

Lokaliseringsutredning Mjörnstranden

Samrådshandling 2121-11-01

Bakgrund

Alingsås är en av många kommuner i Göteborgsregionen som har ett underskott på bostäder. I kommunens tillväxtprogram anges målet att skapa minst 1000 nya bostäder fram till 2030 i Alingsås tätort och tre utvecklingsområden pekas ut. Ett av de utpekade områdena för utbyggnad är området vid Mjörnstranden, för vilket kommunen nu tar fram ett planprogram.

Planprogrammet har två huvudsakliga syften:

1. Skapa förutsättningar för ca 550 bostäder i nära anslutning till befintliga bebyggelse.
2. Skapa bättre förutsättningar för rekreation och föreningsliv i mjörnstrandsområdet.

Med anledning av att stora delar av marken inom föreslaget planområde är utpekad som bruksvärd jordbruksmark som skyddas enligt 3 kapitlet 4 § Miljöbalken, måste kommunen visa att den planerade markanvändningen är av särskilt allmänt intresse, och motivera varför den föreslagna lokaliseringen är den mest lämpliga.

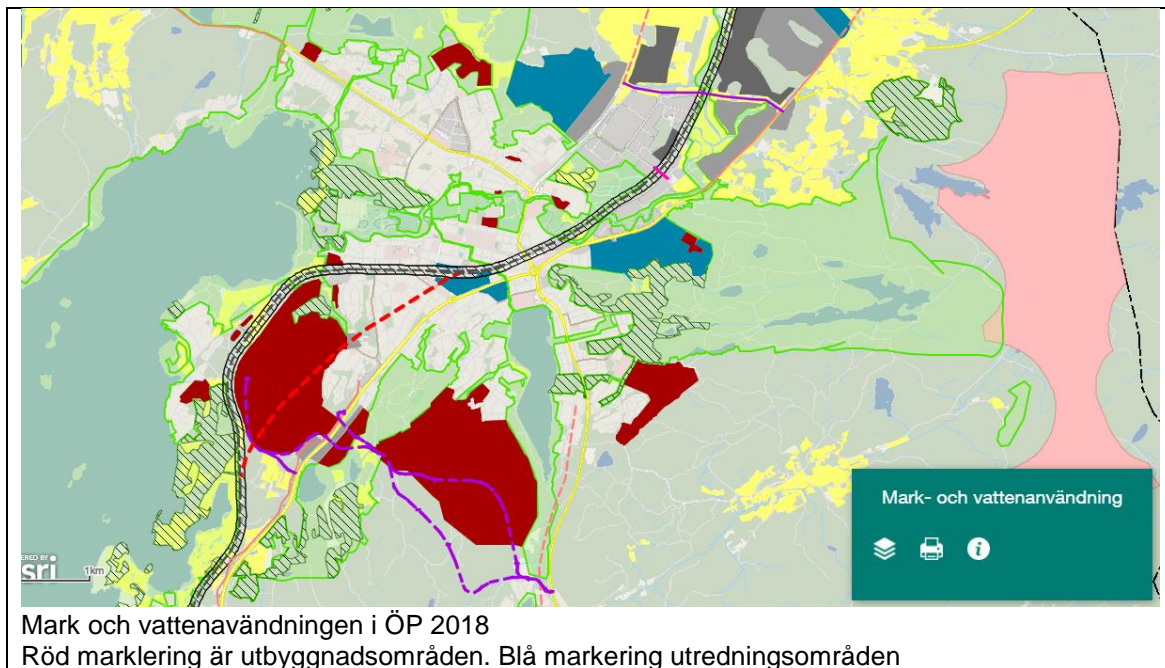
Förutsättningar **Översiktsplan 2018**

Alingsås översiktsplan anger att ny bebyggelse ska förläggas i första hand till staden Alingsås, som är kommunens naturliga centrum och där störst tillväxt sker. Här finns även goda förutsättningar för ett hållbart resande. Alingsås utbyggnadsprincip bygger på idén om en sammanhållen bebyggelse, där förtätning sker inifrån och ut med förutsättningar för gemensamt utnyttjande av infrastruktur och tekniska system.

En sammanhållen och tät bebyggelse skapar även bättre förutsättningar för kollektivtrafik och minskat bilberoende, vilket genererar fördelar både ur ekologiska och sociala perspektiv. Tätheten ska även ge förutsättningar till kommersiell och kommunal service och möten människor emellan. Alla stadsdelar i Alingsås ska innehålla arbetsplatser, service, kultur- och fritidsaktiviteter och olika bostadstyper. Tätorten Alingsås ska tydligt präglas av de tre karaktärerna; Cykelstaden, Den sammanhängande staden och Blandstaden.

ÖP om jordbruksmark

Vid avvägning mellan utbyggnad av tätorter och vid byggande på landsbygden ska i första hand jordbruksmark bevaras. Undantag kan förekomma där ianspråktagandet av jordbruksmark ska vägas mot att skapa en god bebyggelsestruktur med sammanhållna tätorter. En sammanhållen bebyggelse där redan existerande infrastruktur tillvaratas och närhet till arbetsplatser och service utnyttjas, är positivt utifrån ett hållbarhetsperspektiv. Det bidrar till att minska samhällets bilberoende genom korta avstånd och ger goda förutsättningar för ökad gång- och cykeltrafik.



