

Lokaliseringsutredning

Detaljplan för Alingsås, Verksamhetsområde Norr, etapp 2 (Bälinge 6:16 m.fl.)

Upprättad 22 april 2022, dnr 2021.186 KS



ALINGSÅS
KOMMUN

Innehållsförteckning

1. Inledning

Bakgrund och syfte

Beskrivning av området

Beskrivning av planförslaget

2. Väsentligt samhällsintresse

Kommunala beslut och ställningstaganden

Infrastruktur

Samlad bedömning

3. Jordbruksmark

Bedömning av jordbruksmarkens värden

Jordbruksmark i Alingsås kommun

4. Alternativa lokaliseringar

Metod

Urvalskriterier

Bedömningskriterier

5. Beskrivning av lokaliseringsalternativ

Område 1: Kärtaredsvägen

Område 2: Risavägen

Område 3: Norra Sävelund

Område 4: Tomteredsfältet

Område 5: Tomtered

Område 6: Rothoffskärr/Grantorp

Område 7: Hästeryd

Jämförelsetabell

6. Samlad bedömning

7. Slutsats

3

3

3

4

5

5

7

7

9

9

10

12

12

12

13

16

16

16

17

18

19

19

20

21

22

24



Bilder från det aktuella planområdet i Bälinge

1. Inledning

Bakgrund och syfte

Alingsås kommun utgör en kommun med stark tillväxt vilket medför växande attraktionskraft och ökad efterfrågan på verksamhetsmark i tätortsnära läge för företag att etablera sig och växa, vilket det idag råder brist på i staden Alingsås. Det finns ett stort behov av mark som är planlagd för såväl stora som mindre etableringar.

I kommunens översiktsplan och budget med tillhörande tillväxtprogram, pekas områdena kring den norra infarten till staden Alingsås ut som nytt verksamhetsområde - *Verksamhetsområde Norr*. Området planeras att byggas ut i etapper, vilken den första utbyggnadsetappen fick laga kraft 4 oktober 2021. Kommunstyrelsen beslutade 2021-05-10 (§ 81 dnr 2021.186 KS) att starta upp detaljplanarbetet för andra utbyggnadsetappen för att möta den efterfrågan som finns och planlägga mark så att företag som verkar eller vill verka i Alingsås kommun ges möjlighet till omlokalisering, expansion eller nyetablering.

Med anledning av att marken inom föreslaget planområde delvis utgörs av brukningsvärd jordbruksmark som skyddas enligt 3 kapitlet 4 § miljöbalken, åläggs kommunen att föra ett resonemang kring den brukningsvärda jordbruksmarkens kvalitet, om den planerade markanvändningen är av väsentligt samhällsintresse, samt motivera varför den föreslagna lokaliseringen är den mest lämpliga och varför förutsättningarna att ta annan mark i anspråk inte

är tillfredsställande. Kommunen har därför upprättat föreliggande lokaliseringsutredning för att utreda den mest lämpliga platsen för att möjliggöra byggnation av verksamheter. Området ska vara storleksmässigt och ekonomiskt rimligt att exploatera samt får inte innebära olägenheter för bostäder och skyddade områden. Lokaliseringsutredningen redovisar alternativa lokaliseringar samt vilka ställningstaganden som ligger till grund för val av lokalisering.

Beskrivning av området

Aktuellt planområdet ligger cirka 5 km nordost om

Alingsås station i den tidigare Bålinge socken. Området är strategiskt beläget intill E20 och Västra stambanan. Det lokala näringslivet utgörs främst av jordbruk, djurhållning och småföretagande. Intill planområdet ligger Bålinge kyrka med omgivande gårdsbebyggelse och Bålinge avfallsanläggning.

Planområdet utgör omkring 140 hektar och består till största del av oexploaterad jordbruksmark och kuperad skogsmark, samt vattendrag som bildar ett ravinlandskap. Marken är delvis i kommunal och delvis i privat ägo. Aktuellt planområde ingår i ett



Figur 1. Översiktsskarta över Alingsås tätort med planprogramsområdet markerat i blå yta, etapp 1 (vit streckat) och etapp 2 (rött markerat).

rikt kulturmiljölandskap samt med höga naturvärden intill vattendragen. Goda möjligheter finns att ansluta området till kommunalt VA-ledningsnät och fjärrvärme och elnät kan byggas ut.

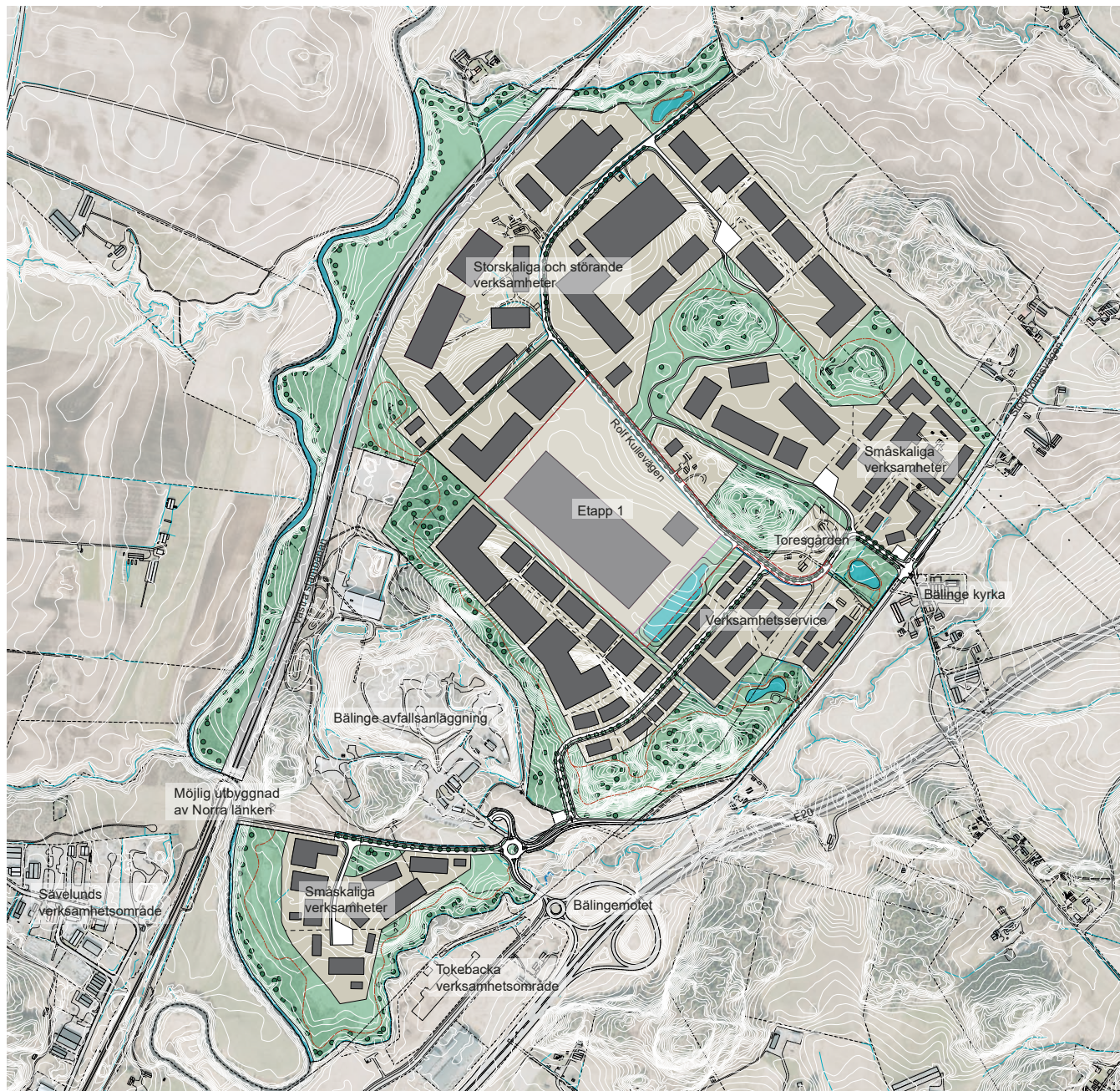
Beskrivning av planförslaget

Detaljplanen syftar till att tillskapa ett planlagt verksamhetsområde för såväl stora som mindre etableringar för det behov som finns idag samt för att upprätthålla en god planberedskap för framtiden. Här skapas möjlighet för industri, logistik, kontor och verksamheter med tillhörande handel och service att etablera sig i ett attraktivt och strategiskt läge intill befintlig infrastruktur. Tyngre industri och verksamheter med exempelvis behov av upplag ska kunna etablera sig inom området.

Vidare syftar planen till att bidra till effektiv mark- och resursanvändning som i balans bevarar de kultur- och naturvärden som finns i området för att skapa en trivsam och attraktiv arbetsplats.

I planen tillskapas nya ytor för industri och logistike-tableringar inom mark som omfattar totalt cirka 80 hektar, vilket bedöms tillföra cirka 1500 nya arbetsplatser. Dessutom planläggs cirka 12 hektar mark för jordbruksändamål.

En etablering av verksamheter i området innebär en naturlig utbyggnad av verksamhetsområdena Sävelund och Tokebacka samt en fortsatt utbyggnad av Verksamhetsområde Norr.



Figur 2. Planområdet med föreslagen utbyggnad.

2. Väsentligt samhällsintresse

Det finns ingen tydlig definition av begreppet ”väsentligt samhällsintresse” vilket öppnar upp för många olika tolkningar. I propositionen till 3 kap. 4 § miljöbalken (prop. 1985/86:3) har det formulerats:

Brukning av jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse och anläggningar endast om exploateringen tillgodoser väsentliga samhällsintressen som inte kan tillgodoses på ett från samhällets synpunkt tillfredsställande sätt på annan mark. Sådana samhällsintressen kan vara exempelvis bostadsförsörjningsbehovet, intresset att kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem samt att säkerställa viktiga rekreativintressen.

Enligt Jordbruksverkets vägledande skrift ”Kommunens arbete med jordbruksmarkens värden – ett stödverktyg” (2015) anges det att för att underlätta en värdering av samhällsintresset bör den tänkta förändringen beskrivas i förhållande till intressets omfattning rent geografiskt och/eller politiskt. Det bör därav specificeras vilken nytta den planerade förändringen har.

Västra Götalandsregionen, VGR

Västra Götalandsregionen har tagit fram en regional utvecklingsstrategi för Västra Götaland 2021-2030, en övergripande strategi för det regionala tillväxts- och utvecklingsarbetet i regionen.

Det ska finnas goda förutsättningar för ett starkare näringsliv och växande arbetsmarknad så att arbetstillfällen och tillväxt skapas.

Göteborgsregionen, GR

Alingsås utgör en av 13 kommuner i Göteborgsregionen som har ett gemensamt ansvar för att regionen växer på ett hållbart sätt. Alingsås ingår även i det näringslivsstrategiska programmet som har tagits fram där den övergripande målbilden är att skapa förutsättningar för 120 000 nya jobb till år 2035 för att stödja den regionala utvecklingen.

Idag finns det strax över 5 000 arbetstillfällen i Alingsås (2020). Behovet av verksamhetsmark är stort och Alingsås kommun har i dagsläget en utmaning i att möta denna efterfrågan. Planlagd verksamhetsmark utgör en prioriterad indikator för målet om att skapa en hållbar tillväxt för att möjliggöra för fler etableringar och för att produktiviteten och andelen sysselsatta ska öka i kommunen. Det handlar om att stärka och utveckla strategiska lägen som möter näringslivets behov av tillväxt samt att upprätta detaljplaner som stödjer ett föränderligt näringsliv.

Kommunala beslut och ställningstaganden

Nedan sammanfattas några politiska styrdokument som på olika sätt berör utredningen.

Budget för Alingsås kommun 2022-2024

Budgeten pekar ut färdriktningen för kommunens utveckling de kommande åren. 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

I budgeten tydliggörs det att fokus under kommande år blir på att öka tillgången på verksamhetsmark genom fortsatt detaljplanering av Verksamhetsområde Norr.

Tillväxtprogram 2021-2030

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. 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 bland från att mark för verksamheter ska göras tillgänglig, där Verksamhetsområde Norr pekas ut för utveckling inom tillväxtprogrammets tioårsperiod.

I anslutning till Bälilingemotet pekas av tillväxtprogrammet även en ny tvärförbindelse ut mellan E20 vid Bälilingemotet och Vänersborgsvägen (väg 1980), vid namn Norra länken. Tvärförbindelsen är tänkt att förbinda verksamhetsmark på båda sidor om Västra stambanan. Se karta nedan. För Verksamhetsområde Norr är utgångspunkten att området ska fungera även utan att Norra länken byggs. Den bärande infrastrukturen blir väg 1900 (gamla E20) som omvandlas till att bli en regional väg.

