

Planbeskrivning



Antagandehandling

Ändring nr 1 av detaljplan 175 för Fodret 11 med fler, Bolltorpsvägen i Alingsås stad

Beslutsinstans: Kommunstyrelsen
Diarienummer: 2022.289 KS
Lagstiftning: Plan- och bygglagen 2010:900
(SFS t.o.m 2023:173 och BFS 2020:8)

Förfarande: Standardförfarande
Upprättad: 2025-11-24
Genomförandetid till 2027-10-04
Planförfattare: Emelie Spreizer-Aspeheim
Planenheten

Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
Läsanvisning	4
Inledning	5
Vad är en detaljplan?	5
Varför ändring av planen valts.....	5
Förteckning över ursprunglig detaljplan och	6
efterföljande ändringar	6
Planprocessen	6
Planeringsunderlag	7
Planhandlingar	7
Utredningar	7
Beskrivning av planändringen.....	8
Lägesbestämning och omfattning.....	8
Ärendeinformation.....	9
Planförslag.....	9
Kvartersmark	9
Genomförandetid.....	11
Motiv till planändringens regleringar	11
Tillkommande användningsbestämmelser inom kvartersmark	12
Gällande användningsbestämmelser från DP 175	12
Tillkommande egenskapsbestämmelser inom all kvartersmark	13
Tillkommande egenskapsbestämmelser inom kvartersmark	13
Gällande egenskapsbestämmelser från DP 175	15
Tillkommande administrativa bestämmelser inom kvartersmark.....	15
Upphävda användningsbestämmelser inom allmän plats	16
Upphävda användningsbestämmelser inom kvartersmark	16
Upphävda egenskapsbestämmelser inom allmän plats.....	17
Upphävda egenskapsbestämmelser inom kvartersmark	17
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	19
Kommunala	19
Översiktsplan.....	19
Stadsplan för Alingsås stad	19
Handelsstrategi	20
Detaljplan	20
Trädplan för Alingsås kommun	21
Ställningstagande om betydande miljöpåverkan	21
Fastigheter och rättigheter.....	21
Stadsmiljö och bebyggelse	22
Trafik och mobilitet.....	22
Parkering.....	23

Gång- och cykel	24
Naturmiljö	24
Hälsa, störningar och risker	25
Förorenade områden	25
Risk för översvämning vid skyfall	27
Buller	31
Risk för skred, ras och erosion	32
Farligt gods	32
Radon	32
Räddnings- och sjukvårdsinsatser	32
Dagvatten	33
Geologiska och geotekniska förhållanden	34
Miljökvalitetsnormer	36
Luft	36
Vatten	36
Buller	38
Teknisk försörjning	38
El, fjärrvärme och fiber	38
Dricksvatten och spillvatten	38
Brandvattenförsörjning och släckvatten	38
Genomförandefrågor	39
Organisatoriska frågor	39
Ansvarsfördelning	39
Fastighetsrättsliga frågor	40
Fastigheter	40
Rättigheter	40
Gemensamhetsanläggningar	40
Förrättningar	40
Ekonomiska frågor	40
Planekonomisk bedömning och planavgift	40
Medfinansieringsersättning	40
Anläggningar på kvartersmark	41
Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggningar	41
Vatten och avlopp	41
Dagvatten	41
Tekniska frågor	42
Utbyggnad vatten och avlopp	42
El-, tele- och fiberledningar	42
Rivning	42
Upplysningar	42
Medverkande tjänstepersoner	42

Sammanfattning

Planområdet är beläget i Bolltorps handelsområde, cirka 2 kilometer norr om Alingsås stadskärna. Planområdet omfattar fem fastigheter som tillsammans utgör en area på cirka 13 000 kvm. Planområdet utgörs i dagsläget av butiks- och verksamhetslokaler samt hårdgjorda ytor i form av parkeringsplatser.

Fastighetsägaren ansökte den 8 juni 2021 om planbesked för att möjliggöra livsmedelsbutik. Positivt planbesked gavs av samhällsbyggnadsnämnden den 27 september 2021, § 159. Detaljplanen ingår i kommunstyrelsens beslutade planprioritering, beslutad 2025-03-03, § 26. Syftet med ändring av gällande detaljplan 175 är att pröva lämpligheten att utöka befintlig markanvändning för att möjliggöra etablering av livsmedelsbutik samt centrumändamål.

Detaljplanen fanns tillgänglig för samråd med sakägare, förvaltningar, myndigheter med fler under perioden 12 februari – 5 mars 2025. Detaljplanen fanns då kungjord på kommunens digitala anslagstavla samt tillgänglig på samhällsbyggnadsförvaltningen, Sveagatan 12 och på kommunens hemsida. Under samrådet inkom totalt **8** yttranden samt **5** godkännandebblanketter för detaljplanen.

Detaljplanen fanns tillgängligt för granskning med sakägare, förvaltningar, myndigheter med fler under perioden 6 oktober – 20 oktober 2025. Detaljplanen fanns då kungjord på kommunens digitala anslagstavla samt tillgänglig på samhällsbyggnadsförvaltningen, Sveagatan 12 och på kommunens hemsida. Under granskningen inkom totalt **4** yttranden. Inkomna synpunkter från samråd och granskning finns sammanställda i ett granskningsutlåtande. Granskningsutlåtandet redovisar även hur kommunen hanterat inkomna synpunkter.

Planändringen bedöms stämma överens med översiktsplanen. En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts och kommunen bedömer att planändringen inte medför en betydande miljöpåverkan. Ett genomförande av planändringen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormer för luft/vatten/buller försämrats. Bedömningen är sammantaget att ett genomförande av planändringen inte leder till några ökade störningar för omgivningen eller risker för människor vad gäller hälsa och säkerhet.

Läsanvisning

Detta dokument är en granskningshandling med ett förslag till ändring nummer 1 av detaljplan 175. Planändringen redogör för markanvändning inom fastigheterna Fodret 4, 8, 9, 11 och 13. Markanvändningen K (kontor), J1 (småindustri samt hantverk som inte är störande för omgivningen) är redan prövad i gällande detaljplan 175 och den markanvändning som föreslås prövas i planändringen är centrum i planområdets östra del samt opreciserad handel.

Plankartan inom ändring nummer 1 redovisar tillkommande planbestämmelser med markanvändning C (centrum) och H (detaljhandel) samt gällande markanvändning från

detaljplan 175, vilket innefattar redan prövad markanvändning K (kontor) och J1 (småindustri samt hantverk som inte är störande för omgivningen). Även gällande egenskapsbestämmelser från DP 175 redovisas på ändringsplanen samt ny tillkommande egenskapsbestämmelser. Plankartan redovisar planbestämmelser från detaljplan 175 som föreslås upphävas.

Inledning

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut inom ett visst område. När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en process där lämpligheten i förslaget prövas och berörda får möjlighet att lämna synpunkter. I detta fall föreslås en ändring av en gällande detaljplan. En detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. En ändring av en detaljplan omfattar förändringar, borttagande och/eller införande av nya bestämmelser inom den ursprungliga detaljplanens planområde. En ändring av detaljplan kan även innebära upphävande av en geografisk del av en gällande detaljplan samt för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell. Ändringen ska rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen och uppfylla plan- och bygglagens (PBL) krav på tydlighet.

En detaljplan består av plankarta, planbeskrivning och illustrationsplan. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som gäller tills dess att den upphävs eller ersätts av en ny.

Läs mer om ändring av detaljplan på Boverkets webbplats www.boverket.se.

Varför ändring av planen valts

En ändring av en detaljplan kan endast göras om ändringen bedöms vara förenlig med gällande detaljplans syften. Kommunens bedömning är att ändring av detaljplan är lämplig att använda då gällande detaljplans syfte är att ge möjlighet att bedriva handel inom de västra delarna av kvarteret Fodret. En ändring av detaljplanen frångår inte gällande detaljplans syfte eller övergripande markanvändning. I denna planändring utökas markanvändningen för livsmedel samt centrum i nordöstra delen av gällande detaljplan.

Planändringen innebär i övrigt inga olägenheter och kommunen har bedömt att en planändring är lämplig i detta fall då planändringen är förenlig med gällande detaljplan syfte om att utveckla området med handel. Markanvändningens grundstruktur i gällande detaljplan bevaras även efter ändringen och ändringen bedöms göra detaljplanen mer användbar och flexibel för framtida behov.

Förteckning över ursprunglig detaljplan och efterföljande ändringar

Detaljplan 175 för Bolltorps handelsområde, laga kraft 2012-10-04

Syftet med planen är att ge möjlighet att bedriva handel i de västra delarna av Fodrets kvarter samt planläggning av korsningar vid Kungälvsvägen för att öka trafiksäkerheten och kapaciteten. Detaljplanen har en pågående genomförandetid till och med 2027-10-04.

Ändring nr 1 av detaljplan 175, (detta dokument)

Ändringen berör fastigheterna Fodret 4, 8, 9, 11 och 13. Gällande detaljplan 175 har en planbestämmelse som reglerar att det inom kvarteret endast tillåts detaljhandel samt handel med tunga eller skrymmande varor, dock ej livsmedelshandel eller bilförsäljning. Markanvändningen kontor, parkering samt småindustri och hantverk som inte är störande för omgivningen tillåts även.

Planändringen innebär en prövning så att markanvändningen inom kvarteret utöver gällande planbestämmelser tillåter handel med livsmedel och att centrum möjliggörs inom sydöstra delen av fastigheten. Inom planändringen utökas byggnadshöjden till 9,0 meter och planbestämmelser om hantering av dagvatten- och skyfall, lägsta färdig golvnivå, hårdgörningsgrad, placering med mera regleras.

Planprocessen

En detaljplan tas fram genom planprocessen som regleras av plan- och bygglagen (2010:900) och består av flera olika skeden med syfte att säkra insyn för berörda, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och förankra förslaget.

Denna detaljplan handläggs enligt ett standardförfarande. Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Under planprocessens inledande skede tas ett planförslag fram över ett område. Planförslaget redovisas på en plankarta med tillhörande planbeskrivning och illustrationskarta. För att samla information i ett tidigt skede om vad fastighetsägare, berörda hyresgäster, länsstyrelsen, lantmäteriet, kommunala myndigheter och andra som berörs anser om planförslaget genomförs ett samråd. Under samrådet kan ett samrådsmöte genomföras och om man har synpunkter på planförslaget ska man lämna in dem i skriftlig form till kommunen. Samrådet föregås av att kommunen informerar om hur lång samrådstiden är och var planförslaget finns tillgängligt.

Efter samrådet genomförs eventuella revideringar av planförslaget innan det tillgängliggörs för granskning. Under granskningen som är minst två veckor vid standardförfarande har fastighetsägare, berörda hyresgäster, länsstyrelsen, lantmäteriet, kommunala myndigheter och andra som berörs möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget ytterligare en

gång. Granskningen ska föregås av en underrättelse där de som berörs av förslaget meddelas. När granskningen är avslutad sammanställs de inkomna synpunkterna från både samråd och granskning, samt svar på hur kommunen bemöter dem, i ett granskningsutlåtande.

Efter granskningen kan endast mindre revideringar av planförslaget göras innan beslutet om antagande av planförslaget genomförs. Beslut om antagande av planförslaget fattas av kommunstyrelsen vid standardförfarande. Detaljplanen får laga kraft tre veckor efter att planförslaget antas, om inte beslutet om antagande överprövas eller överklagas. När detaljplanen har fått laga kraft börjar den gälla som en juridisk handling.



Planprocessen

Planeringsunderlag

Nedan följer en sammanställning av de dokument som planhandlingarna består av samt de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Planhandlingar

- Plankarta upprättad på grundkarta med planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Plankartan är den juridiskt bindande planhandlingen. Planbeskrivningen (denna handling) och illustrationsplanen utgör båda planhandlingar men har ingen rättsverkan. Planbeskrivningen och illustrationsplan ska användas för att underlätta förståelsen av planändringen och vara vägledande vid tolkningen av den.

Utredningar

- Geoteknisk utredning (Norconsult, 2024-08-22)
- Dagvatten- och skyfallsutredning (Norconsult, reviderad 2025-09-03)
- Miljöteknisk markundersökning (Norconsult, 2024-06-25)
- Parkeringsutredning (Norconsult, 2024-11-08)
- Trafikanalys väg 180 (Sweco, 2023-03-15)

Innehållet i utredningarna, samt vilka slutsatser som varit relevanta för planändringens utformning och omfattning, redovisas nedan under respektive ämnesområde.

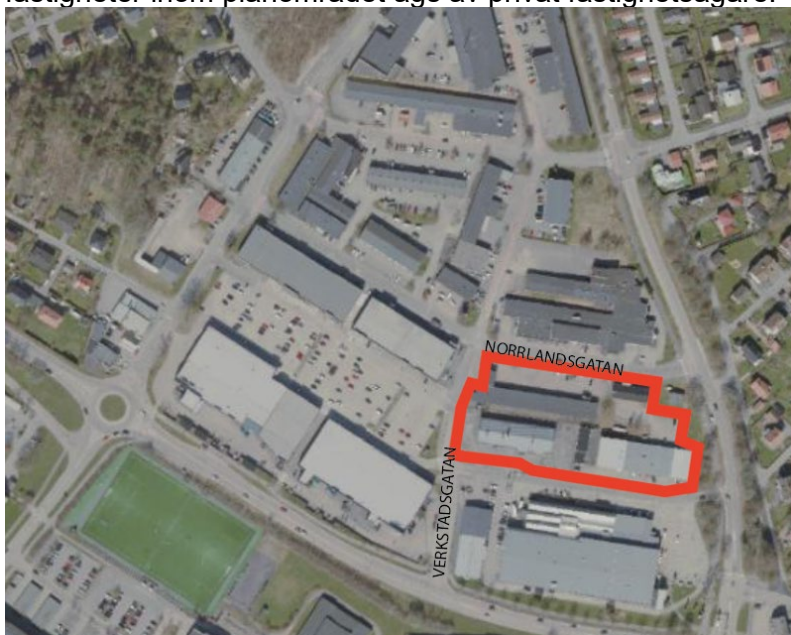
Detaljplanens syfte

Syftet med att ändra detaljplanen för Bolltorps handelsområde är att utöka handelsändamålet till att tillåta hantering av livsmedel inom fastigheterna Fodret 11 med flera. Genom att ta bort preciseringen av handelsändamålet möjliggörs etablering av en ny livsmedelsbutik inom handelsområdet. I planområdets sydöstra del föreslås markanvändning för centrumändamål. I samband med ändring av detaljplanen upphävs vissa av gällande detaljplans planbestämmelser för att möjliggöra genomförbarhet av projektet.

Beskrivning av planändringen

Lägesbestämning och omfattning

Planområdet uppgår till en areal om cirka 13 000 kvm. Planområdet är beläget i Bolltorps handelsområde i norra delen av Alingsås tätort, cirka 2 kilometer norr om stadskärnan. Planområdets avgränsas av Norrlandsgatan i norr, Bolltorpsvägen i öst, en gemensamhetsanläggning för trafik i syd samt Verkstadsgatan i väst. Planområdet utgör en del av kvarter Fodret och omfattar fastigheterna Fodret 4, 8, 9, 11 och 13. Samtliga fastigheter inom planområdet ägs av privat fastighetsägare.



*Bild 1: Ortofoto över aktuellt planområde.
Planområdesgräns illustrerad med röd linje.*

Ärendeinformation

Planändringen handläggs med ett standardförande enligt 5 kap. PBL (2010:900). Konsekvenserna av planändringen bedöms vara förenliga med kommunens ställningstagande i översiktsplanen kring hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras, samt bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och vara av betydande intresse för allmänheten eller i stor betydelse i övrigt.

Planbeskrivningen har utformats i enlighet med Boverkets föreskrifter om planbeskrivning BFS 2020:8.

Planförslag

Planförslagets huvuddrag innebär att gällande detaljplan 175 för Bolltorps handelsområde ändras så att det inom fastigheterna Fodret 4, 8, 9, 11 och 13 tillåts opreciserad handel (H) där livsmedelshandling ingår samt centrum (C) i planområdets sydöstra del. Gällande detaljplan 175 har en planbestämmelse som reglerar att det inom kvarteret endast tillåts detaljhandel samt handel med tunga eller skrymmande varor, dock ej livsmedelshandel eller bilförsäljning. Planändringen innebär därför en prövning för att utreda möjligheten med att ändra markanvändningen inom kvarteret så att handel med livsmedel och centrum möjliggörs.

Kvartersmark

Föreslagen ny markanvändning

Kvartersmarken inom planområdet ges användningen:

Detaljhandel (H) vilket omfattar alla slags köp och försäljning av varor och tjänster till privatpersoner. Handeln preciseras inte för att möjliggöra en flexibilitet över tid samt då det inte finns något motiv till att en viss handel är mer lämplig än en annan på platsen sett till platsens förutsättningar.

Centrum (C) vilket innebär kombinationer av olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförbara verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. För att det opreciserade centrumändamålet inte ska riskera att påverka stadskärnans handel negativt möjliggörs endast centrumändamål för en begränsad del av planområdet.

