



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

Upprättad 2021-04-09

Samrådsredogörelse

Ärendets handläggning

Beslut om positivt planbesked togs av Kommunstyrelsen 2020-12-16. Kommunstyrelsen beslutade 2021-02-08 om planprioriteringslista för samtliga planer som pågår och som ska påbörjas. Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i prioriteringslistan. Planens syfte är att möjliggöra byggnation av verksamhetslokal, lätt industri och kontor inom del av fastigheten Bälinge 6:16. Planen medger också allmän platsmark GATA.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt 5 kap Plan- och bygglagen (2010:900), vilket innebär att planen kan antas först efter genomfört samråd och granskning.

Samråd har ägt rum under tiden 2020-12-22 – 2021-01-11 genom att information om planförslaget utsänts till berörda sakägare, förvaltningar, myndigheter m.fl. Handlingarna har ställts ut i kommunhuset under samrådsperioden och funnits tillgängliga på kommunens hemsida.

Inkomna yttranden

Myndigheter, nämnder m.fl.

| | |
|---------------------------------------|------------|
| 1. Länsstyrelsen | 2021-01-14 |
| 2. Trafikverket | 2021-01-11 |
| 3. Lantmäteriet | 2021-01-11 |
| 4. Miljöskyddskontoret | 2021-01-15 |
| 5. Statens geotekniska institut (SGI) | 2020-12-21 |
| 6. Alingsås Energi | 2021-01-12 |
| 7. Kretsloppavdelningen | 2021-01-12 |
| 8. Naturskyddsföreningen | 2021-01-11 |
| 9. Räddningstjänsten | 2020-12-22 |
| 10. Skanova | 2021-01-05 |
| 11. Västtrafik | 2020-12-23 |
| 12. Vattenfall | 2021-01-28 |

Övriga

| | |
|---------------------------------|------------|
| 13. Synpunkt från privat person | 2021-01-05 |
|---------------------------------|------------|

Anmärkning

Nedan följer de inkomna synpunkterna från samrådet. Samhällsbyggnadskontorets kommentarer och förslag till åtgärder redovisas också.

Inkomna yttranden

Myndigheter, nämnder m.fl.

1. Länsstyrelsen

Om planen

Planens syfte är att pröva möjligheten för byggnation av verksamheter och industri inom del av fastigheten Bälunge 6:16. Planen medger också allmän platsmark GATA.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripande-grunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att miljö kvalitetsnormer för vatten, risk för översvämning samt geoteknisk stabilitet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen upplyser kommunen på annan lagstiftning som de behöver ta hänsyn till för att detaljplaner ska kunna bli genomförbara.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna. Nedan listas de prövningsgrunder som är aktuella för aktuell detaljplan.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten

Den aktuella vattenförekomsten är Sävån – Alingsås centrum till Vårgårda (SE643353-131175). Uppgifter om vattenförekomsten finns på webbsidan <http://viss.lansstyrelsen.se>.

Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm, MKN, enligt 5 kap Miljöbalken överträds. Kommunen behöver därför beskriva hur planerade åtgärder påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN för vatten. Bedömningen ska motiveras. Även kumulativa effekter samt nedströms liggande vattenförekomster kan behöva beaktas.

Dagvatten

Det är positivt att en övergripande dagvattenutredning har tagits fram för hela planprogrammet (Verksamhetsområde Norr) samt att en dagvattenutredning för detaljplanen ska tas fram till granskningsskedet. För att kunna göra en bedömning av planområdets påverkan på MKN för vatten är det viktigt att dagvattenutredningen innehåller en bedömning av föroreningsinnehåll i dagvatten från planområdet jämfört med befintliga förhållanden samt klargör behov av fördröjning av dagvatten och behov av rening. En utredning kring kapaciteten i befintligt dagvattensystem behöver också göras. Då den översiktliga dagvattenutredningen för planprogrammet tydligt visar att ytterligare reningsåtgärder, utöver avsättningsmagasin samt dagvattendammar, krävs för att uppnå tillräcklig rening, är det viktigt att mark avsedd för dagvattenhantering pekas ut i handlingarna och i möjligaste mån förses med bestämmelser i plankartan.

Länsstyrelsen instämmer med vad som framförs i den översiktliga dagvattenutredningen gällande exempelvis att det är lämpligt att försöka nå föroreningsbelastningsnivåer som är lägre än i dagsläget istället för att endast sikta mot nivåer som motsvarar befintlig situation. Att förbättra dagvattenhanteringen bedöms vara i linje med vattenförvaltningens åtgärdsprogram (åtgärd nr 6) som innebär att kommunerna ska genomföra sin översikts- och detaljplanering samt prövning enligt plan- och bygglagen så att den bidrar till att miljö kvalitetsnormerna för vatten ska kunna följas.

Översvämning

Kommunen har tagit fram en översiktlig dagvattenutredning för planprogrammet verksamhetsområde Norr som även innefattar skyfall från ett 100 årsregn. Två områden översvämmas inom aktuell detaljplan. Inför granskningsskedet ska en uppdaterad dagvattenutredning färdigställas. Det kan då vara lämpligt att även inkludera skyfallsfrågan i detta arbete. Nödvändiga åtgärder avseende risk för översvämning med anledning av skyfall (tex höjdsättning) ska i så stor utsträckning som möjligt säkerställas.

Geoteknik

Planen behöver kompletteras med en stabilitetsbedömning utifrån den byggnation som nu planeras. Schakt och fyllningsarbete kan eventuellt krävas för

grundläggning vid exploatering vilket i kombination med områdets böljande karaktär kan ge upphov till ogynnsamma förhållanden ur stabilitets synvinkel. Om risken för att detaljplanens område kan beröras, direkt eller indirekt, av skred eller ras, ej klart och entydigt kan uteslutas krävs en stabilitetsutredning som klargör under vilka förutsättningar området är möjligt att bygga ut. Geoteknisk utredning avseende stabilitetsförhållanden i jord måste utföras med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008. Om stabilitetsutredningen visar på att det krävs åtgärder eller restriktioner för att stabiliteten för planerade förhållanden ska vara tillfredsställande, behöver dessa säkerställas i planen på ett plantekniskt godtagbart sätt. Se SGI:s yttrande, daterat 2021-01-14.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt. Trafikfrågor

Planområdet ligger i anslutning till E20/Stockholmsvägen. Etablering av verksamheter i planområdet kommer innebära ökad ansträngning på statlig anläggning. Till granskningskedet för detaljplanen bör kommunen ta fram en analys för belastningsgraden på anslutningen och mängden tillkommande trafik som planförslaget innebär. Det bör till granskningskedet presenteras ett utformningsförslag till korsningen. Se Trafikverkets yttrande, daterat 2021-01-11.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Kulturmiljölagen

Planförslaget som syftar till att möjliggöra byggnation av verksamhetslokal och lätt industri är den första etappen av flera inom ett större verksamhetsområde. Planområdet ingår i ett planprogramsområde som kommunen arbetar med parallellt med den aktuella detaljplanen.