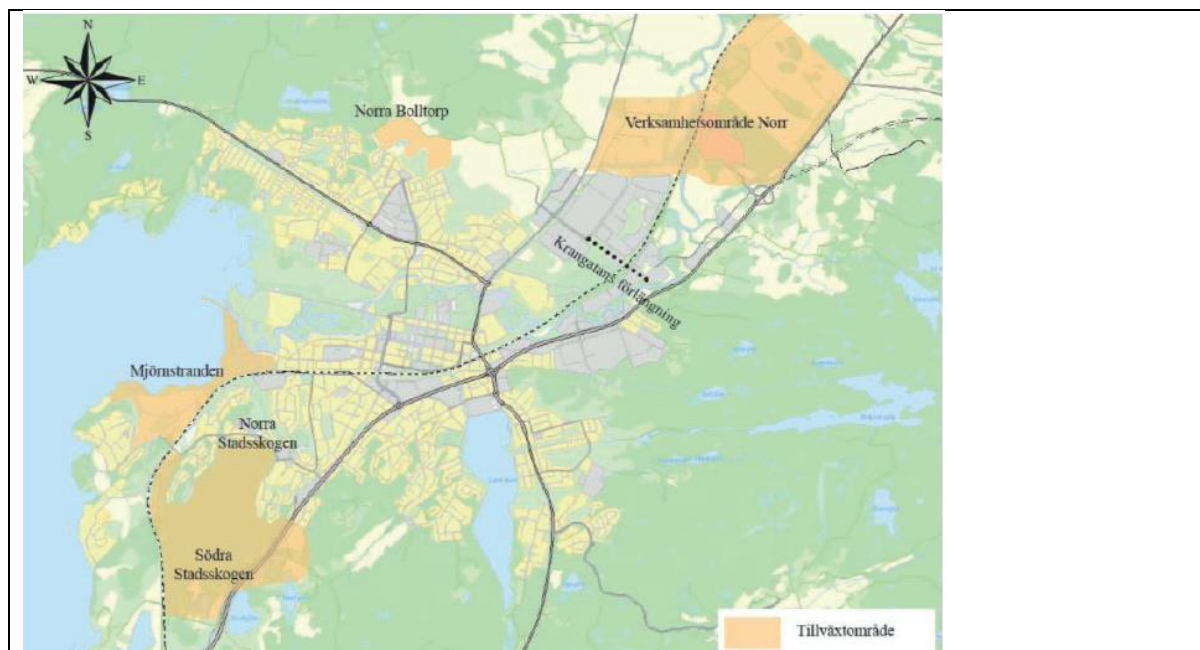
ÖP om Mjörnstranden

Översiktsplanen pekar ut delar av planområdets två utbyggnadsområden Skaveryd och Västra Sörhaga för framtida utbyggnad. Utbyggnadsområdet i ÖP är något mer begränsad yta än det nu föreliggande planförslaget föreslår. Andra stora delar av Mjörnstrandsområdet är utpekade både som jordbruksmark samt naturvård och friluftsliv kopplat till bad, båtliv, m.m. vid Mjörn sjön. Tre områden är utpekade för fritidsanläggning.

Tillväxtprogram 2021-2030

Tillväxtprogrammet för Alingsås tätort pekar ut områdena Mjörnstranden, Norra Bolltorp och Södra stadsskogen som områden för bostadsändamål.

Huvudinriktningen för utvecklingen inom de kommande tio åren anges bl a utifrån följande: Minst 1000 bostäder ska skapas inom tillväxtprogrammets 10-årsperiod. Valfrihet i boendeform och kostnadsnivå ska finnas.



Tidigare Planprogram

2010 antog Alingsås kommun ett planprogram som gav förutsättningar för ca 30 småhus inom det nu aktuella bostadsområdet. Denna inriktning på en gles villabebyggelse stämmer dock inte överens med översiktsplanens intentioner om en tät och sammanhållen stad. Det stämmer inte heller överens med tillväxtprogrammet som föreslår ett större antal bostäder. Den låga exploateringsnivån innebär även en dålig resurshållning av stationsnära mark för bostäder och att exploateringsekonomi blev ohållbar.

Jordbruksmark

Jordbruksmark är en viktig resurs för att säkra dagens och framtidens matproduktion samt för att långsiktigt bibehålla den biologiska mångfalden. Exploateringen av jordbruksmark är därför lagstyrd enligt 3 kapitlet 4 § Miljöbalken (MB 1998:808). Vid exploatering av jordbruksmark måste kommunen kunna påvisa att bebyggelsen eller anläggningen behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och att detta behov inte kan tillgodoses på ett tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. För att göra en sådan bedömning ska olika alternativa lokaliseringar pekas ut, beskrivas och slutligen vägas mot varandra för att kunna påvisa den mest lämpliga. Den alternativa lokaliseringen ska vara fullt godtagbar från samhällsbyggnadssynpunkt, tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig för den planerade markanvändningen.

Brukningsvärd jordbruksmark definieras av Mark- och miljödomstolen, 2015-P 4087 domskäl i sak som följande: Med begreppet "brukningsvärd jordbruksmark" avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion.



Områden som klassas som jordbruksmark i planområdet

Bedömning av jordbruksmarkens värde

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

Bedömning om en jordbruksmark är brukningsvärd utgår från följande fem värden.

Produktionsvärden

Jordbruksmarken i planområdet är fragmenterad och uppdelad i flera mindre delområden (se karta ovan) som inbördes är skilda åt av vägar, diken och bebyggelse. Utåt sett är jordbruksmarken avgränsad genom bostadsbebyggelse, västra stambanan, skog och berg och ingår inte i något sammanhängande område med annan jordbruksmark.

Eftersom jordbruksmarken i Mjörnstranden både har en liten yta, är fragmenterad inom området, ligger avskild från annan jordbruksmark samt är svårtillgänglig med konventionella jordbruksmaskiner, är den svår att bruka. Det visas av de senaste årens användning av marken.