Översiktsplan

Alingsås översiktsplan som antogs 31 oktober 2018 bygger på fem målbilder för den fysiska planeringen. Översiktsplanen redovisar kommunens ställningstaganden för planering av mark och vatten. Enligt planen ska ny bebyggelse förläggas i första hand

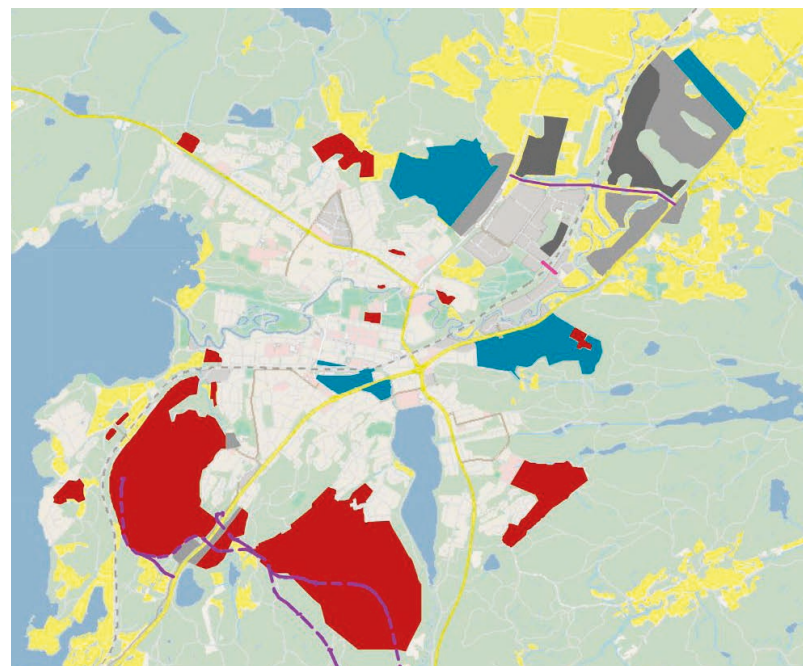
till staden Alingsås, som är kommunens naturliga centrum och där störst tillväxt sker. Genom att främja en utbyggnadsprincip som bygger på sammanhållen bebyggelse och där förtätning sker inifrån, skapas förutsättningar för gemensamt utnyttjande av infrastruktur och tekniska system. Sammanhållen bebyggelse skapar även bättre förutsättningar för nyttjande av kollektivtrafik och minskat bilberoende, vilket genererar fördelar både ur ekologiska och sociala perspektiv.

Vid avvägning mellan utbyggnad av tätorter och vid byggande på landsbygden ska i första hand jordbruksmark bevaras. Undantag kan förekomma där ianspråktagandet främjar god bebyggelsestruktur och sammanhållna tätorter, och där inga andra rimliga alternativ finns.

I översiktsplanen pekas områdena kring den norra infarten till staden Alingsås ut som platser för verksamheter, vilka är Bälinge, området norr om Sävelund, Tomtered och Tokebacka. Ett område intill E20, vid Bryngeskogsvägen och Vardsjövägen pekas även ut för verksamheter och vägreservat för nya trafikleder. Norra och Södra länken pekas ut. Se markanvändningskarta nedan.

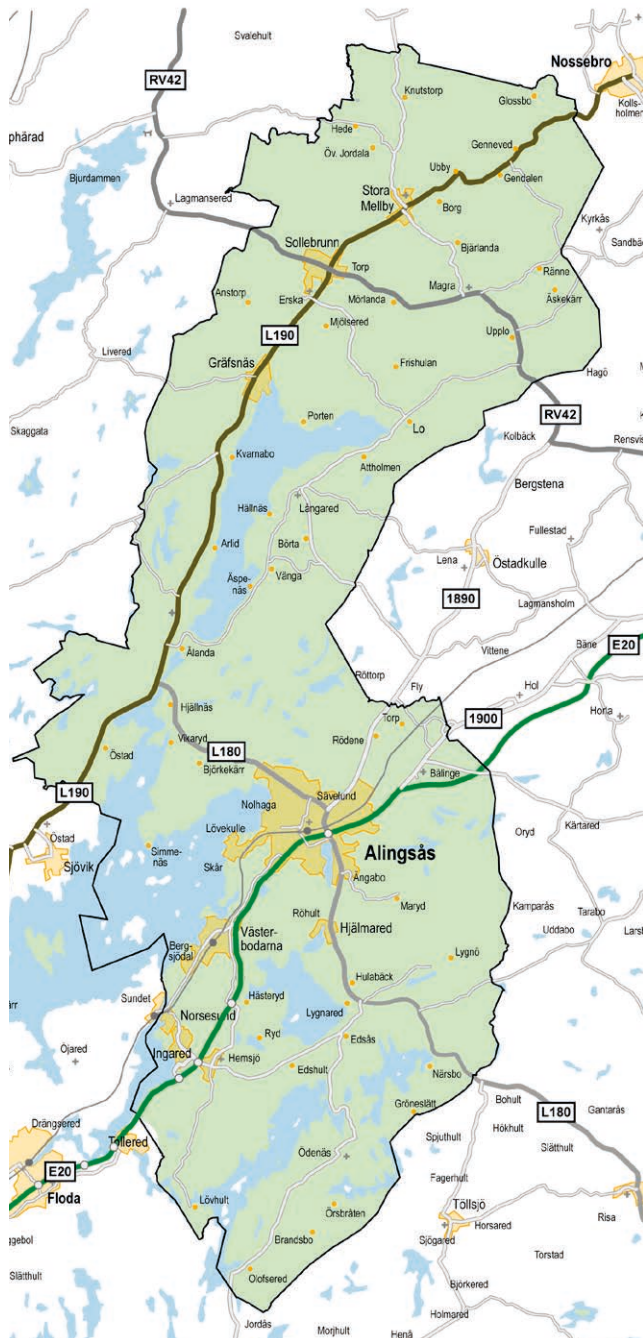
Planprogram

Eftersom både kommunens översiktsplan och tillväxtprogrammet pekar ut områdena kring den norra infarten till staden Alingsås som nytt verksamhetsområde - Verksamhetsområde Norr, påbörjades ett arbete med ett planprogram 2019. Planprogrammet hade som syfte att översiktligt pröva möjligheten att bebygga området och identifiera vilka ytor som är



- Utbyggnad huvudsakligen bostäder
- Utbyggnad störande verksamhet
- Utbyggnad verksamhet
- Utredningsområde
- Krangatans förlängning
- Södra länken
- Norra länken

Figur 3. Tillväxtprogramskarta till vänster och Markanvändningskarta till höger över Alingsås tätort.



mer eller mindre lämpliga att bebygga.

Under 2021 kom planprogrammet att avbrytas då det inte längre ansågs fylla ett syfte. Det översiktliga arbetet tillsammans med arbetet som gjorts i detaljplanen för första etappen angås utgöra ett tillräckligt kunskapsunderlag för att starta upp arbetet med andra utbyggnadsetappen. Se figur 1.

Arbetet med andra utbyggnadsetappen startades upp under Q2 2021 och beräknas vara antagen Q2 2023.

Infrastruktur

Det är samhällsekonomiskt viktigt och ett väsentligt samhällsintresse att nyttja redan genomförda investeringar i infrastrukturen såsom vägar, VA, fjärrvärme, el etc. Alingsås kommun har främst fyra viktiga infrastrukturstråk; E20, riksväg 42, väg 180, länsväg 1890 och järnvägen (Västra stambanan). Se karta till vänster.

Inom Sverige sträcker sig E20 mellan Öresundsbron och Stockholm och är 770 kilometer lång. Vägen genomskär kommunen från öst till sydväst och korsar Alingsås tätort. E20 är utpekad som riksintresse för kommunikation och är en primär väg för transporter av farligt gods. E20 är nu motorväg mellan Göteborg och Vårgårda, förutom den fyra kilometersträckan genom Alingsås som utgör en fyrfältsväg och samtliga korsningar sker i plan.

Länsväg 180, också kallad Boråsvägen och Kungälvsvägen, går från Borås, genom Alingsås tätort, och ansluter till länsväg 190 vid Brobacka, mellan sjöarna Anten och Mjörn. Vägen är inte en utpekad väg för transporter av farligt gods.

Riksväg 42 sträcker sig mellan Trollhättan och Borås och är 99 kilometer lång. Vägen korsar Alingsås kommun i norr och korsar Sollebrunns tätort. Vägen utgör en primär väg för transporter av farligt gods.

Länsväg 1890, också kallad Vänersborgsvägen, sträcker sig från cirkulationsplatsen vid Brogården och vidare norrut till Kolbäck där den ansluter till riksväg 42.

Västra stambanan är den järnväg som förbinder Sveriges två största städer, Stockholm och Göteborg. Trafiken är mycket tät med snabbtåg, regionaltåg, vanliga fjärrtåg samt godståg. Sträckan mellan Alingsås och Göteborg trafikeras av pendeltåg. Den är utpekad som riksintresse för kommunikation och utgör transportled för farligt gods.

Samlad bedömning

Sammanfattningsvis utgör ett väsentligt samhällsintresse inget enskilt intresse utan ett allmänt samhällsintresse. Det angelägna allmänna intresset är i aktuell detaljplan verksamhetsutveckling för i huvudsak industri och logistik vid norra infarten till Alingsås. Med hänsyn till omkringliggande bebyggelse, grönområden och infrastruktur i enlighet med intentionerna och utpekad markanvändning i översiktsplanen stärker detaljplanen en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § plan- och bygglagen. Det innebär också en långsiktigt god hushållning med mark och vattenområden och ger förutsättningar för en god ekonomisk tillväxt och effektiv konkurrens. En sådan utveckling av tätorten med verksamhetsområden i strategiska lägen bedöms utgöra ett allmänt intresse och ska främjas vid planläggning.

Verksamhetsmark genererar även arbetsmöjligheter, vilket anses vara ett väsentligt samhällsintresse. Ny planerad verksamhetsmark bedöms generera hundratals nya arbetstillfällen. Enligt översiktsplanen är kommunens viljeinriktning vid planering för näringsliv och arbetsmarknad att det ska finnas goda möjligheter till arbete och företagande i kommunen. Verksamheter som har omgivningspåverkan ska lokaliseras till utkanterna av staden eller orterna. Goda möjligheter till gång-, cykel- och kollektivtrafik ska finnas, liksom för arbetsresor på den lokala arbetsmarknaden för att alla oberoende av exempelvis ekonomisk möjlighet, ska kunna ta sig till arbetet på ett hållbart sätt.

Planlagd mark för verksamheter ska finnas inom flera olika geografiska områden, med en beredskap för eventuella större etableringar. Industrieföretagen bör samlokaliseras för att minska omgivningspåverkan och underlätta samarbeten. Långsiktigt strategiska markförvärv kan vara nödvändiga för att i framtiden kunna tillgodose behovet av verksamhetsmark. Logistikföretag, med många transporter mellan Göteborg och Stockholm, är i behov av god tillgänglighet och exponering mot infrastrukturstråken. Både läge intill E20 och Västra stambanan och stora ytor finns att tillgå i Bälinge.

Slutsats

Det är tydligt att det inom näringslivet finns en stor efterfrågan på ny verksamhetsmark i anslutning till Alingsås tätort och att det politiskt finns en vilja att skapa planlagd mark för att möta denna efterfrågan, såväl för den lokala marknaden som för inflyttande företag till Göteborgsregionen. Ett nytt verksamhetsområde behövs därmed inom Alingsås kommun och det bör placeras i ett strategiskt läge med möjlighet

att ansluta till befintlig infrastruktur. Närheten till E20 och Västra stambanan är viktigt, vilket motiveras av en kostnadseffektiv exploatering med goda transportmöjligheter.

I översiktsplanen har exploatering för verksamheter bedömts möjlig i Bälinge, enligt 3 kap 4 § miljöbalken. Planområdet är beläget inom planprogramsområdet för Verksamhetsområde Norr där kommunen planerar för expansion av befintliga verksamhetsområden. Exploateringen av planområdet har även stöd i gällande

tillväxtprogram. Ett av målen i kommunens budget är att stärka och uppmuntra arbetsliv, näringsliv och föreningsliv och kommunens roll och ansvar i tillskapandet av nya arbetstillfällen ligger bland annat i att möjliggöra för nya företagsetableringar. Kommunen gör bedömningen att det är ett väsentligt samhällsintresse att möjliggöra för nya företagsetableringar i tätortsnära läge med syftet att tillskapa nya arbetstillfällen för ett växande Alingsås.



Figur 4. Flygfoto över E20 till höger och väg 1900 (gamla E20) till vänster.

