker har en analys utförts i SCALGO Live. SCALGO Live är ett webbaserat beräkningsverktyg som används för att kartlägga, förstå och förebygga översvämningar, särskilt kopplat till skyfall. Ett skyfall har en intensitet på minst 1 mm/minut vilket motsvarar mer än 50 mm/timme. Utredning har studerat ett 100-årsregn som faller på 30 minuter. I MSB:s vägledning

för skyfallskartering uppskattas att ca 60–75% av ett 100-årsregn avrinner ytligt vid skyfall beroende på om ytan är hårdgjorda ytor med ledningssystem eller om det är naturmark (MSB, 2017). För analysen antogs att 70% avrinner vilket med klimatfaktor 1,25 gav regndjupet 39 mm för 100-årsregnet.

I analysen har planerade byggnader lagts in på befintliga marknivåer för att se var åtgärder i höjdsättning behöver göras. Resultatet av analyserna ses i bilder på sida 21. Som framgår av bilderna blir vatten stående intill byggnaden mitt på området. Vattendjupet i översvämningssytan uppgår till maximalt 50 cm.

Eftersom befintlig höjdsättning av marken skulle orsaka skador på planerad bebyggelse behöver marknivåerna ändras i området. Önskade framtida rinnstråk beskrivs i föreslagen dagvattenhantering i dagvattenutredningens avsnitt 9, och kan ligga till grund för höjdsättningen av området. I detta fall kan det vara svårt att få tomtmarken att ligga högre än gatan då befintliga nivåskillnader är stora.

Höjdsättningen av området intill byggnaderna blir extra viktig för att säkerställa att byggnaderna inte översvämmas vid skyfall. Marken närmast huset ska sluta från byggnaden. Färdigt golv ska vara minst 0,5 m över marknivån i förbindelsepunkt för VA ledningar. Förbindelsepunkten påverkar därmed också höjdsättningen av huset.

Följande åtgärder föreslås för hantering av skyfall:

- Befintligt dike i kanten mot Domarberget föreslås behållas för att skydda planområdet mot skyfallsvatten från skogspartiet vid extrema regn.
- Ett avskärande dike föreslås finnas i kvartersmarkens/naturytans kant mot framtida grannfastighet (där inte redan våtmark avskärmar) för att inte skapa översvämningssproblem på denna fastighet
- Utformningen av dike 1 har med föreslagen utformning flödeskapacitet om ca 870 l/s. Detta är mindre än dimensionerande 100-årsregn från kvarter och naturområdet, men flödet vid ett 100-årsregn kommer även att avta genom fördröjning i våtmark. Dike 1 kan dock utökas, särskilt om det är sannolikt att ytterligare områden i framtiden kommer att avvattnas via diket.
- Föreslagna svackdiken vid vägen klarar att leda ett dimensionerande 100-årsregn.

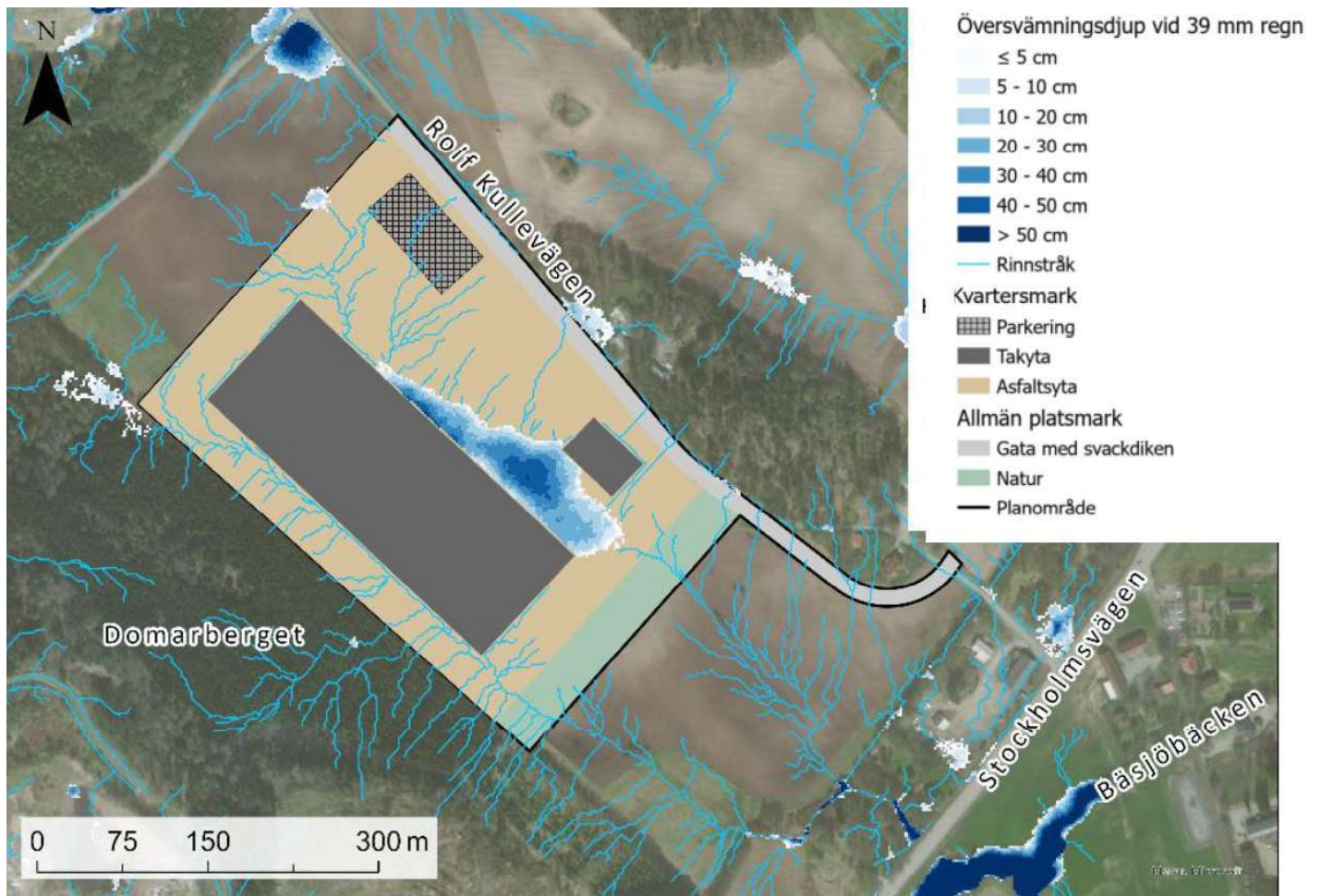
Planområdet ligger cirka 250 meter bort från närmaste vattendrag som är Sävån. Planområdets lägsta punkt ligger på + 78 meter från kommunens nollplan, cirka 18 meter högre är nivå på Sävån. Det bedöms därmed att någon risk för översvämning eller erosion vid Sävån inte föreligger (höjdnivåer är angivna i höjdsystemet RH2000).