- 1993-2003 nyttjas delområde 1, 2, 3, 4 och 5 för slätter.
- 2001-2005 nyttjas delområde 1 för hästbete
- 2006-2017 nyttjas marken inte alls. Kommunen putsar ängarna för att hindra igenväxt.
- 2018 – idag slår en jordbrukare gräset i område 2 & 4 för ensilage 1 gång/år. Kommunen putsar område 1, 3, 5 och 6 vid behov för att hålla efter kanter och sly för att motverka igenväxt.

Den sammanlagda bedömningen av detta är jordbruksmarken i planområdet har ett lågt produktionsvärde. Särskilt lågt är det i område 6,5 & 3. Detta är samma områden som bostadsbebyggelsen planeras.



Naturvärden- i den naturvårdsinventering Naturvärdesinventering? som gjorts för programområdet anges inga särskilda naturvärden på jordbruksmarken, som består av öppen äng eller äng med mindre växtlighet. Området har dock en funktion som del av en större grönkil från väst som leder vidare in mot Nollhaga park.

Sociala värden –Område 1,2,4 används för rekreation idag och bedöms ha ett visst socialt värde. Dessa delar är föreslagna som rekreation i planprogrammet. I område 6 finns två beachvolleybollplaner som används under sommartid. I övrigt är detta område delvis igenväxt med iungträd och används mycket sällan för social aktivitet. Även område 3 och delvis område 5 har mycket låg nyttjande för social aktivitet. Detta visas bland annat av den socialtopskarta som kommunens parkenhet håller på att ta fram.

Kretsloppsvärden – Samtliga områden används för att leda bort dagvatten från stadsskogen, framför allt i slutna system. Det finns potential att ändra detta till en öppen dagvattenhantering.

Landskapsvärden – Område 1, 2 och 4 har en karaktär av öppna ångar i en kilform som sluttar ner mot Mjörn och bildar en vacker landskapsbild.

Slutsats om jordbruksmarken

Den sammanlagda bedömningen av jordbruksmarkens värden är att den kan klassas som brukningsvärd, bla för att den till viss del har använts för bete och ensilage. Däremot är produktionsvärdet lågt och de områden som förslås tas i anspråk för nybyggnation har även mycket låga sociala värden.

Utifrån definitionen av begreppet "brukningsvärd jordbruksmark" där det anges att marken med hänsyn till läget ska vara lämpad för jordbruksproduktion, kan det inte anses att jordbruksmarken vid Mjörnstranden har ett högt brukningsvärde. Dels eftersom den är fragmenterad och uppdelad i flera mindre delområden och därmed är svår att bruka. Och dels eftersom den är avskild och inte sammanlänkad med andra åkerarealer.

Planförslaget innebär att Mjörnstranden minskar arealen av jordbruksmark med ca 8 ha när mark tas i anspråk för den nya bostadsbebyggelsen. Ytterligare 1 ha förslås för utökning av den befintliga campingen. Övrig åkermark planläggs som park eller naturmark och bevaras för rekreation och föreningsliv.

En exploatering skulle innebära att brukningsvärd jordbruksmark försvinner men eftersom dessa områden redan är avskilda, eller ligger i ytterkanten av jordbruksområdet kan exploateringen inte anses bidra till en ökad fragmentering av åkermarken.

De områden med höga sociala värden planeras i huvudsak för rekreation och föreningsliv även i fortsättningen.

Sammantaget så bedöms huvuddelen av den jordbruksmark som tas i anspråk för byggnation och parkeringar ha ett mycket lågt värde. Den hektar som avsätts för utökning av den befintliga campingen har ett högre värde men kan även till viss del i fortsättningen användas av allmänheten.

Väsentligt samhällsintresse

Det är endast väsentliga samhällsintressen som kan motivera avsteg från bestämmelsen om jordbruksmark och då endast under förutsättning att det aktuella exploateringsintresset inte kan tillgodoses på ett från samhällets synpunkt tillfredsställande sätt på annan mark. Det är 2 kap 2 § Plan- och bygglagen som anger att bestämmelserna om hushållning med mark och vattenområden i Miljöbalken ska tillämpas vid planläggning. I detaljplaner och tillhörande planprogram ska kommunerna därmed föra ett resonemang kring den brukningsvärda jordbruksmarkens kvalitet samt om det exploaterande intresset verkligen är ett väsentligt samhällsintresse.

Exempel på väsentliga samhällsintressen är till exempel bostadsförsörjningsbehovet eller intresset av att kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra.

Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande faktorer i ett hållbart samhälle och grundpelare i plan- och bygglagen. Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet utgör sedan 2014 ett allmänt intresse enligt plan- och bygglagen.

Behovet av bostäder

De senaste fyra åren har de allra flesta kommuner i Västra Götalands län bedömt att de har ett underskott på bostäder. Situationen är, enligt länsstyrelsens bostadsmarknadsenkät, oroande och svårigheten att hitta en lämplig bostad påverkar människors livskvalitet samt ungdomar och barns uppväxtvillkor. Alingsås är en av många kommuner i regionen som har underskott på bostäder och är även en av de kommuner i GR regionen som har lägst procentuell ökning av antalet bostäder.

Alingsås önskar dessutom bidra till bostadsförsörjningen inte bara utifrån ett lokalt behov utan också sett till det regionala perspektivet med rådande bostadsbrist i Göteborgsregionen och länet. För att Alingsås ska kunna bidra till den regionala bostadsförsörjningen och utveckla sin centralort samt kommunal och kommersiell service behöver markresurser tas i anspråk under 2021.