3. Jordbruksmark

Jordbruksmark är en viktig resurs för att säkra dagens och framtidens matproduktion samt för att långsiktigt bibehålla den biologiska mångfalden. Den totala jordbruksmarksarealen var år 2020 omkring 3 000 000 hektar, vilket motsvarar drygt 7% av Sveriges totala landareal. Sedan 2010 har jordbruksmarken kommit att minska med cirka 70 000 hektar. Landarealen består av minst 40 procent jordbruksmark i 38 av landets kommuner. 7 av dessa finns i Västra Götalands län (Jordbruksverket 2021). Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse och exploateringen av jordbruksmark är därför lagstyrd enligt 3 kapitlet 4 § miljöbalken.

Som jordbruksmark räknas åkermark, betesmark och slätteräng.

Bedömning av jordbruksmarkens värden

I de lägen när jordbruksmark behöver tas i anspråk för exploatering behöver följande frågor inledningsvis besvaras för att få klarhet i om marken kan tas i anspråk eller inte:

1. Är jordbruksmarken brukningsvärd?
2. Är den aktuella förändrade markanvändningen ett väsentligt samhällsintresse?
3. Finns det en alternativ plats?

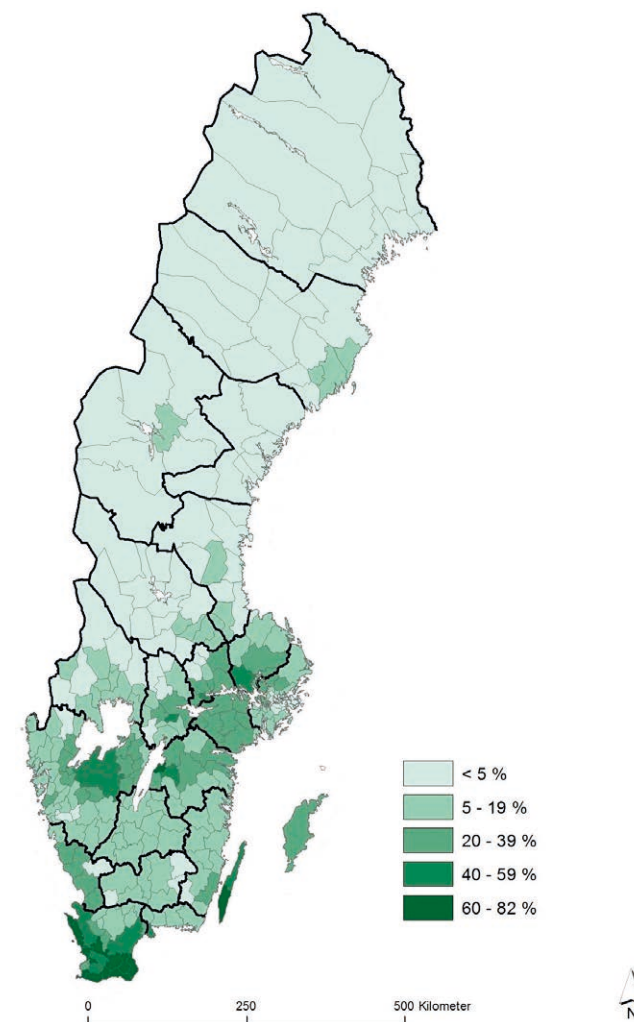
Brukningens värde jordbruksmark definieras av Mark- och miljödomstolen, 2015-P 4087 domskäl i sak som följande: *Med begreppet "brukningsvärd"*

jordbruksmark" avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion.

Det är inte helt enkelt att definiera och det finns många olika aspekter som även spelar in och påverkar om jordbruksmarken kan beaktas som brukningsvärd. Om marken brukas eller om någon vill bruka marken är något som är avgörande. Dock kan det vara svårt att avgöra om det finns någon som vill bruka den aktuella marken. Jordbruksmarkens storlek är även avgörande. Om det aktuella området är i liknande storlek som övrig jordbruksmark i området ska den normalt sätt anses som brukningsvärd. Små remsor av jordbruksmark i ett i övrigt storskaligt odlingslandskap kan bedömas som mindre brukningsvärt medan ett likadant område i ett småbrutet landskap kan anses brukningsvärt.

Närhet till annan jordbruksmark är även en viktig del som tillsammans med de andra aspekterna spelar roll i bedömningen av markens brukningsvärde. Om jordbruksmarken ligger i anslutning till ett större sammanhängande område med jordbruksmark ska den normalt anses vara brukningsvärd. Ju mindre ett område med jordbruksmark är, desto närmare övrig jordbruksmark behöver det ligga.

Vid exploatering av jordbruksmark måste kommunen kunna påvisa att bebyggelsen eller anläggningen behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och att detta behov inte kan tillgodoses på ett tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. För att göra en sådan bedömning ska olika alternativa lokaliseringar pekats ut, beskrivas och slutligen vägas mot varandra för att kunna



Figur 5. Andel jordbruksmark av landareal (Jordbruksverket, 2021).

påvisa den mest lämpliga. I förarbetet till miljöbalken, (prop. 1985/86:3) förtydligas förutsättningarna gällande val av alternativ lokaliserings. Den alternativa lokaliseringen ska vara fullt godtagbar från samhällsbyggnadssynpunkt, tekniskt och funktionellt lämplig

samt ekonomiskt rimlig för den planerade markanvändningen. Den alternativa lokaliseringen ska även vara "tillfredställande utifrån allmän synpunkt" och ska därav utredas både utifrån allmänna och enskilda intressen.

Om utredningen kommer fram till att det finns en alternativ plats för den planerade exploateringen får brukningsvärd jordbruksmark inte tas i anspråk. Om utredningen däremot kommer fram till att det inte finns alternativa platser för den planerade exploateringen får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk.

Jordbruksmark i Alingsås kommun

Alingsås kommun ligger i ett variationsrikt odlingslandskap som växlar med en variationsrik skogsbygd. Landskapet har stort inslag av betesmarker, lövdungar, odlingsrösen och stenmurar. I norra kommundelen breder de större jordbruksområdet ut sig längs med Mellbyåns dalgång, men även österut längs Sävån finns större områden med jordbruksmark (Länsstyrelsen Älvsborg 1994:5). Detta område kan anses som sydliga utlöpare av den stora västgötsläätten. I och med 1900-talets effektiviseringar inom jordbruket har jordbrukslandskapet förändrats drastiskt. Idag återstår knappt några naturliga ängs- och betesmarker inom detta område, förutom längs raviner och liknande. De få gårdar med naturliga ängs- och hagmarker som återstår finns i Risveden i södra kommundelarna (Lst Älvsborg 1992:10).

I Alingsås kommun utgörs cirka 8 500 hektar åkermark och 700 hektar betesmark, totalt cirka 9 200 hektar jordbruksmark, vilket utgör 17 procent av kommunens totala yta.

Utveckling av Bälinge

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

Jordbruksmarken är sammankopplad med omkringliggande fält som inte pekats ut för exploatering. I kombination med omkringliggande jordbruksmark utgör Bälinge en del i ett större jordbrukslandskap. Den är direkt sammankopplad med dalgången som sträcker sig nordost om Alingsås och ansluter till västgötsläätten. Tidigare fanns större sammanhängande strukturer av jordbruksmark som fortsatte ner till Mjörn. Denna koppling är idag borta på grund av bostadsbebyggelsen och tätortsutvecklingen.

Både för jordbruk och byggnation bedöms markens jordart utgöra en mycket viktig egenskap för att avgöra markens lämplighet. För åkermark krävs en lerig jordart för att kunna odla. Leran håller mycket vatten vilket är vitalt för växterna samtidigt som jordarten kan aggregeras så att rötterna har möjlighet att växa. Grovkorniga jordarter såsom morän, grus och sand lämpar sig däremot för byggnation med dess stabilitet och mindre risk för skred och sättningar. Jordarten

inom planområdet består främst av postglacial sand, glacial lera och urberg.

Slutsats

Utifrån definitionen av begreppet "brukningsvärd jordbruksmark" och de värden som redovisas ovan konstateras det att jordbruksmarken i Bälinge klassas som brukningsvärd, då dess läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar lämpar sig för jordbruksproduktion. Jordbruksmarkens klassning (grad 4) bör inte ses som avgörande faktor för jordbruksmarkens produktionsvärde då flertalet faktorer spelar in.

Vid eventuell exploatering i Bälinge minskar arealen av jordbruksmark med cirka 70 hektar (inklusive etapp 1), vilket motsvarar mindre än en procent av all jordbruksmark inom Alingsås kommun. Se figur 5. Inom planområdet är jordbruksmarken i den nordvästra delen registrerad i Jordbruksverkets jordbruksblock och är fortfarande aktiv. Det har inte sökts stöd för jordbruksmarken på många år och inom planområdet är jordbruksmarken inte utpekad som regionalt/nationellt värdefullt odlingslandskap. Eftersom Bälinge utgör en del av ett större jordbruksmarkssystem och planområdet är lokaliserat i kanten bedöms de negativa konsekvenserna i ett regionalt perspektiv som små och en exploatering bedöms inte anses bidra till en ökad fragmentering av jordbruksmarken. Planområdet angränsar till redan befintlig verksamheter i en riktningen och ett större jordbrukslandskap i andra riktningen.



Figur 5. Jordbruksmark i Bälinge (skraffering) med omnejd. Utredningsområde (rödstrecket).

0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 550 600 650 700 750 800 850 900 950 1000 [m]

1:10 000

4. Alternativa lokaliseringar

Metod

Nedan redogörs för den arbetsmetod som tillämpats i denna lokaliseringsutredning.

Steg 1 Översiktsplanen

Inom ramen för översiktsplanen har en kartläggning av alternativa lokaliseringar för Alingsås tätortsutveckling studerats i samtliga riktningar utifrån kommunens inriktning och ställningstagande för framtida mark- och vattenanvändning.

Steg 2 Urvalsprocess

Ett antal uppsatta urvalskriterier som kan ställas som skall-krav har satts upp som de alternativa lokaliseringarna måste uppfylla för att vara aktuella för vidare bedömning. Dessa användes för att välja ut lämpliga alternativa lokaliseringar utifrån översiktsplanen. De utvalda lokaliseringarna kom sedan att studeras var för sig och bedömdes utifrån uppsatta bedömningsskriterier.

Urvalskriterier

Följande urvalskriterier har legat till grund för urvalet av alternativa lokaliseringar utifrån de behov som gynnar ett verksamhetsområde:

- Mark i anslutning till transportleder (E20, landsväg 180 och landsväg 1890).
- Cirka 60 hektar mark, varav minst 20 hektar sammanhängande yta.
- Ej mark utpekad för bostadsbebyggelse eller mark som av olika anledningar ska skyddas enligt kommunens översiktsplan.

De områden som omfattas av Natura 2000, vattenskyddsområden, natur- och kulturresevat eller riksintresse för friluftsliv, natur- och kulturmiljövård har bedömts som olämpliga för en lokalisering av nytt verksamhetsområde och har därför undantagits i utredningen.

Den planerade markanvändningen består till övervägande del av verksamheter som är beroende av goda trafikförbindelser för arbetskraft och godstransporter. För att ge företagen rimliga ekonomiska förutsättningar att driva sina verksamheter bör lokaliseringen ligga i anslutning till en högt trafikerad väg som är utpekad som farlig godsled. Det är också angeläget att inte skapa onödiga trafikrörelser genom staden när transporter och arbetskraft ska ta sig till verksamheterna.

Närheten till E20 har bedömts som en mycket viktig aspekt vid urvalet eftersom E20 är den största trafikleden genom staden. Den norra kommundelen, Sollebrunn med omnejd, har inte ingått i urvalet dels eftersom det stora avståndet till E20, dels eftersom Alingsås nya verksamhetsområde med dess nya arbetstillfällen, bör lokaliseras i anslutning till staden Alingsås, enligt översiktsplanen.

För att en etablering ska vara rimlig är det nödvändigt att platsens exploateringsmöjligheter är goda. Det aktuella planområdet är cirka 140 hektar med goda möjligheter till expansion i dess närhet. Ytbehovet för verksamhetsmark är idag minst 60 hektar. Vid

valet av alternativa lokaliseringar görs urvalet utifrån ett uppskattat ytbehov om totalt 60 hektar med minst 20 hektar sammanhängande yta.