Föreslagna åtgärder för dagvattenhantering

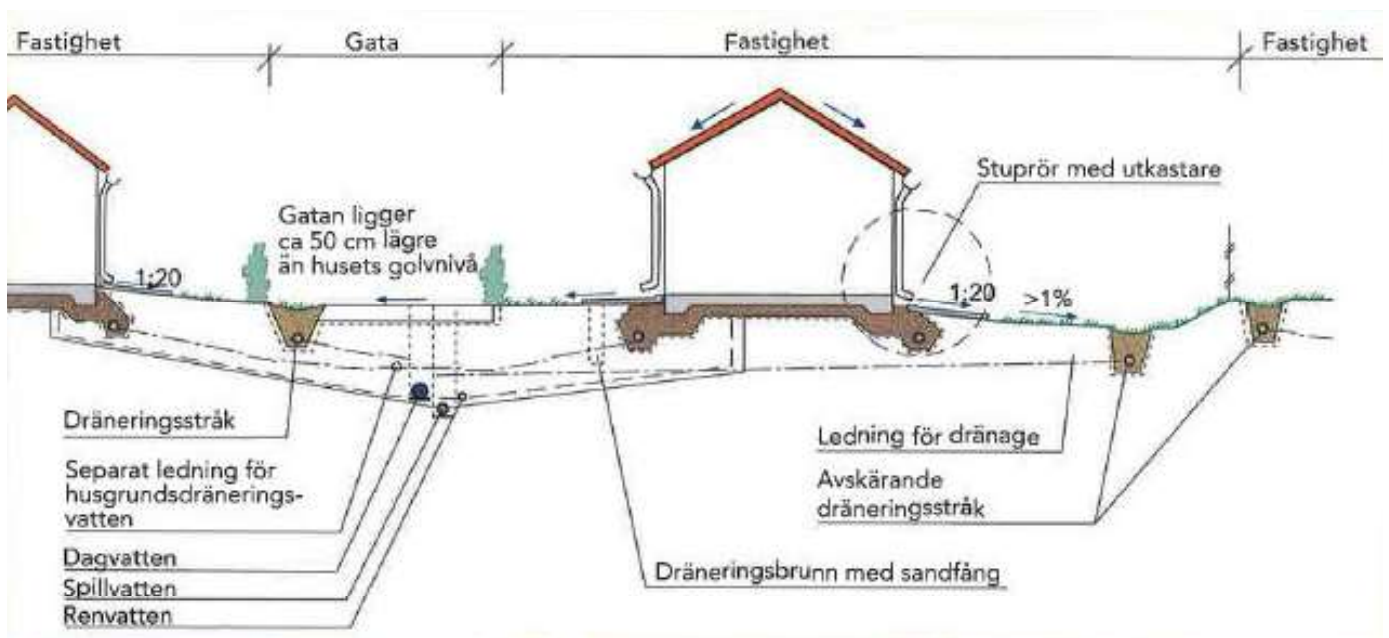
Föreslagen dagvattenhantering baseras på kommunens dagvattenstrategi och riktlinjer.

Dagvattnet från vägområdet kommer att omhändertas separat från kvarters och naturmarken i resten av planområdet. Ursprunglig plan för hantering av vägdagvattnet var två diken på vardera sida om vägen men tidiga reningsberäkningar visade på att de inte skulle ge tillräcklig rening. Vägdagvattnet föreslås istället omhändertas i skelettjordar (ev. med biokol) som anläggs främst i vägens västra kant. Det föreslås att skelettjordarna anläggs i kombination med ett svackdike som kan leda vatten vid skyfall (och vid regn som överstiger 12 mm). Dagvattnet från GC-banan föreslås omhändertas i svackdike på östra sidan vägen. Vägdagvattnet från den södra halvan av vägen släpps sedan ut till dike 4 (se bild på sida 22) som leder det renade dagvattnet vidare mot Bäsjobäcken. Viss justering av dike 4 kan komma att behövas för att erhålla tillräcklig kapacitet i början på diket. Detta behov beror dock på var koppling till diket görs och bör därför studeras vidare i det fortsatta arbetet.

För att klara renings- och fördröjningskravet om 12 mm fördröjning per m² hårdgjord yta behöver 1301 m³ fördröjas inom kvartersmark. Det kan exempelvis uppnås genom att anlägga en torrdamm, gröna tak och genomsläpplig beläggning.



Resultat från skyfallsanalys i området baserat på befintliga marknivåer och framtida byggnader (Cowi, 2021-04-19)