Bedömning av väsentligt samhällsintresse

Mjörnstranden är utpekad som utvecklingsområde för bostäder i översiktsplanen och i tillväxtprogrammet. I det kommande planprogrammet föreslås en något större yta för bostadsbebyggelse än som utpekats i Översiktsplanen. Detta är bedöms dock vara en förutsättning för att bebyggelsen ska uppnå översiktsplanens intentioner om en sammanhängande bebyggelse med utrymme för såväl bostäder som arbetsplatser, att staden ska växa inifrån och ut, samt få en rimlig genomförandeekonomi. Närheten till centrum och befintlig bebyggelse innebär även förutsättningar till att skapa en tät bebyggelse som ger underlag för såväl service och kollektivtrafik. Närheten till rekreativa områden innebär även en god närmiljö för nya och befintliga boende i Alingsås tätort. Därmed minskar behovet av att privatisera mark för dessa ändamål, på det sätt som görs vid småhusbebyggelse med stor del privat tomtmark.

Områdets är redan ett etablerat stråk för boende i Lövekulle & delar av Stadsskogen som tar sig till Alingsås centrum för att arbeta. För nya boende i planområdet kommer gång och cykel dessutom vara ett mycket tidseffektivt sätt att arbetspendla till regionens stora arbetsgivare exempelvis på Alingsås lasarett (ca 700 m) eller Alingsås centrum (1,6 km) där även pendeltåg till Göteborg central finns. En bostadsbebyggelse här därför stor potential att bidra till att utveckla den typ av cykelstad som översiktsplanen förordar.

Utöver bostadsförsörjning syftar planprogrammet även till att stärka områdets kvalitéer som rekreationsområde med bland annat anrättningar för båtliv, bad och annan rekreation vid och på vattnet. Detta bedöms bidra till en god boendemiljö för de närboende men är också genom sina park- och naturområden, friluftslivs- och idrottsanläggningar och stora föreningsliv, en samlingsplats för boende i hela Alingsås tätort.

Översiktsplanen redovisar etablering av en ny pendeltågstation vid Stadsskogen-Lövekulle vilket planprogrammet ger utrymme för.

Slutsats om relationen mellan jordbruksmark och väsentligt samhällsintresse

Utifrån ovanstående resonemang bedöms planläggningen tillgodose ett väsentligt samhällsintresse; att möjliggöra för uppförandet av nya bostadshus med tillhörande infrastruktur i ett läge som stödjer utbyggnadsprinciperna i översiktsplanen och andra strategiska dokument. Även utvecklingen av ett stads- och vattennära rekreationsområde som programmet möjliggör, innebär ett visst samhällsintresse.

Miljöbalkens utgångspunkt är att brukningsvärd jordbruksmark ska bevaras och inte användas för bebyggelse. Denna utgångspunkt kan dock prövas i förhållande till samhällsintresset. I fallet med Mjörnstranden anses jordbruksmarken framför allt ha sociala värden men låga produktionsvärden. Särskilt låga värden har de områden där bostadsbebyggelse föreslås.

Kommunens slutsats är därför att samhällsintresset överstiger intresset för att bevara den aktuella jordbruksmarken

Alternativa områden

För att bedöma om Mjörnstranden är den mest lämpliga platsen för ny bostadsbebyggelse har kommunen även undersökt om det finns andra platser med lägre skyddsvärd mark där motsvarande etablering av bostäder kan genomföras på ett acceptabelt sätt.

Urvalskriterier

Syftet med denna lokaliseringsutredningen är att utreda den mest lämpliga platsen för att möjliggöra byggnation av bostäder. Området ska vara storleksmässigt och ekonomiskt rimligt att exploatera samt får inte innebära olägenheter för bostäder och skyddade områden. Urvalet av alternativa områden har utgått från 2 kriterier

1. Inom 3 km från stationen.
Översiktsplanen anger att Alingsås stad ska byggas tätt och småskaligt och att ny bebyggelse huvudsakligen lokaliseras inom 3 km från stationsläget.
2. Stort nog att inrymma minst 250 bostäder minst 400.000 m²
Tillväxtprogrammet syftar till att identifiera och utveckla nya områden i Alingsås tätort. Därför är enskilda husprojekt inte en relevant jämförelse. I Tillväxtprogrammet angavs 250 bostäder som ett minimum för Mjörnstranden därför det som minsta rimliga omfattning av ett alternativt utvecklingsområde. 400.000 motsvarar den täthet som planeras i Mjörnstranden; en tät bebyggelse på mellan 2-4 våningar som ger möjlighet till i huvudsak flerfamiljshus, men även ett antal radhus. Dock ej villor.

Utifrån detta har vi identifierat 12 områden där vissa är utpekade för byggnation medan andra inte tidigare varit aktuella för byggnation. Syftet med detta är att ha ett brett anslag i utredningen.

ÖP & tillväxtprogram - Områden som är utpekade i politiskt beslutade styrdokument och därmed prioriterade för de kommande 10 åren.

1. Mjörnstranden
2. Norra Bolltorp
3. Stadsskogen

ÖP - utbyggnadsområden – Områden som endast är utpekade för utbyggnad av bostäder i ÖP.