I samband med planprogrammet har en arkeologisk steg 1-utredning genomförts. Detta innebär att en byråmässig kulturhistorisk översikt tagits fram samtidigt som en okulär fältinventering inom planprogramsområdet har genomförts. Steg 1-utredningen resulterade i att ett antal nya kulturlämningar som var synliga ovan mark hittades, samt att ett antal områden föreslogs gå vidare till en steg arkeologisk 2-utredning. En steg 2-utredning syftar till att genom sökschaktgrävning ta reda på om det finns några fornlämningar som döljer sig under markytan.

De områden som har föreslagits gå vidare till steg 2-utredning ska betraktas som ungefärligt angivna och kan behöva justeras vid ett genomförande i fält. Inom delar av det aktuella planområdet, samt i områden i direkt anslutning till planområdet, bedömer vi att det finns stor risk för att påträffa okända fornlämningar. För att ta reda på detta och utreda förutsättningarna för byggnation inom planområdet, behövs en arkeologisk utredning steg 2. Annars finns risk för att fornlämningar påträffas först i samband med pågående entreprenad.

Den kulturhistoriskt värdefulla Toresgården ligger strax utanför planområdet, och påverkas inte av detaljplanen. Det är dock angeläget att gårdsbyggnadernas kulturvärden säkerställs genom skydds- och varsamhetsbestämmelser i kommande detaljplan inom Verksamhetsområde Norr.

Brukningsvärd jordbruksmark

Planen medför att cirka hälften av ett 25 hektar stort rektangulärt skifte med brukningsvärd jordbruksmark kommer att användas till verksamhetsområde för industri. Planen är i överensstämmelse med översiktsplanen. Översiktsplanen saknar utredning enligt 3 kap 4 § miljöbalken, vilket innebär att den utredningen behöver redovisas för varje detaljplan. I detaljplanen framgår att marken är brukningsvärd jordbruksmark. Den nya markanvändningen anses utgöra ett väsentligt samhällsintresse eftersom industriverksamheten kommer att skapa nya arbetstillfällen. Industriverksamheten kräver stora ytor och bra läge för kommunikation och transporter, vilket inte finns någon annanstans i kommunen än på jordbruksmark.

Länsstyrelsen anser att en utredning enligt 3 kap 4 § miljöbalken kräver att det redovisas alternativa områden för att visa på att det inte finns tillfredställande markområden som kan användas i stället för brukningsvärd jordbruksmark. Endast en motivering att det saknas alternativ utan att visa på underliggande utredning, kommer troligen inte anses som tillräcklig alternativutredning om detaljplanen överklagas utifrån ianspråktagandet av jordbruksmarken. Vattenverksamhet

Föreslagna åtgärder i planen innebär troligen arbeten i vatten och/eller anläggning i vatten vilket är vattenverksamhet enligt 11 kap Miljöbalken. Arbeten i vatten är anmälnings- eller tillståndspliktiga om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas. I det fall åtgärderna innebär vattenverksamhet ska samråd/anmälan utföras i tidigt skede med Länsstyrelsen.

Övrigt

Ta del av Lantmäteriets synpunkter avseende hur planhandlingarna bör kompletteras.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Kommentar

En dagvatten utredning har tagits fram efter samrådet, se uppdaterad text i planbeskrivningen eller separat utredning för svar om vattenverksamhet, Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten och översvämning.

Geoteknisk förhållanden: En geoteknisk utredning genomfördes efter planens samråd (Cowi 2021-03-12) och planbeskrivningen har uppdaterats därefter. Utredningen visar att beräknad säkerhetsfaktor mot stabilitetsbrott är tillfredsställande för befintliga förhållanden samt om planen genomförs enligt nuvarande förslag. Angående risk för sättningar visar utredningen att jordmättigheten inom området varierar, vilket kan leda till skadliga sättningar vid planens genomförande. Det rekommenderas därmed att kompletterande sättningsberäkningar ska utföras senare när byggnadernas läge och laster är kända.

Trafik: En kapacitetsanalys för korsningen vid gamla E20/Stockholmsvägen har genomförts med hänsyn till trafiken som genereras av planförslaget (Ramboll, 2020-08-10). Analysen visar att kapacitet vid korsningen är tillräckligt för det förväntade trafikflödet med och utan vänstersväng. Se avsnittet Biltrafik i planbeskrivningen.

Kulturmiljölagen

En arkeologisk utredning steg två har genomförts efter planens samrådsskede. I nordväst om planområdet hittades en ny fornlämning i form av en boplats av förhistorisk karaktär. Planområdet avgränsning har därefter justerats. Aktuell planområde är lokaliserat 50 meter bort från avgränsning av den nyupptäckta fornlämningen.

Brukningsvärd jordbruksmark

Med anledning av att marken inom föreslaget planområde utgörs av brukningsvärd jordbruksmark som skyddas enligt 3 kapitlet 4 § Miljöbalken, åläggs kommunen att påvisa att planerad markanvändning är av särskilt allmänt intresse, och motivera varför den föreslagna lokaliseringen är den

mest lämpliga. En lokaliseringsutredning (2021-04-09) har därför tagits fram inför granskningen och syftet är att utreda den mest lämpliga platsen för att möjliggöra byggnation av verksamheter.