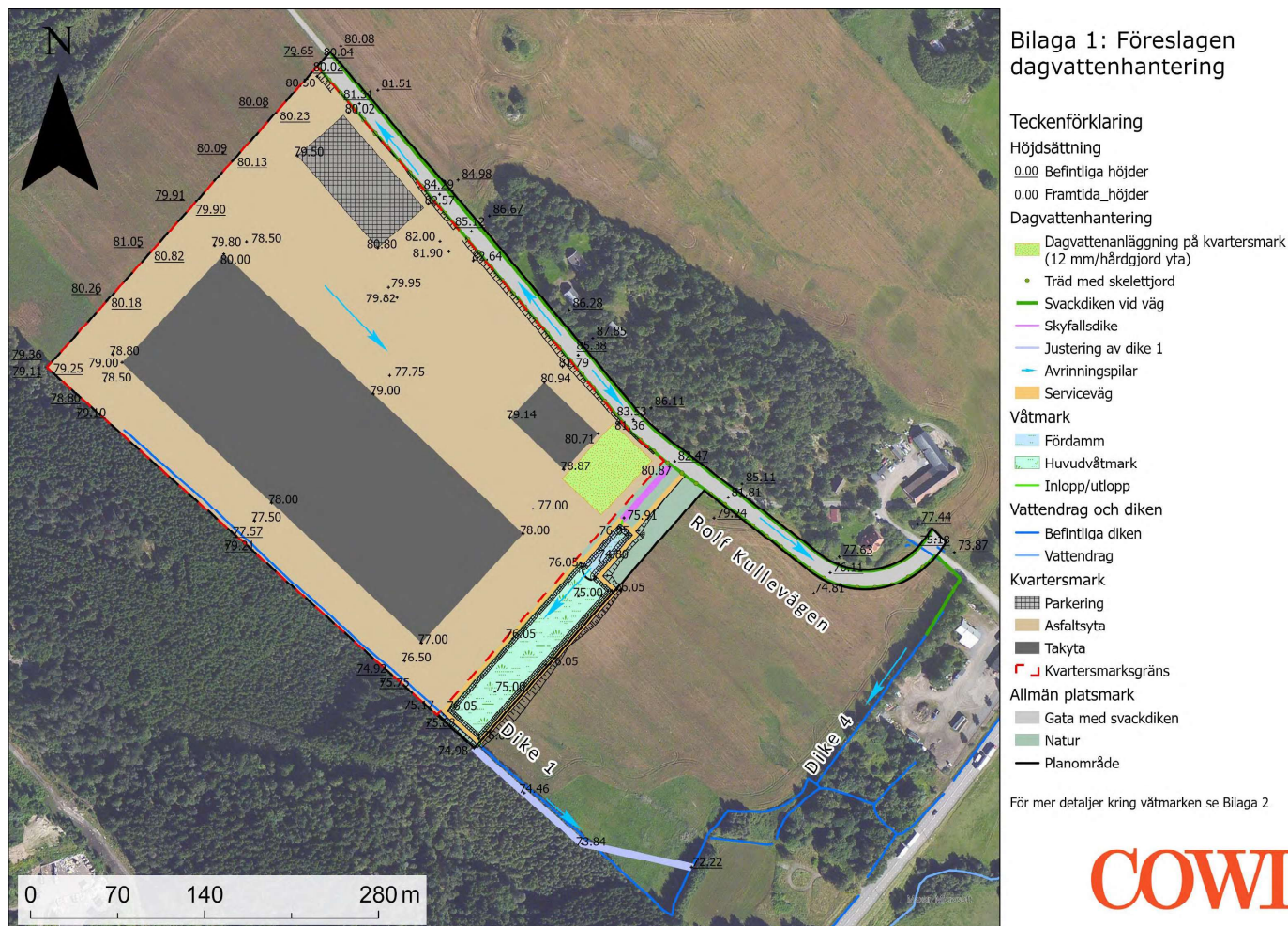
Sektion med föreslagna marklutningar (Cowi, 2021-04-19)

Efter hantering inom kvartersmark föreslås dagvattnet fördröjas och renas ytterligare i en våtmark (se uppskattat ytbehov i bild nedan). Våtmarken föreslås vara uppdelad i två: en fördamm/djupzon samt en efterföljande huvudvåtmark. Gestaltungs-förslag för våtmarken presenteras i dagvattenutredningens bilaga 3. Efter våtmarken leds dagvattnet ut till dike 1 som ska leda vattnet vidare mot Bäsjöbäcken. För att detta ska vara möjligt krävs dock justering av dike 1 och delvis dike 2 så att dikesbotten i dike 1 får en jämn lutning söderut samt ansluter till dike 2 (i dagsläget har dike 1 flera lågpunkter och ansluter till åkerdräneringen). Åkerdräneringen behöver också tas bort. För att fördröja dagvattnet tillräcklig för att inte överbelasta trumma 1 föreslås att våtmarken har ett utflöde på 149 l/s (motsvarar befintligt dimensionerade 20-årsflöde). Våtmarken ska anläggas inom stråket som planläggs som allmän plats NATUR.

Kapacitetskontroll av befintliga diken och trummor visade att:

- Det krävs justering av dike 1 för att leda dagvattnet från planområdet till de övriga befintliga diken
- Det kan krävas viss justering av dike 4 för att leda dagvatten från vägområdet.
- Trumma 1 med flödeskapacitet på ca 208 l/s begränsar utflödet från kvartersmark och naturområde. Det innebär att ytterligare fördröjning krävs inom allmän plats för dagvattnet från dessa ytor

Föroreningsanalysen tyder på att föreslagen hantering ger möjlighet till god rening. Men för att förbättra förorenings-situationen ytterligare rekommenderas att den hårdgjorda ytan inom kvartersmark reduceras. Det skulle ge upphov till mindre mängd förorenat vatten. Det är viktigt att majoriteten av dagvattnet från området kan rinna in via djupzonen till våtmarken. Detta innebär att det kan vara en fördel att uppföra byggnader i den västra kanten, likt skiss som visas i dagvattenutredningen. Dagvatten som uppkommer bakom byggnaden skulle då sannolikt inte vara lika smutsigt som det vatten som uppkommer på exempelvis parkeringsytor, och därmed skulle det vara mindre allvarligt om detta dagvatten skulle behöva rinna in i våtmarken längre ner än vid djupzonen.



Föreslagen dagvattenhantering (Cowi, 2021-04-19)

Avfall

Avfall ska hanteras i enlighet med Alingsås kommuns avfallsföreskrifter och Avfallsplan för Göteborgsregionen.

El, tele och fiber

El-ledningar finns i anslutning till planområdet och området/den nya bebyggelsen kommer att anslutas till det befintliga ledningsnätet. Detaljplanen medger att uppföra tekniska anläggningar inom områdets nordöstra del, som betecknas med bokstaven E på plankartan. Föreslaget område för tekniska anläggningar är 100 kvadratmeter. Detta möjliggör anläggning av transformatorstation eller liknande när detaljplanen genomförs. Angöring till detta område sker genom Rolfs Kullevägen.

Värme

Kommunen förordar uppvärmning med icke fossila bränslen och gärna i kombination med utnyttjande av solvärme. Det nya verksamhetsområdet kommer att anslutas till fjärrvärmenätet.

6. Risker och störningar på platsen

Närliggande verksamheter

Söder om planområdet ligger idag en återvinningscentral, Bälunge avfallsanläggning. Anläggningen bedöms inte påverka kommande exploatering i området.

Farligt gods

Planområdet har långt till riskkällor såsom väg, järnväg eller andra farliga verksamheter. Området ligger cirka 600 meter från farlig godsled (Stockholmsvägen/gamla E20) och cirka 200 meter från Västra Stambanan. En riskutredning bedöms inte som nödvändig, eftersom föreslagen markanvändning ligger längre än 150 meter från en farlig godsled.

Brand

Det allmänna gatunätet säkerställer tillgängligheten till fastigheten. Räddningstjänsten bör kunna parkera sina fordon inom 50 m från byggnadens angreppspunkt. Vid stora komplexa byggnader så kan detta innebära att tillgängligheten behöver säkerställas inom fastigheten, runt om byggnaden för att skapa rätt förutsättningar för en räddningsinsats.

Om räddningstjänsten förväntas bistå vid utrymning behöver särskilda uppställningsplatser för räddningstjänstens höjdfordon eller bärbara stegutrustning anordnas.

Planens innehåll och utformning innebär att framtida verksamheter inom planområdet kan komma att välja att använda sprinklers.