4. Rothoffkärr
5. Östra Ångabo

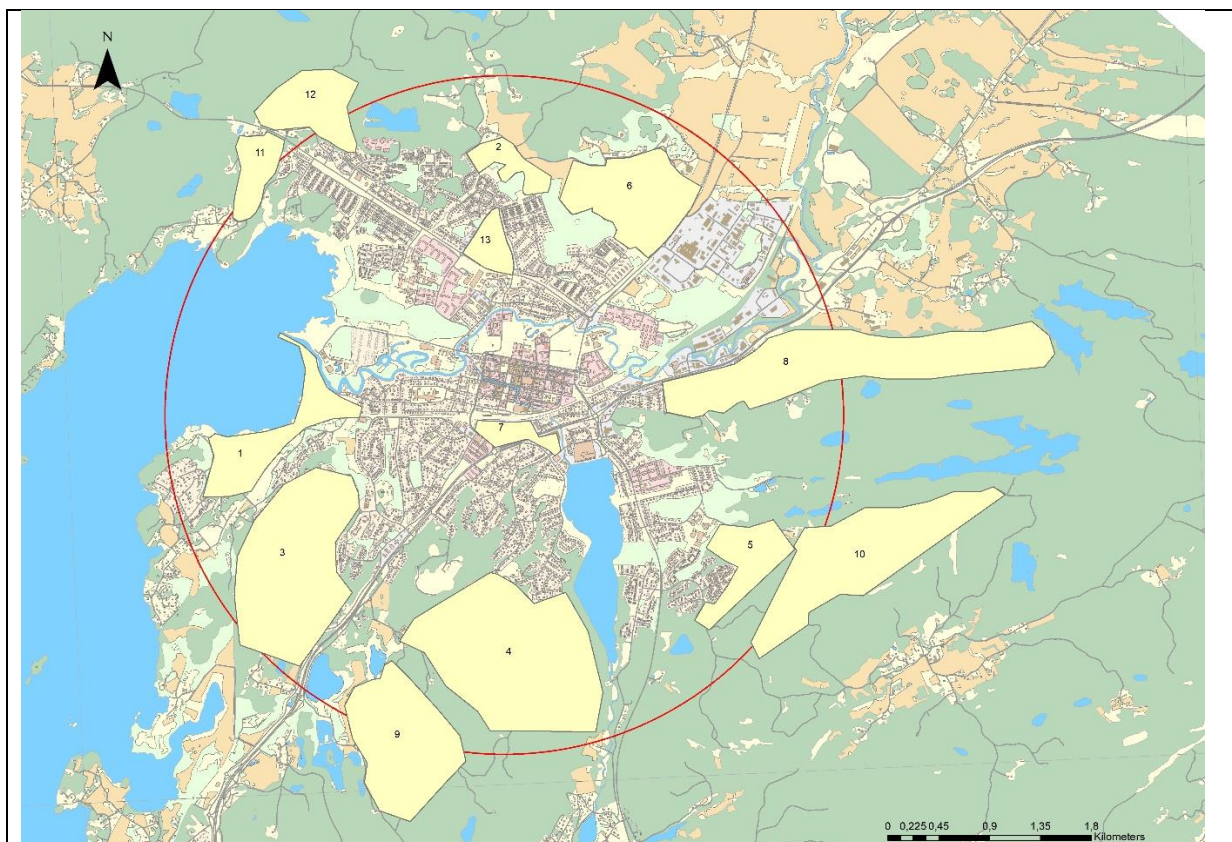
ÖP – utredningsområden - Områden som är utpekade för utredning för bebyggelse i ÖP.

6. Tomteredsfältet
7. Lyckan
8. Kristineholm (+ Nygård)

Övriga möjliga inom 3 km från stationen-

Övriga områden som uppfyller kriterierna.

9. Sydväst om Vardsjön
10. Söder om Hjortmarka
11. Väster om Tegelbruket
12. Väster om Kvarnsjön
13. Stadsomvandling i Bolltorp



1. Bedömning av alternativa områden

Dessa områden har därefter utvärderats utifrån nedan angivna bedömningskriterier. Underlag för analyserna har återfunnits i tidigare beslutade styrdokument, stadens sociotopskarta, stadens ekosystemanalys samt genom samtal med tjänstepersoner i kommunen. Bland annat Plan, exploatering och park.

Bedömningskriterier

1. Tillgänglighet - befintliga vägar och kollektivtrafik
2. Sammanhållen stad – Hur väl knyter ny bebyggelsen an till den befintliga stadsväven.
3. Närhet till samhällsservice – Finns en befintlig samhällsservice som kan nyttjas?
4. Närhet till rekreation – Närhet till grönområden, lekplatser och rekreationsområden.

5. Hälsa och säkerhet – finns möjligheter att skapa en god boendemiljö.
6. Natur och kulturvärden – möjlighet att bevara eventuella höga natur och kulturvärden.
7. Ekonomisk genomförbarhet – behövs omfattande markarbeten och nya ledningssystem eller kan man använda befintlig struktur.

Analys av alternativa områden

Nedan visar en kort redogörelse av utvalda områden.