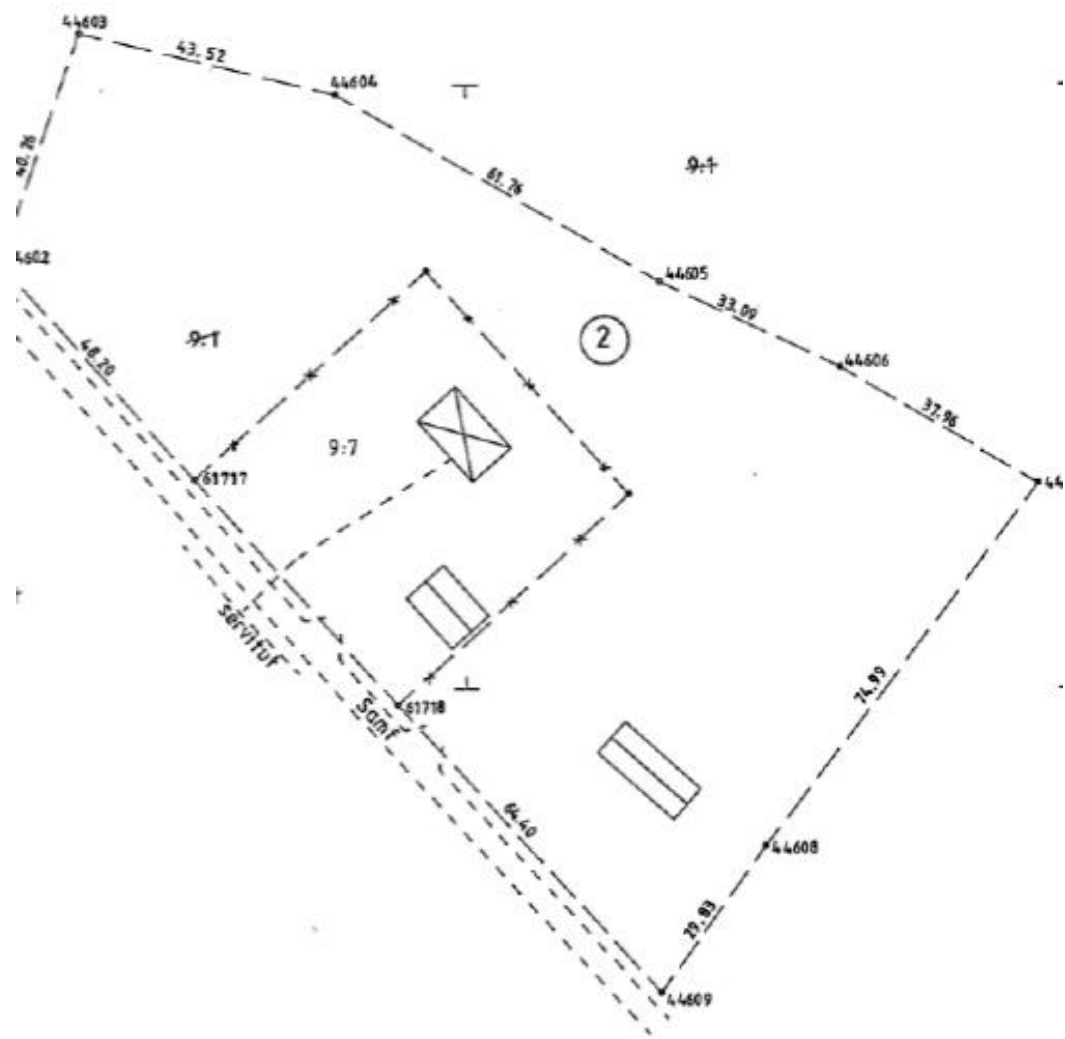
I Lokaliseringsutredningen har sju stycken alternativa områden identifierats utifrån utvalda urvalskriterier och varje alternativ har jämförts och bedömts utifrån uppsatta bedömningskriterier för att tydligt redovisa kommunens ställningstaganden avseende den mest lämpliga lokaliseringen. Slutsatsen i lokaliseringsutredningen är att det inte finns några alternativa lägen inom kommunen som på motsvarande sätt som planområdet, erbjuder bra kommunikationer för transporter och personal och som inte också skulle ta jordbruksmark i anspråk. Det aktuella planområdet bedöms ha fler fördelar än samtliga lokaliseringalternativ. Sammanfattningsvis bedöms det väsentliga samhällsintresset, att möjliggöra nya företagsetableringar med syftet att tillskapa nya arbetstillfällen, väga tyngre än bevarandet av jordbruksmark och det finns inga alternativa lokaliseringsområden som är bättre lämpade. Planbeskrivning har uppdaterats.

2. Trafikverket

Planområdet ligger i anslutning till E20/Stockholmsvägen. Etablering av verksamheter i planområdet kommer innebära ökad ansträngning på statlig anläggning. Trafikverket välkomnar att kommunen tar fram åtgärdsförslag för konsekvenser av ökad trafikalstring och ökad mängd tunga fordon till och från verksamhetsområdet. Till granskningsskedet för detaljplanen bör kommunen ta fram en analys för belastningsgraden på anslutningen och mängden tillkommande trafik som planförslaget innebär. Det bör till granskningsskedet presenteras ett utformningsförslag till korsningen som Trafikverket kan ta ställning till. Det bör även tas fram ett avtal mellan kommunen och Trafikverket för medfinansiering och samverkan i det vidare arbetet med korsningen i anslutning till E20/Stockholmsvägen. I övrigt ser Trafikverket fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentarer

Planbeskrivning har uppdaterats. För svar om belastningsgraden se svar till Länsstyrelsens synpunkt om trafik.



3. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-12-16) har följande noterats: För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Kostnader för och initiativ till fastighetsbildning
 Det anges inte något om vem som initierar och bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.
 Delar av planen som bör förbättras

Markanvisningsavtal aktuellt men något otydlig redovisning

I planbeskrivningen anges att ett markanvisningsavtal ska tecknas i senare skede. Det anges också olika åtgärder som exploatören ska bekosta samt på något ytterligare ställe anges åtgärder som exploatören ska ansvara för.

Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att genomföra markanvisningar, redan

i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå och men bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte uppfyller lagens krav på redovisning och därför behöver kompletteras. Använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

Osäker gräns i anslutning till kvartersmark
 I planförslaget har kvartersmark för industriändamål lagts ut i direkt anslutning till gränsen mot Bälinge 6:8 och Bälinge 9:4. Varken i grundkartan eller i registerkartan finns några inmätta gränspunkter angivna längs denna gräns. Lantmäteriet vill här påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risker med

att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. Om gränsen är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras

Samfäll väg berörs inom planområdet
En samfäll väg berörs antagligen inom planområdet. Vid planläggning är det viktigt att de fastighetsrättsliga förhållandena redovisas korrekt inom planområdet och därför bör samfälligheten redovisas. Denna samfällighet ligger också i anslutning till kvartersmark för industriändamål och tekniska anläggningar, vilket innebär en osäker gräns.

Kommentar

Kostnader för fastighetsbildning: Alingsås kommun ansvarar för att ansöka om fastighetsbildningen. Genomförandebeskrivningen har uppdaterats.

Markanvisning: Delen om avtal i Genomförandebeskrivning har justerats.

Osäker kvartersgräns: Grundkartan har uppdaterats. Det är möjligt att det senare visar sig att gränserna inte stämmer. Kommunen är medveten om den här risken, men bedömer att den är en acceptabel risk då intentionerna för grannfastigheterna på sikt planeras för verksamheter. En ansökan om gränsutmärkning och/eller fastighetsbestämning har gjorts till lantmäteriet för att få gränsen säkerställd.

Samfäll väg inom planområdet: Rolfskulle vägen är en samfällighet. En ansökan om gränsutmärkning och/eller fastighetsbestämning för den samfälliga vägen har gjorts till lantmäteriet för att säkerställa lokaliseringen och få den registrerad i fastighetsregistret.