Buller

Detaljplanen medger verksamheter, industri och kontor. Det finns inga riktvärden för vägtrafikbuller intill planerad verksamhet, industri och kontor. I avsnitt 7. Konsekvenser, beskrivs detaljplanens bullerpåverkan på befintliga bostäder.

Vibrationer

Västra Stambanan ligger nordväst om planområdet på cirka 200 meter avstånd. Detaljplanens huvudsakliga användning för kvartersmark är verksamheter och industri. Det finns dock inga riktvärden för vibration i industrimiljöer.

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.

Planen medför att marken inom området kommer att i stora delar hårdgöras. De förändringar som planen medför kommer att innebära en stor ökning i både flöden och föroreningsbelastning om inga åtgärder vidtas. Den översiktliga dagvattenutredning som tagits fram för planprogrammet bygger på att i princip dagvatten från kvartersmark omhändertas lokalt inom kvartersmark. Detta ska utredas närmare i en kompletterande utredning särskild för detaljplanen. Trafiken inom området kommer ökas i viss mån som innebär en ökad bullernivå för de närliggande bostäderna. Framtagen bullerutredning (Ramboll 2020-12-14) visar att bullersituationen ifrån framtida trafik till verksamhetsområdet klarar gällande krav på intilliggande bostadsbebyggelse. Planen ligger i ett område utpekad som utvecklingsområde för industri i gällande ÖP. Ett planprogram för detta område tas fram parallellt med framtagande detaljplanen. Frågor om dagvatten, trafik, buller och geoteknik ska utredas vidare och eventuella åtgärder läggs fram i fortsatt planarbete.

Konsekvenser riksintressen

Planområdet är beläget cirka 200 meter från Västra Stambanan som utgör riksintresse för kommunikation. På grund av avståndet bedömer kommunen att detta riksintresse inte påverkas av detaljplanen. Detaljplanen bedöms inte heller begränsa möjligheterna till utveckling av Västra Stambanan.

E20/Stockholmsvägen omfattas av riksintresse för kommunikation idag. Byggnation av en ny sträckning för E20 öster om Alingsås pågår och förväntas bli klar under tiden detaljplanen framtas. Den nuvarande sträckning av E20 i närheten till planområdet övergår till lokalväg med hastigheten 80 km/h, på större delen av sträckan.

Hållbar utveckling

Utgångspunkt – ÖP:s riktlinjer för hållbar utveckling innefattar bl.a. att säkra en långsiktigt hållbar matförsörjning, därför bör det undvikas att ta åkermark i anspråk för exploatering. Därmed har detaljplanen en viss negativ påverkan på långsiktigt hållbar matförsörjning. Men utifrån social hållbarhet möjliggör detaljplanen fler arbetstillfällen och sker i ett bra kommunikationsläge med relativt nära till kollektivtrafik och goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik när det är utbyggt. Däremot är det svårare att påverka transporterens energianvändning och miljöbelastning.

Anslutning kommer att ske till kommunal fjärrvärme vars energi till ca 95 % kommer från koldioxidneutralt biobränsle.

Buller

I närområdet finns det två bostadshus intill Rolfs Kullevägen som delvis kommer påverkas av den ökade trafiken på grund utav detaljplanen. För att en god miljö kvalitet ska nås utanför befintliga bostäder bör enligt infrastrukturpropositionen 1996/97:53, och anknytande dokument från myndigheter i normalfallet följande nivåer underskridas (frifältsvärden):

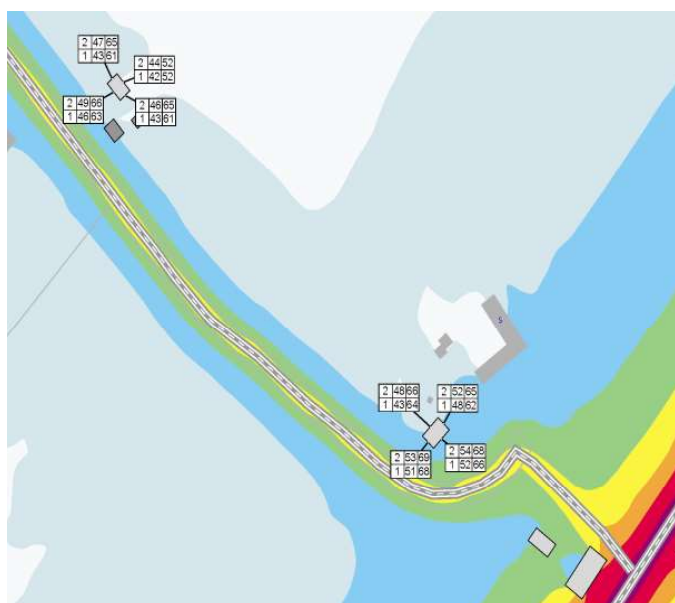
Utomhus vid fasad - 55 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå

Uteplats 55 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå.

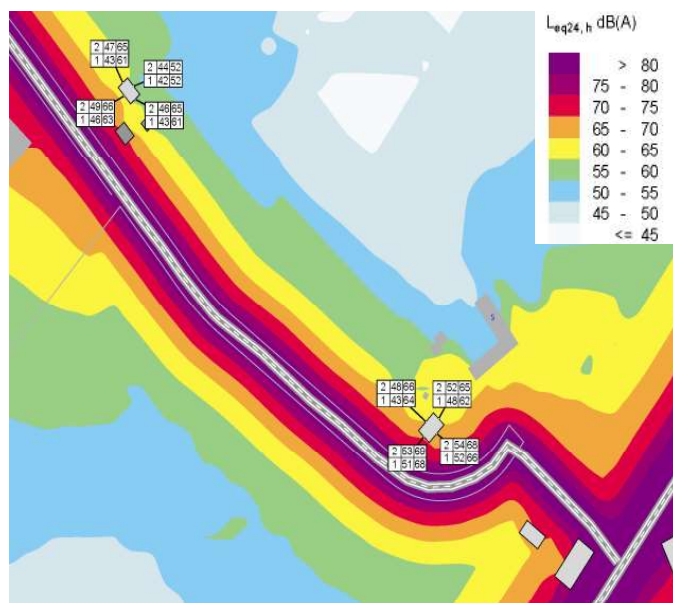
En bullerutredning har tagits fram i samband med detaljplanen för att utreda hur detaljplanen påverkar bullerförhållanden för de befintliga bostäderna (Ramboll, 2020-12-14).