Gällande markanvändning

Detaljplan 175 med dess gällande markanvändning inom planområdet reglerar:

Kontor (K)

Småindustri och hantverk som inte är störande för sin omgivning (J₁)

Parkering (P)

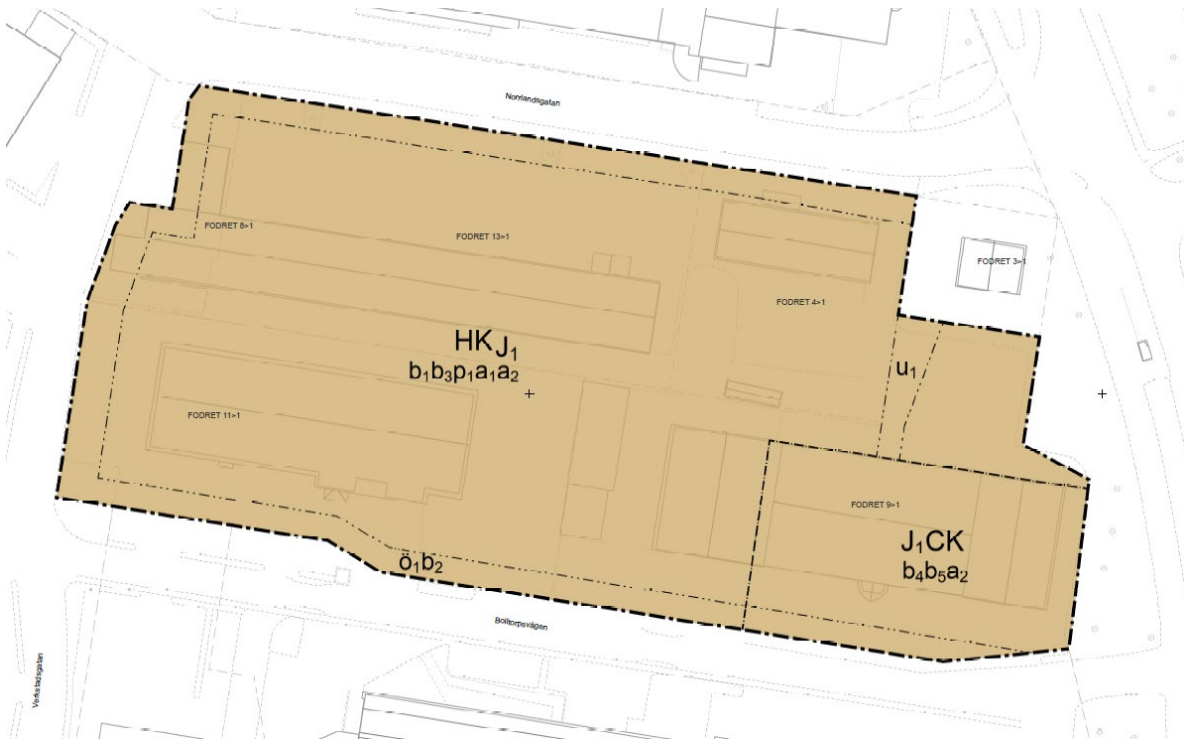


Bild 2: Utsnitt ur plankarta med föreslagen markanvändning. Användnings- och egenskapsbestämmelser ovan utgör ett komplement till gällande detaljplan och den markanvändning som regleras inom planområdet med denna planändring är handel (H), centrum (C), kontor (K) samt småindustri och hantverk som inte är störande för sin omgivning (J₁).

Parkering

Parkering för bil och cykel anordnas inom kvartersmark.

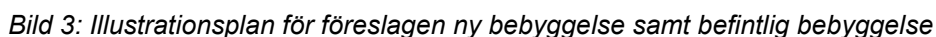
Antal parkeringsplatser för bil och cykel ska följa Alingsås kommuns parkeringsnorm, läs mer under sid. 17. En viktig aspekt inom planändringen har varit att planområdets hårdgjorda miljö behöver ses över och att gröna dagvattenreglerande element ska inkorporeras inom kvartersmarken. En god helhetetsverkan med en grön gestaltning, där träd, buskar och annan vegetation planteras inom parkeringsytorna är en viktig aspekt inom planarbetet, men i samband med ansökan om bygglov sker en slutlig prövning av antal parkeringsplatser.

Mark och vegetation

Planområdet är till största delen hårdgjort i dagsläget och består av asfalterade ytor samt befintlig bebyggelse.

Planförslaget innebär en dagvattenhantering i form av öppna gräsdikessystem med möjlighet till trädplantering (se bild 2 illustrationsplan). Dessa föreslagna lösningar tillför grönska och vegetation i en i övrigt hårdgjord kontext.

Dagvatten hanteras inom kvartersmark genom öppna gräsdikessystem samt fördröjningsmagasin. Hantering av dagvatten beskrivs under sid. 22.



Generellt gäller att en detaljplan inte får ändras före genomförandetidens utgång om inte berörda fastighetsägare godkänner det. Plan- och bygglagen redogör i 4 kap. § 22 att om genomförandetid finns kvar för den detaljplan som ändras ska den återstående genomförandetiden för den gällande detaljplanen gälla för den eller de ändringar som sker. Det gäller även om kvarvarande genomförandetid är mindre än 5 år. Genomförandetiden till och med 2027-10-04 gäller för den gällande detaljplanen samt för de ändringar som avses i planförslaget.

Planändringen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen

ska göras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet plan- och bygglagen. Ändringen av detaljplanen redovisar även planbestämmelser som upphör inom planområdet.

Tillkommande användningsbestämmelser inom kvartersmark

Planbestämmelse som tillkommer	Beskrivning och motiv
H	Detaljhandel Delar av planområdet regleras med markanvändningen detaljhandel. Handeln preciseras inte för att möjliggöra en flexibilitet över tid samt då det inte finns något motiv till att en viss handel är mer lämplig än en annan på platsen sett till platsens förutsättningar. Bestämmelsen H – detaljhandel reglerar att handel medges för köp och försäljning av varor och tjänster där både dagligvaru- och sällanköpshandel ingår.
C	Centrum Då planområdet är beläget i ett strategiskt läge med närhet till centrala Alingsås önskas en större flexibilitet och att ha möjlighet att utveckla området med centrumändamål om behov uppstår. Bestämmelsen C - Centrum reglerar att centrumändamål medges för att ge möjlighet att inrymma lokaler för t.ex. handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförbara verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. Centrumändamålet medges på en begränsad yta inom planområdet för att inte riskera att påverka stadskärnans handel negativt.

Gällande användningsbestämmelser DP 175

Gällande planbestämmelse	Beskrivning och motiv
K	Kontor
J₁	Småindustri och hantverk som inte är störande för sin omgivning

Tillkommande egenskapsbestämmelser inom all kvartersmark

Dagvatten- och skyfallsanläggning ska anordnas inom kvartersmark
Bestämmelsen syftar till att säkerställa att dagvatten- och skyfallshantering sker. Bestämmelsen gäller inom hela planområdet och med villkor om startbesked säkerställs att dagvatten- och skyfallsanläggningar placeras där de har som bäst funktion utifrån den detaljprojektering som utförs.

Högsta tillåtna byggnadshöjd 9,0 meter

Planändringen medger en utökning av byggnadshöjden med 0,5 meter. Utökningen genomförs för att möjliggöra en flexiblere användning och genomförbarhet. Byggnadshöjden gäller inom all kvartersmark för planändringen.

Tillkommande egenskapsbestämmelser inom kvartersmark

Planbestämmelse som tillkommer	Beskrivning och motiv
--------------------------------	-----------------------

ö₁

Marken får inte förses med byggnad

Inom planområdet regleras begränsning av markens utnyttjande och innebär att det inom kvartersmarkens utpekade egenskapsområde får byggnad inte uppföras. Det gemensamma motivet är att det inte är lämpligt att bebygga marken, då den behöver vara öppen och byggnadsfri i förhållande till Norrlandsgatan i norr samt till gemensamhetsanläggningen i söder.

Det bebyggelsefria området enligt ö₁ uppgår till 6,5 meters bredd mot Verkstadsgatan. Mot nord, ost och syd uppgår bebyggelsefritt område till 4,5 meters bredd och det bebyggelsefria området börjar från fastighetsgräns och dras 4,5 meter in. Inom området tillåts dock takutsprång samt skärmtak att kraga ut, vilket möjliggör en flexibilitet för verksamheten. Utkragande byggnadsdelar bedöms ej innebära påverkan såsom trafikfara/skymd sikt.

u₁

I planområdets nordöstra del löper underjordiska ledningar för starkström. Ledningarna är placerade över kvartersmark där parkering föreslås och detaljplanen säkerställer ett u-område med en bredd om 4 meter. Genom att peka ut u-området säkerställs det allmännyttiga ändamålet för ledningarna samtidigt som fastighetsägaren görs medveten om begränsningar inom kvartersmarken.

b₁

Lägsta färdig golvnivå + 66,7 meter

Motivet till bestämmelsen är att ny bebyggelse inte ska riskera att påverkas negativt vid händelse av skyfall. Dagvattenutredning har studerat lägsta färdig

golvnivå inom planområdet varför denna regleras så att ny bebyggelse inte påverkas negativt.

b₂ Högst 60% av marken får hårdgöras

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra incitament till grönytor inom bebyggelsefritt område Ö₁ och få en god helhetsverkan genom att införliva gröna värden.

b₃ Fasader ska utföras vattentäta under nivån +66,7 meter över angivet nollplan och öppningar i byggnader placerade på en lägre nivå än +66,7 meter ska anordnas med översvämningsskydd

Motivet till bestämmelsen är att ny bebyggelse inom Fodret 11 inte ska riskera att påverkas negativt vid händelse av stående vattenmängder vid ett skyfall. Dagvattenutredning har uppmärksammat risk för stående vatten vid ett skyfall och planbestämmelsen innebär att byggnadens fasad behöver utföras i ett material eller konstruktion som tål stående vatten under minst 10 minuter.

b₄ Lägsta färdig golvnivå + 66,0 meter

Motivet till bestämmelsen är att ny bebyggelse inte ska riskera att påverkas negativt vid händelse av skyfall. Dagvattenutredning har identifierat tröskelnivå för vatten i en lågpunkt baserat på ett klimatanpassat skyfall och utifrån denna tröskelnivå om +65,78 meter har marginal med 22 centimeter lagts till så att lägsta färdig golvnivå regleras till +66,0 meter. Med denna reglering riskerar ny bebyggelse inte att påverkas negativt vid ett klimatanpassat skyfall.

b₅ Fasader ska utföras vattentäta under nivån +66,0 meter över angivet nollplan och öppningar i byggnader placerade på en lägre nivå än +66,0 meter ska anordnas med översvämningsskydd

Motivet till bestämmelsen är att ny bebyggelse inom Fodret 9 inte ska riskera att påverkas negativt vid händelse av stående vattenmängder vid ett skyfall. Dagvattenutredning har uppmärksammat risk för stående vatten vid ett skyfall och planbestämmelsen innebär att byggnadens fasad behöver utföras i ett material eller konstruktion som tål stående vatten under minst 10 minuter.

p₁ Huvudbyggnad ska placeras med långsida fasad mot Verkstadsgatan

Motivet till bestämmelsen är att få en utökad kvalitet inom kvarteret och genom att styra placering ges förutsättningar för en god helhetsverkan inom kvarteret då ny bebyggelse riktar sig och ramar in mot Verkstadsgatan.

Gällande egenskapsbestämmelser från DP 175

Byggnaders placering, utformning mm.

Nya byggnader ska utformas enligt följande:

Fasadmaterial ska vara trä, plåt eller glas (med sockel i betong), vid kundentréer ska trä vara det dominerande materialet.

Butikslokal ska ha en yta för försäljning och lager med mera som uppgår till minst 500 kvadratmeter bruttoarea

Burspråk, fasadskivor, takkupor med mera får utföras 1 meter över högsta byggnadshöjd längs högst hälften av byggnadens fasad.

Dagvatten ska fördröjas i magasin eller på gröna tak med växtlighet så att det maximala flödet till recipient inte ökar på grund av exploateringen

Tillkommande administrativa bestämmelser inom kvartersmark

Planbestämmelse som tillkommer	Beskrivning och motiv
--------------------------------	-----------------------

a ₁	Startbesked får inte ges för ny byggnad förrän markförorening inom Fodret 11 och Fodret 13 avhjälpes.
----------------	--

Villkor för startbesked gäller eftersom marken är förorenad och behöver saneras för att den ska kunna användas för mindre känslig markanvändning;. Bestämmelsen gäller inom Fodret 11 och Fodret 13 vilket innebär att sanering behövs inom aktuella fastigheter innan startbesked kan ges för byggnation inom fastigheten. Den markförorening som påträffats är bly, enligt miljöteknisk markundersökning (Norconsult, 2024-06-25) och denna behöver saneras upp till mindre känslig markanvändning.

a ₂	Startbesked får inte ges för ny byggnad förrän skyfallshantering säkerställts inom planområdet
----------------	---

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att renings- och fördröjningsanläggningar anordnas inom respektive fastighet för att säkerställa att dagvattenhantering samt att ny och befintlig bebyggelse inte tar skada vid händelse av skyfall. Planbestämmelsen innebär att kommunen

kommer att kräva in underlag som redovisar hur hantering av dagvatten och skyfall planeras att ske och frågan stäms av enligt dagvattenutredningen samt med ansvariga på kommunens VA-avdelning. Inför slutbesked sker en genomgång av relationsritningar för dagvattenanläggningarna samt kontroll av redovisning i kontrollplanen.

Upphävda användningsbestämmelser inom allmän plats

Planbestämmelse som upphävs	Beskrivning och motiv
Lokalgata	Lokaltrafik Gällande detaljplan reglerar en smal passage för allmän plats lokalgata där en busshållplats planerades. Planbestämmelsen upphävs inom planområdet i samband med att detaljplanen ändras. I samband med att planbestämmelsen upphävs upphör den att gälla inom kvarteret. Planbestämmelsen upphävs då behov av allmän plats lokalgata inte längre finns samt då busshållplats inte kommer uppföras i detta läge.

Upphävda användningsbestämmelser inom kvartersmark

Planbestämmelse som upphävs	Beskrivning och motiv
P	Parkering Planbestämmelsen upphävs inom planområdet i samband med att detaljplanen ändras. I samband med att planbestämmelsen upphävs upphör den att gälla inom kvarteret. Planbestämmelsen upphävs då parkering generellt möjliggörs inom kvartersmark och då det inte finns ett behov av att specifikt reglera användningen.
H ₂	Detaljhandel på högst 70% av bruttoarean samt handel med skrymmande eller tunga varor (dock inte livsmedels eller bilförsäljning) Planbestämmelsen upphävs inom planområdet i samband med att detaljplanen ändras. I samband med att

planbestämmelsen upphävs upphör den att gälla inom kvarteret. Planbestämmelsen upphävs då ett preciserat handelsändamål inte är önskvärt inom planområdet.

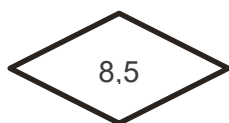
Upphävda egenskapsbestämmelser inom allmän plats

Planbestämmelse upphävs som Beskrivning och motiv

Hållplats	<p>Hållplats med väderskydd</p> <p>Gällande detaljplan reglerar en passage där busshållplats med väderskydd ska uppföras. planerades. Planbestämmelsen upphävs inom planområdet i samband med att detaljplanen ändras. I samband med att planbestämmelsen upphävs upphör den att gälla inom kvarteret. Planbestämmelsen upphävs då behov av busshållplats inte längre finns samt då busshållplats inte kommer uppföras i detta läge.</p>
-----------	---

Upphävda egenskapsbestämmelser inom kvartersmark

Planbestämmelse upphävs som Beskrivning och motiv



Högsta byggnadshöjd 8,5 meter

Inom gällande plan regleras en högsta byggnadshöjd om 8,5 meter. Planbestämmelsen upphävs och förtydligas med planbestämmelse där 9,0 meter byggnadshöjd tillåts. Planbestämmelsen upphävs då ändringen vill möjliggöra en flexiblare användning och genomförbarhet.



Marken får inte bebyggas, dock får parkering samt kundvagnsskydd, återvinningsstation mm. anordnas

Inom gällande plan regleras att marken inte får bebyggas, dock får parkering samt kundvagnsskydd, återvinningsstation mm. anordnas. Planbestämmelsen

upphävs inom planområdet för att underlätta genomförbarhet av projektet.

Bilplats

Bilplats ska finnas enligt text under rubriken "Parkering" i planbeskrivningen

Inom gällande plan regleras att bilplats ska finnas enligt text under rubriken parkering i planbeskrivningen. Planbestämmelsen upphävs då parkering och bilplats hanteras inom kvartersmark. Detaljplanen har säkerställt behov samt ytor enligt kommunens parkeringsnorm, men för att skapa flexibilitet samt genomförbarhet upphävs egenskapsbestämmelsen.

Färgsättning av fasader ska ske i beige, brunt eller grått. Trä kan även vara obehandlat eller behandlas med lasyr, järnvitriol och liknande.

Planbestämmelsen upphävs då variationen av kulör i dagsläget är alltför begränsad samt att flexibel kulör kan harmoniera bättre med befintlig stadsbild. Kulören regleras inte för att möjliggöra flexibilitet, men följs ändå upp i samband med bygglov.

Entréer, burspråk, komplementbyggnader och liknande utformas med pulpettak

Planbestämmelsen upphävs då planbestämmelsen verkar för begränsande vid uppförande av ny bebyggelse samt då planbestämmelsen kan omöjliggöra andra goda lösningar som ger en bättre gestaltning och helhetsverkan.

Långa fasader ska delas upp i mindre enheter så att de ger ett småskaligt intryck

Planbestämmelsen upphävs då planbestämmelsen är svår att tolka. Med hänsyn till det placeringskrav som detaljplanen reglerar med långsida fasad mot Verkstadsgatan möjliggörs ett begränsat utrymme där ny byggnad kan placeras och den nya byggnaden kan uppföras som en byggnadskropp, varför planbestämmelsen från DP 175 upphävs.

Butikslokal ska ha egen direktentré för kunder mot det fria

Planbestämmelsen upphävs då planbestämmelsen är svår att tolka. Då planbestämmelse om placeringskrav införs är tilltänkt entré från Verkstadsgatan och planbestämmelsen upphävs för att inte medföra tolkningssvårigheter med ny placeringsbestämmelse.

Dagvatten från parkering och kvartersgata ska renas från slam- och oljeföroreningar i lokal behandlingsanläggning i anslutning till fastigheten innan det når recipient

Planbestämmelsen upphävs då planbestämmelsen inte överensstämmer med tilltänkt dagvattenhantering inför genomförande av detaljplanen. I det fall oljeavskiljare etc krävs är åtgärden anmälningspliktig till bygg- och miljönämnden och frågan följs upp genom annan process.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Kommunala

Översiktsplan

I översiktsplan för Alingsås kommun antagen av kommunfullmäktige 2018-10-31, § 182 pekas planområdet inte specifikt ut utöver att området omfattas av detaljplan.