Urvalet har också gjorts med gällande översiktsplan som utgångspunkt. I översiktsplanen föreslås nya områden för bostadsbebyggelse och områden som av olika anledningar ska skyddas eller tas hänsyn till pekas också ut i avsnittet om *Regler och rekommendationer*. Regler är bestämmelser som finns i de lagar som reglerar plan- och byggväsendet (plan- och bygglagen, miljöbalken, kulturminneslagen etc). Rekommendationer är ställningstaganden som visar hur kommunen i översiktsplanen förhåller sig till mark- och vattenanvändningen i ett visst område. Figur 7 på sida 15 redovisar sammanhängande områden med värdefull natur, vattenskydds- och strandskyddsområde, värdefulla kulturmiljöer, hänsynsområde runt kraftledning, riksintresse naturvård, kulturmiljö och friluftsliv, naturreservat, utbyggnadsområde för bostäder och område med inventerade höga naturvärden. Det är tydligt att stora markområden inte kan föreslås för exploatering av nya verksamheter.

Markområden längs med väg 180 i sydlig riktning omfattas av vattenskyddsområde, oexploaterade områden vid Ingared ingår i riksintresse för kulturmiljövård, mark i anslutning till verksamhetsområdet Kristineholm ingår i naturreservat, markområden direkt söder om tätorten pekas ut som bostadsområden och mark längs väg 180 i nordlig riktning pekas ut som värdefull natur och bedöms dessutom ha ett för stort avstånd till E20 eftersom avståndet ger upphov till fler trafikrörelser genom staden. Det är också olämpligt att leda farligt gods genom bostadsområden

i Bolltorp, Noltorp med flera. Slutligen har sju stycken alternativa områden identifierats utifrån ovan nämnda urvalskriterier, se kartan till höger:

Område 1: Kärtaredsvägen

Område 2: Risavägen

Område 3: Norra Sävelund

Område 4: Tomteredsfältet

Område 5: Tomtered

Område 6: Rothoffskärr/Grantorp

Område 7: Hästeryd

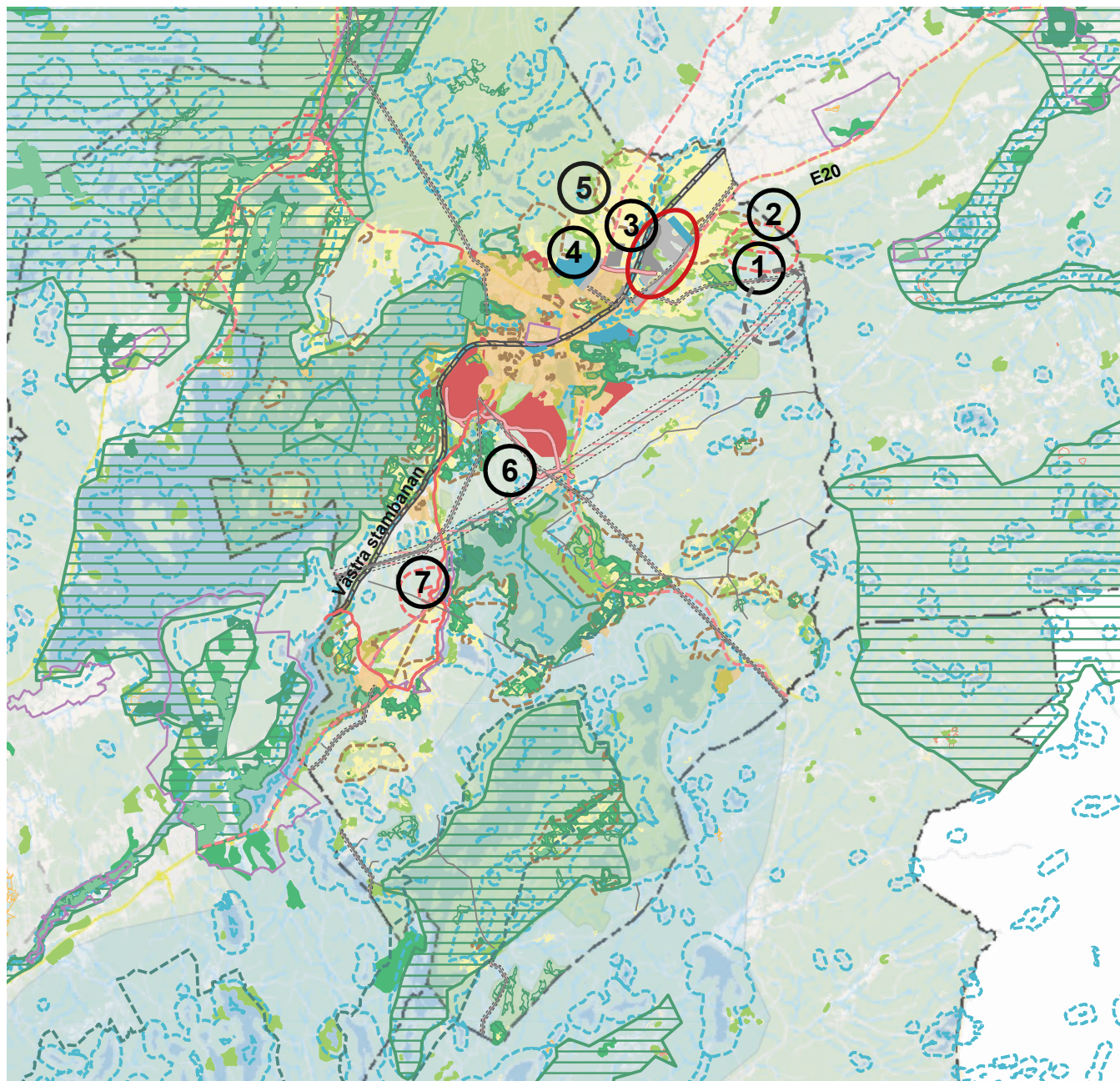
Bedömningskriterier

För att tydligt kunna redovisa kommunens ställningstaganden avseende den mest lämpliga lokaliseringen, kommer varje alternativ att jämföras och bedömas utifrån uppsatta bedömningskriterier.

Kommunen har valt ut sex kriteriekategorier som utgör grundförutsättningar för valet av lokalisering.

Markanvändning och rådighet

Gällande markanvändning och rådighet är bedömningen positiv om marken till stor del är kommunalägd och ingår i detaljplanlagt område för verksamheter eller ligger intill redan planlagt område för verksamheter och/eller har en mindre känslig markanvändning. Marken ska kunna tillåta etablering av till viss del störande verksamheter. Bedömningen ses negativ om området innefattar flera markägare och om marken klassificeras som exempelvis naturmark eller känslig markanvändning. Det ses även negativt om området angränsar till områden som är känsliga för störningar såsom bostäder.



Figur 6. Sammanställning av samtliga alternativa lokaliseringar (svart) i förhållande till planområdet (rött).

Vid identifiering av alternativ för möjlig lokalisering har områden både inom kommun- och privatägd mark tagits med.

Möjligheten för samlokalisering

För att minska behovet av resor, omgivningspåverkan och underlätta samarbeten bör de etablerade företagen genom lokaliseringen kunna samordna med såväl nya som befintliga verksamheter. Det bedöms därav positivt att området utgör en förlängning av befintlig verksamhetsområden eller som tillsammans kan skapa ett sammanhållet verksamhetsområde. Det ses negativt om området är uppdelat till flera områden med en viss transportsträcka däremellan.

Tillgänglighet och attraktivitet

Lokaliseringens geografiska läge i förhållande till E20 samt alternativets tillgänglighet för gående, cyklister och kollektivtrafik kommer analyseras och bedömas. En god tillgänglighet är viktig för möjligheten att skapa hållbara transporter och en hållbar attraktiv stad med närhet mellan stadens bostadsområden och attraktiva arbetsplatser. För att främja en god arbetsmiljö bör ny bebyggelse ligga i närhet och med goda förutsättningar för kollektivtrafik och inom cykelavstånd.

Närheten till E20 är viktig eftersom det är den största trafikleden genom tätorten och kommunen. När det gäller transporter av arbetskraft och gods bedöms E20 vara den trafikled som till störst andel kommer att användas. En lokalisering med ett långt avstånd från E20 innebär att trafiken behöver använda andra trafikleder för att nå E20, vilket skapar onödiga trafikrörelser genom staden.

För att lokaliseringen ska vara attraktiv och för att verksamhetsområdet ska vara konkurrenskraftigt i jämförelse med områden i andra regioner är skyltläget viktigt. Det bästa skyltläget bedöms vara längs med E20.

Möjlighet till exploatering

Platsens exploateringsmöjligheter bedöms bland annat utifrån det uppskattade ytbehov om cirka 60 hektar som finns, med en sammanhängande yta om 20 hektar som minimum. Ytterligare möjlighet till expansion ses som mycket positivt. En jämförelse av den ekonomiska rimligheten i exploatering på platsen ska göras utifrån frågeställningen om lokaliseringen är godtagbar utifrån samhällsbyggnadssynpunkt? Är lokaliseringen ekonomiskt rimlig med tanke på uppskattade exploateringskostnader? Finns det möjlighet att ansluta platsen till ledningsnät för vatten- och avlopp, el och fjärrvärme? Finns det möjlighet att utnyttja befintligt vägnät? Korta avstånd och tillräcklig kapacitet i ledningsnätet samt anslutande vägar bedöms positivt medan långa avstånd och otillräcklig kapacitet och standard ses minst fördelaktigt.

God bebyggd miljö

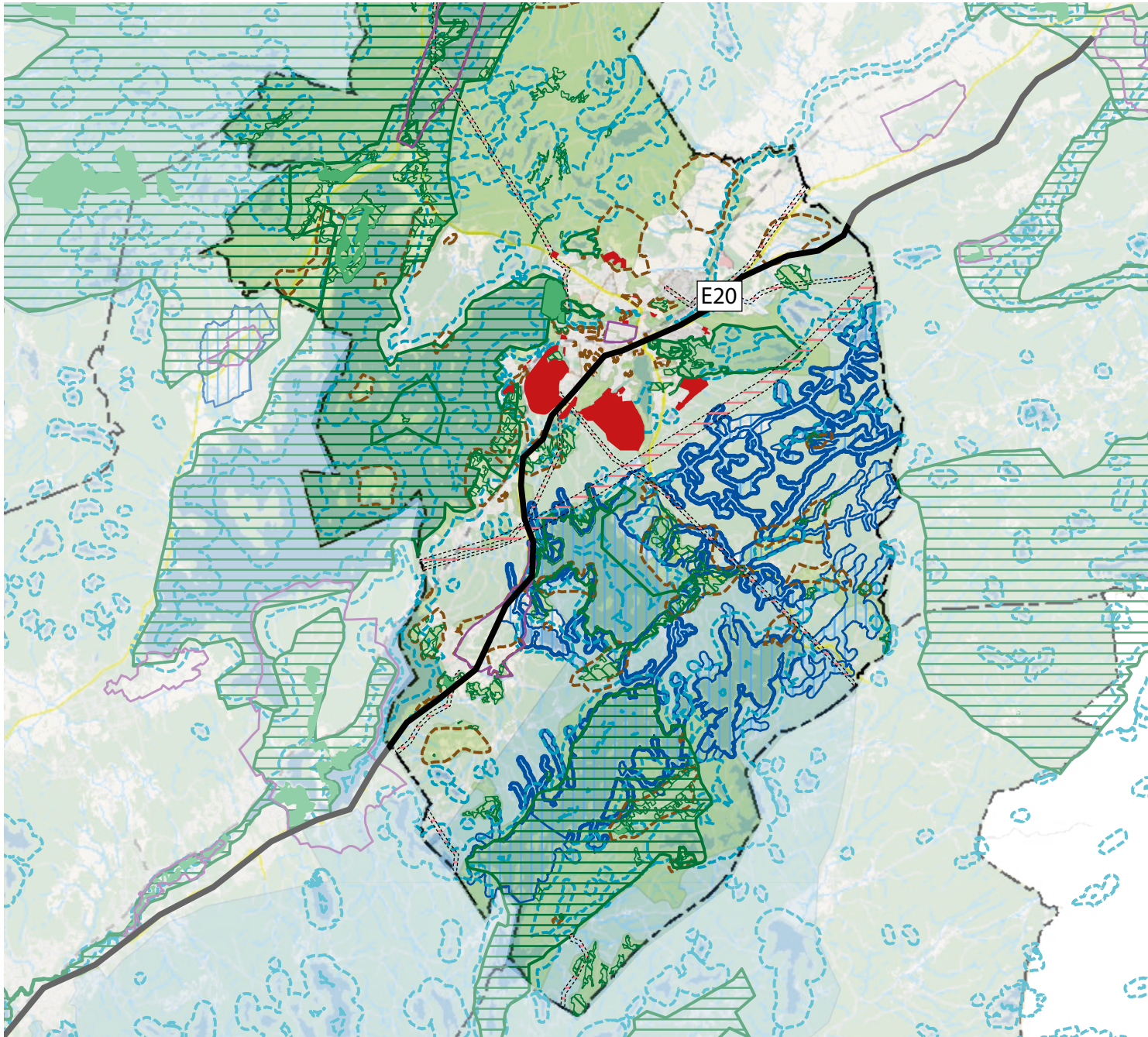
Enligt översiktsplanen ska ny bebyggelse i första hand förläggas till staden Alingsås, som är kommunens naturliga centrum och där störst tillväxt sker. Genom att främja en utbyggnadsprincip som bygger på sammanhållen bebyggelse och där förtätning sker inifrån, skapas förutsättningar för gemensamt utnyttjande av infrastruktur och tekniska system.