Utredningen utgår från att aktuellt planförslag redan har genomförts i beräkningen av trafikprognosen för nuläget. Då bullersituationen från Rolfs Kullevägen idag nästan är obefintlig. Trafikmängden har beräknats för nuläge och år 2040. Beräkningen av bullernivåer visar att ekvivalent bullernivå vid fasader av befintliga bostäderna understiger riktvärden för buller båda i nuläge och år 2040 (Se kartbilder på sida 19). För bostads- huset som ligger inom Bälunge 9:7 öster om planområdet beräknas ekvivalent bullernivå vara 49 dB(A) för nuläge respektive 50 dB(A) för år 2040. Dessa är beräknade bullernivåer vid bostadens mest bullerutsatta fasad. Maximal bullernivå beräknas vara 66 för nuläge och 67 dB(A) för år 2040.

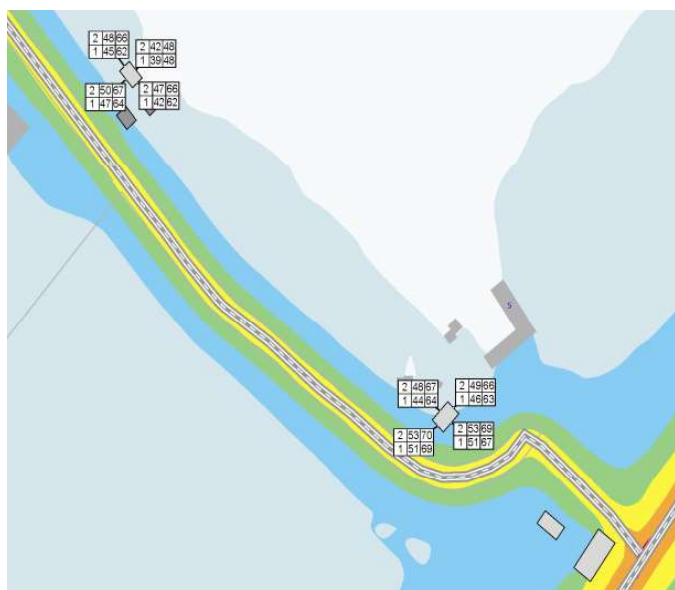
Toresgården som är beläget sydost om planområdet är något mer bullerutsatt då huset ligger närmare till Stockholmsvägen. Beräknade ekvivalent trafikbullernivå är 53 dB(A) för både nuläge och år 2040. Maximal bullernivå beräknas vara 69 dB(A) och 70 dB(A) för nuläge respektive år 2040. Att bullernivåerna för 2040 är lika nivåerna för nuläge kan motiveras med flyttet av E20 österut.



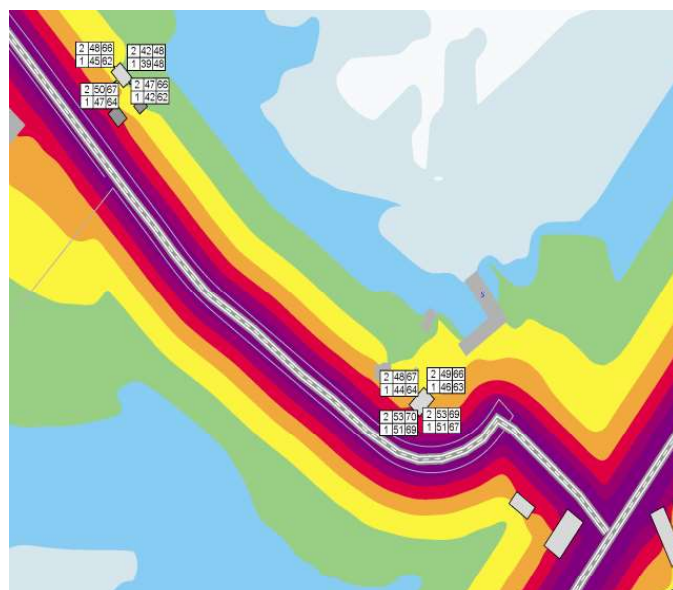
Nuläge ekvivalent



Nuläge maximal



2040 ekvivalent



2040 maximal

Naturmiljö

Detaljplanen bedöms vara förenlig med de grundläggande bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden och skydd av naturen i miljöbalken kapitel 3 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. Däremot påverkar detaljplanen brukningsbar jordbruksmark. Jordbruksmark är en platsbunden resurs, den går inte att flytta och är svår att återskapa. Av detta skäl så skyddas jordbruksmarken av Miljöbalken. Miljöbalkens (MB) tredje kapitel och fjärde paragraf anger att brukningsvärd jordbruksmark endast i undantagsfall får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar, dessa ska då vara av väsentligt samhällsintresse. Detaljplanen uppfyller undantagsfallen.

Ekosystemtjänster

Föreslagna förändringar bedöms påverka ekosystemtjänster som finns i odlingslandskapet. Bland annat påverkas ekosystemtjänster som vattenrening och vattenreglering när infiltrationen försämras av att tidigare jordbruksmark bebyggs och hårdgörs. Andra ekosystemtjänster som försvinner är produktion av livsmedel med en följd att den lokala livsmedelsförsörjningen reduceras och att värdefulla livsmiljöer för pollinerare och andra arter beroende av jordbrukslandskapet försvinner.

Kulturmiljö

Detaljplanen påverkar till viss del omgivningen gällande odlingslandskapet för Toresgården genom att Rolfs Kullevägen dras om, söder om Boningshuset och Lillstugan, och att viss del av jordbruksmarken tas i anspråk. Men att den omgivande kulturmiljön avseende den skogbeklädda kullen med flertal viktiga fornlämningar bibehålls. Den befintliga gården och skogbeklädda kullen utgör en viktig kulturhistorisk del och bör bevaras i sitt sammanhang även i framtiden.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Regeringen har utfärdat en förordning med miljökvalitetsnormer för utomhusluft, luftkvalitetsförordningen (2010:477). Miljökvalitetsnormer finns bl.a. för kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon i utomhusluft.

Luftföroreningshalten är högst vid hårt belastade gator och vägar i tätare bebyggelse, men även utsläpp från industrier, småskalig vedeldning och energiproduktion påverkar halterna.