Översiktsplanen anger att Alingsås ska stärkas ytterligare som målpunkt för handel i närregionen. Alingsås stadskärna ska fortsatt vara det självklara centrumet för handel i staden och att utveckling av handel ska ske stadskärnan. Planändringen bedöms förhålla sig till översiktsplanens riktlinjer.

Stadsplan för Alingsås stad

Stadsplanen som antogs av Alingsås kommunfullmäktige 2023 är uppdelad i två delar, en byggnadsordning samt en planeringsordning. Planeringsordningen utgår från kommunens Vision 2040 och Översiktsplan 2018. Den utgör en grund för de prioriteringar som görs i stadsbyggnadsprocessen, för var staden planeras att växa. Området för den aktuella detaljplanen ingår i en zon som pekas ut som område med förändringspotential.

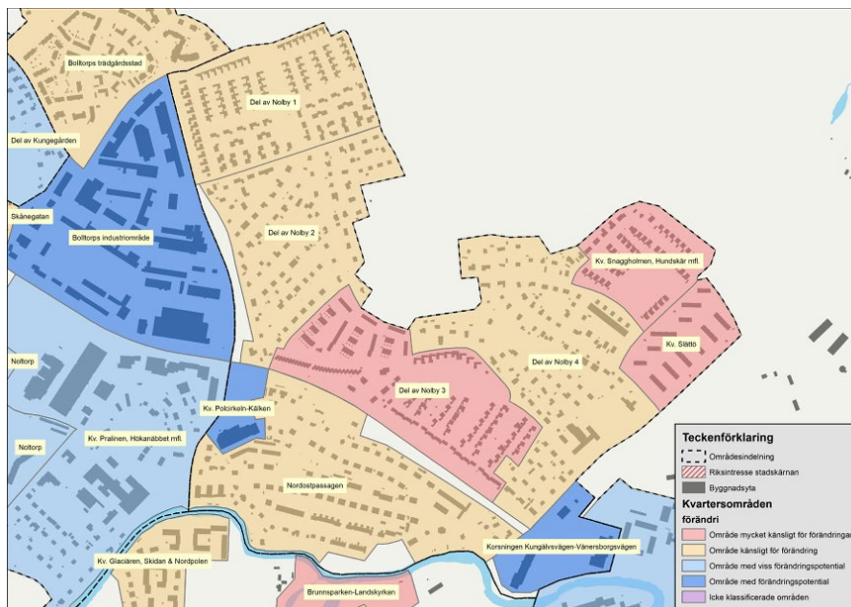


Bild 4. Utsnitt från stadsplanen där Bolltorps handelsområde markeras med mörkblå färg, ett område som karaktäriseras med förändringspotential.

Stadsplanen anger att stadens bebyggelsemiljöer ska utvecklas med stöd i kunskap om den specifika platsen och att analysen av platsen bör utgå från platsen i sig, liksom relationen till omgivande miljöer och värden. Befintliga kvaliteter och värden ska tillvaratas vid utformning av ny bebyggelse, för att komplettera miljön med kvalitet där bristande helhet råder.

Handelsstrategi

Kommunstyrelsen gav år 2010 kommunledningskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till handelsstrategi med idéer till hur en positiv utveckling för handeln kan skapas och vidmakthållas. Handelsstrategin pekar ut åtta olika strategier för utveckling av handeln inom kommunen och strategi nummer tre redogör för att kompletterande handelsplatser ska byggas upp. Utöver en utvecklad stadskärnehandel måste stadskärnan kompletteras med attraktiva, välbelägna, handelsplatser som erbjuder den handel som inte passar i stadskärnan. Dessa handelsplatser skall lokaliseras inom centralorten i dess norra, respektive södra del. Så som handelsstrategin tolkas så skall Bolltorps handelsområde i norr samt Vimpelns handelsområde i söder utvecklas och planändringen följer handelsstrategins strategier.

Detaljplan

Planområdet omfattas av detaljplan 175 för Bolltorps handelsområde, lagakraftvunnen 2012-10-04. Gällande detaljplan reglerar följande markanvändning för den del av detaljplanen som föreslås ändras:

H₂ - Detaljhandel på högst 70 % av bruttoarean samt handel med skrymmande eller tunga varor. (Livsmedelshandel eller bilförsäljning får inte uppföras).

J₁ - Småindustri och hantverk som inte är störande för omgivningen

K - Kontor

P - Parkering

Mark som ej omfattas av prickmark får bebyggas. Undantag är exempelvis parkering samt kundvagnsskydd och återvinningsstation som får anordnas inom prickmark. Varje butikslokal ska ha en yta för försäljning och lager mm. som uppgår till minst 500 kvm bruttoarea.

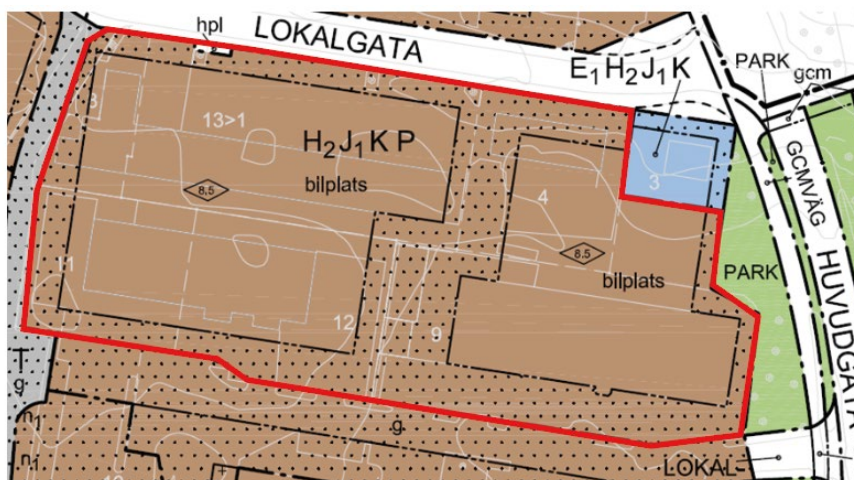


Bild 5. Inzoomat utsnitt över aktuellt planområde markerat i rött.

Trädplan för Alingsås kommun

Tekniska nämnden antog den 6 februari 2012 *Trädplan för Alingsås kommun*. Till trädplanen kopplas en trädvårdsplan som beskriver olika objekt och de insatser som behöver göras. För varje träd som tas ned ska tre nya återplanteras. Detta blir aktuellt inom projektet om befintliga träd tas ned. Viktiga faktorer att ta hänsyn till vid återplantering av träd är att trädgropen ges tillräckligt stor yta, så att trädet får bra betingelser att växa.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Enligt 6 kap. 5–6 §§ miljöbalken ska kommunen inom ramen för planprocessen göra en undersökning av miljöeffekter när en plan upprättas eller ändras, för att avgöra om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En undersökning har genomförts där kommunens sammanlagda bedömning är att planändringen inte medför en betydande miljöpåverkan.

Planändringens karaktäristiska egenskaper bedöms inte ställa krav på en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Platsens förutsättningar bedöms inte vara sådana att en MKB krävs utifrån det som föreslås i planförslaget och effekterna av det som föreslås i planändringen bedöms inte vara betydande. Miljöeffekterna av planändringen skadar inte människors hälsa och säkerhet, varken direkt eller indirekt. Vid undersökningen har miljöbedömningsförordningen särskilt beaktats och kommunen har bedömt att en strategisk miljöbedömning inte behövs för aktuellt planområde. Omgivningsförutsättningarna och den påverkan planändringen innebär för miljön, hälsan och hushållningen redovisas i denna planbeskrivning.

Fastigheter och rättigheter

Planområdet utgörs av fastigheterna Fodret 4, 8, 9, 11 och 13. Samtliga fastigheter är i privat ägo. Fodret 4, 8, 9, 11 och 13 ägs av Meras lokaler i Bolltorp AB.

Söder om planområdet inom fastigheten Fodret 7 finns gemensamhetsanläggningar, Fodret GA 1 och Fodret GA 2. En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och tas hand om av flera fastigheter ihop. Gemensamhetsanläggningen inom Fodret 7 innebär samutnyttjande av väg. Norr om fastigheten Fodret 9 finns ett servitut, servitut 1489-653.1 samt två ledningsrätter 1489-653.2 och 1489-653.3.

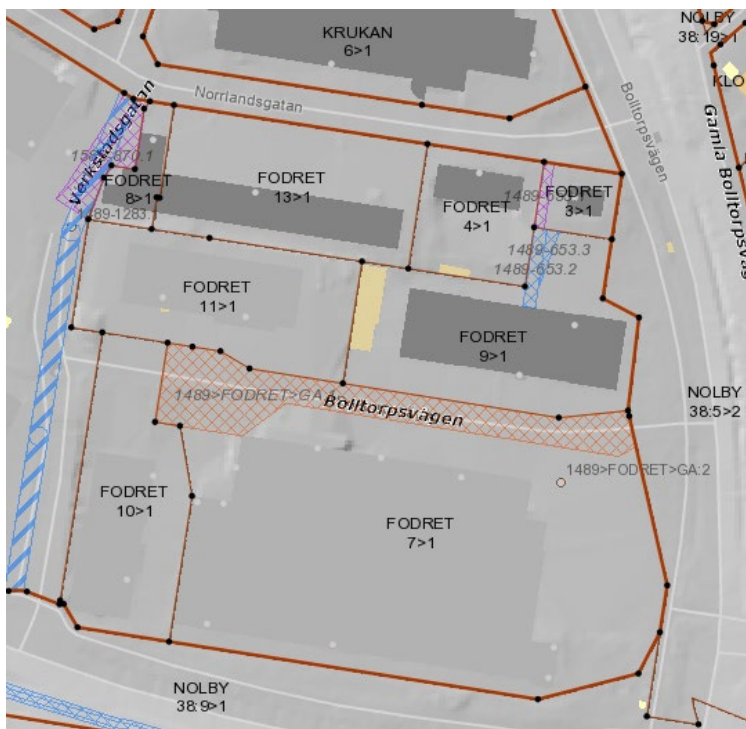


Bild 6: Utsnitt över planområdet med gällande rättigheter i form av gemensamhetsanläggningar samt servitut.

Stadsmiljö och bebyggelse

Planområdet och närområdet utgörs av Bolltorps handelsområde. Handelsområdet består av högre byggnadsvolymer med avskalad form och sparsmakad gestaltning. Söder om planområdet ligger fastigheten Fodret 7 vars byggnad är utpekad som en kulturhistoriskt intressant byggnad.

Trafik och mobilitet

Angöring till planområdet kan ske antingen via Kungälvsvägen eller från Bolltorpsvägen. I det fall planområdet angörs från Kungälvsvägen kan planområdet nås via Kungegårdsgatan – Verkstadsgatan, från Bolltorpsvägen, via gemensamhetsanläggning eller Norrländsgatan. Från Bolltorpsvägen kan planområdet nås via gemensamhetsanläggning eller från Norrländsgatan.

Som en del av Bolltorps handels- och verksamhetsområde har en trafikanalys gjorts för väg 180 – Kungälvsvägen. Utifrån tillkommande projekt i närområdet samt en generell trafikuppräknings utifrån prognosår 2040 har kapaciteten på väg 180 studerats. Bedömningen är att infrastrukturen klarar den ökade trafikmängden som livsmedelsbutiken kommer generera, men att signalkorsningen vid väg 180-Bolltorpsvägen-Nyebrogatan kommer behöva byggas om till en cirkulationsplats.

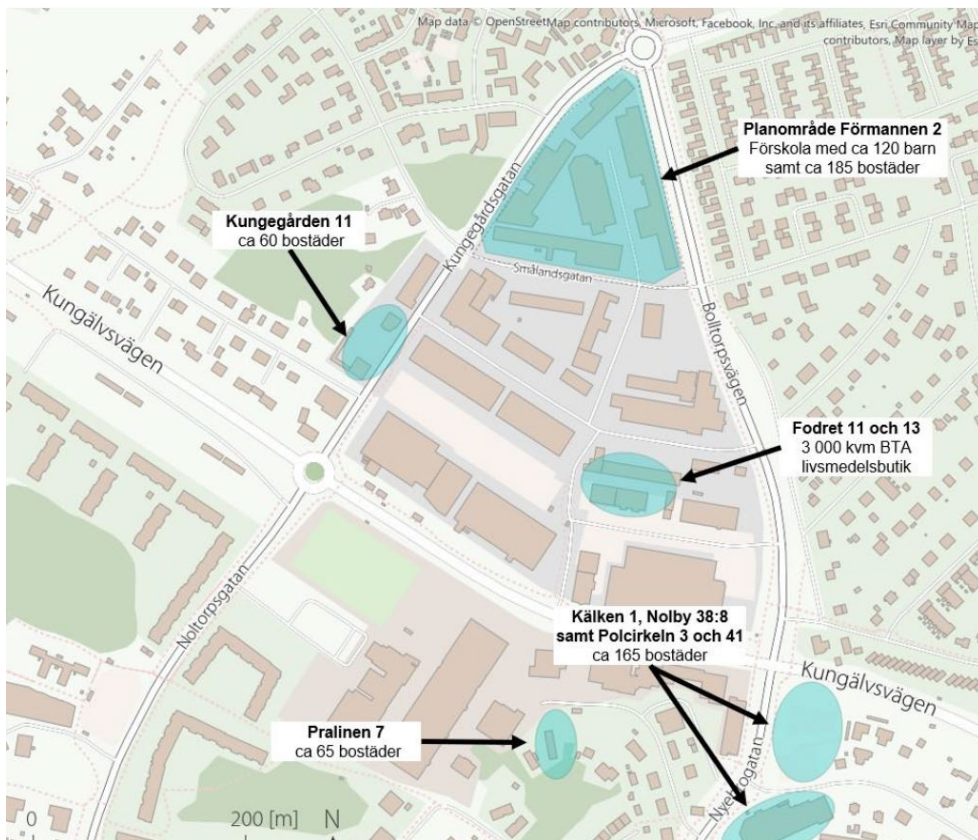


Bild 7: aktuella nybyggnadsprojekt som trafikanalysen baserar nytillkommande trafik på enligt prognosår 2040.

Parkering

Planområdets krav på parkering regleras av kommunen genom plan- och bygglagen (PBL). Kommunen har som stöd i sitt övergripande ansvar, genom kommunfullmäktige, antagit en parkeringsnorm som vägledning i bedömning av det parkeringsbehov som uppstår vid ny-, om- och/eller tillbyggnation samt vid ändring av användning. Det är vid bygglovsprövning som antalet parkeringsplatser fastställs men möjliggörs även innan dess via detaljplanprocessen om aktuellt.

Själva ordnandet av parkering, lastning och lossning av fordon ska ske på tomten eller i närheten lämpligt utrymme enligt PBL.

Planområdet är lokaliserat inom zon 2, Alingsås stad, Västra Bodarna, Ingared och Sollebrunn. Vid upprättandet av detaljplanen gäller parkeringstal för planområdet enligt tabellen nedan, där parkeringstalen för detaljhandel utifrån projektets bruttoarea om 3235 kvadratmeter medför ett behov om 125 parkeringsplatser.

Per 1000 m ² BTA	Zon 1	Zon 2	Zon 3
Detaljhandel, sällanköp	Anställda 4 Besökare 20	Anställda 6 Besökare 20	Anställda 9 Besökare 18
Dagligvaruhandel, livsmedel	Anställda 4 Besökare 12	Anställda 6 Besökare 33	Anställda 9 Besökare 33
Handel med skrymmande varor	Anställda 4 Besökare 20	Anställda 6 Besökare 20	Anställda 9 Besökare 20

Bild 8: Tabell med specificerade parkeringstal från Alingsås kommuns parkeringsnorm.

Inom projektet har en parkeringsutredning tagits fram och i denna redogörs för planändringens innebörd på antalet parkeringsplatser för cykel och bil, läs mer i dokumentet parkeringsutredning (Norconsult, 2024-11-08). Behovet av parkeringsplatser utifrån uppskattad bruttoarea i planskede uppgår till 154 bilplatser och 66 cykelplatser. Detta behov kan lösas inom fastigheten enligt illustrationsplan.

Gång- och cykel

Invid Bolltorpsvägen samt Kungälvsvägen finns separat gång- och cykelväg, som löper in på gemensamhetsanläggningen inom Fodret 7 respektive Verkstadsgatan. I övrigt är möjligheterna till separerad gång- och cykeltrafik dåliga i anslutning till planområdet då det saknas trottoarer samt gång- och cykelvägskopplingar.

Naturmiljö

I anslutning till planområdet finns viss vegetation i form av enstaka uppvuxna träd invid Norrlandsgatan. Dessa träd bedöms inte utgöra något naturvärde som medför skydd ur ett detaljplaneperspektiv då träden inte har rätt stamdiameter eller ålder. Dock bidrar all vegetation och alla träd oavsett ålder med olika typer av ekosystemfrämjande värden och biologisk mångfald. Vegetationen kan även utgöra livsmiljö för arter samt då vegetationen fungerar reglerande och bidrar med bevarat lokalklimat, luftrening samt rening och reglering av vatten. Grönska och vegetation bidrar även med estetiska värdena i enlighet med antagen stadsplan för Alingsås.

Kulturmiljö

I nära angränsning till planområdet inom fastigheten Fodret 7 finns en kulturhistoriskt utpekad byggnad enligt bilaga 2 till fördjupning av översiktsplan för Alingsås kommun, antagen av kommunfullmäktige den 26 mars 2008, § 65.