4. Miljöskyddskontoret

Miljöbedömning

Det innebär en risk att ta fram en mindre detaljplan i området innan utredningen för hela det planerade planprogramområdet är klar. Bedömning av områdets totala belastning på miljön går inte att göra utifrån samrådsunderlaget. Risken blir då minimal att det är just den lilla biten som nu detaljplaneras kommer leda till att "bägaren rinner över".

Buller

Samhällsbyggnadskontoret nämner i andra stycket under kapitel Buller riktvärden utifrån förordningen om trafikbuller vid nybyggnation. Miljöskyddskontoret bedömer att förordningen om trafikbuller vid nybyggnation inte gäller här eftersom den avser bostäder. Beroende på vilken typ av verksamhet som tillåts att etableras kan bullernivå från verksamheten variera. Detaljplanens plankarta begränsar inte vilken typ av industriverksamhet som tillåts.

De två befintliga bostäderna i anslutning till planområdet påverkas dock via en väsentlig ombyggnad av Rolf kullevägen. Enligt Naturvårdsverkets vägledning Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik vid befintliga bostäder bör bostäder som påverkas av buller av en väg som väsentligt byggts om innefattas av riktvärdet 55 dBA ekvivalent buller samt 70 dBA maximalt buller vid uteplats. Enligt bullerutredningen klaras dessa nivåer både i nuläget och år 2040. Riktvärdet för maximalt buller tangeras dock vid den södra bostaden på fastigheten Bälunge 6:16.

Dammbildning

Risken för störningar av dammbildning p g a av ökad trafik från den befintliga grusvägen minskas väsentligt genom att vägen ska asfalteras enligt bullerutredningen. Beroende på vilken typ av verksamhet som tillåts att etableras kan variationen i dammning vara stor. Detaljplanens plankarta begränsar inte vilken typ av industri som tillåts.

Naturvärden och jordbruksmark

Samrådshandlingen har tagit hänsyn till de synpunkter gällande naturvärden, jordbruksmark och ekosystemtjänster som tidigare lämnats in (2020-12-04). Det är positivt att det nu tydligt framgår vilka motiven är till att exploatera på jordbruksmark. Miljöskyddskontoret i har inga ytterligare synpunkter gällande naturvärden och jordbruksmark.

Vatten och påverkan på Sävån och Bäsjöbäcken
Sävån är en vattenförekomst som har klassats av Vattenmyndigheten för Västerhavets vattendistrikt till måttlig ekologisk status och miljö kvalitetsnormen är att vattenförekomsten ska uppnå god ekologisk vattenstatus till år 2021. De utslagsgivande kvalitetsfaktorerna är hydromorfologiska, och har bedömts till måttlig status eftersom fiskar inte kan vandra naturligt i vattensystemet. Status för näringsämnen är god och vattenförekomsten är inte påverkad av försurning.

Försämringsförbud gäller på kvalitetsfaktornivå och innebär att ingen av de kvalitetsfaktorer som ingår i en statusklassning får försämrats, dvs biologiska, fysikalisk-kemiska och hydromorfologiska kvalitetsfaktorer. I denna detaljplan föreslås inga fysiska åtgärder i Sävån, exempelvis erosionskydd eller bropålar. Det innebär att detaljplanen i sin nuvarande utformning inte kommer att ha någon negativ påverkan på de hydromorfologiska kvalitetsfaktorerna. Den fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorn har klassats till god. Halterna av näringsämnen har av

Vattenmyndigheten i Västerhavets vattendistrikt uppskattats vara låg, med justeringar för att Sävån rinner genom jordbrukslandskap. Även halterna av särskilt förorenande ämnen har bedömts vara låg. I kategorin särskilt förorenande ämnen ingår bland annat metaller så som krom, koppar och zink, växtskyddsmedel och biocider. Uppdaterade mätdata saknas varför detaljplanens påverkan är osäker.

Detaljplanen får på inget sätt bidra till att halterna av näringsämnen eller särskilt förorenande ämnen ökar och att kvalitetsfaktorn därmed försämrats.

Vattenmyndigheten för Västerhavets vattendistrikt bedömer att Sävån inte uppnår god kemisk status avseende bromerade difenyletrar, kvicksilver och kvicksilverföreningar. Detta är dock fallet för alla vattenförekomster i Sverige (atmosfäriskt nedfall). Förutom dessa kemiska ämnen finns det inga mätdata som pekar på att några andra ämnen finns i höga halter i Sävån. Tillförlitligheten är dock mycket låg då det saknas mätdata. De risker som pekas ut för att försämrats den kemiska statusen är deponier. Ämnen som koppar, Benso(a)pyrene, PAH'er och metaller utpekats utgöra risk för sänkt status. Dessa ämnen är typiska vid miljöfarliga verksamheter som ofta förekommer i industriområden. Bältinge avfallsdeponi i Alingsås är den verksamhet som pekats ut i just detta området.

Andra betydande påverkanskällor som riskerar att den kemiska statusen sänks bedöms vara förorenade områden inom Sävåns upptagningsområde. Dessa uppgifter är dock mycket osäkra eftersom det saknas mätdata för Sävån, vilket alltså behöver tas fram av kommunen själv vid en så här stor ändring av markanvändningen i området.

Eftersom det inte finns några mätningar avseende kemiska kvalitetsfaktorer går det inte att bedöma vilken påverkan som den föreslagna detaljplanen kan komma att ha. I samrådshandlingen hänvisas dock till att risken för föroreningar från hela programområdet har bedömts i dagvattenutredningen. I dagvattenutredningen relateras beräknade utsläppshalter till Göteborgs riktvärden vilka inte är direkt applicerbara för aktuellt område, om inte beräkningarna enligt Göteborgs riktvärden kan relateras till situationen i Sävån eller Bäsjöbäcken. Enligt dagvattenutredningen kommer hela planområdet, trots anläggande av dagvattenrening, att innebära utsläpp av föroreningar och en ökning för vissa ämnen på mellan 10-1400 procent där störst ökning bedömts ske för kvicksilver. Dagvattenutredningen pekar på att det kommer krävas ytterligare åtgärder uppströms för att inte riskera att försämrats recipienternas vattenkvalitet.

Ansvar för att miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten uppfylls regleras av EU's vattendirektiv och i 5 kap. 3 § miljöbalken och 2 kap. 10 § PBL. Enligt miljöbalken ligger ansvaret för att MKN följs på kommunen som måste visa på att en åtgärd inte kommer leda till att MKN påverkas negativt. En vattenförekomst får enligt reglerna i 5 kap. 4 § miljöbalken inte försämrats på ett otillåtet sätt genom att en myndighet eller kommun tillåter att en verksamhet eller en åtgärd påbörjas som innebär att vattenmiljön försämrats eller som har sådan betydelse att det äventyrar möjligheterna att uppnå den status eller potential som krävs enligt MKN.