I området bedöms inte luftföroreningshalten vara hög. Den nya exploateringen bidrar till en eventuellt allmän ökning av trafiken vilket påverkar buller och avgaser negativt även utanför planområdet men bedöms inte påverka nämnvärt (se Buller på sida 22–23). Därmed behöver åtgärder inte vidtas. Normerna överskrids inte på platsen och de kommer heller inte att överskridas på grund av den nya bebyggelse som tillåts i detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

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

Ytvatten är sjöar och vattendrag. De klassificeras i ekologisk status och kemisk status. Den ekologiska statusen utgår från förutsättningarna för växt- och djurliv. Sådant som kan påverka vattendraget och växt- och djurliv negativt är förändring av vattenflödet, förändring av botten eller mark och strandzon, försurning och övergödning. Ytvattnets kemiska status bestäms av hur mycket kemiska föroreningar som finns i vattnet eller bottensedimentet. De ämnen som ses som föroreningar är ämnen som normalt sett inte hör hemma i våra ytvatten till exempel tungmetaller, bekämpningsmedel och kemiska föreningar som används i bland annat tillverkningsindustrin. Vilken miljökvalitetsnorm som gäller för ett specifikt ytvatten hittar du i VISS <http://www.viss.lansstyrelsen.se/>

Enligt dagvattenutredningen är Bäsjöbäcken områdets huvudsakliga recipient. Bäsjöbäcken ansluter till Sävån vid Tokebacka efter att ha korsat Stockholmsvägen. I bäcken finns öring vilket gör bäcken känslig för föroreningar. Vattendraget omfattas av den recipientkontroll som miljöskyddskontoret utför två gånger per år. Utförda mätningar visar att både kväve- och fosforkoncentrationer har minskat i Bäsjöbäcken under 2000-talet. Halterna ses dock som måttliga eller höga och det är därmed önskvärt att halterna minskar ytterligare.

Höjdsättningen av Rolfs Kullevägen innebär att en del av dagvattnet i dagsläget och i framtiden kan behöva rinna i nordostlig riktning mot recipient Galtaledsbäcken. Denna ansluter till Sävån nordväst om Rolfs kulle.

Varken Bäsjöbäcken eller Galtaledsbäcken är vattenförekomster i Vatteninformationssystem Sverige (VISS). Närmsta vattenförekomst är Sävån som mynnar i sjön Mjörn. I VISS anges vattenförekomsten Sävån-Alingsås centrum till Vårgårda ha måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. MKN är god ekologisk status till 2021 och god kemisk status (med undantag för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter). För den ekologiska statusen är det kvalitetsfaktorn fisk som är utslagsgivande för bedömningen. Detta beror på att fiskar inte kan vandra naturligt i vattensystemet. Fosforhalten bedöms som god och är därmed inte ett särskilt problem för Sävån. Den kemiska statusen är ej god på grund av kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter. Några andra ämnen finns inte klassade. Sammanfattningsvis kan sägas att föroreningsbelastningen bör minska främst med hänsyn till att vattnet transporteras till Mjörn. Näringsämnesbelastningen behöver minska i Bäsjöbäcken och med tanke på öring så bör fokus vara på att inte öka suspenderat material då grumling av vatten försvårar möjligheten att hitta mat och kan förstöra eventuella lekplatser.

I dagvattenutredningen har föroreningsberäkningar gjorts och påverkan på recipient bedömts. Reningsresultaten tyder på att exploateringen, trots föreslagna åtgärder för dagvattenhanteringen, kan ge viss en ökning i föroreningsmängd med avseende på kadmium, nickel och benzo(a)pyren (BaP). Resultaten ska dock tolkas med försiktighet då de baseras på schablonhalter. Huvudsakliga källor till kadmium och nickel är bildäck, galvaniserad plåt och biltvätt. För benzo(a)pyren, som är en PAH, är det fordon, trafik och andra förbränningsprocesser som utgör de främsta källorna (SVU, 2019). Beroende på vilken verksamhet som kommer etableras inom planområdet kan därmed dessa ämnen minska jämfört med schablonvärdena i Storm-Tac vilket då skulle kunna ge en positiv påverkan på förväntad föroreningsgrad i dagvattnet. Lika så har beräkningarna för vägområdet baserats på förenklingen att hela ytan utgör väg trots att planen är att ha en GC-bana och en träd- och möbleringszon vilket innebär att den verkliga föroreningsbelastningen troligen kommer vara lägre. Beräkningarna utgår från ett relativt hårdgjort område vilket ger större risk för ökning i föroreningsmängder trots låga halter. Om kvartermark och även vägområde förses med grönytor kommer föroreningsmängderna att minska.

För recipienten är det särskilt näringsämnen och suspenderat material som är viktiga att reducera då det skulle minska problemen med övergödning samt förbättra lekmiljöerna för öring i recipienterna. Med tanke på att föreslagna lösningar förväntas ge lägre mängder än befintlig situation med avseende på kväve, fosfor och suspenderat material bör exploateringen kunna leda till en positiv inverkan på recipientens vattenkvalitet.

Konsekvenser för närboende

För närboende kommer en nybyggnation enligt detaljplanen innebära en påtaglig förändring gentemot tidigare. Den huvudsakliga förändringen för de närboende är en förändrad landskapsbild och en förändring av den invanda vyn. Genomförandet av planen ger även upphov till en viss ökning av trafiken vilket innebär högre bullernivåer för de närboende.

8. Planbestämmelser

Förklaring av planbestämmelser

Allmänna platser

Bestämmelsen GATA visar att Rolfs Kullevägen användas för lokaltrafik. Gatan breddas för att klara av en ökad trafik samt den andel tung trafik som verksamhetsområdet medför. Föreslagen gatubredd möjliggör även för anläggning av en gång- och cykelväg.

Bestämmelsen NATUR anger natur som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att skapa möjligheten för anläggning av våtmark och dagvattendamm för omhändertagande av dagvatten från allmän platsmark.

Kvartersmark

Planbestämmelsen E tillåter markanvändning för teknisk anläggning. I ändamålet får privata och offentliga anläggningar uppföras.

Bokstaven J står för industri. I ändamålet ingår t.ex. produktion, lagring, logistik, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Tekniska anläggningar inryms också i markanvändningen. Personalutrymmen och kontor, parkering etc. tillåts som komplement till industriverksamheten.

Bokstav K står för kontor. Användningen används för områden för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Även komplement till kontorsverksamheten ingår i användningen.

Bokstav Z står för verksamheter. Användningen är bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Detaljplanen reglerar byggrätten i kombination av utnyttjandegrad och byggnadshöjd.

Mark där byggnader inte får uppföras är markerat med prickar. Inom användningsområdet J finns prickmark på 10 meters bredd längs med användningsgränsen mot GATA. Avstånd till grannfastigheter regleras av placeringsbestämmelse p_1 som anger att byggnad ska placeras minst 5 meter från fastighetsgräns.

Inom användningsområdet J är största byggnadsarean 60% av fastighetsarean, vilket betyder hur stor yta på marken som man får bebyggas. Detta betecknas med bestämmelsen e_1 .

Höjd på byggnader inom användningsområdet JKZ regleras med högsta nockhöjd som är 20 meter och betecknas med en rombsymbol.