	Tillgänglighet	Sammanhållen stad	Samhällsservice	Rekreation	Hälsa och säkerhet	Natur och kulturvärden	Genomförbarhet	Kommentar
1	HÖG - GC bana och vägar finns och kan användas. Området är försörjt med kollektivtrafik till Alingsås C och Göteborg C redan idag.	HÖG – Mjörnstranden är omgivet av bebyggelse på alla håll utom mot vattnet. en utveckling av området bidrar även till att närliggande områden i Lövekulle och stadsskogen blir mer sammanhängande med övriga staden, framförallt Sörhaga. Västra Sörhaga kan även ses som en utvidgning av den centrala delen av staden.	HÖG Plats och underlag finns för ny FSK. Skola f-6 och vårdboende finns/ byggs i Stadsskogen ca 700 m. Ytterligare skola tom åk 9 planeras i stadsskogen etapp 5. LSS finns i området.	HÖG Använd för rekreation av allmänhet. Bla Playa Mjörn och de öppna fälten. Används idag för föreningsverksamhet i tex bollplaner, hamn och beachvolleybollplaner. Finns ytor och anläggningar för friluftsliv och föreningsidrott .	MELLAN –Järnvägen medför störningar som Buller, vibration och risk vid urspärning. Området är även påverkat av risk för översvämningar. Detta har tidigare gjort att området har en LAG nivå. Planprogrammet undersökningar har dock visat att dessa utmaningar kan hanteras och inte behöver innebära en stor negativ påverkan om relevanta åtgärder genomförs. Bla har stabiliteten längs med Sävveån / lovekullevägen utretts och nyligen åtgärdats.	MELLAN - Strandskyddade områden och några områden med höga naturvärden påverkas, men planförslaget visar att en kommande utbyggnation till största del anpassas efter dessa. Det finns bla. Skyddsvärda ekar i området. Områden med höga naturvärden påverkas inte i stor utsträckning joprbruksmahr med lågt värde tas i anspråk.	HÖG Området har en redan väl utbyggd infrastruktur. Området är platt och har en tillgängligt område. Det finns goda förutsättningar för ett till effektivt resursutnyttjande. Till stora delar kommunalt ägd mark underlättar exploateringen. En tät bebyggelse underlättar möjligheten att hantera kostnadsdrivande utmaningar som fördryad grundläggning, bullerdämpande åtgärder och en hög gestaltningsnivå nivå på allmän platsmark.	Mjörnstranden uppfyller Öps intentioner om en tät och sammanhållen stad. Det finns mycket goda förutsättningar att nyttja befintlig infrastruktur i vägar och ledningsnät, samt att få en hållbar genomförandeekonomi. Områdets utmaningar kopplat till risker under hälsa och säkerhet kan hanteras.
2	MELLAN - Ca 0,5 mk till hållplats. GC bana finns.	MELLAN - Ansluter naturligt till bef stadsväv men innebär en utvidgning av tätorten. Ej innifrån och ut.	MELLAN- / HÖG Förskolan ca 0,3 km. Nalbyskolan ca 2 km. Vårdcentral ca 1,5 km.	HÖG Goda förutsättningar. Används vandring i idag, Närliggande naturområde.	HÖG - Inga hälsorisker identifierade. God förutsättning för god boendemiljö.	MELLAN området består till stor del av brukad jordbruksmark som används, Kulturlandskap i ÖP. Skyddsvärda ekar	HÖG- inga kända hinder. Till stor del kommunalägd mark. Platt mark som troligen kan exploateras till låg kostnad.	Området uppfyller ÖPs kriterier har goda förutsättningar för genomförbarhet och att skapa en god boendemiljö. Men består till största delen av aktiv Jordbruksmark som är i bruk. Denna antas ha större värden än Mjörnstrandens jordbruksmark.
3	Stadsskogen är det område i Alingsås tätort som har haft den mest omfattande utvecklingen senaste år. I dagsläget pågår det byggnation av bostäder på flera platser i området och två detaljplaner med ca 550 bostäder och skola pågår i den mellersta/ södra delen. Eftersom detta område redan anses vara under utveckling utvärderas detta inte vidare.							
4	MELLAN inga större vägar ansluter till området. Busshållplats i direkt anslutning till området. Möjlig att förlänga in i området. Delvis utbyggda GC vid Prästerydsvägen	MELLAN/LÅG År inom 3 km och ansluter till bef villabebyggelse. Bidrar dock, inte till översiktsplanens planens intentioner om en sammanhållen stad om den byggs ut i dagsläget.	MELLAN / LÅG Förskola: ca 2 km. Grundskola 1,5 km. Vårdcentral Ångabo ca 1 km. plats finns för verksamhet i området.	MELLAN Flera stigar finns inom området. Intilliggande sjön är ett populärt rekreationsområde. Fornlämningar finns inom området.	HÖG Inget buller. Inga kända risker.	MELLAN/LÅG - Skog och jordbruksmark behöver tas i anspråk. Oklart värde på dessa områden.	MELLAN Privat mark- Ej inventerad geoteknik. Utbyggnad möjlig men ny teknisk infrastruktur krävs. Nya ledningar till reningsverket behövs pga. Kapacitetsproblem. För en hållbar exploateringsekonomi krävs troligen en relativt hög exploateringsgrad. e	Innehåller delvis sammanhängande jordbruksmark som brukas idag. Området lämpas sig för byggnation och har på lång sikt potential att bidra med de kvaliteter som ÖP efterfrågar. En utveckling i närtid skull dock innebära en ganska kraftig utglesning av staden och motverka ÖP.