Om inga åtgärder vidtas kommer Bäsjöbäcken att vara det vattendrag som är huvudrecipient för avrinningen från planområdet. Bäsjöbäcken mynnar ut i Sävån och är inte klassad som en vattenförekomst men likväl bör försiktighet gälla försämrings av kvaliteten även i detta vattendrag som har höga naturvärden och förekomst av bland annat öring. Eftersom bäcken är ett mindre vattendrag är det också extra känsligt för utsläpp av förorenat vatten. Trafikverket har i sin ombyggnation av nya E20 mellan Bältinge-Vårgårda haft höga

krav på sig att göra kompensationsåtgärder vid vägbygget. Vi rekommenderar därför att kommunutredaren vilken påverkan planerad verksamhet kan ha och vad som i så fall behöver göras. I planhandlingen saknas en bedömning om det är möjligt att lokalisera utsläppspunkten till en mindre känslig recipient, vilket eventuellt skulle kunna leda till en mindre miljöpåverkan.

Dagvatten

I planbeskrivningen anges syftet att göra det möjligt att bygga en verksamhetslokal och lätt industri. Vid jämförelse med plankartan för "Tokebacka med verksamheter" anges att på kvarteretsmarken är industri som inte är miljöstörande tillåten (beteckning: J1). Det saknas planbestämmelse över vilken typ av industri eller verksamhet som kan medges. Planbeskrivningen nämner att lokalisering av en större parkeringsplats och en tillfartsväg som att trafikeras av tyngre fordon kräver rening av dagvattnet. Anledning är en ökad förekomst av lösta (<45 µm) och partikulärt bundna föroreningar i dagvattnet. Dagvattenanläggningen ska kunna rena partikulärt bundna och lösta föroreningar. Det kan också behöva ha en oljeavskiljande förmåga. Planbeskrivningen nämner möjligheten stoppa släckvatten genom en avstängningsventil. Ett alternativ kan vara att ha en filtervall i utloppet av en damm. Det kräver inte någon manöver eller riskerar inte heller att fastna. En verksamhet ökar risken att föroreningar når dagvattnet. Det ska ingå i verksamhetens egenkontroll att ha kontroll över sitt dagvatten. De ska ha nödvändiga rutiner för att undvika att dagvatten förorenas.

I dagvattenutredningen nämns att det behövs ytterligare reningsåtgärder uppströms för att recipienten status inte ska försämrats. Förslaget är att fördröjning och rening av dagvatten ska ske i en dagvattendamm till allmän nytta. Men det behövs också rening av dagvatten på kvarteretsmarken. Det bör framgå av planhandlingarna hur ansvaret för reningen av dagvattnet är säkerställt.

På plankartan ska plats reserveras för dagvattenanläggning i form av ytor eller volymer. Genom att ange anläggningens fysiska utbredning, exempelvis dammens eller fördröjningsmagasinets utbredning och djup kan förutsättningarna för att klara ett visst dagvattenflöde indirekt regleras (Boverkets webbplats, Dagvatten vid detaljplaneläggning). Risker för skador på grund av översvämning ska förbyggas genom höjdsättning. Plankartan saknar bestämmelse om höjdsättning.

Tak- och dräneringsvatten är i allmänhet inte smutsigt. Vid hanteringen av regnvatten från tak bör man följa målen i Alingsås dagvattenstrategi (2020) genom att: Begränsa och så långt som möjligt förhindra uttorkning av vattendrag samt påverkan på grundvattnets nivå till följd av dagvattenhantering. Låt takvatten så långt som möjligt infiltreras inom kvarteretsmark (mål.2, punkt 3). Att regn- och dräneringsvatten kan betraktas som "renare än det dagvatten som kommer från särskilt förorenade ytor gäller under förutsättning att: Byggnads- och anläggningsmaterial som används inte innehåller miljöstörande ämnen (mål 3, punkt 7). Planbeskrivningen anger att det är en tät jordart på platsen. Det kan vara svårt för vatten att infiltrera genom marken till grundvattnet. Då kan vattnet istället fördröjas genom exempelvis anlagda infiltrationsytor, ytliga magasin och avvattningsstråk.

Är syftet att takvattnet ska infiltrera på fastigheten så ska detta anges. Förslaget är att använda en lämplig, lagenlig planbestämmelse exempelvis: b4 – Takvatten ska infiltreras på tomten.

Det saknas bestämmelse om till vilken grad markens genomsläpplighet kan säkerställas.

Kommentar

Buller: Planbeskrivningen har uppdaterats med korrekt riktvärden för vägtrafikbuller i samband med befintliga bostäder.

Vatten och påverkan på Sävån och Bäsjobäcken: En dagvattenutredning har tagits fram efter planens samråd. Planbeskrivning har uppdaterats.

Dammbildning: Detaljplanen preciserar inte typ av industriverksamhet inom området. Eftersom Rolfs Kullevägen kommer att asfalteras bedömer kommunen att risk för dammbildning är låg.

Jordbruksmark: se svar under Länsstyrelsen.

Dagvatten: Området planlagt som natur är avsett för hantering av dagvatten. Områdets bredd har utökats jämfört med samrådsskedet. Detta för att säkerställa obehindrad drift och underhåll av dagvattenanläggningar inom naturområdet. Planbeskrivning har uppdaterats.

5. SGI

Planområdet ligger cirka 5 kilometer utanför stadskärnan och ungefär 600 meter från Stockholmsvägen/gamla E20. Området utgörs av en svagt kuperad mark med en böljande karaktär och

lutar generellt från nordväst mot sydost. Markytans nivå varierar mellan 85 och 76 meter över kommunens nollplan. Marken i planområdets nordöstra del, längs med Rolfs kullevägen, lutar uppåt mot vägen.

En översiktlig geoteknisk utredning genomfördes i samband med planprogrammet för Verksamhetsområde Norr (Cowi, 2020–06—18). I utredningen delades programområdet in i tre delområden, där planområdet är beläget inom delområde 1. Delområde 1 består, enligt SGU:s jordartskarta, till största delen av lera och sand. I delområdets Västra delar vid fornminnet Rolfs kulle utgörs jordlagerföljden av isälvsediment. I norra delen av området samt i området kring det andra fornminnet förekommer berg i dagen. Jorddjupet inom området varierar, enligt SGU:s jorddjupskarta, mellan 0—30 m. Utförda undersökningar inom området har stoppat på djup mellan ca 2,5 och 53 m under markytan. Jordlagren utgörs generellt av mulljord som underlagras av sand. Sanden underlagras av torrskorpelera och lera. Under leran återfinns friktionsjord som vilar på berg.