En jämförelse av avståndet till bostadskvarter inom tätortsgräns görs eftersom en lokalisering nära bostäder kan innebära risker för störningar för bostäder

och därmed också inskränkningar på verksamhetsutövare. Det kan också förhindra möjlighet till expansion av bostadsområden. Avstånd till tätortsgräns jämförs eftersom det är positivt med närhet till staden. Att sprida ut staden, det vill säga att skapa enklaver/öar anses inte bidra till en god bebyggd miljö.

Förutsättningar - potentiella hinder

Befintliga förhållanden på platsen idag bedöms utifrån både faktiska och planmässiga förutsättningar. Vad anges i översiktsplanen? Hur ser landskapets topografiska förhållanden ut? Möjligheter och risker i en framtida exploatering studeras utifrån nuvarande topografi, kultur- och naturvärden, strandskydd med mera.



- Riksintresse för kulturmiljövård
- Riksintresse, Natura 2000
- Område med inventerade höga naturvärden
- Utbyggnad bostäder
- Hänsynsområde runt kraftledning
- RE50
- ST150
- Naturreservat
- Riksintresse för naturvård
- Värdefulla kulturmiljöer
- Strandskyddsområde
- Vattenskyddsområde, sekundär
- Vattenskyddsområde, inre eller primär
- Sammanhängande område med värdefull natur
- Friluftsliv

Figur 7. Kommunens ÖP från 2018.

5. Beskrivning av lokaliseringsalternativ

Område 1: Kärtaredsvägen

Område 1 om cirka 35 hektar utgörs av ett skogsområde strax söder om en bergtäkt och E20. Området ligger cirka 8 kilometer bilväg från Alingsås station och 3 kilometer till närmsta tätortsgräns.

Då området är beläget nära E20 ger det ett bra skyltläge. Dock saknas det anslutning till E20 i närheten vilket innebär att trafiken behöver köra via Kärtaredsvägen med underfart under E20 för att sedan komma ut till landsväg 1900 (Stockholmsvägen) och nå E20 vid Balingemotet. Avståndet är cirka 3,9 kilometer bilväg. Avståndet till närmaste ledningsnät för vatten och avlopp är cirka 2,5 kilometer och det är oklart om Kärtaredsvägen kan nyttjas i befintligt skick. Det innebär att en omfattande utbyggnad av infrastruktur krävs.

Gång- och cykelväg saknas. Avståndet med cykeltrafik anses vara för långt för att det ska vara rimligt att använda som färdmedel. Busshållplats med god turtäthet finns intill infarten längs med Stockholmsvägen vid infarten till Kärtaredsvägen som leder i sin tur till området. Hållplatsen ligger dock cirka 2 kilometer från området vilket innebär att kollektivtrafik sannolikt skulle användas som färdmedel i mycket liten utsträckning.

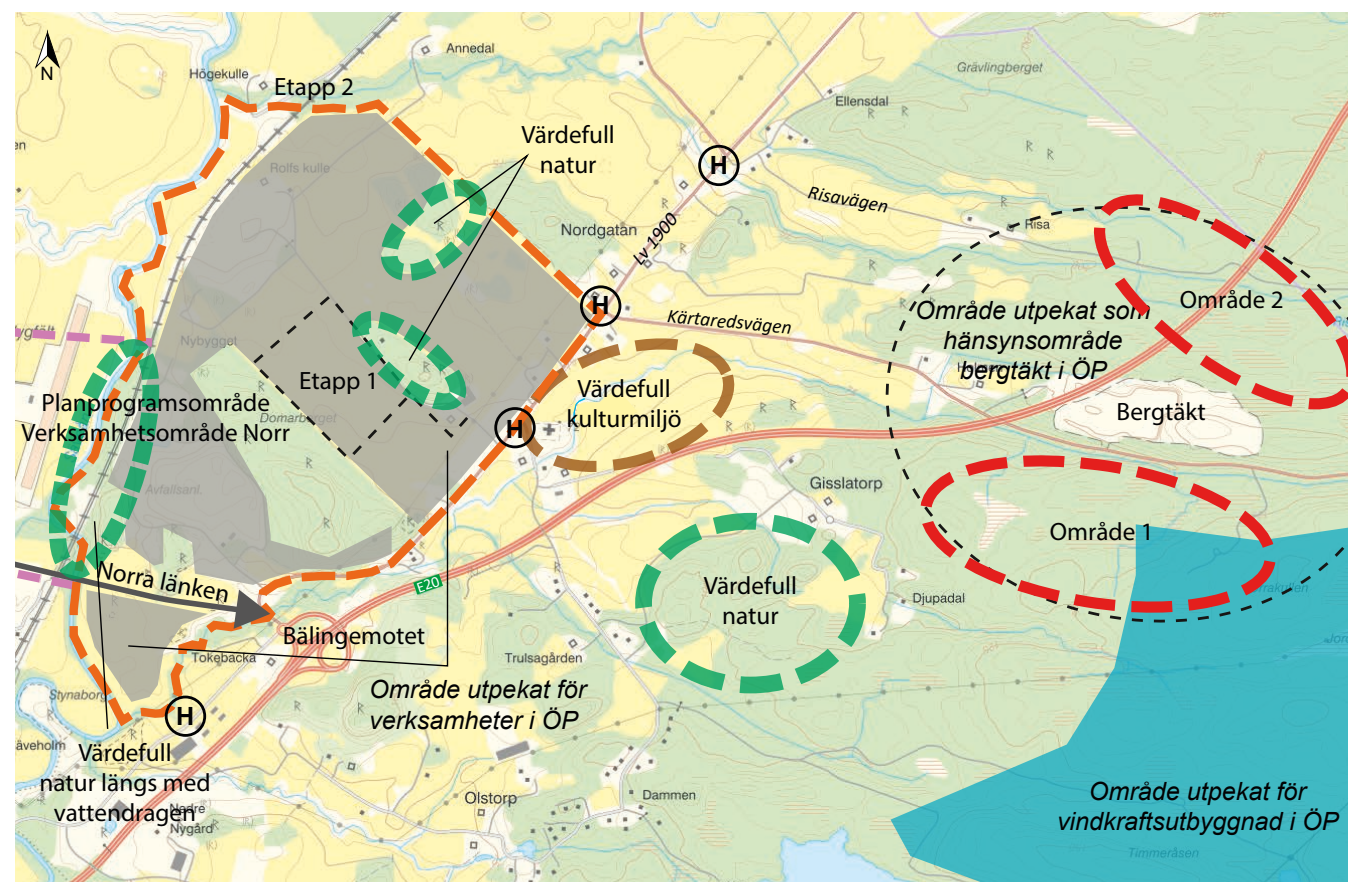
Marken består av kuperat skogsområde med våtmarker i lågpunkterna. Det är oklart om höga naturvärden finns och om markarbeten skulle bli för omfattande för att vara ekonomiskt rimliga. Stora sprängarbeten och massförflyttningar skulle krävas för att möjliggöra

de stora plana ytor som ett verksamhetsområde kräver. Marken är i privat ägo och kommunen äger ingen mark i närheten. Det finns inga uppgifter om att markägaren är intresserad av en exploatering. Ingen föreslagen markanvändning finns och i översiktsplanen ingår i området i hänsynområde för bergtäkten. Eftersom marken runt omkring utgörs av skogsmark finns möjlighet till expansion, hänsyn behöver dock

tas till närliggande bergtäkt och vindkraftutbyggnad i söder.

Område 2: Risavägen

Strax norr om bergtäkten intill kommungränsen är område 2 beläget om cirka 30 hektar. Avståndet till närmaste tätortsgräns är cirka 4 kilometer. Liksom område 1 är detta område beläget nära E20 som sträcker sig genom området, vilket ger ett bra skyltläge. Anslutning till E20 saknas dock vilket innebär



att trafiken behöver köra via skogsvägen Risavägen och landsväg 1900 för att nå E20 vid Bålingemetot. Avståndet är 4,2 kilometer bilväg. Området ligger cirka 8,5 kilometer bilväg från Alingsås station och gång- och cykelväg finns inte. Risavägen som förbinder området med landsväg 1900 korsar E20 via en underfart. Det är oklart om det är möjligt att anlägga en gc-väg längs med Risavägen. Busshållplats med god turtäthet finns vid infarten till Risavägen vid landsväg 1900, cirka 2,2 kilometer från området.

Området utgörs av ett kuperat skogsområde. Söder om Risavägen sluttar marken nedåt och ligger 3-4 meter lägre än vägen. I marksvackan finns en bäck och i flera lågpunkter finns våtmarker. Det är oklart om höga naturvärden finns och om markarbeten skulle bli för omfattande för att vara ekonomiskt försvarbart.

Avståndet till närmste ledningsnät för vatten- och avlopp är 3,1 kilometer och standarden på Risavägen behöver höjas. Det innebär att en omfattande utbyggnad av infrastrukturen kommer krävas.

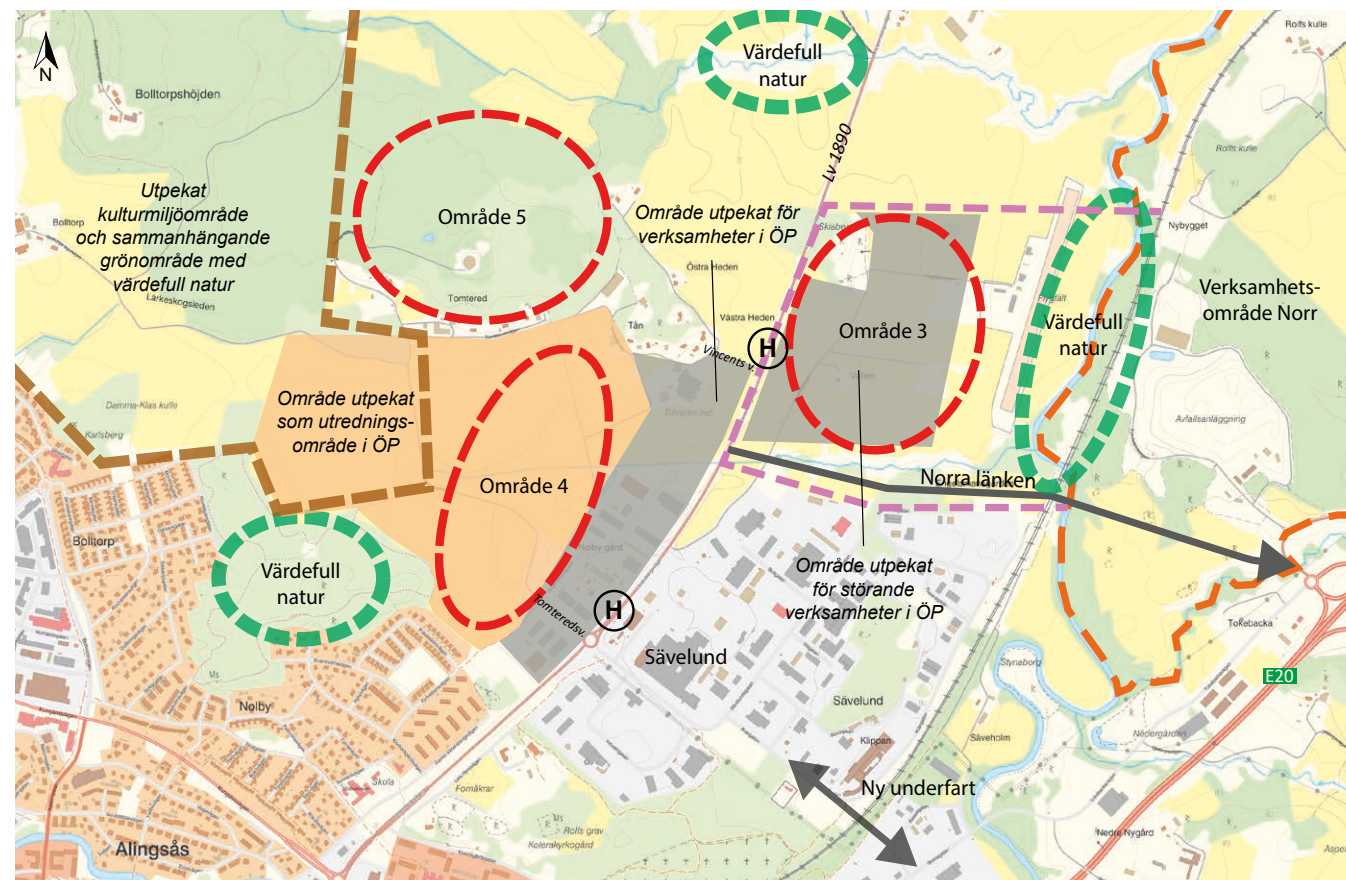
I översiktsplanen finns ingen föreslagen markanvändning förutom att ett hänsynsområde för bergtäkten pekas ut. Marken ägs av flera privata aktörer och kommunen äger ingen mark i närheten. Det finns inga uppgifter om att markägarna är intresserade av en exploatering. Möjligheten till expansion är begränsad söderut avseende bergtäkten och norrut med anledning av kommungränsen. Samverkan med Vårgårda kommun krävs. Om möjligt kan det finnas expansionsmöjligheter sydost och västerut med hänsyn till närliggande bergtåkt.