Byggnaden inom Fodret 7 är en äldre fabriksbyggnad, uppförd av AB Fodervävnader år 1936. 1949 och 1956 byggdes fabriken till. Under slutet av 1900-talet har byggnaden delvis

förändrats kraftigt och numera är halva byggnaden relativt oförändrad och övrig del är inklädd med plåt. Fabriksbyggnad i ett plan med källare. Byggnaden har plåttäckt sågtandat tak och fasad av gult tegel med sockel av svart skiffer. Exteriöra detaljer är grönmalade treluftsfönster och en utkragande tegelgesims under takfot. Fastigheten har ett kulturhistoriskt värde där fabriksbyggnadens norra del har till stor del kvar sin ursprungliga karaktär trots stora förändringar i den södra delen. Fastigheten är teknikhistoriskt intressant med vackra materialval. Den sågtandade takkonstruktionen, vilken var vanlig på industribyggnader, har ett symboliskt värde.

Planändringen bedöms inte medföra negativ påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i anslutning till planområdet.

Hälsa, störningar och risker

Förorenade områden

Risken för förekomst av markföroreningar antas då industriell verksamhet tidigare har bedrivits på platsen. En historisk inventering har gjorts (Norconsult 2024-06-25) där det framgår att inom aktuellt markområde har det bedrivits verkstadsindustri, bilvårdsanläggning och bilverkstad samt åkeri. 2016 installerades en oljeavskiljare väster om befintlig verkstadsbyggnad på Fodret 11. Strax utanför området i väst har en tidigare legat en cistern och oljeavskiljare men som togs bort 2012.

Den historiska inventeringen resulterade i att en miljöteknisk markundersökning genomfördes då det inom aktuellt markområde tidigare har bedrivits bilvårdsanläggningar, bilverkad samt industriverkstad där föroreningar såsom polyklorerade bifenyler (PCB), klorerade kolväten och halogenerade lösningsmedel (klorerade lösningsmedel) troligen har använts. Asfaltsytorna inom aktuellt planområde kan även bestå av äldre asfalt som kan innehålla stenkolstjära, vilket användes som bindemedel i asfalterade vägar fram till 1973 då det förbjöds. Stenkolstjäran innehåller höga halter av PAH. Sett till att aktuellt markområde även ligger i ett område som till största del består av hårdgjorda ytor där det utifrån andra markundersökningar för närliggande fastigheter har bekräftats att det övre jordlagret består av fyllnadsmassor är det inte omöjligt att aktuellt markområde utgörs av fyllnadsmassor som kan innehålla förhöjda halter av förorenade ämnen, framför allt metaller, petroleumkolväten och PAH. Cirka 150 meter norr om planområdet har det även bekräftats att verksamheter har använts en större mängd trikloreten (klorerade lösningsmedel). Spridning av klorerade lösningsmedel är svårbedömd, men kan omfatta stora föroreningsplymer som i regel sjunker till djupare jordlager och är därför aktuell att undersöka.

I framtiden miljöteknisk markundersökning (Norconsult 2024-06-25) har provtagning skett i både mark, vatten och luft för att kartlägga förekomst av föroreningar inom planområdet. Gällande provtagning i jord har analysresultaten genomförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning då förslagen utvidgning av befintlig markanvändning inte innebär någon skillnad från dagens markanvändning som ej klassas som känslig. Detta sett till att den innehåller handel och industriverksamheter vilket

inte ger upphov till att människor vistas där längre än under sin yrkesverksamma tid samt att barn och äldre endast vistas i området tillfälligt. För att bedöma behov av avfallshantering har även Avfall Sveriges gränsvärden för Farligt avfall använts vid analys för jordprovtagningen. För provtagning av grundvatten har SGU:s bedömningsgrunder använts tillsammans med riktvärden från Svenska Petroleuminstitutet, Nederländerna och Göteborgs stad. För provtagning i asfalt har Göteborgs miljöförvaltning avfallsklassning använts och för porluft har Naturvårdsverkets riktvärden för luft tillsammans med Arbetsmiljöverkets hygieniska gränsvärden tillämpats.

Utifrån jordprovtagningen visar analysresultaten att halter över riktvärdet för MKM påvisades i stort sätt inte i några utav de analyserade jordproven. Undantag är två halter av bly som överskrider MKM. Inga halter av klorerade alifater över laboratoriets rapporteringsgräns påvisades i något av de analyserade jordproven. Provtagningen i asfalt visar att denna inte innehåller inga halter över aktuella riktvärden och klassas inte som tjärasfalt. Analyserat ofiltrerat grundvattenprov påvisar halter av metaller (krom och koppar) över Göteborgs stads riktvärden i ett av grundvattenrören. Filtrerat prov från ett annat grundvattenrör understiger SGU:s tillståndsklasser för metaller i grundvatten. Vid jämförelse med analysresultaten tyder detta på att metallföroreningen är partikelbunden. Inga halter av petroleumkolväten, PAH, klorerade alifater samt PCB påvisades över aktuellt riktvärde i något av grundvattenrören. För luftprovtagningen omfattande det mätning i inomhusmiljön för befintlig byggnad på fastighet Fodret 13 samt porluften i mark genom mätning i befintligt grundvattenrör. För inomhusluften påvisade analysresultaten inga halter över rapporteringsgräns för klorerade alifater och för porluft i grundvattenröret detekterades en halt av diklormetan, men under Naturvårdsverkets referensvärden och Arbetsmiljöverkets nivågränsvärden.

Samlad bedömning

Utifrån erhållna analysresultat är den samlade bedömningen att jordmassorna i området som är ett MKM-område generellt inte är förorenade. Lokalt förekommer halter över riktvärdet för MKM i enstaka provpunkter där bly påträffats. Då området till stor del består av lera, både som eventuellt fyllnadsmaterial vilket sannolikt är lokal lera som har återanvänts och naturlig lera, bedöms det inte vara en stor risk för föroreningsspridning. Massor över MKM får inte återanvändas och måste omhändertas av godkänd mottagningsanläggning. Vid framtida markarbete rekommenderas avgränsande provtagning av fyllnadsmaterialet i plan öster ut av de påträffade förhöjda blyhalterna. Ursprunget är inte känt men kan ha tillförts i samband med anläggning av området.

Sett till att luftmätningarna visar på halter av klorerade alifater under rikt- och gränsvärden för luft, liksom att inga halter av klorerade alifater påträffades i jord eller grundvattnet bedöms det inte föreligga någon risk för människors hälsa och fastigheterna inom planområdet är sannolikt inte heller påverkade av närliggande verksamheter där klorerade lösningsmedel har använts.

Föreliggande undersökning bedöms vara tillräcklig sett till att aktuell planändring bedöms vara lämplig. Om någon ytterligare förorening skulle upptäckas och förorening kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa och miljö ska aktuell tillsynsmyndighet

underrättas enligt miljöbalkens upplysningsskyldighet (10 kap 9 §). Bygg- och miljönämnden i Alingsås kommun är tillsynsmyndighet.

Uppstår överskottsmassor vid entreprenad ska dessa provtas för en korrekt hantering. Schakt av förorenad jord är en anmälningspliktig verksamhet. En anmälan enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska upprättas och lämnas in till tillsynsmyndigheten i god tid (minst 6 veckor) innan markarbeten påbörjas. Myndigheten kommer att ställa krav på försiktighetsmått som svar på anmälan och ett godkännande från myndigheten ska erhållas innan entreprenadarbetet får påbörjas.

Risk för översvämning vid skyfall

En dagvatten- och skyfallskartering (Norconsult, 2025-09-04) har gjorts utifrån ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25. Befintlig avrinning samt lågpunkter utifrån dagens förutsättningar har analyserats.

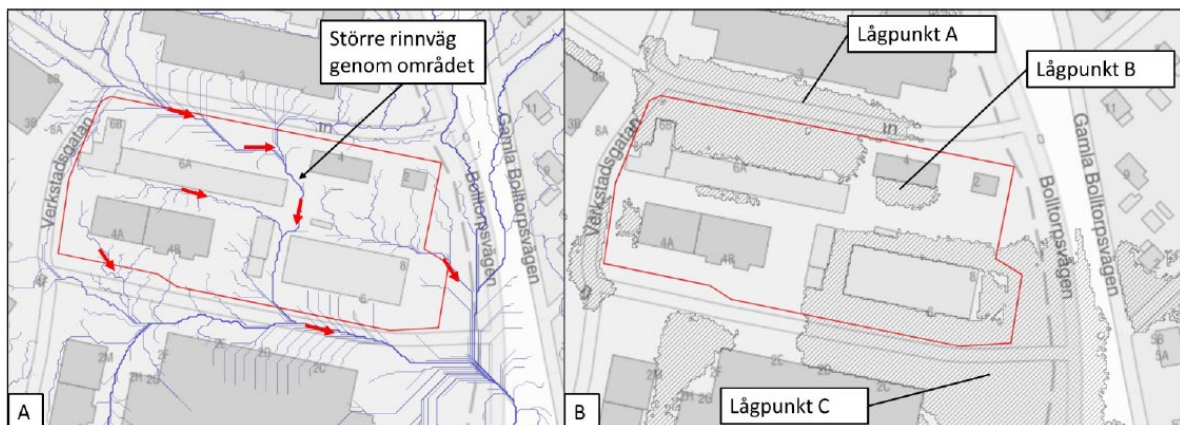


Bild 9: Illustration över befintlig avrinning samt lågpunkter A-C inom planområdet. Illustration Norconsult.

Planområdet riskerar i dagsläget att drabbas av lågpunkter om 0,2 – 1 meter vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Även utanför planområdet finns en befintlig översvämningssproblematik vid kraftig nederbörd.

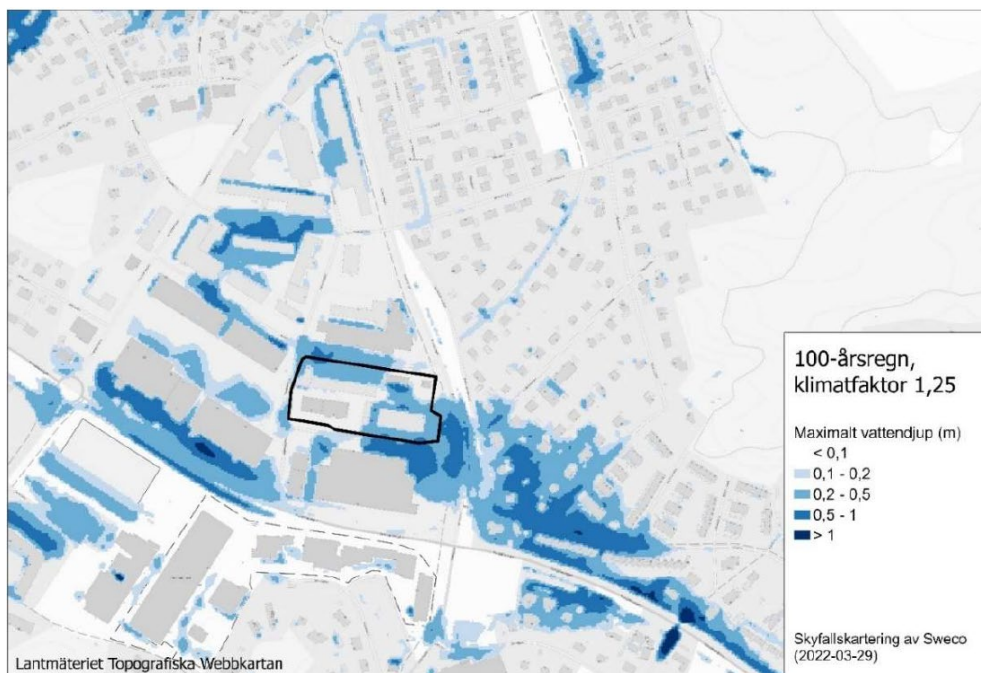


Bild 10: Maximalt vattendjup vid 100-årsregn och klimatkfaktor 1,25 (Sweco, 2022). Planområdet är markerat med svart linje.

Fastigheten Fodret 9 är enligt kommunens skyfallskartering (Sweco 2022) omgiven av vatten vid händelse av ett 100-års regn med klimatkfaktor 1,25. Maxdjupet kring byggnaden är mellan 0,1-0,5 m.

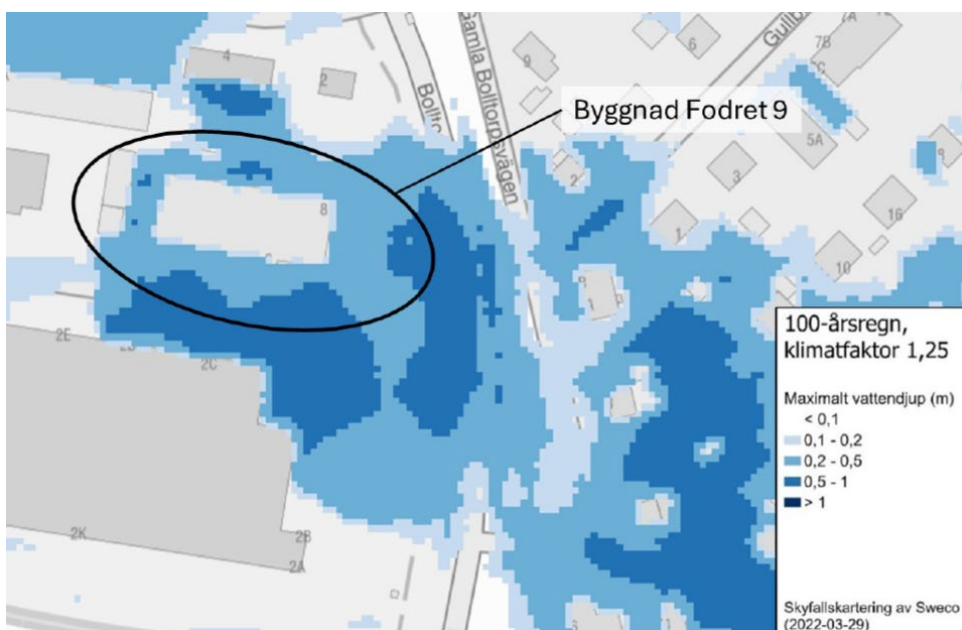


Bild 11: Maximalt vattendjup vid 100-årsregn och klimatkfaktor 1,25 (Sweco, 2022). Fodret 9 är markerat med svart linje och maxdjupet uppgår enligt kommunens skyfallskartering till max 0,5 meter.

Utifrån mod – Lägsta ellingar i Scalgo Live är vattendjupet kring byggnaden 0-0,2 meter. Lågpunkten som byggnaden är placerad i avleds enligt Scalgo Live söderut och tröskelnivån är vid denna rinnväg +65,78 meter. Utifrån skyfallsanalys i Scalgo ligger tröskelnivån för vatten i lågpunkten i princip i marknivån vid fasad till byggnaden inom Fodret 9, vilket innebär att det finns en möjlighet att byggnaden inom Fodret 9 ej skadas vid händelse av skyfall.

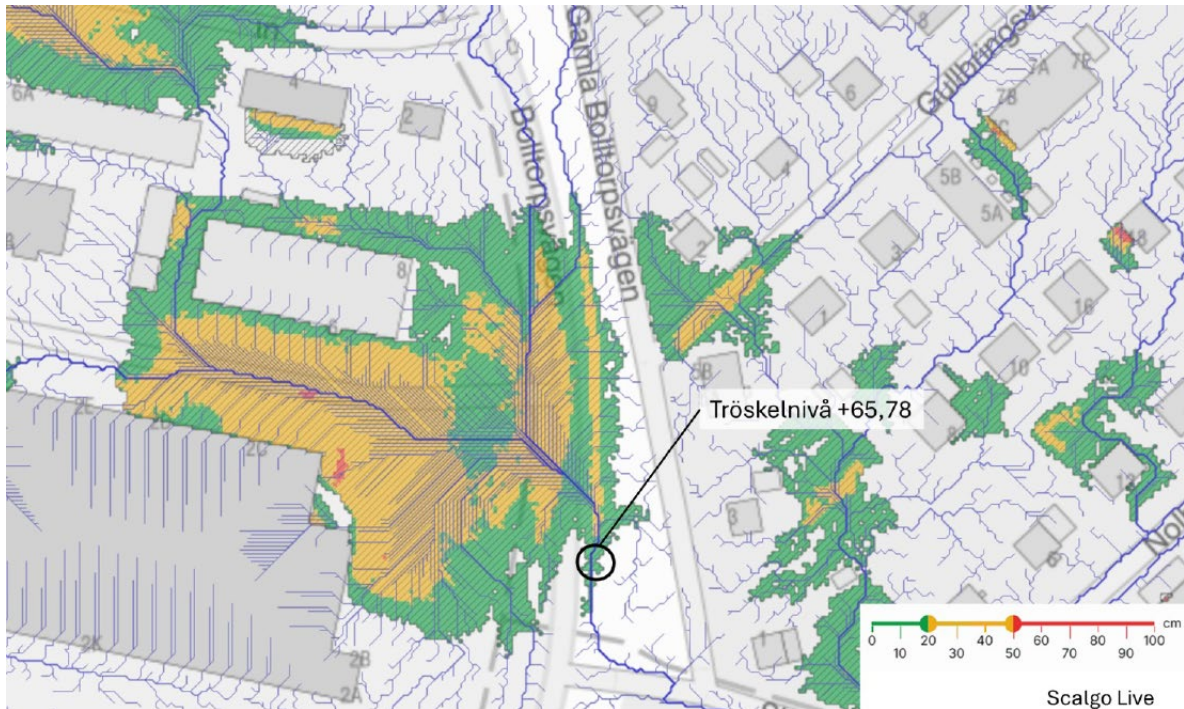


Bild 12: Bild som redovisar vattendjup i lågpunkt C vid byggnad på Fodret 9 och tröskelnivå enligt Scalgo Live. Illustration Norconsult.