Kommunen har i planbeskrivningen kommenterat att "ur geoteknisk synvinkel finns inga invändningar mot byggnation och området bedöms kunna bebyggas utan omfattande restriktioner... Vid exploatering av lättare bebyggelse bedöms stabiliteten vara tillfredsställande". SGI har inget att invända mot denna bedömning i avsaknad av branta slänter i eller/och i direkta närhet av planområdet. SGI anser dock att planen bör kompletteras med en stabilitetsbedömning utifrån den byggnation som nu planeras. Schakt- och fyllningsarbete kan eventuellt krävas för grundläggning vid exploatering vilket i kombination med områdets böljande karaktär kan ge upphov till ogynnsamma förhållanden ur stabilitets synvinkel. Om risken för att detaljplanens område kan beröras, direkt eller indirekt, av skred eller ras ej klart och entydigt kan uteslutas krävs en stabilitetsutredning som klargör under vilka förutsättningar området är möjligt att bygga ut. Geoteknisk utredning avseende stabilitetsförhållanden i jord måste utföras med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008.

En ny gata planläggs (från Rolfs kullevägens nuvarande angöring till Stockholmsvägen fram till den nya verksamhetens gräns i norr) eftersom kommunen har gjort bedömningen att Rolfs kullevägen

i nuvarande utformning och vägmaterialej är lämplig för ökad trafik. Den nya gatan följer i stort sett befintliga Rolfs kullevägen och för att kunna förbättra vägens framkomlighet, föreslås att vägen breddas till 17 m i hela sin sträckning. SGI önskar att planen kompletteras med en stabilitetsutredning för den nya gatan under planerade förhållanden. Om stabilitetsutredningen visar på att det krävs åtgärder eller restriktioner för att stabiliteten för planerade förhållanden ska vara tillfredsställande, behöver dessa säkerställas i planen på ett plantekniskt godtagbart sätt.

SGI anser även att man för tillfartsvägens säkerhet (GATA i plankartan) behöver beakta stabiliteten i sydvästra slänten till det höjdparti som är beläget nordost om vägen. Slänten behöver besiktigas med avseende på eventuella block- och bergstabilitetsproblem.

Kommentar

Planbeskrivningen har uppdaterats enligt en ny geoteknisk utredning som utfördes efter planens samråd. Se svar till Länsstyrelsens synpunkt om geotekniska förhållanden.

6. Alingsås Energi

Generellt för etableringen bör hänsyn tas till behov av infrastruktur för el, värme och fiber. Det kan gälla utplacering av nätstationer, fibernoder och anläggningar för värmedistribution. Önskvärt är en löpande dialog kring dessa frågor i det fortsatta arbetet, för att hitta de mest effektiva lösningarna.

Specifikt

Angivet E-område för teknisk utrustning på plankartan bör justeras till områdets östra del utefter Rolfs Kullevägen. Detta för att kunna placera en nätstation/transformatorstation mer centralt i området för kommande etapper/utbyggnad.

I fortsatt arbete med hela planområdet bör ett område med ca 2000 m² reserveras centralt i området för tekniska anläggningar (E-område). Detta för att säkerställa framtida energiförsörjning om verksamhet med större energi eller effektbehov etableras i området.

Kommentar

Kommunen kommer att hålla löpande dialog med Alingsås energi i fortsatt arbete med Verksamhetsområde Norr.

Lokalisering av E området: E-området har flyttats till områdets östra del

Reserverad yta för framtida behov: Noteras. Detta ska tas hänsyn till kommunens fortsatta arbete med planprogram Verksamhetsområde norr.

7. Kretsloppavdelningen

Under rubrik Vatten och avlopp samt dagvatten bör följande komplettera befintlig text:

Ledningsnät gör en förtida inverstering med ledningsläggning som beskrivs i planbeskrivning och den legitimeras av just de kommande planerna i Verksamhetsområde norr. Samråd med Kretsloppavdelningens enhet för avlopp om huvudpumpstationen och dess placering ska utföras och efter detta behöver E-område för tekniska byggnad/pumpstation upprättas utanför DP-område etapp 1. Behov av någon annan kapacitetsökning än ledningsdimensionen är inte planerad.

Ordet dagvattenpolicy bör i planbeskrivningen ersättas av dagvattenstrategi som är antagen hösten 2020.

Kommentar

Beaktas.

8. Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen i Alingsås har tagit del av handlingar i rubricerat ärende och framför här synpunkter.

Granskningstiden för aktuellt område löper mellan 2020-12-18 och 2021-01-11. Med tanke på detta tidsspann som innehåller tre storhelger och bakgrundsmaterialets omfattning, tycker vi att tiden är alldeles för kort. Varför denna brådska? Uppfylls gällande regler för den demokratiska processen?

Av planhandlingarna framgår: "Planförslaget är i linje med Översiktsplanen och Tillväxtprogrammet för Alingsås kommun. Kommunen bedömer att förslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan."

Verksamhetsområde Norr är ett omfattande område som mer eller mindre utgörs av jordbruksmark i Sävås dalgång, den jordbruksmark som tillsammans med jordbruksmarken i Mellbyåns dalgång beskrivs som de mest värdefulla av kommunen i ÖP från 2018! Där skriver man även att det är angeläget att värna värdefull jordbruksmark inför framtida behov och att det är nödvändigt att ha en

restriktiv syn på ianspråktagande av sådan mark. Endast väsentligt samhällsintresse kan vara skäl till exploatering om inga andra rimliga lösningar finns. Har alternativen utretts tillräckligt? Borde man inte motivera varför andra alternativ är mindre intressanta? Kan inte de fält som "blivit över" utefter nya motorvägen vara exempel på rimliga lösningar och på så vis spara obrutna odlade marker som Bälunge 6:16, där den aktuella DP:n väl bara är den första i en rad av kommande detaljplaner? Varför plockar man ut endast detta område? Mer rationellt hade varit att göra en samlad plan för "Verksamhetsområde Norr", inbegripande både områden öster och väster om stambanan/Sävås och den planerade trafikleden mellan E20 och väg 1890. Ett sådant arbetssätt hade sannolikt sparat både tid och pengar och möjliggjort en helhetsbedömning inför kommande beslut.

Som nämns i Planbeskrivningen och i kommunens ÖP, har brukningsvärd jordbruksmark ett starkt skydd. Aktuell jordbruksmark används för jordbruksproduktion. Enligt 3 kap 4 §

Miljöbalken är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar, endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Som nämnts ovan redovisas inte alternativa lokaliseringar.