Bestämmelsen utfartsförbud gäller delar av användningsgränsen mellan J och allmän plats GATA. Syftet är att undvika angöring till verksamhetsområdet intill den befintliga bostaden, utan angöringen får ske längre nordvästerut.

Administrativa bestämmelser

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Det innebär att det är kommunen som ska äga och ansvara för skötsel av platserna.

Genomförandetiden är fem år efter det att detaljplanen fått laga kraft.

9. Viktiga frågor i efterkommande skeden

Dagvatten

- För att klara renings- och fördröjningskravet om 12 mm fördröjning per m² hårdgjord yta behöver 1252 m³ fördröjas inom kvartersmark (t.ex. genom att anlägga en torrdamm, gröna tak och genomsläpplig beläggning). Kvartersmarkens hårdgjordhet påverkar behovet av fördröjning på kvartersmark och i föreslagen våtmark samt påverkar den totala föroreningsbelastningen. Grönytor och genomsläppliga material minskar föroreningsmängderna.
- Täckdikning/åkerdränering behöver tas hänsyn till eller tas bort.
- Grundvattennivån bör undersökas för att säkerställa lämpligt djup på våtmark och andra dagvattenlösningar.
- Utformning och justering av diken behöver studeras i detalj:
 - Anslutningen mellan våtmark och dike 1
 - Anslutning mellan dike 1 och dike 2
 - Utformning av vägdiken och hur de kombineras med skelettjordar
 - Anslutning mellan vägdike och dike 4 samt eventuell justering av dike 4
 - Eventuell justering av befintliga diken i norr för att leda vägdagvatten mot Galtaledsbäcken
 - Utformning av skyfallsdiket med hänsyn till slutlig höjdsättning.
- Eventuell uppdimensionering av trumma 1 kan ses över i det fortsatta arbetet. Hänsyn bör tas till eventuell erosionskänslighet i Bäsjöbäcken.
- Se föreslagen dagvattenhantering i Dagvattenutredningen (Cowi, 2021-04-19)

Översvämning

- Marken inom kvartersmarken ligger lågt i förhållande till den närmsta omgivningen och riskerar att översvämmas vid skyfall.
- Höjdsättningen av området intill byggnaderna är viktig för att säkerställa att byggnaderna inte översvämmas.
- Marken närmast huset ska slutta från byggnaden.
- Färdigt golv ska vara minst 0,5 m över marknivån i förbindelsepunkt för VA ledningar. Förbindelsepunkten påverkar därmed också höjdsättningen av huset.
- Se föreslagen höjdsättning i Dagvattenutredningen (Cowi, 2021-04-19)

Geoteknik

- Grundläggningsförutsättningarna inom området är goda, men beroende på byggnadernas placering finns risk för differenssättningar. Byggnader enligt detaljplanens skisser, bedöms kunna grundläggas med platta på mark. Vid utbyggnad måste risken för differenssättningar beaktas, eventuellt kan kompensationsgrundläggning eller förbelastning krävas. Kompletterande beräkningar görs vid projektering då laster och placering är kända.
- Organisk jord ska schaktas bort innan grundläggning.
- Kompletterande undersökningar bör utföras i projekteringskedje för att säkerställa att de geotekniska förutsättningarna överensstämmer med de antagna förutsättningarna i det sydligaste ej undersökta området.
- I det sydöstra bergområdet finns block som sitter lösa i berget. Block ska skrotas ut med grävmaskin eller handspett vid byggnation av den ”nya” Rolfs Kullevägen.

10. Tidigare ställningstaganden

Vision 2040

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

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

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

- Vackra miljöer
- Livskvalitet
- Experimentlust
- Omställning och
- Tillsammans

Planens syfte att medge industriverksamhet i närheten av Alingsås centrum är i linje med fokusområde experimentlust. Detta fokusområde beskrivs som Alingsås växer genom att stärka och uppmuntra arbetsliv, näringsliv och föreningsliv. Detaljplanen förväntas skapa fler arbetstillfällen för kommunens invånare och därmed ger stöd till social och ekonomisk hållbarhet, som är utpekade mål för fokusområde omställning.

Budget för Alingsås kommun 2021–2023

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

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

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

Tillväxtprogram 2021-2030

Tillväxtprogrammet med tillhörande övergripande finansieringsplan visar på vilka möjligheter det finns i Alingsås kommun samt hur Alingsås kommun skulle kunna utvecklas de kommande tio åren. Tillväxtprogrammet är ett underlag till kommunens budget och övrig samhällsplanering. Programmet ska ge underlag till de expansionsinvesteringar som planeras och peka ut särskilda utvecklingsprojekt men ersätter inte beslut för enskilda projekt.

Huvudinriktningen för utvecklingen inom de kommande tio åren utgår bl.a. från att:

- Minst 1 000 bostäder ska skapas inom Tillväxtprogrammets 10-årsperiod.
- Valfrihet i boendeform och kostnadsnivå ska finnas
- Infrastruktur i form av vatten- och avloppsledningar, vägar och kollektivtrafik behöver byggas för att möta framtida behov
- Mark för verksamheter ska göras tillgänglig.

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

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

Planområdet ingår i Verksamhetsområde Norr som planeras för skiftande verksamheter i syfte att tillföra attraktionskrafter och fler arbetstillfällen till kommunen. Inriktningen för området är främst industri och logistik med inslag av handel, kontor och service. Verksamhetsområde Norr bedöms med sitt geografiska läge intill E20 vara attraktivt för företag och verksamheter som vill etablera sig i kommunen. För Verksamhetsområde Norr är utgångspunkten att området ska fungera även utan att Norra länken byggs. Den bärande infrastrukturen blir nuvarande E20. När en ny motorväg tas i bruk omvandlas denna till en regional väg och kopplas till Bältingemotet, med en ny koppling i närheten av Bältinge återvinningscentral.

Policy för hållbar utveckling i Alingsås

I september 2019 antog kommunfullmäktige en policy för hållbar utveckling i Alingsås. Policyn beskriver hur Alingsås kommunkoncern ska arbeta för att hela kommunen ska utvecklas hållbart i linje med Agenda 2030 och de globala hållbarhetsmålen. Policyn ska verka styrande i planering, budgetering, upphandling, uppföljning och genomförande av kommunens verksamhet. Det lokala arbetet för att förverkliga intentionerna i Agenda 2030 är även ett steg på vägen mot att uppnå Alingsås Vision 2040. I policyn anges fem principer som stöd för hur vi ska arbeta;

- Åtgärder som ger långsiktiga och strukturella förändringar i socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbar riktning ska väljas i första hand.
- Åtgärder ska planeras ur ett helhetsperspektiv och hänsyn till påverkan även utanför kommunens gränser ska vägas in.
- Hållbarhetsarbetet utgår från samverkan i kommunens hela organisation – ett Alingsås – och skapar förutsättningar för en hållbar samhällsutveckling genom att arbeta tillsammans med invånare, myndigheter, näringsliv, föreningsliv och civilsamhället.
- All verksamhetsutveckling ska gynna en hållbar utveckling för Alingsås kommun och dess invånare. Nya lösningar och idéer bejakas genom att arbetet alltid ska ha ett lärandeperspektiv.
- Alingsås kommuns mål för hållbar utveckling ska aktivt kommuniceras internt och externt.