Område 3: Norra Sävelund

Område 3 är beläget på andra sidan Västra stambanan norr om det befintliga verksamhetsområdet Sävelund. Angöring med bil kan ske via landsväg 1890 (Vänersborgsvägen). Avståndet till E20 är 2,8 kilometer och trafiken måste ta vägen genom staden för angöring till E20 vid Götaplan. Detaljplanearbete pågår för att möjliggöra en ny underfart under järnvägen (Krantagens förlängning) som kopplar samman Sävelundsområdet med Borgen och Tokebacka. När den står färdig blir avståndet till E20 mindre och de

centrala trafiklederna avlastas. En ny trafikled, Norra länken, som ska förbinda E20 med Vänersborgsvägen, har funnits med i olika kommunala strategiska dokument under flera år. Det finns inga planer på att bygga den i närtid.

Området ligger cirka 3,3 kilometer bil- och cykelväg från Alingsås station och gång- och cykelväg finns längre söderut längs med Vänersborgsvägen. Med en förlängning av befintlig cykelväg kan området kopplas samman med stadens gång- och cykelvägnät.



Busshållplats finns vid Vänersborgsvägen i direkt anslutning till området. Närmaste ledningsnät för vatten- och avlopp finns direkt söderut i det befintliga verksamhetsområdet.

Marken om 30 hektar består av ett flygfält och relativt flack åkermark med enstaka åkerholmar. Inom området finns några kända fornlämningar och nordväst om området finns en höjd med stensättningar. Området ligger i direkt anslutning till tätortsgränsen och en exploatering här blir en naturlig expansion av befintligt verksamhetsområde. Avståndet till närmaste bostadsbebyggelse inom tätorten är 1000 meter och befintliga bostadsområden bedöms därmed inte påverkas negativt.

Området ingår i planprogrammet för Verksamhetsområde Norr och i översiktsplanen pekas delar av området ut som lämpligt för utbyggnad av störande verksamheter. Marken ägs delvis av kommunen och delvis av en privat markägare.

Område 4: Tomteredsfältet

Väster om område 3 och landsväg 1890 (Vänersborgsvägen) och befintliga verksamheter i Sävelund vid Tomteredsfältet är område 4 beläget. Angöring med bil kan ske via Tomteredsvägen som ansluter till Vänersborgsvägen. Avståndet till E20 är 2 kilometer och trafiken måste passera genom staden. Som nämnts tidigare kommer förbindelsen till E20 bli bättre när den nya underfarten står färdig i framtiden.

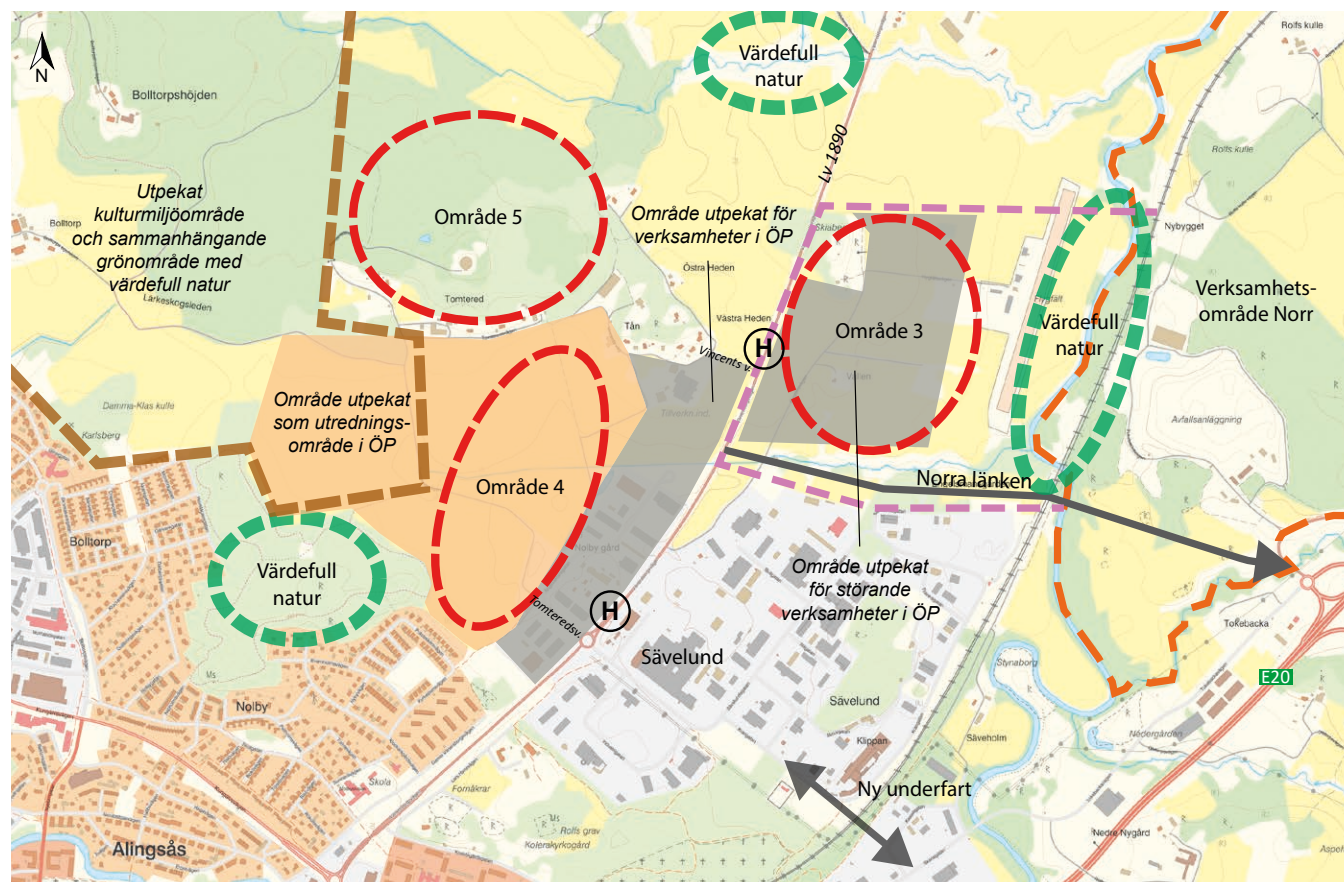
Området ligger cirka 2,5 kilometer med bil- och cykelväg från Alingsås station och gång- och cykelväg finns i direkt anslutning till området. Busshållplats finns vid Vänersborgsvägen, cirka 220 meter från om-

rådet. Ledningsnät för vatten- och avlopp finns inom området. En exploatering kan innebära att ledningar behöver flyttas.

Marken består av flack åkermark och är omkring 30 hektar. I översiktsplanen pekas hela området ut som utredningsområde. Marken ägs av kommunen och möjlighet till expansion finns om mer åkermark, i riktning mot Bolltorp, tas i anspråk. Direkt väster om området finns ett utpekade kulturmiljöområde tillhörande Bolltorps gård och naturmarken intill ingår i ett

sammanhängande grönområde med värdefull natur.

Området ligger i direkt anslutning till tätortsgränsen och till bostadsområdet i Nolby. Avståndet till befintliga bostäder är endast cirka 60 meter vilket innebär att boende kan påverkas negativt och en begränsning gällande verksamhetsstörningar kan behövas ske. En byggnation av verksamheter på platsen motverkar möjligheten att bygga ut staden med nya bostadsområden i denna riktning.



Område 5: Tomtered

Området är beläget i ett skogsområde strax norr om Tomteredsfältet. Angöring med bil kan ske via Tomteredsvägen eller Vincents väg som ansluter till landsväg 1890 norr om Sävelund. Avståndet till E20 är 3,4 kilometer och trafiken måste liksom de tidigare områdena ta vägen genom staden och Götaplan för att angöra till E20. Som nämnts tidigare kommer förbindelsen till E20 förbättras när den nya underfarten står färdig i framtiden.

Området ligger cirka 3,6 kilometer bil- och cykelväg från Alingsås station och gång- och cykelväg finns vid Vänersborgsvägen. Busshållplats finns vid Vincents vägs anslutning till Vänersborgsvägen, cirka 550 meter från området. I området finns ett kommunalt vattentorn. Ledningar för vatten finns vid vattentornet och avloppsledningar finns vid Tomteredsfältet.

Den södra delen av området är belägen uppe på en höjd och en brant delar området i två delar. Marken om cirka 35 hektar består av kuperad skog. I översiktsplanen finns ingen föreslagen markanvändning. Marken ägs delvis av kommunen och delvis av en privat fastighetsägare. Det är oklart om det finns möjlighet till expansion. Direkt väster om området finns ett utpekat kulturmiljöområde tillhörande Bolltorps gård och marker runtomkring. Kulturmiljöområden ingår också i ett sammanhängande grönområde med värdefull natur. Området strax söderut är utpekat utredningsområde i översiktsplanen. Område 5 ligger 500 meter från tätortsgränsen.

Område 6: Rothoffskärr/Grantorp

Området är beläget i ett skogsområde i Grantorp, söder om Rothoffskärr och sydost om Vardsjön. Till

området finns endast mindre skogsvägar och det är långt till det kommunala vägnätet. Både E20 och väg 180 finns inom ett mindre avstånd, dock finns inga trafikplatser för angöring i närheten. Avståndet till E20 är 1,9 kilometer. Via en skogsväg och Vardsjövägen kan angöring ske vid Hedvigsberg.

Området ligger cirka 3,5 kilometer bilväg och 2,5 kilometer cykelväg från Alingsås station. Gång- och cykelväg och busshållplats finns vid närmaste bostadsområdena Torvmossen, Dammen och Präs-

teryd, norr om området, cirka 1,4 kilometer bort. Närmaste ledningsnät för vatten- och avlopp finns i Prästerydsvägen.

I översiktsplanen pekas Rothoffskärr ut som ett lämpligt område för bostäder och även två alternativa lägen för Södra länken pekas ut. Södra länken, som ska förbinda E20 med väg 180, har funnits med i olika kommunala strategiska dokument under flera år. När Södra länken är på plats kan Område 6 vara ett strategiskt läge för verksamheter. Det finns dock



inga planer på att bygga ny trafikled i närtid. Vilken sträckning Södra länken skulle få är även oklart.

Marken om cirka 60 hektar består av ett kuperat skogsområde med våtmarker i lågpunkterna. Marken ägs av flera privata fastighetsägare och det är oklart om det finns ett intresse av exploatering. Expansion kan eventuellt ske söderut på privat mark.