Om det är alldeles ofrånkomligt att Bälunge 6:16 måste tas i anspråk, varför väljer man inte att börja exploatera närmast Stockholmsvägen, istället för som i den aktuella DP:n välja en yta längst in på fältet? Det skulle bespara de boende i fastigheten Bälunge 9:7 vid Rolfskullevägen en omfattande störning från trafik, både under byggtiden och vid kommande verksamheter i anslutning till platsen. Att närheten till E20 och Västra stambanan skulle motivera en kostnadseffektiv exploatering med goda transportmöjligheter motiverar inte att just denna del av Bälunge 6:16 skulle vara optimalt. Återigen, för att snabbt nå E20 borde exploateringen förordas närmare Stockholmsvägen.

Planområdet är beläget mellan Sävås och Bäsjöbäcken. Båda vattendragen har höga naturvärden och elfiske har visat att det i vattnen bl a finns öring. Både Sävås och Bäsjöbäcken måste därför skyddas från dagvatten och föroreningar från

verksamhets-området. En dagvattenutredning som genomförts konstaterar bl a: "... sannolikt inte kommer att gå att infiltrera stora mängder dagvatten utan att vattnet istället behöver fördröjas innan det släpps ut till bäck/å". Utredningen redovisar lämpliga åtgärder för att uppfylla kommunens dagvattenstrategi. Enligt planbeskrivningen planeras för aktuellt område endast begränsade åtgärder och att mer omfattande rening/fördröjning skall ske senare. Naturskyddsforeningen anser att man redan från början måste vidta åtgärder så att risken för föroreningar minimeras och att tillrinningen till vattendragen sker långsamt och kontrollerat.

Calluna AB har utfört naturvärdesinventering inom aktuellt och intilliggande områden. Totalt elva objekt som omfattas av det generella biotopskyddet i jordbruksmark identifierades under inventeringen. Åtta åkerholmar, ett stenröse och två mindre vatten. Även två naturvärdesobjekt omfattas av det generella biotopskyddet. Båda är åkerholmar. Dessa fynds lagliga skydd måste redan nu beaktas med tanke på eventuella senare etapper inom kringliggande områden. Inventerat område innehåller också flera skyddsvärda träd som måste uppmärksammas. De öppna fälten utefter Sävån fungerar som rastplatser för sträckande fåglar och födosöksområden för jagande fåglar. Marken utgör även potentiell miljö för jordbruksmarkernas häckande fåglar.

Kommentar:

Jordbruksmark: se svar under Länsstyrelsen.

Lokalisering av kvartersmark: Det finns ett antal anledningar till att kommunen valt nuvarande lokalisering för kvartersmark bort från Stockholmsvägen. Tidigare utförda arkeologiska utredningar visar tecken på fornlämningar i området mot öster, intill Stockholmsvägen. En ny arkeologiskutredning påvisar att fornlämningar även finns i nordväst vilket gjort att planområdet reviderats närmare Stockholmsvägen efter samrådet.

Ytterligare rinner en bäck med högt naturvärde som är lokaliserad närmast till Stockholmsvägen. Nuvarande förslag ger bättre möjlighet för att skydda bäckens värde och att hantera dagvatten från kvartersmark. Lokalisering av kvartersmarken har gjorts med hänsyn till topografiförhållanden. Rolfs Kullevägen lutar ner norrut och höjdskillnaden mellan Bälinge 6:16 och Rolfs kullevägen mins-

kar i denna inriktning. Med aktuell lokalisering av kvartersmark möjliggörs en enklare angöring från Rolfs Kullevägen.

Marken närmast till Stockholmsvägen ingår också i programmet Verksamhetsområde norr och kommer i framtiden utredas för industriverksamheter när nästa etapp av planprogrammet påbörjas.

Närheten till Sävån och Bäsjobäcken: se svar till synpunkten från Länsstyrelsen om dagvatten.

Generella biotopskydd och skyddsvärda träd noteras. I fortsatt arbete med programområdet kommer kommunen ta hänsyn till naturvärden inom respektive planområde.

9. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har följande synpunkter på planbeskrivningen;:

- I planbeskrivningen framgår att brandposter kommer att finnas att tillgå med ett längsta avstånd om 150 m mellan brandposter. Det bör tilläggas att kapaciteten (flödet) i brandposterna dimensioneras utifrån tänkt verksamhet.

- I planbeskrivningen finns ett textavsnitt under kapitlet Brand enligt nedanstående citat. Denna text kan strykas då den innefattas i tidigare två punkter i samma kapitel. Viktigt att sista meningen i stycket om krav på sprinklersystem kvarstår. "Ett brandkrav vid utrymningshöjder högre än nio meter är att tillräckligt breda räddningsvägar eller uppställningsplatser anordnas för bilburen maskinsteg (avståndet gäller från fönsterunderkant eller överkant balkongräcke till underliggande mark). Släckbil ska ha högst 50 meter till alla ytterdörrar på byggnaden där insats kan behöva göras."

- I meningen om sprinkler kan sista ordet "egendomsskydd" utgå. Detta med anläggning av att kraven på sprinklersystem inte enbart hänförs till egendomsskyddet.

Kommentar

Beaktas.

10. Skanova

Skanova AB har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela att det ej finns något att invända mot planförslaget.

Skanovas telekablar inom det berörda området är tagna ur bruk.

För digitala kartor samt utsättning av Skanovas anläggningar hänvisas till www.ledningskollen.se

Kommentar

Noteras.

11.Västtrafik

Yttrande gällande Detaljplan för Alingsås, Verksamhetsområde Norr, etapp 1 (del av Bälunge 6:16)

Västtrafik har tagit del av samrådshandling gällande detaljplan för Verksamhetsområde Norr. Syftet är att möjliggöra byggnation av verksamhetslokal och är en första etapp av ett större verksamhetsområde där upprättande av planprogram pågår parallellt.

Detaljplanen behöver ses i samband med övriga planer för området för att kunna antas öka underlaget för kollektivtrafiken. Det är positivt att gång, cykel och kollektivtrafik lyfts fram i planförslaget. Från närmsta hållplats finns god kollektivtrafikförsörjning. Planområdets läge, ca 550 meter från hållplatsen är visserligen möjligt avstånd för gång. Med hänsyn till att parkeringsplatser förläggs i direkt anslutning till verksamheten behövs dock även ett aktivt arbete med mobility management-åtgärder när verksamheterna väl är på plats, samt att perspektivet hållbara resor omhändertas för samtliga etapper i det planerade området. Förslagsvis kan detta göras genom framtagande av Grön resplan.

Kommentar

Noteras. Kommunen tar hänsyn till synpunkten i fortsatt arbete med programområde Verksamhetsområdet norr.

12.Vattenfall

Vattenfall har elanläggningar i närheten av planområdet, se bifogad karta. Grön linje = 40 kV högspänningsluftledning. Notera att ledning är schematisk i kartan. För att få exakta avstånd mellan ledning och ny byggnation måste avståndet mätas fysiskt på plats.