Även om befintlig bebyggelse inte riskerar att översvämmas i dagsläget så införs en planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för att inte riskera att påverka ny bebyggelse inom planområdet. Färdig golvnivå regleras till +66,7 meter för den nya bebyggelsen där handel föreslås inom Fodret 11 och 13. Färdig golvnivå regleras till +66,0 för den nya bebyggelse där centrum-ändamål föreslås inom Fodret 9. Färdig golvnivå inom Fodret 9 utgår från den definierade tröskelnivån om +66,0 och en säkerhetsmarginal om 22 centimeter har lagts till, vilket bedöms säkerställa att ny bebyggelse ej riskerar att drabbas negativt vid ett klimatanpassat skyfall.

Utförandebestämmelse införs för att säkerställa att byggnader inte tar skada vid skyfall då vatten riskerar att bli stående under minst 10 minuter. Utförandebestämmelsen gäller med olika regleringar för plushöjd för de separata markanvändningarna inom handel- och centrum. För Fodret 11 och 13 regleras att byggnader ska utföras vattentäta under nivån +66,7 meter över angivet nollplan och öppningar i byggnader placerade på en lägre nivå än +66,7 meter ska anordnas med översvämningsskydd. För fastigheten inom Fodret 9 införs att byggnader ska utföras vattentäta under nivån +66,0 meter över angivet nollplan och öppningar i byggnader placerade på en lägre nivå än +66,0 meter ska anordnas med översvämningsskydd.

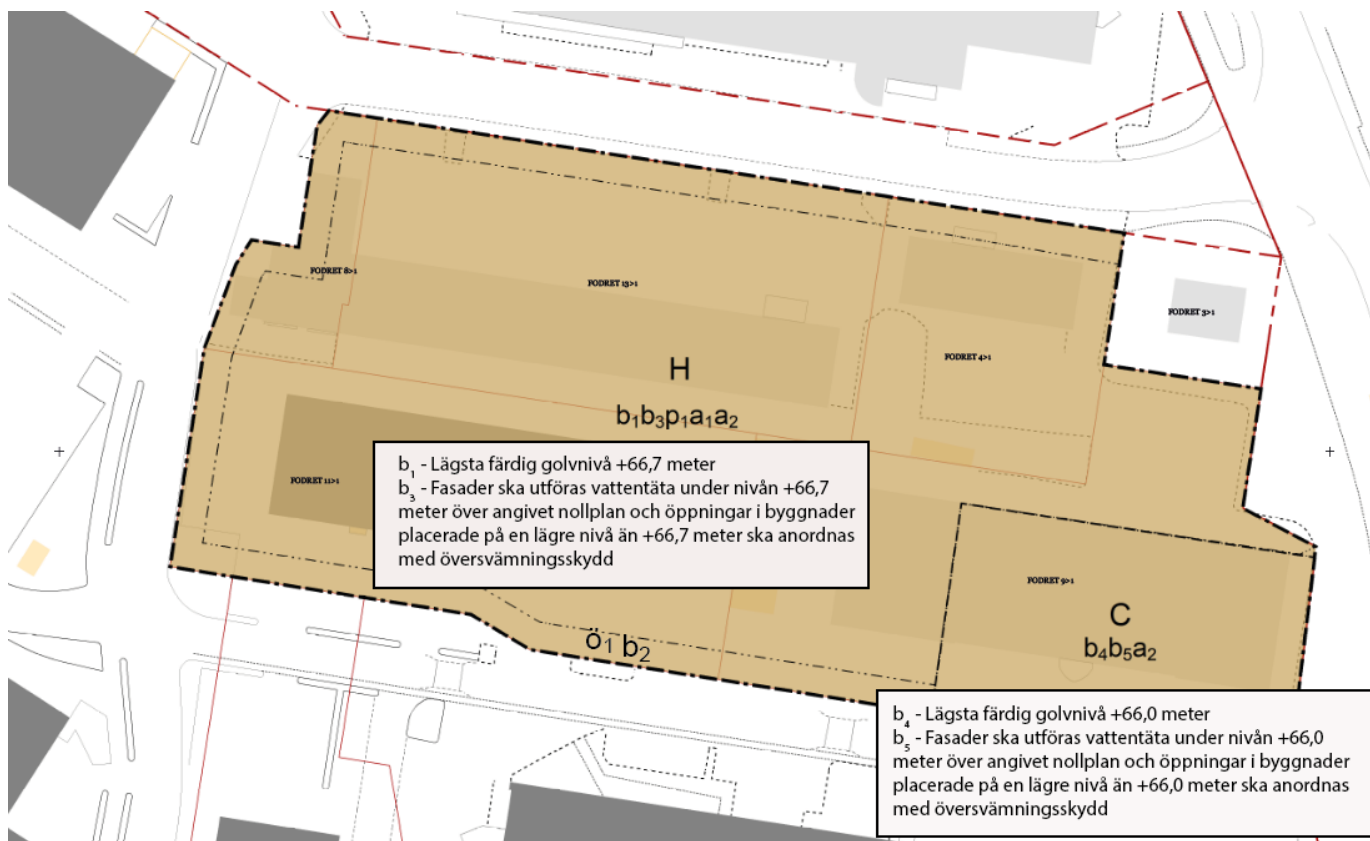


Bild 13: Illustration över plankartans regleringar inom respektive användningsområde, där plankartan säkerställer lägsta färdig golvnivå samt utförandebestämmelse för fasad. Utöver dessa regleringar tillkommer generell bestämmelse om att dagvatten- och skyfallsanläggning ska anordnas inom kvartersmark samt att startbesked krävs för skyfallshantering

Lämpliga marknivåer kommer att studeras närmare vid projektering och i samband med bygglov och startbesked beaktas frågan. Med dessa regleringar i plankarta bedöms ändringen av detaljplanen inte medföra risk för människors hälsa och säkerhet vid händelse av översvämning.

Plankartan inför en reglering med skyddsbestämmelse inom hela planområdet där kombinerade dagvatten- och skyfallsanläggningar kan placeras. Villkor om startbesked säkerställs på plankarta med lydelsen att startbesked får inte ges förrän skyfallshantering säkerställts inom planområdet. Kommunen kommer att kräva in underlag som redovisar hur hantering av dagvatten och skyfall planeras att ske och frågan stäms av enligt dagvattenutredningen samt med ansvariga på kommunens VA-avdelning. Inför slutbesked sker en genomgång av relationsritningar för dagvattenanläggningarna samt kontroll av redovisning i kontrollplanen. Därmed är det säkerställt att dagvatten- och skyfallslösningar kommer att genomföras. I samband med projektering utreds dagvatten- och skyfallshantering inom fastigheten samt att markens höjd och lutning detaljprojekteras. Befintliga lågpunkter ses över och åtgärdas. I detta skede sker ingen reglering av markens

höjd eller lutning då samtliga åtgärder säkerställs med planbestämmelsen att startbesked får inte ges förrän dagvatten- och skyfallshantering säkerställts inom planområdet.

Räddningstjänst och blåljuspersonal når vid detaljplanens genomförande planområdet via Verkstadsgatan samt Norrlandsvägen och från norr via Norrlandsvägen kan fastigheten nås då regnmängderna inte överstiger 20 centimeter. För befintlig bebyggelse öster om planområdet medför planändringen inte en ökad avrinning vid skyfall då tillrinningen sker från fler håll. Den sammantagna bedömningen är att ny bebyggelse med regleringar i plankarta inte innebär risk för människors hälsa eller säkerhet.

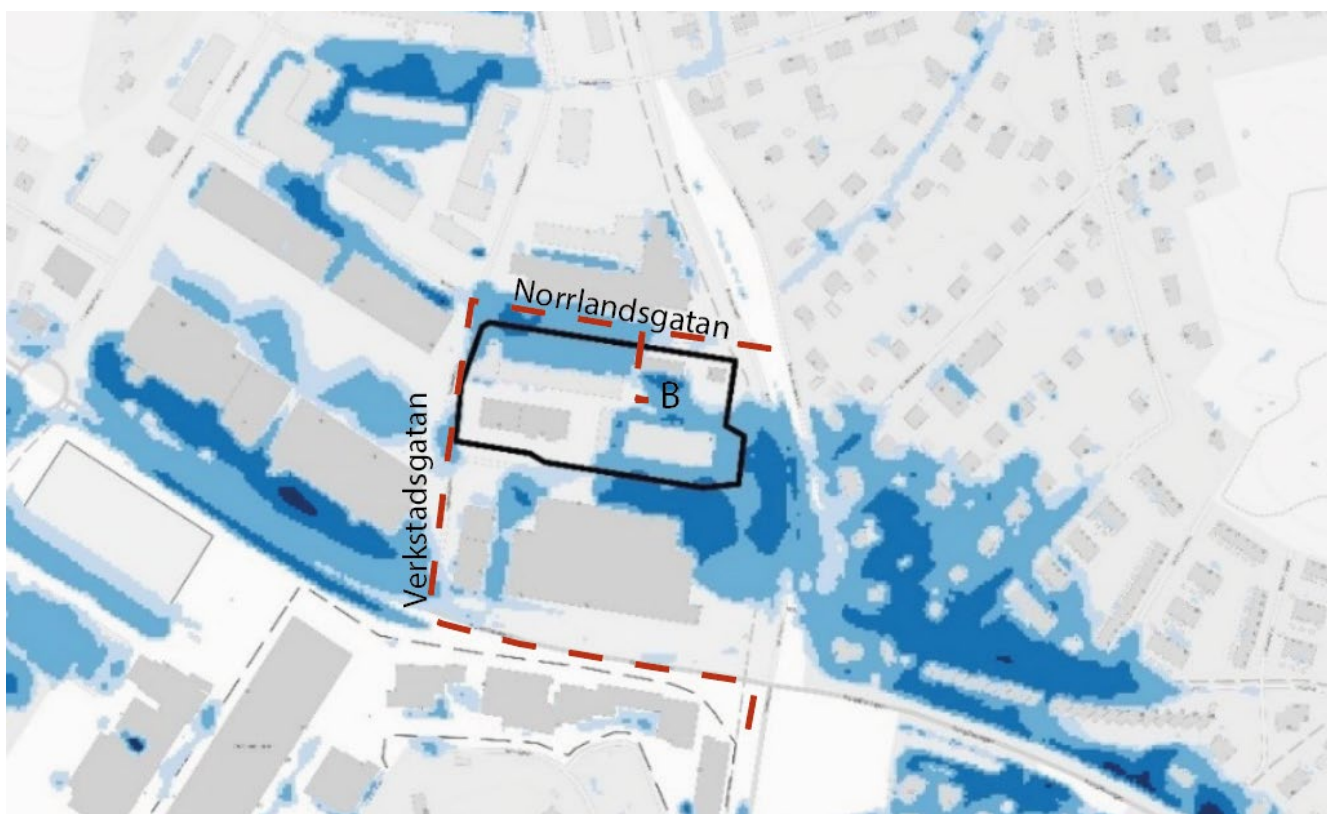


Bild 14: Illustration över blåljuspersonals tillträde till planområdet vid händelse av ett skyfall och stående regn inom planområdet. Röd streckad linje visar farbara vägar där vattendjupet som högst uppgår till 0,5 meter. Lågpunkt B inom svartmarkerat planområde byggs bort vid detaljplanens genomförande.

Buller

Gällande detaljplan 175 har utfört en bullerutredning längs Kungälvsvägen. Den bullerutredning som togs fram i gällande plan var för att utreda hur nya tillkommande verksamheter riskerar att påverka fastigheter längsmed Kungälvsvägen. Bullerutredningen påvisar att ett antal fastigheter riskerar att utsättas för ljudnivåer överstigande infrastrukturpropositionens riktvärden för befintlig bebyggelse och i samband med genomförandet av gällande plan har inga åtgärder vidtagits.

Den verksamhet med handel och centrum som föreslås inom planändringen medför viss utökad omfattning av trafikvolymerna på Kungälvsvägen och Bolltorpsvägen. En analys har gjorts utifrån rådande trafikvolymerna samt tillkommande trafikvolymerna enligt prognosår 2040 där trafikökningen allmänt har räknats upp. Utifrån dessa trafikvolymerna har ljudutbredning beräknats i programmet Trivector. Resultaten visar inte på en försämrad bullersituation vid detaljplanens genomförande då bullernivåerna understiger 65 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Enligt praxis så behöver åtgärder övervägas först om bullernivåerna överskrider 65 dBA eftersom både vägen och husen är äldre än 1997. Planändringens trafikökning bedöms inte medföra ytterligare olägenhet för boende på östra sidan av Bolltorpsvägen utifrån nya analyser i Trivector samt då frågan har prövats inom gällande detaljplan 175 med dess gällande omgivningspåverkande markanvändning.

Risk för skred, ras och erosion

Inom projektet har en geoteknisk utredning utförts där slutsatserna redovisas i PM geoteknik (Norconsult 2024-08-22). Planområdet utgörs av plan mark med marknivåer som varierar mellan +66 och +67 meter över havet. Med hänsyn till markytans flacka lutning bedöms stabilitetsförhållandena vara tillfredställande för befintliga förhållanden och för planerad byggnation. Såväl ligger cirka 450 meter från planområdet och enligt Sveriges geologiska undersökning är åbanken i anslutning till Såveån utpekad som skredbenägen enligt kartlagret "Förutsättningar för skred i finkornig jordart". Inom planområdet bedöms dock risken för skred som liten med hänsyn till avståndet till Såveån. De geotekniska förhållandena inom planområdet bedöms inte förändras nämnvärt då planändringen möjliggör för en mindre utökning av byggrätten då prickmark tas bort. Planförslaget bedöms inte medföra risk för människors hälsa och säkerhet vad gäller risken för skred, ras och erosion.

Farligt gods

E20 utgör primär väg för farligt gods enligt Trafikverkets Nationella vägdatas. Inga sekundära färdvägar för farligt gods finns utpekade inom kommunen. Planområdet är inte lokaliserat i anslutning till farligt gods-led.

Radon

Planområdet utgörs av tät lera, dock förekommer fyllnadsmassor i de ytliga jordlagren. Kontroll av radon rekommenderas i samband med projektering av byggnader för att undersöka om de ska utföras radonskyddade. Frågan säkerställs i samband med bygglov och startbesked.

Räddnings- och sjukvårdsinsatser

Planområdet är i nära anslutning till statliga vägnätet Kungälvsvägen samt kommunala genomfartsgatan Bolltorpsvägen. Avstånd från räddningstjänstens uppställningsplats till planområdet uppgår till cirka 6 kilometer färdväg och tillgängligheten till planområdet för blåljuspersonal är god.

Dagvatten

Planområdet är i dagläget till stor del hårdgjort och en ändring av detaljplanen medger ingen ytterligare hårdgöring. Planområdets vatten avvattnas till recipienten Säveån, som i sin tur avrinner mot slutrecipienten Mjörn.

Grundvattennivån är uppmätt till cirka +65 meter (RH2000). Utifrån jordlagerföljd med lera bedöms infiltrationsmöjligheterna som mindre goda, men ändringen av detaljplan möjliggör ingen ytterligare hårdgöring och grundvattnet anses inte påverkas.

Inom detaljplanen har en dagvattenutredning gjorts (Norconsult, 2024-09-11) för att säkerställa dagvattenhantering och att planförslaget inte är olämpligt. Dagvattenutredningen har utgått ifrån ett 100-årsregn, klimatkfaktor 1,25 och följt Svenskt vatten riktlinjer enligt P110. I enlighet med P110 har dimensionerande regnvaraktighet ansatts till 10 minuter. Utifrån föreslagen ny bebyggelse har dagvattenhantering beräknats för två delområden, delområde väst och öst.

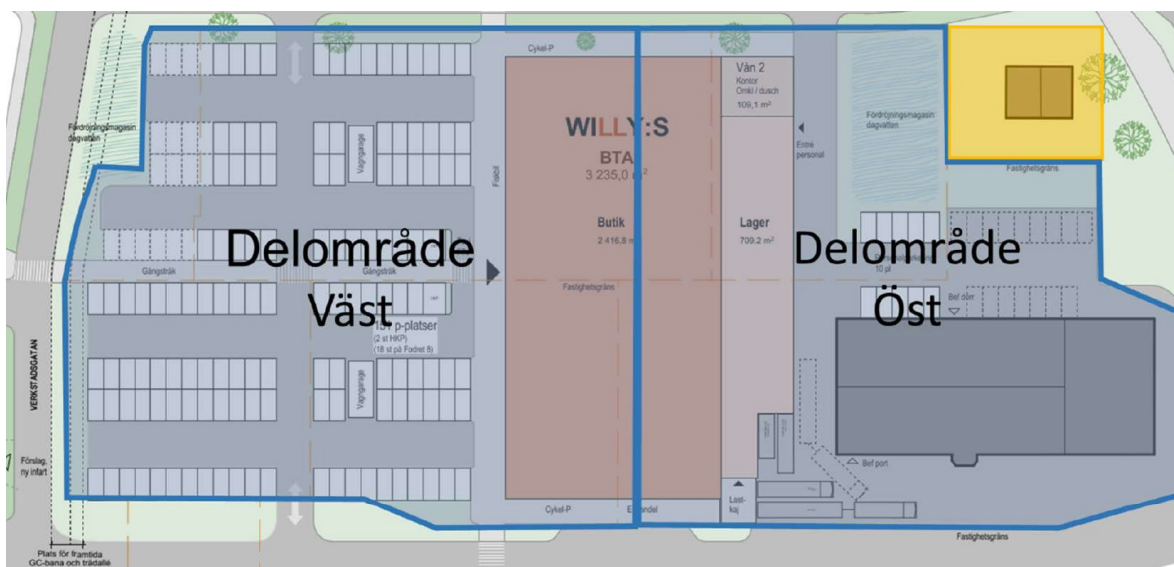


Bild 15: Illustration över delområde väst och öst. Bild Norconsult.