5	HÖG GC-väg planeras. Busshållplats till centrum nära.	MELLAN Ligger i utkanten bidrar ej till en mer sammanhållen stad av staden.	HÖG -Förskola, skola och Närhälsa inom 0,7-1 km.	MELLAN Nära till naturreservat. Inga värden i området är utpekade i tidigare inventeringar.	HÖG- Visst buller från väg markarydsvägen.	HÖG -Barr och lövskog, delvis för produktion	LÅG/ MELLAN Delvis privatägt. Kuperad terräng i berg. Svår men möjligt att bebygga. Dock ej i dagsläget.	Detailplanering för ca 150 bostäder påbörjad men pausad pga ekonomiska utmaningar. Detailplanering för ca 150 bostäder har påbörjats men avbrutits 2019 pga problem att få ekonomi i genomförandet. Kan ev startas om framtiden, men oklart när och under vilka förutsättningar.
6	MELLAN Busshållplats ca 220 m från området. 2,5 till stationen. 2 km till E20 och gång- och cykelväg finns i direkt anslutning till området..	LÅG Skulle innebära en fragmentering av staden och direkt motverka ÖPs intentioner. Avståndet till befintliga bostäder är dock endast ca 60 meter vilket innebär att boende kan påverkas negativt. Området ligger i direkt anslutning till tätortsgränsen	LÅG Förskola, skola och Närhälsa inom 2-4 km	MELLAN. Nära till ett sammanhängande grönområde med värdefull natur.	MELLAN – ev störningar från befintlig industriverksamhet. Inga risker identifierade	MELLAN - Jordbruksmark behöver tas i anspråk.	HÖG/ MELLAN Marken ägs av kommunen Ledningsnät för vatten- och avlopp finns inom området. Marken består av flack åkermark.	Jordbruksmark som brukas. Området angränsar till industriverksamhet och bedöms vara mest lämpligt som verksamhetsår-
7	HÖG Vägar och kollektivtrafik är väl utbyggd i området. bl.a E20 och stationen.	HÖG Området är en del av centrala staden och skulle bidra till en mer sammanhållen stad.	HÖG 200- 500 m till skola, förskola	MELLAN/ LÅG Inget befintligt i området. Dessa kvalitéer måste skapas. Närhet till centrala stadens parker och Gerdsdens badplats. Inget grönområde inom 300 meter.	LÅG/ MELLAN E20 & järnväg innebär stora risker och oklara förutsättningar . Pågående ställningstaganden tillsammans med TRV om E20 måste komma till stånd innan området kan planeras. Stationens / kollektivtrafikens utvecklingsbehov behöver kartläggas. Föreningar i mark.	HÖG Inga naturvärden som påverkas negativt, snarare ges en möjlighet att skapa nya värden tex i form av ekosystemtjänster. - .	HÖG Väil utbyggd infrastruktur. Majoriteten privatägd mark.	Området är lämpligt för utbyggnation och har potential att skapa goda färden som översiktsplanen efterfrågar. Området är dock inte planeringsmoget pga oklarheter med hur E20 i framtiden. Samtal med TRV och grannkommuner pågår om gemensam infrastruktur pågår med låg intensitet.
8	HÖG/ MELLAN Busslinje inom 0,5 km. . Ny gång och cykelbana finns utbyggd intill E20.	MELLAN. Nära centrala staden men utan tydliga kopplingar till övrig stadsväv. Skulle delvis bidra till en mer sammanhållen stad. Utvecklingen av E20 påverkar dock utfallet.	LÅG förskola ca 3 km. Grundskola: 4,5 km Vårdcentral: Närhälsan Ångbo ca 4 km.	MELLAN Närhet till naturreservat. Delar av området är i anspråkstaget för industri. Andra delar är skogsområde., som delvis använts för skogsbruk.	MELIAN Närheten till E20 innebär risk och utsatt het för buller och vibration. I anslutning till skogen finns inga kända risker.	MELLAN - Mark och vattenanvändning är utpekad för naturvård och friluftsliv. Del av sammanhängande grönområde som påverkas.	MELLAN Skogsområdet är till största del kommunal mark. Området har delvis kuperad terräng, anpassning behöver göras.	Kristineholm är redan i språket för industri och viss sällanköpshandel vilket ses som en lämplig fortsatt utveckling. Bostäder planeras redan i lämpliga område. Naturområdet kan studeras i samband med ÖP när kristineholms utveckling tydliggjorts.
9	LÅG 1,4 km till busslinje. Ingen GC väg utbyggd. Anslutningsvägar behövs.	LÅG Skulle innebära en fragmentering av staden och direkt motverka Öps intentioner.	LÅG Ingen bef utbyggnad.	LÅG Förskola, skola ej utbyggd inom rimligt avstånd, närhälsa ca 3 km.	HÖG - Visst buller i kommunens kartläggning	MELLAN Mark och vattenanvändning är utpekad för naturvård och friluftsliv. Delar av området är utpekad med höga naturvärden.	MELLAN Delvis kuperad mark. Ej kommunalt ägd mark. Ingen teknisk infrastruktur. VA svårt pga höjdskillnader	Bidrar ej till en sammanhållen stad. Mer lämpligt som verksamhetsområde.

10	LÅG Infrastruktur saknas. Ingen lämplig kollektivtrafik i närheten.	LÅG Skulle innebära en fragmentering av staden och direkt motverka Öps intentioner.	LÅG Förskola, skola och närhälsa ca 1 -1,5 km.	LÅG Produktionsskog in med låga värden	HÖG – Inga större risker. Troligen inget buller	MELLAN markanvändning i ÖP. Större skogsområde dels avverkning.	LÅG /MELLAN Delvis kommunalt ägd Ingen teknisk infrastruktur. Kuperad terräng, kräver anpassningar. Kostsam ut byggnad av teknisk service.	Står i direkt motsats till Öps intentioner att utveckla detta innan Östra Ångabo är bebyggt
11	MELLAN Ligger nära väg 180. Anslutningspunkt behövs.	LÅG området ligger till stora delar utanför 3 km radien. En utveckling av området skulle bidra till en utglesning av staden.	LÅG Förskola, skola och närhälsa ca 2 km.	MELLAN Utpekad i ÖP som område för naturvård och friluftsliv.	HÖG - Visst buller från väg 180. Men annars inga stora risker identifierade.	MELLAN/LÅG ÖPs Rekommendation är naturvård och friluftsliv. Inga sociotopsvärden identifierade. Svårt att exploatera och samtidigt spara skog.	LÅG Privatägd mark, Mkt Kuperad terräng som kräver anpassningar och markarbeten. Dyrt med infrastruktur på platsen. Ingen teknisk infrastruktur.	Möjlig utveckling i framtiden men framtiden, men en utveckling i dagsläget skulle motverka en sammanhållen stad
12	MELLAN Ligger nära väg 180. Anslutningspunkt behövs. Kvarngatans hållplats ligger nära.	LÅG området ligger till stora delar utanför 3 km radien. En utveckling av området skulle bidra till en utglesning av staden.	LÅG Förskola, skola och närhälsa ca 2 km	MELLAN Utpekad i ÖP som område för naturvård och friluftsliv. Angränsar till naturreservat	HÖG - Visst buller från väg 180.	MELLAN Del av ett större skogsområde, delvis utpekad i ÖPn som viktig grönstruktur. Rekommendation i ÖP är grönstruktur, åkermark och kulturmiljöer.	LÅG - Privatägd mark, Ingen teknisk infrastruktur Kuperad terräng, kräver anpassningar	Ej utpekad i tidigare planer. Bidrar till en utglesning. kuperat landskap, har ingen bef infrastruktur och är privatägd, vilket påverkar genomförandet. Ekonomiskt mkt utmanande. Utpekad som natur och kulturlandskap i ÖP.
13	HÖG Befintlig infrastruktur, nya GC vägar och busslinje finns i området.	HÖG området är en del sv den redan sammanhållna staden och fungerar pga sin industrikaraktär delvis som en barriär mellan bostadsområden.	HÖG Skola och förskola finns i anslutning till området.	MELLAN/ HÖG God närhet till grönområden	MELLAN Området är idag industri vilket troligen medfört vissa markföroreningar. Ev buller från kvarvarande industri.	HÖG Inga bef naturvärden påverkas pga anspråkstaget för industri.	HÖG Området är till stora delar redan i anspråkstaget med befintliga verksamheter. Utbyggd teknisk infrastruktur. Oklart när en eventuell omvandling kan ske.	Det område är lämpligt för bostadsutveckling under en framtid. Eftersom det är på privat mark med bef verksamhet bär området ses som ett komplement till Mjörnstranden. Bolltorp kan utvecklas successivt i takt med att enskilda verksamheter och byggnader omvandlas. Området är lämpligt för bostäder under en relativt snar framtid. Men pga bef verksamheter etc bör området ses som ett komplement till Mjörnstrandens utveckling. Bolltorp kan utvecklas genom successiv förtätning i takt med att enskilda fastighetsägare efterfrågar en omvandling.