Vid arbete i närheten av ledning så ska bevakning beställas via:

<https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/bestall-bevakning/>

Eventuellt flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören. Enligt Nät 2012 K § 7.3 får inte byggnader uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar. Vattenfall har följande riktlinjer som måste följas:

Ny parallell väg eller gång och cykelväg invid luftledning

Vägområde för parallell väg samt gång- och cykelväg bör placeras minst 10 meter horisontellt avstånd från luftledningens närmaste anläggningsdel (fas, stolpe och stag). Det horisontella avståndet från vägrenskant bör vara minst lika stort som stolparnas höjd över marken om luftledningen inte är utförd i A-klassat utförande. Dock gäller att avståndet från vägområdet bör vara minst 10 meter.

Rondell i luftledningsgata skall undvikas eftersom det försvårar underhåll och ombyggnad av luftledningen samt att det ofta är höga belysningsstolpar vid rondeller. Vid etablering av rondell bör luftledningen byggas om inom aktuellt område.

Ny korsande väg eller gång och cykelväg under luftledning

Vägområdet för korsande väg samt gång- och cykelväg bör placeras minst 10 meter från luftledningens stolpar och stag. Avstånd i höjd mellan vägbana och luftledningens faser skall vara minst det avstånd som gäller vid alla belastningsfall enligt gällande Elsäkerhetsföreskrifter. Luftledningen skall vara utförd i A-klassat utförande. Är inte luftledningen byggd i detta utförande får exploatören bekosta denna ombyggnad.

Kommentar

Beaktas. Vägens lokalisering har justerats enligt Vattenfalls synpunkt och plankartan har uppdaterats.

Övriga

13.synpunkt från privat person

Den för detaljplanen Bälunge 6:16 föreslagna verksamheten måste vidgas.

I plankartan har angivits bokstaven "J" och den betecknar industri. I Boverkets beskrivning av "J" står det; Industri är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden avsedda

för all slags produktion, lagring och annan hantverksproduktion av varor. Även användningar som laboratorier, lager och tekniska anläggningar inryms i användningsslaget industri. Vidare inräknas de kontor, vaktmästarbostäder, personalutrymmen med mera som behövs för industriverksamheten.

Kontorsdelen bör uppta mindre än hälften av den byggda bruksarean inom en industrifastighet, annars bör beteckningen vara kontor eller en kombination av de båda användningsslagen. Personalbutiker kan också förekomma i mindre omfattning. Med tanke på de problem vi haft i SBN måste vi i detaljplaner för Verksamhetsområde Norr tillåta fler verksamheter än "J" Industri.

Exempel på problem SBN haft:

- Lokaler för Räddningstjänst i Tokebacka. I gällande plan fanns ingen bokstav som tillät en anläggning för Räddningstjänst. SBK hade föreslagit avslag, men SBN körde över SBK och beslutade om OK för Räddningstjänst.
- Ett sökande däckserviceföretag fick avslag på etablering i Tokebacka. Planen tillåter inte handel med däck.
- Etablering av Paddelhallar har inte varit friktionsfritt, då deras lokalisering i stan nu finns i verksamhetsområden som inte tillåter sportanläggningar.
- En sökande ville bygga till en fastighet i området Lyckan för att möjliggöra restaurangverksamhet. Planen tillåter inte detta, utan det blev avslag.
- TB gruppen ville bygga anläggning för bilhandel åt Hedins Bil i kvarteret Smedjan 22. Detaljplanen tillåter inte handel. Genom att detaljplanen är gammal, kunde SBN bevilja byggnation för handel. SBK hade föreslagit avslag.

Man måste fråga sig vad som kan hända om 20 år.

- Lindex kanske inte är kvar eller vill ha någon form av outlet försäljning.
 - Lindex säljer fastigheten till ett e-handelsföretag som vill etablera outlet försäljning.
 - Det kommer fler etableringar och då finns en intressent som vill etablera en lunchrestaurang.
 - Med viss modifiering kan Lindex byggnad omvandlas till sportanläggning.
 - Lindex kanske säljer fastigheten till Yahoo, som etablerar en datahall och behöver ständig bemanning. Då behövs kanske möjligheter för övernattningslösningar för stand-by personal.
- Det finns fler exempel som kan plockas fram.

I SBN har vi beslutat om att kommande detaljplaner skall göras så generella som möjligt för att förenkla etableringar av nya verksamheter. Därför bör detaljplanen för Bälunge 6:16 kompletteras med fler bokstäver som tillåter handel, sport, restaurang, övernattningslösningar, m.m. Egentligen skulle detaljplaner beskriva sådan verksamhet som kommunerna inte vill ha. Då skulle mer flexibilitet uppnås och samhället kunna utvecklas snabbare, utan historiska begränsningar som orsakar besvärligheter. Men det är en större fråga, utanför Alingsås beslutsmöjligheter.

Kommentar

Beaktas. Plankartan har justerats. Justerade plankartan tillåter även kontor och verksamheter, som betecknas med bokstav K och Z på plankartan.

Kommunen bedömer att planläggning av handel inom området är inte lämpligt med hänsyn till områdets läge i förhållande till stadskärnan. Området ligger cirka 5 km från Alingsås centrum. Om planen möjliggör handel ökar risken att området i framtiden konkurrerar med befintliga handelsområden i Alingsås centrum. Avståndet bedöms också vara ett mellanläge, dvs varken inom ett gångavstånd eller långt bort från centrum. Etablering av handeln inom planområdet bedöms där med konkurrera med stadskärna, och ska inte utvecklas som ett extern handelsetablering.

Sammanfattning och revideringar

Med anledning av framförda synpunkter föreslår kommunledningskontoret följande revideringar av plankarta:

- Plankartan har ändrats med nya användningar för kontor (K) och Verksamheter (Z).
- Planområdet har utökats så att naturområdet i södra delen av planen blir bredare.
- Vägdragningen för den nya lokalgatan har ändrats för få tillräckligt avstånd från befintlig luftledning enligt Vattenfalls yttrande.
- Planområdet har justerats men hänsyn till den nyupptäckta fornlämningen. Hela planområdet har flyttats åt sydost.
- Läget för E-området har justerats enligt önskemål från Alingsås Energi
- Planbeskrivningen har kompletterats avseende dagvatten, arkeologi, miljökvalitetsnormer för vatten, trafik, geoteknik och lokaliseringsutredning för jordbruksmark.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner revideringarna av detaljplaneförslaget samt beslutar att hålla det tillgängligt för granskning enligt 5 kap 18-21 §§ Plan- och bygglagen.

Planenheten

Cecilia Sjölin
Planchef

Kristine Bayard
Planarkitekt