Naturvårdsprogram

Planområdet omfattas inte av områden som är utpekade i naturvårdprogram för Alingsås kommun.

11. Genomförande

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

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

Ansvarsfördelning

Exploatören projekterar, utför och bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark. Alingsås kommun projekterar, utför och bekostar samtliga åtgärder inom allmän platsmark.

Avtal

Kvartersmarken inom områden har markanvisats till exploatören, markanvisningsavtalet innebär att exploatören har ensamrätt att förhandla om marken. När detaljplanen vunnit laga kraft överläts fastigheten till exploatören genom ett marköverlåtelseavtal. Marköverlåtelseavtalet reglerar överlåtelse av fastigheten samt att kommunen ansvarar för utbyggnad av allmänna anläggningar och de kostnader som uppstår i samband med utbyggnaden. Kommunen bekostar och bygger ut allmänna Va-anläggningar och avtalet reglerar att exploatören erlägger anslutningsavgift i samband med anslutning till det kommunala Va-nätet. Avtalet reglerar också att kommunen ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning och står för avstyckningskostnaden.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmän plats

Allmän platsmark i detaljplanen är inom den kommunala fastigheten Alingsås Bälunge 6:16 samt inom samfällid fastighet för väg. Kommunen kommer i och med huvudmannskapet ta över drift och underhåll samt bygga ut delar av den enskilda vägen som finns inom planområdet.

Kvartersmark

Kvartersmarken i detaljplanen är inom den kommunala fastigheten Alingsås Bälunge 6:16.

Marköverlåtelse

Del av Alingsås Bälunge 6:16 överläts till exploatören för byggnation av lager och logistikbyggnad. Alingsås kommun kommer att förvärva delar av den befintliga vägsamfälligheten.

Fastighetsbildning

Kvartersmarken inom planen avsedd för industriändamål kommer att avstyckas och delar av vägsamfälligheten kommer att överföras till kommunens fastighet genom fastighetsreglering. Alingsås kommun ansvarar för att ansöka om fastighetsbildningen.

Servitut

Det befintliga servitutet för avlopp till förmån för fastigheten Bälunge 9:7 belastande Bälunge 6:16 kommer att lösas in. Ny anslutning kommer att ske till kommunalt VA. Kommunen ersätter fastighetsägaren till Bälunge 9:7 för upphävandet av servitutet genom att erbjuda anslutning till kommunalt avlopp utan avgift.

Ekonomiska frågor

Exploateringsanläggningar

Allmänna anläggningar som behöver byggas för att genomföra planen är gata, dagvattenanläggning och gång- och cykelväg.

Allmänna anläggningar

Kommunen bekostar utbyggnaden och den framtida driften av de allmänna anläggningar som krävs för planens genomförande.

Anläggningar på kvartersmark

Exploatören bekostar samtliga anläggningar inom kvartersmark.

Intäkter

Kommunen får en intäkt vid försäljning av fastigheten.

VA-ledningar

Kommunen bygger ut samtliga allmänna va-ledningar fram till anslutningspunkt vid fastighetsgräns. Kostnaderna täcks av anslutningsavgifter enligt gällande taxa.

Fjärrvärme, el och fiber

Alingsås energi ansvarar för utbyggnad av anläggningar för fjärrvärme, el-ledningar samt fiberanslutningar. Kostnaderna täcks av anslutningsavgifter enligt gällande taxa.

Fastighetsbildning

Alingsås kommun ansvarar för de kostnader som uppstår i samband med fastighetsbildning.

Tekniska frågor

Följande utgör underlag för detaljplanen:

- Bullerutredning (Ramboll 2020-12-14).
- Dagvattenutredning, detaljplan (Cowi, 2021-04-19)
- Dagvattenutredning, planprogram (Cowi, 2020-06-18)
- PM Geoteknik och bergteknik, detaljplan (Cowi, 2021-04-19)
- MUR Geoteknik och bergteknik, detaljplan (Cowi, 2021-03-12)
- PM Geoteknik, planprogram (Cowi, 2020-06-18)
- MUR Geoteknik, planprogram (Cowi, 20-06-18)
- Kulturhistorisk utvärdering Toresgården (Annika Kaas, Alingsås Kommun)
- Arkeologisk utredning steg 1 i Bälinge och i Rödene (Västra Götalandsregionen, Förvaltningen för kulturutveckling, 2020)
- Lokaliseringsutredning jordbruksmark (Alingsås kommun, 2021-04-09)
- Naturvärdesinventering, planprogram, Verksamhetsområde Norr (Calluna, 2019-12-05)
- PM Kapacitetsanalys korsning (Ramboll, 20-08-10)
- Slutredovisning arkeologisk undersökning, steg 2 (Västra Götalandsregionen, Förvaltningen för kulturutveckling, 2021-03-08)

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

Befintliga El-, teleledningar mm

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

Massbalans

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

12. Administrativa frågor

Genomförandetid

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

PBL-version

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Handläggning

Planprövningen sker med utökad förfarande eftersom förslaget är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Skillnaden mot standardförfarandet är att en kungörelse görs innan planarbetet inleds

med ett samråd och att en samrådsredogörelse upprättas efter samrådet där samtliga skriftliga synpunkter redovisas. Efter granskningsskedet har ett granskningsutlåtande upprättats och därefter antas planen av kommunfullmäktige.

Planavgift

Kostnader för upprättande av detaljplanen ska regleras i ett plankostnadsavtal mellan exploatören och Alingsås kommun. Exploatören svarar för samtliga kostnader i framtagande av detaljplanen. I och med detta kommer kommunen inte att ta ut planavgifter i samband med bygglov.

Medverkande

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

Plankonsulter har varit Ramboll genom Saeed Ebrahimabadi och Sara Duvelid. Handläggare från Alingsås kommun har varit Kristine Bayard.

Avsnittet om genomförande har tagits fram av Simon Stefansson, exploateringsavdelningen.

Planenheten

Kristine Bayard
Planarkitekt

Cecilia Sjölin
Planchef

Antagandedatum: 2021-06-16, §117

Lagakraftdatum: 2021-10-04