Sammanställningen ovan visar att fyra av de fem områden som tidigare inte berörts i inte har acceptabla förutsättning för utveckling, eftersom de skulle innebära en utglesning av staden och inte bidra till en hållbar stadsbyggnad. Dessutom skulle de ta tidigare orörd mark i anspråk och en utveckling skulle kräva en helt ny teknisk infrastruktur i en svår terräng. Av område 9- 13 är det endast område 13 Stadsutveckling i Bolltorp som är relevant.

De tre utredningsområden (område 6-8) som anges i översiktsplanen har alla en befintlig verksamhet med inriktning på industri och handel. Av dessa anses Tomtered och Kristineholm vara etablerade som område för industri och till viss del sällanköpshandel, och fungerar som viktiga nav för näringslivet i kommunen. En fortsatt utveckling av dessa områden bör inte vara bostäder utan en utveckling av befintlig och angränsande verksamhet. Planprogrammet för område 7 för Lyckan anger en viss inriktning på bostäder. Detta område är dock till största del redan i anspråkstaget dock till stor del av befintliga verksamheter som behöver omlokaliseras. Dessutom påverkas området till stor del av E20 och en fortsatt utveckling är beroende av beslut om hur vägen ska hanteras. Dialog med trafikverket och de privata fastighetsägarna pågår men slutsatsen är att området inte är planeringsmoget innan förutsättningarna har tydliggjorts.

De två områden som pekas ut som utbyggnadsområden i översiktsplanen (område 4&5) bedöms en utveckling av område 4 Rothoffskärr i dagsläget inte vara samstämmigt med översiktsplanens ambition om en sammanhållen stad så länge det finns mer centrala områden att utveckla. Detta område består till del även av jordbruksmark med ett högre värde än Mjörnstrandens. Området i Ångabo bedöms vara lämpligt för utveckling för ca 150 bostäder och har sedan tidigare en påbörjad detaljplan. Detta arbete har dock pausats på grund av svårigheter i genomförandet. Dessutom skulle en exploatering här innebära en utvidgning av staden. Inget av dessa områden kan därför ses som ett alternativ till Mjörnstranden.

Av de tre områden som pekas ut både i kommunens tillväxtprogram och i översiktsplan har Stadsskogen redan en pågående utveckling och kan därför inte ses som ett alternativ till Mjörnstranden. Norra Bolltorp bedöms ha goda förutsättningar för bostäder men består till största del av jordbruksmark. Eftersom Norra Bolltorp är en del av ett större område med jordbruksmark som även brukas idag måste Mjörnstranden, men sin lågt värderade jordbruksmark vara mer lämplig. Därför anses inte det vara ett alternativ till Mjörnstranden.

Slutligen kvarstår område Mjörnstranden samt stadsutveckling i Bolltorps industriområde som acceptabla utvecklingsområden för en utveckling i närtid. utifrån ett perspektiv av hållbar stadsutveckling och effektivt resursutnyttjande inom en relativt snar framtid, dvs tillväxtprogrammets genomförande. Bolltorps industriområde identifieras som ett lämpligt område som dessutom innebär att redan i anspråkstagen mark och befintlig infrastruktur används för nya ändamål. Denna omvandling kan dock endast ske successivt under en längre tid eftersom befintliga verksamheter i så fall måste flyttas. Eftersom området har ett flertal olika fastighetsägare är en utveckling av området helt beroende av deras intresse. Alingsås kommuns behov av nya bostäder bör därför inte vara beroende av detta område. En utveckling av Bolltorp industriområde bör därför ses som ett komplement till stadens tillväxtprogram snarare än en ersättning av redan utpekade tillväxtområden.

Slutsats om alternativa områden

Mjörnstranden är utöver Lyckan och Bolltorp industriområde det område som överensstämmer bäst med översiktsplanens intentioner om den sammanhållna staden, blandstaden och cykelstaden. Lyckan och Bolltorps industriområde redan tagna i anspråk för andra ändamål och lämpar sig därför mer för en långsiktig stadsomvandling.

Efter en bedömning av de övriga områdenas potential för genomförande och de eventuella negativa effekter en ett anspråkstagande skulle ha, görs bedömningen att inget av de andra områdena är mer lämpligt att ta i anspråk för bostadsutveckling än planområdet för Mjörnstranden.