Område 7: Hästeryd

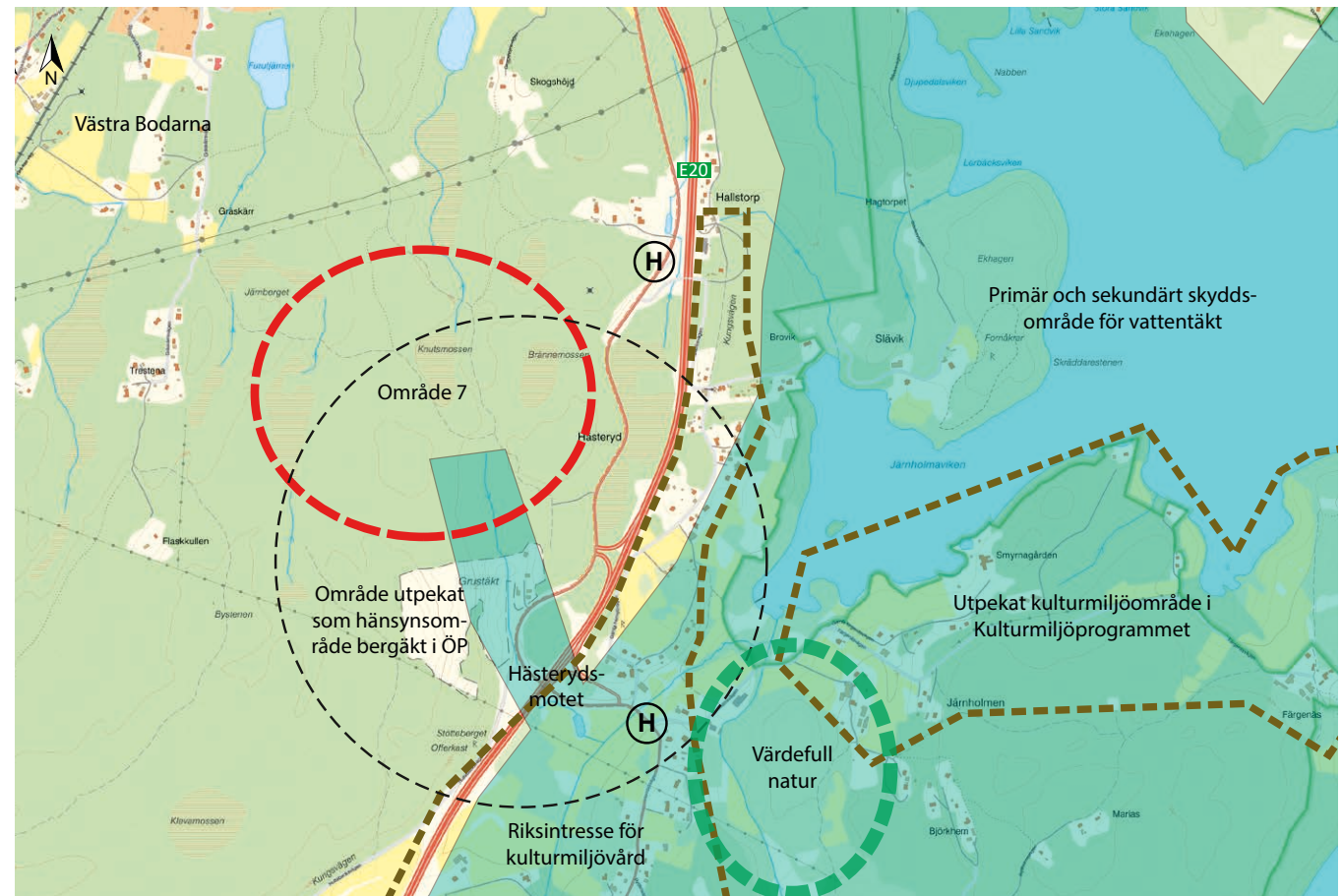
Området är beläget väster om E20, mellan Ingared och Västra Bodarna. Angöring med bil kan ske via Hästerydsvägen som går längs med E20. Avståndet till E20 är 200 meter med angöring vid Hästeryds-motet. Området ligger cirka 4,3 kilometer bilväg från Västra Bodarnas station. Gång- och cykelväg finns ej i nuläget men ny gc-väg ska byggas som binder samman Ingared och Västra Bodarna. Närmsta busshållplats finns i Hästeryd på andra sidan E20, cirka 800 meter från området. Ledningar för kommunalt vatten och avlopp finns i närmaste bostadsområde, cirka 300 meter från området. Möjlighet att ansluta till kommunalt VA bör finnas på sikt.

Området om cirka 60 hektar består av ett mycket kuperat skogsområde intill en befintlig bergtäkt. Marken sluttar brant från området ner mot Hästerydsvägen. Området högsta punkt ligger 53 meter över Hästerydsvägens nivå. Det är oklart om det är möjligt att skapa en tillfartsväg till området som uppnår godtagbar lutning och om markarbeten skulle bli för omfattande för att vara ekonomiskt rimliga. Den kuperade terrängen skulle innebära stora sprängningsarbeten och massförflyttningar för att möjliggöra de stora

plana ytor som ett verksamhetsområde kräver.

I översiktsplanen finns ingen föreslagen markanvändning. Marken ägs av flera privata fastighetsägare. Möjlighet till expansion kan finnas. Området ligger delvis inom primärt och sekundärt skyddsområde för vattentäkt. På motsatt sida E20 finns naturreservat och riksintresse för kulturmiljö. Det är oklart om det

finns några naturvärden i området. Hänsyn kan behöva tas till närliggande bergtäkt.



Jämförelsetabell

Vid jämförelsen mellan de olika lokaliseringalternativen har tabellen nedan fyllts i. I översta radens

rubriker syftar till att få fram de förutsättningar som är relevanta inom de olika bedömningskriterierna.

| | Avstånd till E20 | Avstånd till tätortsgräns | Kollektivtrafikläge | Anslutning till GC-vägnät | Markanvändning enligt ÖP/DP/Planprogram | Expansionsmöjligheter | Avstånd till annan verksamhetsmark/Samlokaliseringsmöjligheter | Avstånd till bostadskvarter inom tätortsgräns | Markägo-förhållanden | Teknisk infrastruktur | Förutsättningar - potentiella hinder | Jordbruksmark |
|---------------------------------------|--|---|--|---|--|--|---|--|--------------------------------|---|---|---------------|
| Aktuella planområdet Bälinge | 1,2 km bilväg från norra delområdet 300 m bilväg från södra delområdet | 150 m från södra delområdet till tätortsgräns, Sävälund | Hållplats Bälinge kyrka vid väg 1900, direkt anslutning. Hållplats Tokebacka vid Tokebackavägen, 750 m | GC-bana finns längs väg 1900, kan byggas ut. 4-5 km cykelväg till Alingsås station | Utpekad utbyggnadsområde för verksamheter och störande verksamheter i ÖP | Möjlighet till expansion på andra sidan Sävån och Västra stambanan, Norra Sävälund | Intill Bälinge avfallsanläggning, etapp 1 och Tokebacka. 250 m fågelväg till Sävälund. Goda samlokaliseringsmöjligheter | Cirka 1,1 km (Nygård) och 1,6 km (Nolby och Brogården) | Kommunal mark + privatägd mark | Möjlighet att bygga ut VA/elnät, utnyttja befintlig väg | Natur- och kulturvärden, marken är kuperad. | Ja |
| Område 1 Kärtaredsvägen | 3,9 km bilväg | 3 km till närmaste tätortsgräns, Sävälund | Hållplats Ljurrhallavägen vid väg 1900, 2 km | Nej | Delvis utpekad som område för vindkraftsutbyggnad, hänsynsområde bergtäkt | Viss möjlighet till expansion, begränsad yta | 4 km till Bälinge avfallsanläggning och Tokebacka. Dåliga samlokaliseringsmöjligheter | 3,5 km (Nygård) | Privatägd mark | 2500 m till närmsta anslutning till VA, oklart om bef. väg kan nyttjas | Naturvärden ej kända, marken är kuperad med flertalet våtmarker | Nej |
| Område 2 Risavägen | 4,2 km bilväg | 3,9 km till närmaste tätortsgräns, Sävälund | Hållplats Risavägen vid väg 1900, 2,2 km | Nej | Ej utpekad markanvändning, hänsynsområde bergtäkt | Viss möjlighet till expansion, begränsad yta | 4,1 km till Bälinge avfallsanläggning och Tokebacka. Dåliga samlokaliseringsmöjligheter | 4,6 km (Nygård) | Flera privata fastighetsägare | 3100 m till närmsta anslutning till VA, oklart om bef. väg kan nyttjas | Naturvärden ej kända, marken är kuperad med flertalet våtmarker i lågpunkter | Nej |
| Område 3 Norra Sävälund | 2,8 km bilväg (genom staden) | 100 m till närmaste tätortsgräns, Sävälund | Hållplats Vincents vid väg 1890, direkt anslutning | GC-bana finns längre söderut vid väg 1890. 3,5 km cykelväg till Alingsås station | Utpekad utbyggnadsområde störande verksamheter i ÖP | Begränsad möjlighet till expansion | Intill Sävälund Goda samlokaliseringsmöjligheter | 1 km (Nolby) | Kommunal mark + privatägd mark | Möjlighet att ansluta till infrastruktur i Sävälund | Påverkan på flygfältet. | Ja |
| Område 4 Tomteredsfältet | 2 km bilväg (genom staden) | 0 meter till närmaste tätortsgräns, Sävälund | Hållplats Nolby gård vid väg 1890, 220 m | GC-bana finns precis intill. 2,5 km cykelväg till Alingsås station | Utpekad utredningsområde i ÖP | Begränsad möjlighet till expansion | Intill befintliga verksamheter Tomtered. Goda samlokaliseringsmöjligheter | 60 m (Nolby) | Kommunal mark | Möjlighet att ansluta till infrastruktur i Sävälund | Höga natur- och kulturvärden i område intill, negativ påverkan på bef. bostäder. | Ja |
| Område 5 Tomtered | 3,4 km bilväg (genom staden) | 500 m till tätortsgräns, Sävälund | Hållplats Vincents vid väg 1890, 550 m | GC-bana finns längre söderut i Sävälund vid väg 1890. 4 km cykelväg till Alingsås station | Ej utpekad markanvändning | Begränsad möjlighet till expansion | 700 m till verksamheter i Tomtered. Viss möjlighet till samlokalisering | 500 m (Nolby och Bolltorp) | Kommunal mark + privatägd mark | Möjlighet att ansluta till vägnät i Sävälund. Ledningsnät för VA finns i närheten | Naturvärden ej kända, mycket kuperad skogsmark | Nej |
| Område 6 Rothoffskärr/Grantorp | 1,9 km bilväg (dålig standard) | 1,2 km till tätortsgräns, Torvmossen | Hållplats Pulka-backen vid Prästerydsv. 1,4 km | GC-bana finns längs Prästerydsvägen. 4 km cykelväg till Alingsås station | Ej utpekad markanvändning, direkt norrur finns utpekad område för bostäder och sträckning för Södra länken | Möjlighet till expansion | 2 km fågelväg till verksamheter i Kristineholm Dåliga samlokaliseringsmöjligheter | 1,4 km (Torvmossen och Dammen) | Kommunal mark | Ny väg mot E20/lv 180 behövs - befintlig vägnät kan inte nyttjas, beroende av Södra länken. Ledningsnät för VA saknas | Naturvärden ej kända, mycket kuperad skogsmark, väganlutning saknas | Nej |
| Område 7 Hästeryd | 200 m med anslutning via Hästerydsv. | 1,5 km till tätortsgräns, Västra Bodarna | Hållplats i Hästeryd på andra sidan E20, 800 m | Nej, GC-bana ska byggas ut mellan Västra Bodarna och Ingared | Ej utpekad markanvändning, hänsynsområde bergtäkt | Viss möjlighet till expansion | 2,6 km fågelväg till Ingareds företagspark (ej utbyggt ännu). Dåliga samlokaliseringsmöjligheter | 1,5 km (Västra Bodarna) | Flera privata fastighetsägare | Oklart om det går att ansluta till VA-ledningsnätet. Ny anslutningsväg behövs för anslutning till Hästerydsv. | Naturvärden ej kända, mycket kuperad skogsmark, hänsyn till bergtäkt och riskintresse för kulturmiljö | Nej |

6. Samlad bedömning

Det aktuella planområdet bedöms ha mycket goda förutsättningar för en tekniskt och ekonomiskt rimlig exploatering. Det strategiska läget nära E20 ger ett attraktivt skyltläge och möjlighet till bra kommunikationer för transporter och personal. Området ligger inom rimligt avstånd från staden Alingsås, vilket är positivt för hållbara transporter samtidigt som avståndet till bostadsbebyggelse är stort vilket minimerar risken för störningar. En etablering av verksamheter i området har stöd i kommunens översiktsplan och tillväxtprogram. Området innebär en naturlig utbyggnad av de redan etablerade verksamhetsområdena i Sävelund och Tokebacka samt första utbyggnadsetappen av Verksamhetsområde Norr. Det som talar emot är den rika kulturmiljö som finns i området med ett öppet odlingslandskap vars jordbruks- och skogsmark tas i anspråk där en landskapsförändring kommer att ske.

Områdena 1 och 2 bedöms inte ha tillräckliga förutsättningar för en tekniskt och ekonomiskt rimlig exploatering. Topografin kan innebära stora kostnader vid iordningställande av marken och ny infrastruktur i form av vägar och ledningsnät behöver byggas ut. Närheten till E20 kan ge ett attraktivt skyltläge men avståndet till tätorten innebär att en exploatering inom områdena skulle skapa enklaver långt från tätortsbebyggelsen vilket inte bidrar till en god bebyggd miljö. En fördel gentemot det aktuella planområdet är att ingen jordbruksmark tas i anspråk och det finns vissa expansionsmöjligheter. Tillsammans täcker de upp för ytbehovet dock blir det inte samma förutsättningar för samlokalisering eller andra synergieffekter med

befintliga verksamheter.