För delområde väst krävs en dimensionerad fördröjningsvolym om 49 kubikmeter och för delområde öst 67 kubikmeter, total dimensionerad fördröjningsvolym är 116 kubikmeter. Dagvatten som uppkommer inom delområde väst föreslås renas och fördröjas i gräsdiken. Gräsdiken föreslås fördelas över parkeringsytan för att motverka att dagvatten avrinner längre sträckor på ytan innan det når ett dike och gräsyterna ger en fördröjningsvolym om 98 kubikmeter. Gräsdikena föreslås anläggas med underliggande filtermaterial och dräneringsledning med utlopp som kopplas på befintliga dagvattenserviser. Föreslagna anläggningar är öppna och gräsbeklädda, detta för att bidra med god rening av bland annat lösta partiklar samt bidra med vegetation i området. Eftersom jordmassorna ej bedöms vara förorenade när bly sanerats, antas dagvattenanläggningarna, i föreslaget dagvattensystem, ej behöva vara täta och dagvatten antas kunna infiltrera i marken och perkolera till

grundvattnet. Däremot behöver det utredas vidare huruvida anläggningarna ska vara täta eller inte när det är bestämt hur jordmassorna ska användas eller bytas ut inom området.

Dagvatten som uppkommer inom delområde öst föreslås hanteras i en kombinerad dagvatten- och skyfallsanläggning där anläggningen är en större nedsänkt gräsyta som fördröjer och renar dagvatten. Gräsytan föreslås anläggas med underliggande filtermaterial och en släntlutning om 1:2, och kategoriseras som en torrdamm vid beräkningar. Anläggningen föreslås ha en bottenarea om ca 205 m². Totaldjupet för anläggningen är 0,4 meter för att möjliggöra ytterligare hantering av skyfall och 0,1 meter reglervolym. Total tillgänglig fördröjningsvolym för torrdammen är ca 36m³ och inkluderar volym från Fodret 9 enligt fördröjningsrekommendationen (12 mm). Anläggningen föreslås anläggas med dräneringsledning som kopplas till befintlig dagvattenservis samt med en bräddbrunn 0,1 m ovan botten. De föreslagna dagvattenanläggningarna inom delområde öst och väst har en fördröjningsvolym om 134 kubikmeter, vilket är mer än dimensionerad fördröjningsvolym om 116 kubikmeter.

Vid lastkaj föreslås dagvattnet avledas till ledning via rännstensbrunn och avledas till befintlig servis norr om fastigheten. Eventuellt kan dagvattnet behöva pumpas till torrdammen för fördröjning och rening. Alternativt kan ytan kopplas på befintligt privat ledningssystem på samma sätt som det troligtvis är kopplat idag. Dock erfordras i så fall rening i exempelvis filterkassetter.

Plankartan inför en reglering med skyddsbestämmelse inom hela planområdet där kombinerade dagvatten- och skyfallsanläggningar kan placeras. Villkor om startbesked säkerställs på plankarta med lydelsen att startbesked får inte ges förrän dagvatten- och skyfallshantering säkerställts inom planområdet. Kommunen kommer att kräva in underlag som redovisar hur hantering av dagvatten planeras att ske och frågan stäms av enligt dagvattenutredningen samt med ansvariga på kommunens VA-avdelning. Inför slutbesked sker en genomgång av relationsritningar för dagvattenanläggningarna samt kontroll av redovisning i kontrollplanen. Därmed är det säkerställt att de planerade dagvatten- och skyfallslösningarna kommer att genomföras.

Gällande detaljplan 175 har en kvarstående egenskapsbestämmelse som reglerar:

- Dagvatten ska fördröjas i magasin eller på gröna tak med växtlighet så att det maximala flödet till recipient inte ökar på grund av exploateringen

Planbestämmelsen gäller fortsatt då den inte upphävs i ändringsplanen.

Geologiska och geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs av lera. I samband med de miljötekniska skruvprovtagningar som utförts utgörs jordlagren överst av torrskopelera som är siltig och med inslag av sand. Torrskorpeleran finns på djup ner till ca 3,5 m under markytan och därefter övergår torrskorpan till siltig lera.

I samband med detaljplaneändringen har en geoteknisk utredning gjorts (*Norconsult*, 2024-08-22). Planområdet är i stort sett helt plant där marknivå varierar mellan +66 och +67 meter över havet och befintlig markyta utgörs av hårdgjorda ytor. Med hänsyn till

markytans flacka lutning bedöms stabilitetsförhållandena vara tillfredställande för befintliga förhållanden och för planerad byggnation. Större belastningar och schakter (>0,5 m) inom aktuellt planområde förutsätts behandlas och kravställas i samband med bygglov och marklov. Området utgörs av tät lera, dock förekommer fyllnadsmassor i de ytliga jordlagren varför kontroll av radon rekommenderas i samband med projektering av byggnader för att undersöka om de ska utföras radonskyddade.

De geotekniska förhållandena inom planområdet bedöms inte förändras nämnvärt då planändringen inte möjliggör för någon utökad byggrätt.



Bild 16: Utdrag ur SGU:s jordartskarta inklusive lager "förutsättningar för skred i finkornig jordart". Ljusgula ytor markerar jordlager lera och röda ytor markerar ytligt berg. Skrafferad och gul markering längs Sävveån indikerar att risk för skred i finkornig jordart föreligger. De runda svarta ringarna visar var kolvprovtagningar tidigare utförts

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer, MKN, är regler om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Normerna beslutas genom förordningar och föreskrifter och är till för att varaktigt skydda miljön och människors hälsa eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för miljön och människors hälsa. Det finns idag miljökvalitetsnormer för luft, vatten och buller.

Luft

Regeringen har utfärdat en förordning med miljökvalitetsnormer för utomhusluft, luftkvalitetsförordningen (2010:477). Miljökvalitetsnormer finns bl.a. för kvävedioxid, svaveldioxid, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5) och ozon i utomhusluft.

Mätningar och beräkningar görs årligen av samverkansförbundet Luft i Väst och av bygg- och miljöavdelningen på Alingsås kommun på de platser i kommunen där luften är eller kan förväntas vara som sämst med de högsta luftföroreningshalterna. Det är som regel där många människor vistas och där det finns belastade gaturum. Till dessa platser hör exempelvis Kungsgatan, Västra Ringgatan, Boråsvägen (väg 180) och Gärdesgatan vid E20. Luftföroreningar kommer från en rad olika källor. I Alingsås är det utsläpp från fordon och vägslitage samt uppvärmning av bostäder som är de främsta källorna. Utsläppen innehåller framförallt koloxid, partiklar, VOC (flyktiga organiska kolväten) samt svavel- och kväveoxider. Det är för dessa ämnen som mätningar görs. Resultatet från de senaste mätningarna och beräkningarna visar att miljökvalitetsnormer för luft enligt miljöbalken inte överskrids på någon utav platserna.

Planområdet är lokaliserat i nära anslutning till en statlig väg med högre trafikalstringar. Gällande mätningar visar på att miljökvalitetsnormer för luft inte överskrids trots den trafikintensitet som råder vid Kungälvsvägen. Livsmedelshandel bidrar till en stor ökning av trafik lokalt, dock inte på en nivå som ur ett större perspektiv riskerar att gränsvärdena för luftkvalité överskrids, vilket påvisats i de senaste mätningarna som utförts. Bedömningen är att miljökvalitetsnormer och miljömål för luft klaras och att inga åtgärder behöver vidtas.

Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten beskriver den vattenkvalitet som ska uppnås vid en viss tidpunkt. Varje vattenförekomst statusklassificeras och huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå god status eller potential innan år 2039. Ingen vattenförekomsts status får försämrats, den ska istället förbättras eller bevaras.

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. Ytvattnets kemiska status bestäms av hur mycket kemiska föroreningar som finns i vattnet eller bottenbotten. Grundvatten klassificeras i kvantitativ och kvalitativ status.

Ytvatten

Den ytliga avrinning som sker från planområdet sker åt norr och når recipienten Säreån.

Säveån i sin tur avrinner sedan österut mot slutrecipienten Mjörn. Recipienterna klassas enligt VISS (2023) i tabellerna nedan:

Vattenförekomst	Ekologisk status		Kemisk status	
	Status (dagsläge)	MKN (framtida mål)	Status (dagsläge)	MKN (framtida mål)
Mjörn WA92968406	Måttlig ekologisk status	God ekologisk status 2039	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus

Vattenförekomst	Ekologisk status		Kemisk status	
	Status (dagsläge)	MKN (framtida mål)	Status (dagsläge)	MKN (framtida mål)
Säveån – Alingsås centrum till Vårgårda WA1482804	Måttlig ekologisk status	God ekologisk status 2039	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus

Den ekologiska statusen för Säveån enligt senast beslutade förvaltningscykel (2017–2021) klassas till måttlig med målet är att uppnå god ekologisk status 2039. Utslagsgivande kvalitetsfaktor för bedömningen är fisk vars naturliga vandringsmöjligheter i vattensystemet hindras. Recipienten uppnår ej god kemisk status. Undantag med mindre stränga krav har satts för den kemiska statusen angående kvicksilver och bromerad difenyleter på grund av atmosfärisk deposition. Utsläpp under lång tid både i Sverige och internationellt har lett till långväga luftburen spridning och storskaliga luftnedfall av dessa föroreningar, vars gränsvärden bedöms överskridas i samtliga svenska vattenförekomster. För kvicksilver och PBDE bedöms det tekniskt omöjligt att sänka halterna till nivåer som motsvarar god kemisk status, varför undantag i form av mindre stränga krav har satts. Däremot får de nuvarande halterna av kvicksilver och PBDE inte öka.

Den ekologiska statusen för Mjörn enligt senast beslutad förvaltningscykel (2017–2021) uppgår till måttlig med tidsfrist att uppnå god ekologisk status 2039. Utslagsgivande kvalitetsfaktor för bedömningen är fisk vars naturliga vandringsmöjligheter i vattensystemet hindras. Recipienten uppnår ej god kemisk status då flera prioriterade ämnen ej uppnår god status. De prioriterade ämnena som ej uppnår god status är antracen, tributyltenn föreningar, bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Undantag med mindre stränga krav har satts för den kemiska statusen angående kvicksilver och bromerad difenyleter på grund av atmosfärisk deposition. Vid en limnologisk undersökning i Mjörn 2018 uppmättes höga halter av Antracen i sediment då det togs två prov. Antracen är ett utfasningsämne av typen PBT som bland annat kan finnas i takpapp och gummi.

Utifrån den dagvattenutredning som tagits fram under planprocessen redovisas att framtida föroreningshalter efter föreslagen rening understiger befintliga föroreningshalter, detta gäller samtliga analyserade ämnen. Genom att tillämpa Alingsås kommuns riktlinjer för miljöanpassat byggande, antagen av kommunfullmäktige 2011, kan negativ miljöpåverkan minskas ytterligare under detaljplanens genomförande. I riktlinjerna framgår vilka material

och produkter som får och inte får användas. Dokumentation av byggnadsmaterial med produktfakta ska redovisas.

Grundvatten

Planområdet omfattas inte av någon grundvattenförekomst. Planområdet är i dagsläget hårdgjort och en ökad hårdgöring av planområdet kommer inte ske.

Grundvattenförekomster anses inte påverkas negativt till följd av planändringen.

Buller

Miljö kvalitetsnormen för buller infördes år 2004 genom förordning om omgivningsbuller (SFS 2004:675). Miljö kvalitetsnormen omfattar omgivningsbuller från alla vägar, järnvägar, flygplatser och tillståndspliktiga hamnar och gäller kommuner med mer än 100 000 invånare men även i mindre och medelstora kommuner ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och prövning.

Tillkommande trafik som livsmedelshandel genererar bedöms obetydande i sammanhanget och detaljplanen påverkar inte möjligheterna att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för buller.

Teknisk försörjning

El, fjärrvärme och fiber

Alingsås energi har fjärrvärme, el samt fiber utdraget till handelsområdet. Fastigheten kan ansluta till tjänsterna mot anslutningsavgift.

Dricksvatten och spillvatten

Dricksvatten- och spillvattenledningar finns i angränsande gatunät mot Norrlandsgatan och Verkstadsgatan. I samband med ombyggnation av verksamheten ses ny anslutning till kommunalt VA över.

Brandvattenförsörjning och släckvatten

Brandposter finns i anslutning till planområdet, en i korsning Norrlandsgatan-Verkstadsgatan (VBP129) samt en i korsning Bolltorpsvägen-Norrlandsgatan (VBP 579).

Räddningstjänsten Alingsås-Vårgårda har framfört att avståndet mellan brandposter bör följa rekommendationer enligt Svenskt vatten P114 och att maximalt avstånd mellan brandposter inte bör överstiga 150 meter. I detta fallet uppgår avståndet mellan brandposterna till 158 meter, vilket i samrådsyttrande från räddningstjänsten (2025-02-27) bedöms som godtagbart.

För den verksamhet som möjliggörs inom planområdet finns i nuläget ingen förhöjd risk av släckvatten då den livsmedelsbutik som planeras generellt sett saknar större mängder av hälso-och miljöfarliga kemikalier, farligt avfall, brandfarlig vara, brännbart eller svårsläckta material omfattande miljöfarliga samt kemiska ämnen eller utrustning inom verksamheten. Livsmedelsanläggningen är ingen tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöprövningsförordningen, men behöver alltså följa kraven i miljöbalken. Vid händelse av skada eller olägenhet har verksamhetsutövaren enligt Miljöbalken 2 kap. § 8 ett ansvar för att avhjälpa den olägenhet eller skada som uppkommit till följd av verksamheten.

Sjön Mjörn planeras som framtida dricksvattentäkt, vilket ställer utökade krav på att förorenade ämnen inte når recipienten. Utifrån den dagvatten- och skyfallsanalys som gjorts inom detaljplanen ökar inte föroreningsbelastningen till följd av den nya verksamheten. Föroreningsbelastning för släckvatten är dock inte utrett då det finns ett antal osäkerheter i vilken släckhantering som väljs, mängden släckvatten som används osv. Dagvattenanläggningarna har en öppen utformning med svackdiken vid parkeringsplatsen tillsammans med en skyfalls- och dagvattendamm. Det ger förutsättningar att fördröja flödet vid källan. Det ger större möjlighet att sanera eventuellt släckvatten efter en brand på fastigheten. Kontaminerat släckvatten kan då slamsugas och transporteras bort.

Renhållning

Alingsås kommuns Avfallsföreskrifter redogör för förutsättningar kring avfallshantering och dimensionering för avfallsfordon. För att avfallshanteringen ska fungera ställs krav på vägars bärighet, siktförhållanden, frihöjder och fria bredder, kurvradier samt vändytor. För avfallsfordon krävs rundkörningsmöjlighet eller vändplan med ett vändutrymme om 8 + 8 meter alternativt en vändradie om 9 meter.

Avfallsfordon trafikerar redan idag gatorna kring planområdet och tillgängligheten bedöms som god. I samband med planändringen har tillgänglighet för avfallsfordon studerats, men frågan löses slutligen i samband med bygglov.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren projekterar, utför och bekostar samtliga åtgärder i enlighet med detaljplanens bestämmelser inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Planändringen omfattar ingen allmän plats. För de till planområdet omgivande gatorna

omfattas gatan inom fastigheten Fodret 14 av enskilt huvudmannaskap och Fodret 7 av gemensamhetsanläggningar, medan Bolltorpsvägen har kommunalt huvudmannaskap.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter

Fastigheterna Fodret 4, 8, 9, 11 och 13 ägs av privata fastighetsägare.

Rättigheter

Servitut 1489-653.1 som belastar Fodret 3 samt ledningsrätterna 1489-653.2 och 1489-653.3 bedöms inte påverkas av detaljplaneändringen, utan ska fortsätta att gälla som tidigare. Plankartan säkerställer u-område för aktuell ledning.

Gemensamhetsanläggningar

Fodret 7 och Fodret 9 är deläggande fastigheter i Fodret ga:2 med ändamål vattenledning och spillvattenledning med brunnar. Fodret 7, Fodret 9, Fodret 10 och Fodret 11 är deläggande fastigheter i Fodret ga:1 för utfartsväg mm. Detaljplaneförändringen kan föranleda ändring av andelstal i gemensamhetsanläggningarna.

Förrättningar

Exploatören har uppvisat ett köpekontrakt gällande Fodret 8, daterat 2025-01-22. En eventuell fastighetsreglering genomförs och bekostas av exploatören.

Andelstalen i gemensamhetsanläggningar kan behöva ändras.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning och planavgift

Ett planavtal är upprättat mellan kommunen och exploatören där exploatören förbinder sig att stå för kostnaderna för planarbetet. Planavgift kommer inte att tas ut i samband med bygglov.

Medfinansieringsersättning

Kapaciteten i korsningen Kungälvsvägen (väg 180) och Nyebrögatan/Bolltorpsvägen bedöms enligt trafikutredning snart vara nådd. För att säkerställa framkomlighet och trafiksäkerhet behöver korsningen byggas om till en cirkulationsplats. Väg 180 har statligt väghållarskap och förvaltas av Trafikverket.

Kommunen har tagit fram "Tillägg till Riktlinjer för exploateringsavtal – För uttag av medfinansieringsersättning alternativt exploateringsbidrag för utbyggnad av cirkulationsplats vid korsningen Kungälvsvägen (väg 180) och Nyebrogatan/Bolltorpsvägen". Tillägget antogs av kommunstyrelsen vid sammanträdet den 16 juni, § 123. Den aktuella detaljplanen ligger inom influensområde Zon A enligt tillägget, vilket innebär att berörda fastigheter ska bidra till finansieringen av åtgärden.

Kommunen har tecknat ett medfinansieringsavtal med Trafikverket avseende utbyggnaden. Kommunen har enligt 6 kap. 40 § plan- och bygglagen (PBL) rätt att ta ut som medfinansieringsersättning från de fastighetsägare och byggherrar vars fastigheter bedöms öka i värde genom åtgärden.

Utbyggnaden av cirkulationsplatsen är en förutsättning för ny exploatering inom planens influensområde och kostnaderna fördelas därför på berörda fastighetsägare i proportion till den nytta de får av åtgärden.

Innan detaljplanen antas ska exploateringsavtal tecknas med fastighetsägaren gällande medfinansieringsersättning enligt ovan.