Område 3 har ett fördelaktigt läge nära det befintliga verksamhetsområdet Sävelund och möjlighet finns att knyta an till befintlig infrastruktur. Lokaliseringen har också stöd i översiktsplanen. Tillgängligheten för bil, gång- och cykel samt kollektivtrafik anses vara god. Dock är avståndet till E20 långt i jämförelse med det aktuella planområdet. En exploatering på platsen skulle i närtid innebära en ökad belastning på gatunätet eftersom trafiken behöver köra genom staden för att nå E20. På sikt kommer situationen dock förbättras när en ny underfart under järnvägen har byggts. Precis som för det aktuella planområdet har område 3 nackdelen att jordbruksmark tas i anspråk. Ytbehovet bedöms inte kunna uppnås då områdets storlek inte är tillräckligt stor för det behov som finns. Tillsammans med områdena 4 och 5 kan ytbehovet uppnås, dock är expansionsmöjligheterna begränsade utan att ytterligare jordbruksmark behöver tas i anspråk.

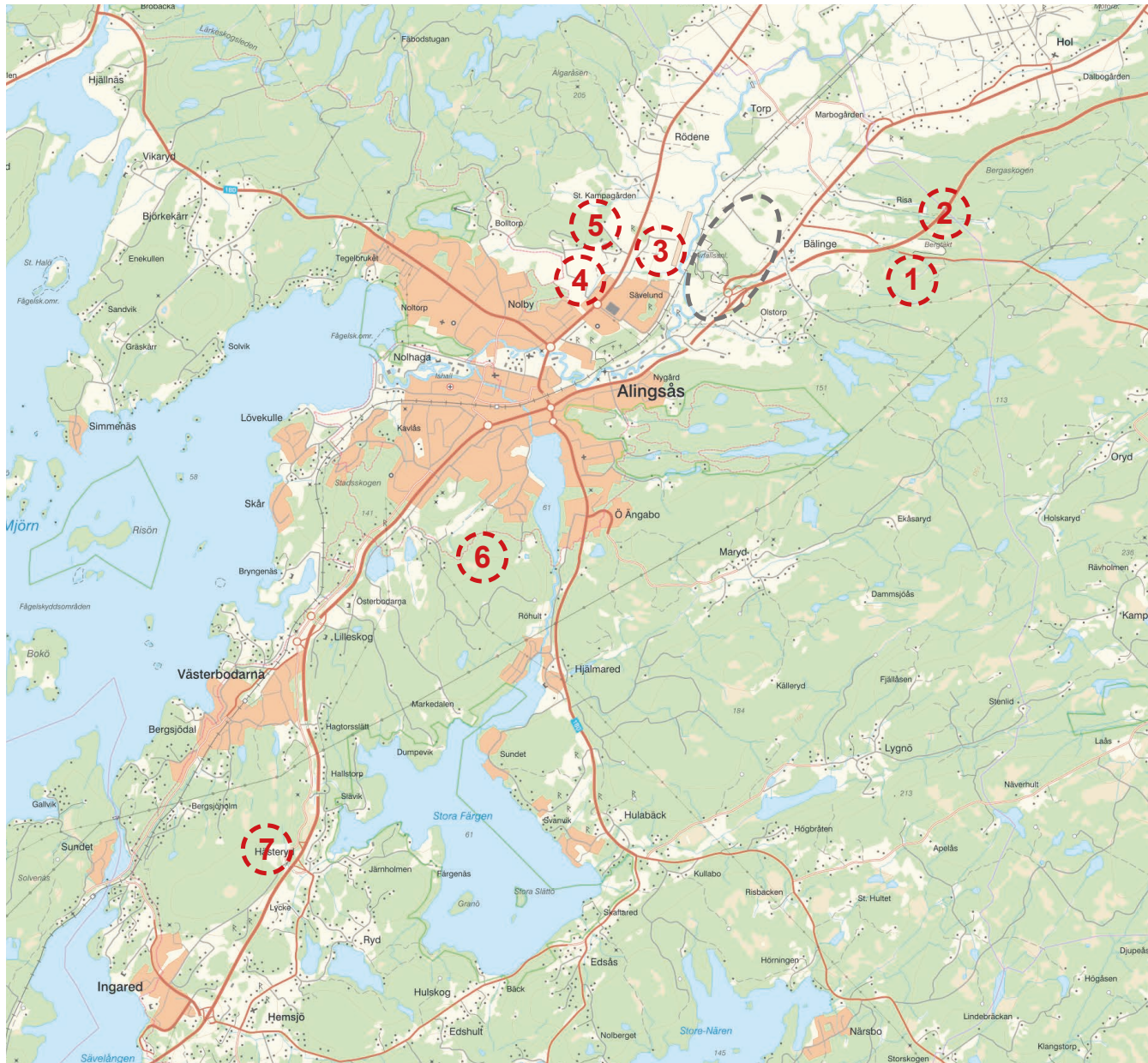
Område 4 har också ett fördelaktigt läge nära befintliga verksamheter och infrastruktur. Området ligger dock mycket nära befintliga bostäder vilket dels kan innebära störningar för de boende, försämrad möjlighet till expansion av bostadsområden samt begränsningar för framtida verksamheter. Det är en fördel att marken ägs av kommunen. I översiktsplanen pekas området ut som utredningsområde och det är inte utrett vilken typ av byggnation som bör prioriteras i området. Precis som för område 3 är avståndet till E20 långt i jämförelse med det aktuella planområdet vilket kan ge negativa effekter på trafiksituationen i

staden. Precis som för det aktuella planområdet har område 4 nackdelen att jordbruksmark tas i anspråk och på samma sätt som för område 3 är området inte tillräckligt stort för sig självt för att uppnå ytbehovet.

Område 5 bedöms ha sämre förutsättningar än det aktuella planområdet, främst med anledning av topografin och avståndet till E20. Området ligger inom mycket kuperad terräng vilket skulle innebära att en större yta än aktuellt planområde kräver sprängningsarbeten och massförflyttningar för att möjliggöra de stora plana ytor som ett verksamhetsområde behöver. På egen hand blir detta område inte heller en lika naturlig utbyggnad av det befintliga verksamhetsområdet Sävelund som områdena 3 och 4. Den enda fördelen är att ingen jordbruksmark tas i anspråk.

För att täcka ytbehovet behöver områdena 3, 4 och 5 slås ihop. Jämfört med område 1 och 2 kan områdenas avstånd intill varandra och till befintligt verksamhetsområde ge en bättre samlokalisering och nyttjande av infrastruktur. Däremot gör avståndet till större trafikled att stor andel transport till och från området kommer behöva ske genom staden. Lokaliseringen intill befintliga bostadsområden gör även att staden inte har möjlighet att utvecklas med bostadsbebyggelse norrut.

Område 6 har närheten till både E20 och väg 180 vilket utgör en fördel. Det finns dock inget utbyggt VA- eller vägnät, och området påverkas/är beroende av utbyggnaden av Södra länken vars läge ännu inte har utretts. Platsen kan vara ett aktuellt läge för verksam-



heter i framtiden men då flera planeringsförutsättningar ännu är outredda anses området inte redo för en exploatering i dagsläget.

Område 7 anses ha alltför dåliga förutsättningar för exploatering främst med anledning av topografin, risk för påverkan på vattentäkten, kulturmiljön och närliggande bergtäkt samt avståndet till Alingsås tätort. Området har ett strategiskt läge nära E20 och Hästerydsmotet men de stora nivåskillnaderna innebär avsevärda svårigheter och höga kostnader vid exploatering. I jämförelse med aktuellt planområde kan område 7 inte anses vara ett mer lämpligt alternativ.

7. Slutsats

Utredningen är översiktlig och inga vidare utredningar har genomförts utan är baserad på befintlig material och kunskap om de olika platserna. Utifrån det bedöms det inte finnas några större vägande skäl till att lokaliseringalternativen skulle vara bättre lämpade för industri- och logistiketablering än aktuellt planområde i Bälinge. Det som talar för aktuellt planområde är framför allt den sammanhängande ytan som kan uppnå det ytbehov som finns samt med möjlighet för ytterligare expansion. Det är en stor utmaning att hitta lämpliga områden för större industri- och logistiketableringar i närheten till tätortsnära läge, utan att behöva sprida ut det till enklaver. Den tänkta etableringen på platsen 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. Att kraftsamla bebyggelsen inom utvalda områden och samlokalisera den till redan befintliga verksamhetsområden och ianspråkna ytor på jordbruksmark är att betrakta som god resurshållning och kan väga upp de negativa konsekvenserna som ett ianspråktagande av jordbruksmark medför.

Det är även svårt att hitta områden med stora ytor intill trafikleder och befintlig infrastruktur. Motiven till att exploatera på jordbruksmark är främst det strategiska läget med möjligheter att ansluta till befintlig infrastruktur. Närheten till E20 motiverar en kostnads-effektiv exploatering med goda transportmöjligheter. Alingsås kommuns ambition och mål är att kunna erbjuda mark till verksamheter som vill etablera sig

eller omlokalisera sig inom kommunen och det råder idag brist på verksamhetsmark. Planområdet ligger med sin närhet till E20 bra till för logistikföretag, med många transporter både mot Göteborg och Stockholm. Därav har det talats mycket för aktuellt planområde gällande det logistiska läget i förhållande till befintlig infrastruktur och befintliga verksamheter som finns i närheten där synergier förväntas uppstå.

En annan förutsättning är nuvarande markägoförhållande där de flesta av alternativen idag ägs av flera olika privata markägare, vilket försvårar en storskalig utveckling. För att ett alternativ ska vara realistiskt och genomförbart måste marken vara tillgänglig. Det finns inga uppgifter om att markägare för de andra lokaliseringalternativen är intresserade av en exploatering. För aktuellt planområde finns det utöver kommunen en markägare som äger mycket mark som är intresserad av en exploatering.

Områdena kring bergtäkten intill kommungränsen i norr bedöms ha potential med dess läge intill E20 och tillräckligt med yta utan större omgivningspåverkan. Expansionsmöjligheter kan finnas, dock är ytan begränsad med anledning av kommungränsen och närheten till bergtäkten. I dagsläget är en exploatering inte ekonomiskt försvarbart, däremot kan området bli aktuellt i framtiden när ny infrastruktur är utbyggd. Jämfört med aktuellt planområde bedöms områdena ligga långt ifrån tätorten och intill befintliga verksamheter för att möjliggöra hållbara transporter. En lokalisering på dessa platser skulle medföra ökade kostnader, försämrade ledtider och ökade CO₂-ut-

släpp för transporter.

Av samtliga lokaliseringalternativ inklusive aktuellt planområde kommer en exploatering i Bälinge och områdena kring Sävelund att innebära en utbyggnad av befintlig verksamhetsmark. Att kraftsamla och samlokalisera bebyggelsen till redan befintliga verksamhetsområden ses som positivt, vilket gör att de har goda exploateringsmöjligheter. Däremot bedöms områdena kring Sävelund begränsa möjligheterna för en framtida bostadsutveckling i norr. Områdena ligger även nära inpå bostadsbebyggelsen i tätorten vilket ger begränsade förutsättningar för etablering av störande verksamheter. Expansionsmöjligheterna är även begränsade utan större omgivningspåverkan jämfört med aktuellt planområde. För en exploatering som skulle motsvara samma yta som akutellt planområde skulle en större andel jordbruksmark behöva tas i anspråk, vilket gör att det alternativet ur den aspekten inte anses mer fördelaktigt.

Både område 3 och planområdet ingår i planprogramsområdet för Verksamhetsområde Norr och på sikt är intentionen 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. 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 utbyggnadsetapper.

Sammanfattningsvis bedöms det väsentliga samhällsintresset, att möjliggöra för nya företagsetableringar med syfte att tillskapa många nya arbetstillfällen, samt möjliggöra för omlokalisering och expansion av befintliga verksamheter i centralnära lägen med syfte att frigöra markområden till omvandling för andra ändamål såsom exempelvis bostäder, offentlig eller kommersiell service, väga tyngre än bevarandet av jordbruksmark. Det finns inte heller några alternativa lokaliseringsområden i kommunen som är bättre lämpade. Behovet att tillskapa ny verksamhetsmark kan inte tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Planenheten

Hanna Pettersson
Planarkitekt

Elif Koman André
Tf. Planchef



ALINGSÅS

KOMMUN

Samhällsbyggnadsförvaltningen

BESÖKSADRESS Sveagatan 12, 441 81 Alingsås

TFN 0322-61 60 00 (växel) **E-POST** samhallsbyggnad@alingsas.se

WEBBPLATS alingsas.se/bygga-bo-och-miljo/samhallsplanering/