Anläggningar på kvartersmark

Exploatören bekostar samtliga åtgärder och anläggningar som behöver utföras inom kvartersmark. Det gäller exempelvis nya byggrätter och eventuella geotekniska undersökningar eller förstärkningsåtgärder som kan krävas för dessa. Vid bygglovsprövning utgår bygglovsavgifter enligt gällande taxa.

Exploatören bekostar eventuella anpassningsåtgärder som krävs på allmän plats till följd av byggnationen på kvartersmarken.

Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggningar

Exploatören ansöker om och bekostar eventuell ändring av andelstal i gemensamhetsanläggningar samt eventuell förrättning gällande fastighetsreglering av Fodret 8, i enlighet med köpeavtal daterat 2025-01-22.

Vatten och avlopp

Allmänna VA-ledningar finns i befintliga gator. Kommunen ordnar nya anslutningspunkter vid fastighetsgräns vid behov. Kostnaderna täcks av anläggningsavgifter enligt gällande taxa.

Dagvatten

Fastighetsägarna ansvarar för sina fastigheter och för avvattningen av det dagvatten som uppkommer inom fastigheterna. Detta innebär att de ansvarar för att det dagvatten som inte kan infiltrera i marken på den egna fastigheten, avvattnas till den förbindelsepunkt som kommunen har anvisat.

Tekniska frågor

Fastigheterna är redan bebyggda och anslutna till el samt kommunalt vatten och avlopp.

Utbyggnad vatten och avlopp

Allmänna VA-ledningar finns i befintliga gator. Kommunen ordnar nya anslutningspunkter vid fastighetsgräns vid behov mot tillkommande anläggningsavgift.

El-, tele- och fiberledningar

Alingsås Energi Nät AB 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 fastighetsägaren (vid ändringar av allmän plats kan detta vara reglerat i avtal mellan kommunen och respektive ledningshavare).

Rivning

Delar av byggnader avses rivas i samband med planens genomförande. Exploatören ansvarar för att söka nödvändiga tillstånd samt att utföra och bekosta rivningen.

Upplysningar

Planändringen styr endast bebyggelsefritt område samt placering av ny byggnad med långsida fasad mot Verkstadsgatan. Detta innebär en stor flexibilitet vid placering av ny bebyggelse vid kommande genomförande. Det är därför viktigt att säkerställa att detaljplanens dagvattenhantering anpassas utifrån rådande placering av byggnad i samband med bygglov.

För att säkerställa trafiksäkerhet och fungerande trafikflöden rekommenderas att körspår redovisas på bygglovshandlingar.

Alingsås kommunens riktlinjer för miljöanpassat byggande som antogs av kommunfullmäktige 2011 ska tillämpas för att minska byggandets negativa miljöpåverkan. Där framgår vilka material och produkter som får och inte får användas. Dokumentation av byggnadsmaterial med produktfakta ska redovisas.

Medverkande tjänstepersoner

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

Handläggare från Alingsås kommun har varit planarkitekter Emelie Aspeheim-Spreizer och Hanna Pettersson.

Avsnittet om genomförande har tagits fram av Frank Throlin och Rebecca Wedberg, exploateringsenheten.



1. Inledning

Syfte	Syftet med planen är att ge möjlighet att bedriva handel även i kvarteret Fodrets västra del. Närliggande korsningar behöver också byggas om, både för att öka trafiksäkerheten och kapaciteten.
Planhandlingar	Den juridiskt bindande handlingen är plankarta med bestämmelser. Till detaljplanen fogas en planbeskrivning och en illustrationskarta. Dessa har ingen rättsverkan utan ska underlätta förståelsen av planen och vara vägledande vid tolkningen av den. Efter skedet med granskning av planen har också ett granskningsutlåtande upprättats.
Läge och areal	Planområdet ligger 1 km norr om Alingsås stadskärna. Planområdet är drygt 10 ha.
Markägare	Det kommunala bolaget Fabs äger fastigheterna Fodret 13 och Krukan 6 och kommunen äger Fodret 3 samt gatu- och parkmark. Övriga fastigheter är privatägda.

2. Tidigare ställningstaganden

Uppdrag	Kommunstyrelsen beslutade 2007-12-10 om en detaljplanebeställning där uppdraget att upprätta denna detaljplan ingick. 2008-02-11 antog kommunstyrelsen en förstudie som inriktning för detaljplanearbetet.
Detaljplaner	<p>För området gäller följande hela eller delar av detaljplaner:</p> <p>Dp 76 Fodret 3 och 9 m.m. (lagakraft 2001-10-19) Dp 45 Del av kv Polcirkeln mm (lagakraft 1995-03-07) Dp 35 Bolltorps industriområde (lagakraft 1992-11-26) A 456 Kv Pralinen, Hökanäbbet m.m. (fastställd 1980-12-29) A 438 Del av Kungegården (fastställd 1977-11-04) A 243 Kungegårdssområdet (fastställd 1959-02-06)</p> <p>Genomförandetiden har gått ut för ovanstående planer. När den nya detaljplanen vunnit laga kraft kommer den att upphäva de äldre planerna i berörda delar.</p>
Vision	Alingsås kommun har antagit Vision 2019 som en ledstjärna för all planering. Bl.a. anges att "Alingsås har en central roll i Västsveriges utveckling och satsar på hållbarhet och livskvalitet i hela kommunen. Alingsås har 42000 invånare år 2019".
Flerårsstrategi	<p>I flerårsstrategi (budget) 2012-2014 anges bl.a. följande prioriterade mål:</p> <p>I Alingsås kommun:</p> <ul style="list-style-type: none">- finns goda möjligheter till arbete och företagande- skapar infrastrukturen möjligheter för tillväxt- skapar vi goda livsmiljöer genom långsiktigt hållbar utveckling- minskar vi vår klimatpåverkan genom energieffektiv omställning
Alingsås miljömål	Kommunen har också antagit Alingsås miljömål 2011-2019. De är grupperade i de tre huvudområdena Rik natur, Friskt vatten och Det goda samhället. Inom det sistnämnda området är det främst följande nationella miljökvalitetsmål som är aktuella för detaljplaneringen: Begränsad klimatpåverkan, God bebyggd miljö och Frisk luft. Energi-målen beskrivs närmare nedan under rubriken Teknisk försörjning. Ett övrigt övergripande mål är att de nationella miljömålen avseende luftföroreningar ska klaras i hela kommunen. De aktuella detaljerade

miljömålen beskrivs nedan under de rubriker som passar.

Översiktliga planer och avvägningar

I fördjupning av översiktsplanen för staden Alingsås (antagen 2008-03-26) har området markanvändningen "Verksamheter och service utan omgivningspåverkan" samt rekommendationen "Omvandling/utveckling av bef. verksamhetsområde". Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

I fördjupningen anges att två korsningar planeras bli säkra korsningar vad avser gång- och cykeltrafik. I planförslaget tillkommer ytterligare en "halv" sådan korsning.

Program

Detaljplaneförslaget grundas på ett program daterat 2008-03-11. Det anger utgångspunkter och mål för planen. Programmet var ute på samråd våren 2008 och Samrådsredogörelse 1 upprättades.

3. Förutsättningar och förändringar

Natur och kultur



Marken sluttar svagt mot söder. Området är exploaterat sedan tidigare och någon naturmark finns inte inom planområdet. Parkmark finns längs Kungegårdsgatan, Kungälvsvägen och Bolltorpsvägen. De befintliga popplarna längs den västra delen av Kungälvsvägen har nu blivit mycket höga och rötterna förstör ytbeläggningen på gcm-vägen intill samt tränger in i va-ledningar på båda sidor om befintliga byggnader. Får de fortsätta växa kommer problemen förvärras. Vid nyexploateringen finns ett lämpligt tillfälle att ersätta med lägre träd i en mer mänsklig skala i likhet med de som finns i den östra delen av Kungälvsvägen (se foto på planbeskrivningens framsida). Varje befintligt planterat träd som tas ner ska ersättas med ca tre nya träd – detta kan uppnås genom att bestämmelser finns om att trädrader också ska planteras på den nya parkeringsplatsen i kvarteret samt att kompletterande träd ska planteras längs Kungegårdsgatan (tre popplar som inte är så höga ska bevaras där).

Geotekniska förhållanden För västra delen av kvarteret Fodret har geoteknisk undersökning utförts av J&W, daterad 1995-11-29. Terrängen utgörs av i stort sett horisontell mark. Jorden består överst av fyllning (högst ca 1,3 m) och därunder av lera – troligen till stort djup. Sonderingarna utfördes i de flesta fall till 6 m djup, men i ett fall avbröts sonderingen först på 12 m djup utan att stopp erhöles. Leran är siltig och överst delvis sandig. Den har överst delvis torrskorpekaraktär.

Markföroreningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har redovisats av Sweco Viak 2008-04-29. En komplettering av undersökningen pågår. Fabs ska sanera marken enligt kraven för mindre känslig markanvändning innan den säljs.

Risk för översvämning eller erosion

Planområdet ligger på 300 meters avstånd från närmaste vattendrag som är Säreån. Området ligger minst ca 4,5 meter över högsta högvattennivå och någon risk för översvämning eller erosion föreligger inte.

Natura 2000	Ett Natura 2000-område som omfattar Nohagaviken och ett alkärr finns ca 1 km från planområdet. Enligt 7 kap 28a § miljöbalken krävs tillstånd för att bedriva verksamheter eller vidta åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område. Nu planerad bebyggelse kan rimligtvis inte påverka Natura 2000-områdets hydrologi, trädkontinuitet och liknande. Kommunen bedömer att Natura 2000-området inte påverkas på ett betydande sätt. Tillstånd enligt 7 kap 28a § miljöbalken bör därför inte behövas.
Radon	Kontorsbyggnad inom lågriskområde kan normalt utföras utan särskilda skyddsåtgärder utan att högsta tillåtna radonhalt kommer att överskridas i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger dock den som ska bygga. Inget byggnadsmaterial får användas som är radongenererande. Kunskap måste finnas om varifrån makadamfyllningen till grundläggningen etc härrör. Frågan om radonmätning på schaktbotten tas upp på det tekniska samrådet.
Fornlämningar/kulturminnen	Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt Lag om kulturminnen m.m. (2 kap. Fornminnen).

Bebyggelseområden

	<p>Detaljhandel kan specificeras i planen eftersom kommunen gjort en särskild utredning "Handelsstrategi för Alingsås". I denna anges att två nya handelscentra ska skapas varav Bolltorps Handelsområde är det ena. Följande skäl av betydande vikt finns för att begränsa delar av området till enbart handel med skrymmande eller tunga varor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kommunens goda handelsstruktur med omfattande detaljhandel i stadskärnan kan annars slås sönder • Den totala vägtrafiken kan annars öka med negativa miljöeffekter som buller, föroreningar etc. <p>För att skydda detaljhandeln i småbutiker i stadskärnan finns också planbestämmelser som reglerar att butikslokaler ska vara minst 500 kvm.</p>
Östra delen av kv Fodret	Pågående verksamheter är idag handel med skrymmande varor, kontor, småindustri (som inte är störande för omgivningen), samt i en liten del vård/dagcenter. Inga förändringar föreslås för dessa verksamheter.
Västra delen av kv Fodret	Ny markanvändning som förslås är detaljhandel (varav hälften är handel med livsmedel), handel med skrymmande varor, kontor samt småindustri som inte är störande för omgivningen. I gällande detaljplan är alla verksamheterna tillåtna i olika delområden förutom handeln med livsmedel.
Befintlig service och verksamheter	I kvarteren Fodret resp. Krukan finns idag en hälsovårdsverksamhet resp. en restaurang med tidsbegränsade bygglov eftersom gällande detaljplan inte tillåter verksamheterna. Planbestämmelser för hälsovård resp. servering infös så att permanenta bygglov kan ges.
Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse	<p>Regionmuseum Västra Götaland har 2006 utarbetat rapporten "Bebyggelsehistorisk inventering av Alingsås stad, utom stadskärnan". Det enda objekt som tas upp inom planområdet är Fodret 7:</p> <p>AB Fodervävnader lät 1936 uppföra en ny fabriksbyggnad som byggdes till 1949 och 1956. Under slutet av 1990-talet förändrades halva</p>

byggnaden kraftigt och är nu inklädd med plåt. Den oförändrade delen har plåttäckt sågtandat tak och fasad av gult tegel med sockel av svart skiffer. Exteriöra detaljer är grönmålade fönster med 3-luft och en utkragande tegelgesims under takfot. Den sågtandade takkonstruktionen har ett symboliskt värde eftersom den förr var vanlig på industribyggnader men få är bevarade idag. Sågtandskonstruktionen och den gula tegelfasaden får skyddsbestämmelse i planen.

Gestaltning

Eftersom handelsområdet är en del av Alingsås stad och inte en extern etablering ska småskalighet eftersträvas. Långa fasader ska delas upp så att de ger intryck av flera byggnader. Stora krav ställs också på utformning av skyltar.

Utformning

Nya byggnader ska utformas enligt följande:

- Entréer, burspråk, komplementbyggnader och liknande utformas med pulpettak.
- Fasadmaterial ska vara trä, plåt eller glas (med sockel i betong), vid kundentréer ska trä vara det dominerande materialet.
- Långa fasader ska delas upp i mindre enheter så att de ger ett småskaligt intryck.
- Färgsättning av fasader ska ske i beige, brunt eller grått. Trä kan även vara obehandlat eller behandlas med lasyr, järnvitriol och liknande.

Exempel på fasader



Gaturum

Längs Kungälvsvägen ska plank, häckar och garage- eller carportbyggnader placeras så att ett gaturum bildas.

Skyltar

Kommunen har antagit riktlinjer för skyltar som tillämpas vid bygglovprövning. Skyltar ska utformas enligt följande:

- Skylt ska som regel placeras på byggnads fasad och anpassas till byggnadens arkitektur. Stor restriktivitet ska gälla för affischtavlor.
- Företags namnskyltar ska utgöras av lösa bokstäver. Synliga ramar som håller fast bokstäver får inte finnas. Om skyltbelysning används ska den vara invändig och elförsörjningen ska vara dold.

- Enstaka ytor per butik kan användas för affischtavlor där affischer byts säsongvis. Om belysning används ska det ske med helt avskärmade vägghängda armaturer.

Tillgänglighet	En "Policy för funktionshinderfrågor i Alingsås kommun" antogs 2011 och den är vägledande för arbetet med tillgänglighetsfrågor. Västra Götalandsregionen har tagit fram mer detaljerade riktlinjer: "Tillgängliga och användbara miljöer" (se www.vgregion.se).
Trygghet	Trygghetsskapande aspekter är viktiga som god belysning både inomhus och utomhus på parkeringar och allmänna ytor (se nedan under Ljussättning). God överblick över olika delområden ska finnas vilket t.ex. innebär att höga buskar, plank eller murar inte får skymma sikten längs gångstråk. Trafikflöden med fordon och människor som rör sig ger också trygghet.
Ljussättning	<p>Riktlinjer för ljussättning finns i Alingsås Ljusguide (antagen av kommunstyrelsen 2004) samt i rapporten Tryggt och jämställt ljus (Alingsås kommun 2010). Ljussättningen bör gestalta rummet, framhäva karakteristiska detaljer/miljöer och underlätta orientering. Gång- och gcm-stråk mellan olika målpunkter som entréer, busshållplatser etc. ska vara väl ljussatta. För belysning längs gång- och gcm-stråk används stolpar med ca 4 m höjd till armaturen, alternativt låga pollare eller vägghängning på byggnader. Samtliga armaturer inom västra respektive östra delen av kvarteret Fodret bör ha en enhetlig karaktär för att upplevelsemässigt hålla samman delområdena. Ljuskällor ska ha god färgåtergivning och neutral färgtemperatur.</p> <p>En planbestämmelse anger att belysningsarmaturer ska vara helt avbländade och en ljusplan ska redovisas innan bygglov godkänns. Att armaturerna är helt avbländade är viktigt för att inte förstöra människors mörkerseende så att delområden med lägre ljusnivåer upplevs som alltför mörka och otrygga. I ljusplanen ska bl.a. på en karta anges vilka ytor som belyses, armaturnamn och utseende, placering, höjd över mark, typ av ljuskälla, watt-tal samt eventuell tidsstyrning.</p> <p>Enligt plan- och bygglagen 8:3 ställs krav på ljusanordningar inom områden med detaljplan. Kommunens antagna riktlinjer för ljussättning tillämpas vid bygglovprövning.</p>
Skyddsrum	Det finns numera inget krav på ansökan om skyddsrumsbesked i samband med byggande. Om det finns befintliga byggnader som innehåller skyddsrum ska det redovisas i samband med det tekniska samråd som hålls när byggåtgärder m.m. ska genomföras (se PBL 10:17).

Trafik och gator

Trafik	Som bilaga till fördjupning av översiktsplanen för staden Alingsås (antagen 2008) finns en Trafiktaktik. Som lokala mål anges bl.a. att trafikstrukturen ska vara väl utbyggd, att kollektivtrafiken ska vara god och möjliggöra ett miljöanpassat resande samt att gång- och cykeltrafiken ska utvecklas.
Gator	Kungälvsvägen är en genomfartsled (väg 180) med Trafikverket som huvudman och högsta hastighet 50 km/h. En trafikräkning år 2005 gav 8.700 fordon/medeldygn väster om programområdet resp 11.800 öster om. På Kungälvsvägen är hastigheten inom planområdet begränsad till 50 km/h men på båda sidor om denna del är hastigheten 60 km/h. På sikt är tanken att hela Kungälvsvägen ska få 60 km/h.

En trafikutredning har utförts av WSP Samhällsbyggnad daterad september 2011. Därefter har kommunen låtit göra "Förstudie Väg 180 genom Alingsås, Bolltorps Handelsområde" tillsammans med Trafikverket (Samrådshandling 2012-06-12). Beräkningar har gjorts av ökade trafikflöden p.g.a. föreslagen handel samt en allmän trafikökning till år 2032. Kapacitetsanalyser har också gjorts av de större korsningarna längs Kungälvsvägen.

Ny s.k. halv korsning på Kungälvsvägen

Under programsamrådet 2008 föreslogs en ny s.k. halv korsning mitt på kvarteret Fodret vilket Länsstyrelsen och Trafikverket godkände. Detta ger en bättre tillfart till västra delen av kvarteret för trafik som kommer från öster. En mittrefug anläggs som gör att det endast är trafik från stadens centrum som kan svänga in och att man vid utfart måste köra västerut.

Korsningen Kungälvsvägen-Kungegårdsgatan

Denna korsning är idag en fyrvägs-korsning där det under högtrafik kan vara svårt att från de angränsande gatorna hitta en lucka att komma ut på Kungälvsvägen som är huvudled. Flera olyckor med oskyddade trafikanter har inträffat de senaste åren. Norr om Kungälvsvägen finns ett flertal bostadsområden och söder om finns bl.a. kommunens gymnasieskola och en livsmedelsbutik.

Enbart av trafiksäkerhetsskäl finns det anledning att bygga om korsningen vilket diskuterats under flera år. Om trafiken ökar till år 2032 enligt prognos i förstudien skulle en ombyggnad till cirkulationsplats med ett körfält ge en god till mindre god standard (belastningsgraden hamnar strax över riktvärdet 0,6). En cirkulationsplats med två körfält får en belastningsgrad under 0,6 vilket innebär en god standard. Planen möjliggör därför att en cirkulationsplats med två körfält kan byggas (eventuellt kan i en första etapp endast ett körfält byggas).

Korsningen Kungälvsvägen-Bolltorpsvägen

Denna korsning är signalreglerad och har tillräcklig kapacitet för föreslagen handelsetablering. En gång- och cykeltunnel planerades enligt gällande detaljplan från 1992 men med denna plan möjliggörs att om ett antal år istället bygga om korsningen till en cirkulationsplats.

Med ökad trafik till år 2032 skulle belastningsgraden med en cirkulation med ett körfält bli över 1,0 vilket är oacceptabelt. En tvåfältig cirkulation ger ett kapacitetsutnyttjande på cirka 60 % under maxtimmen, en i sammanhanget god standard.

Räddningsvägar

Ett brandkrav vid utrymningshöjder högre än 9 meter är att tillräckligt breda räddningsvägar eller uppställningsplatser anordnas för bilburen maskinstege (avståndet gäller från fönsterunderkant eller överkant balkongräcke till underliggande mark). Ett alternativ är att byggnaderna utförs med trapphus enligt Tr2 utförande.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Nya cirkulationsplatser tvingar bilar att sänka farten precis innan gcm-överfarter. Genom att låta gcm-vägen längs Kungälvsvägen göra S-svängar innan den korsar den nya tillfarten till kvarteret kan även den korsningen göras tillräckligt säker. Inom kvartersmarken ansvarar exploatören för att utrymmen där godstrafiken delar utrymme med oskyddade trafikanter har hastighetsdämpande åtgärder.

Parkering för bilar

Att tillräckligt med bilparkering kan skapas ska redovisas vid bygglovprövning. Bilinnehav förändras över tiden men för den närmsta framtiden föreslås följande parkeringsnorm tillämpas:

Butik-Livsmedel	50 bilpl/1000 kvm bruttoarea
Butik-Detaljhandel	30 "

Butik-Skrymmande varor	20	”
Kontor	25	”
Restaurang	40	”
Småindustri o hantverk	15	”

Parkering för cyklar Ett lokalt trafikmål är att utveckla cykeltrafiken. För att göra cykelåkande attraktivt samt av utseendeskäl behöver cykelparkeringar finnas (utspridda cyklar kan därmed undvikas). Cykelparkeringarna ska vara bekvämt belägna nära entréer, tillräckligt stora samt gärna under skärmtak.

Kollektivtrafik Nya busshållplatser anläggs på Kungälvsvägens norra och södra sida där i första hand landsvägsbussar kan stanna. Nya busshållplatser anläggs också på Kungegårdsgatan och Norrlandsgatan där en framtida linje 3 och nuvarande linje 2 kan stanna.

Teknisk försörjning

Vatten/avlopp Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Anslutningsavgifter tas bara ut för utökad kapacitet/funktionalitet.

Dagvatten Dagvatten ska alltid tas om hand lokalt eller vid behov genomgå rening innan det avleds till recipient. Kommunfullmäktige har i oktober 2010 antagit ”Dagvattenstrategi för Alingsås tätort” (en bilaga till ”Strategi för vatten & avlopp i Alingsås kommun”). Tekniska nämnden har också i godkänt ”Dagvattenplan för Alingsås tätort, Del I”, daterad mars 2011.

En planbestämmelse anger att dagvatten från parkering och kvartersgata ska renas från slam- och oljeföroreningar i lokal behandlingsanläggning i anslutning till fastigheten innan det når recipient. Fastighetsägaren är ansvarig för kontroll och skötsel av oljeavskiljaren. Takvatten behöver inte renas.

För att dagvattenmängden som måste ledas bort inte skall öka är ett alternativ att ha växtlighet på nya tak. Ett annat alternativ är fördröjningsmagasin under parkeringsytan innan dagvattnet leds till det kommunala dagvattennätet. En planbestämmelse anger att dagvatten ska fördröjas lokalt så att det maximala flödet till recipient inte ökar p.g.a. exploateringen.

Energitillförsel Kommunfullmäktige har antagit ”Alingsås miljömål 2011-2019”. Målen är i huvudsak att energianvändningen per invånare och utsläppen av växthusgaser per invånare ska minska, andelen förnyelsebar energi ska öka samt att nya byggnader ska kännetecknas av en mycket hög energieffektivitet. Kommunfullmäktige har också antagit ”Alingsås energiplan 2012-2013”.

Miljöanpassade byggnader ”Riktlinjer för miljöanpassat byggande” har antagits av Alingsås kommunfullmäktige. De övergripande målen är att begränsa vår klimatpåverkan och att byggnader inte ska påverka människors hälsa negativt. Riktlinjerna avser i första hand bostäder men även lokaler till en viss del. Bl.a. ska lokalerna göras energieffektiva, t.ex. genom att återanvända värme från ventilationsluft, kylaggregat och liknande.

Under rubriken Upplysningar anges riktlinjerna att bygg- och installations-teknik ska användas som medför låg vatten- och energianvändning och individuell mätning ske av vattenanvändning för varje verksamhet (butik).

Exploatören har som målsättning att nya byggnader ska ha 25% lägre energianvändning än norm och certifieras som Green Building eller likvärdig miljöcertifiering.

EI	Ny transformatorstation möjliggörs i två områden i kvarteret Fodrets centrala del. En befintlig finns i den östra delen.
Restprodukter/avfall	Förpacknings- och tidningsinsamling möjliggörs i kvarteret västra del. En befintlig finns på andra sidan korsningen Kungälvsvägen-Kungegårdsgatan i kvarteret Citronen. Ytterligare en planeras omedelbart norr om kvarteret Fodret.

4. Konsekvenser

Hållbar utveckling och miljö

Hållbar utveckling	<p>Bebyggelsens energianvändning minimeras genom att kommunen för sin egen mark har strängare krav än Boverkets byggregler. Anslutning kommer också att ske till kommunal fjärrvärme vars energi till ca 95 % kommer från koldioxidneutralt biobränsle.</p> <p>Transporternas energianvändning och miljöbelastning är svårare att påverka i en detaljplan. Exploateringen sker dock i ett bra kommunikationsläge med närhet till kollektivtrafik och goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik samt fler boende som får nära till butiker. Jämfört med externa handelscentra medför det aktuella planförslaget kortare transporter.</p>
Naturmiljö	Planförslaget bedöms vara förenligt med de grundläggande bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden och skydd av naturen enligt 3 resp. 7 kap. miljöbalken. Det finns inga intressen vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter registrerade inom planområdet. Området har inte bedömts som ekologiskt känsligt i kommunens översiktsplan.
Kulturmiljö	Planen innebär inte någon förändring av någon kulturhistoriskt värdefull miljö.
Miljökvalitetsnormer	<p>Miljökvalitetsnormer finns för kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon i utomhusluft. Under 2010 har luftmätningar av kvävedioxid, svaveldioxid, bensen, xylene och toluen gjorts i Alingsås som visar att inget överskridande skett. Olika luftvårdsförbund samt SMHI har gjort mätningar och beräkningar av andra ämnen över Alingsås. Slutsatsen är att miljökvalitetsnormerna inte överskrids.</p> <p>Den nya exploateringen medför ca 10 % ökning av trafiken lokalt vilket innebär att ökningen av buller och avgaser inte kommer att bli betydande. Planen kommer inte att innebära att någon miljökvalitetsnorm enligt miljöbalken överträds.</p>
Mål avseende luftföroreningar	Följande mål finns med i Alingsås miljömål 2011-2019: "De nationella miljömålen avseende luftföroreningar ska klaras i hela kommunen. Halten bensen ska understiga lågrisknivån som årsmedelvärde." Trafiken kommer att öka vilket är negativt för miljömålet men det är en konsekvens av att stadens befolkning ökar. Jämfört med externa handelscentra medför det aktuella planförslaget kortare transporter. Det är också svårt att i detaljplan bestämma om åtgärder mot luftföroreningar.
Buller	<p>En bullerutredning har utförts av Norconsult i september 2011. Utgångspunkt är riksdagsbeslutet som angav riktlinjer för befintlig miljö. För bostäder ska i en första etapp åtgärder vidtas för hus med 65 dBA eller mer i ekvivalentnivå utomhus vid fasad. Idag ligger de beräknade nivåerna för de mest utsatta husen på upp till 63 dBA.</p> <p>Den trafikökning som planförslaget ger upphov till är ca 10 % på</p>

angränsande vägar. Detta medför en marginell bullernivåökning på mindre än 0,5 dBA (det är inte en hörbar skillnad).

En beräknad framtida trafikökning till år 2020 ger också en marginell bullernivåökning. Även denna är på mindre än 0,5 dBA. Med sammanlagda bullernivåökningar beräknas den ekvivalenta ljudnivån som högst bli 64 dBA vid några fasader.

De maximala ljudnivåerna har också beräknats. Exploateringen och den framtida trafikökningen förändrar inte maximalnivån (den alstras av ett förbikörande tungt fordon). Maximalnivån är som högst 76 dBA vid några fasader som vetter mot Kungälvsvägen. Riktvärdet för nya bostäder är att uteplats ska kunna anordnas med högst 70 dBA. Detta klaras vid fasader som vetter bort från Kungälvsvägen eller genom att ha en skärm vid uteplatsen vid fasader som är vinkelräta mot Kungälvsvägen.

Strålning Följande mål finns med i Alingsås miljömål 2011-2019: "Vid nybyggnation ska riktvärdet 0,2 mikrot Tesla för magnetfält klaras." Ingen kraftledning eller transformatorstation inom planområdet skulle kunna medföra risk att riktvärdet överskrids i någon byggnad.

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

Konsekvenser för närboende

Planförslaget innebär en ökad trafik på ca 10 % på angränsande vägar. Ökning av bullernivån blir mindre än 1 dBA vilket inte är en hörbar skillnad. Servicenivån höjs betydligt inom närområdet med livsmedelsbutik, detaljhandel samt handel med skrymmande varor.

Behovsbedömning

Ställningstagande Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18 § och MB 6 kap 11 § för aktuell detaljplan. Kommunen har bedömt att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Kommunen har därmed bedömt att en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planområde.

5. Administrativa frågor

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

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

Planavgift Ett planavtal är upprättat för sydvästra delen av fastigheten Fodret 13 om fördelning av kostnader för planarbetet och planavgift kommer därför inte att tas ut i samband med bygglov för denna del. För nordvästra och östra delen av kvarteret Fodret kommer planavgift enligt gällande taxa att tas ut i samband med framtida bygglov.

Bilagor Program 2008-03-11, Geoteknisk undersökning 1995-11-29, Trafikanalys september 2011, Bullerberäkning september 2011

Medverkande	Detaljplanen har utarbetats under medverkan av en plangrupp med representanter från samhällsbyggnadskontoret, kommunledningskontoret, tekniska kontoret, miljöskyddskontoret, Fabs samt från Sjaelsö och Årstiderne Arkitekter.
-------------	---

6. Genomförande

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap	För Kungälvsvägen (Väg 180) är Trafikverket väghållare. Kommunen är huvudman för allmän plats. Huvudmannaskapet innebär ansvar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats.
Ansvarsfördelning	Alingsås kommun ansvarar för projektering av samtliga åtgärder på allmän platsmark. Åtgärder på Väg 180 ska godkännas av Trafikverket. Alingsås kommun ansvarar också för utförandet av samtliga åtgärder på allmän plats. Exploatören ansvarar för samtliga åtgärder på kvartersmark.
Avtal	<p>Planens genomförande regleras i huvudsak dels i ett avtal mellan kommunen och Trafikverket, dels i ett exploateringsavtal mellan kommunen och Fabs. Avtalet skall föreläggas kommunfullmäktige samtidigt som detaljplaneförslaget läggs fram för antagande. Avtalen behandlar främst om- och utbyggnad av infrastrukturen i planområdet (redovisas nedan under rubriken Ekonomiska frågor).</p> <p>Avtal behöver också upprättas mellan kommunen och Alingsås Möbelhus om anläggande av gångstigar på parkmark samt mellan Fabs och berörda fastighetsägare om uppförande av bullerplank.</p>

Fastighetsrättsliga frågor

Allmän platsmark	<p>Utöver kommunal mark föreslås små markdelar tas i anspråk från följande fastigheter för att skapa allmän plats:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kälken 1 (några kvm behövs i ett tomthörn) • Skåne 11 (hörnet mot korsningen behöver tas i anspråk, till en del kan byte ske med kommunal mark) • Örnflaket 15 (några kvm behövs i ett tomthörn) • Fodret 10 (ett hörn behövs när gc-vägen flyttas, ev kan byte ske med mark som Fabs äger)
Fastighetssamverkan	Gemensamhetsanläggning för tillfart bildas enligt anläggningslagen med de deltagande fastigheterna Fodret 7, 9, 10 och 12 (g-område anges på plankartan). Tillfartsområdet möjliggör en intern kommunikation mellan östra och västra delen av Kvarteret Fodret. För område med T-bestämelse (Fodret 13) kan vid behov gemensamhetsanläggning bildas om flera fastighetsägare i framtiden ska dela på drift och underhåll.
Övrigt	Allmänna ledningar på kvartersmark tryggas med ledningsrätt eller servitut (u-område anges på plankartan).

Ekonomiska frågor

Exploateringsanläggningar	Allmänna anläggningar som behövs för att genomföra planen är nya cirkulationsplatser, ombyggnader av gator, gång- och cykelvägar m.m. Exploatören bekostar förprojektering av vissa av anläggningarna. Trafikverket har angivit att det finns förutsättningar för medfinansiering av cirkulationsplats vid Kungälvsvägen-Kungegårdsgatan med 2 mkr under år 2013.
---------------------------	---

- | | |
|---|---|
| Allmänna anläggningar finansierade av exploatör | <ul style="list-style-type: none"> • Del av cirkulationsplats vid Kungegårdsgatan • Flyttning av gång- och cykelväg längs Kungälvsvägen (samordnas med förläggning av högspänningsledningar), nybyggnad av gång- och cykelpassage, plantering av träd längs Kungälvsvägen och Kungegårdsgatan • Breddning av trottoar till gång- och cykelväg längs Kungegårdsgatan samt ombyggnad av gång- och cykelpassager • Anläggande av busshållplatser • Flyttning av allmänna va-ledningar till nytt läge mellan föreslagna byggnader mot Kungälvsvägen, mot Norrlandsgatan ska ledningar förläggas i skyddsror alternativt flyttas till nytt läge |
|---|---|

Anläggningarna ska utformas i samråd med tekniska kontoret.

- | | |
|--|---|
| Skattefinansierade allmänna anläggningar | <ul style="list-style-type: none"> • Del av cirkulationsplats vid Kungegårdsgatan. Kommunens del är högst 2 mkr (totalkostnad bedömd till ca 6 mkr). Cirkulationsplatsen behöver vara klar när livsmedelsbutiken öppnar. • Cirkulationsplats vid Hagaplan. Kostnad bedömd till ca 7 mkr. Cirkulationsplatsen föreslås ersätta den gång- och cykeltunnel för 5 mkr som finns medtagen i budget. Cirkulationsplatsen krävs inte för föreslagen handel men behöver byggas senast år 2020 om den allmänna trafiken ökar enligt prognoser. |
|--|---|

Anläggningar på kvartersmark	Berörda exploatörer projekterar och bekostar alla anläggningar på kvartersmark.
------------------------------	---

VA-ledningar	Kommunen kompletterar allmänna va-ledningar om ytterligare anslutningspunkter behövs vid fastighetsgränser. Kostnaderna täcks av anläggningsavgifter enligt gällande taxa.
--------------	--

Fjärrvärmeledningar	Alingsås Energi Nät kompletterar fjärrvärmeledningar om ytterligare anslutningspunkter behövs. När Fabs säljer mark skrivs in i avtal att anslutning till fjärrvärme ska ske (med ev undantag för byggnad för livsmedelshandel som får spillvärme från kyl- och frysanläggningar).
---------------------	--

Tekniska frågor

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

El-, fjärrvärme-, teleledningar m.m.	Alingsås Energi Nät, Telia samt övriga nätägare ska kontaktas i god tid innan arbeten påbörjas som påverkar deras anläggningar. En diskussion måste föras om hur arbetet ska utföras. Kostnader för omläggningar belastar exploatörer.
--------------------------------------	--

Medverkande	Fasadskisser har gjorts av Årstiderne Arkitekter i Danmark. Genomförandet har diskuterats med Ingemar Larsson på exploateringsavdelningen samt med lantmäteriet.
-------------	--

Planavdelningen

Hans Nerstu
Planarkitekt

Antagandedatum: 2012-09-05
Lagakraftdatum: 2012-10-04