

Planbeskrivning



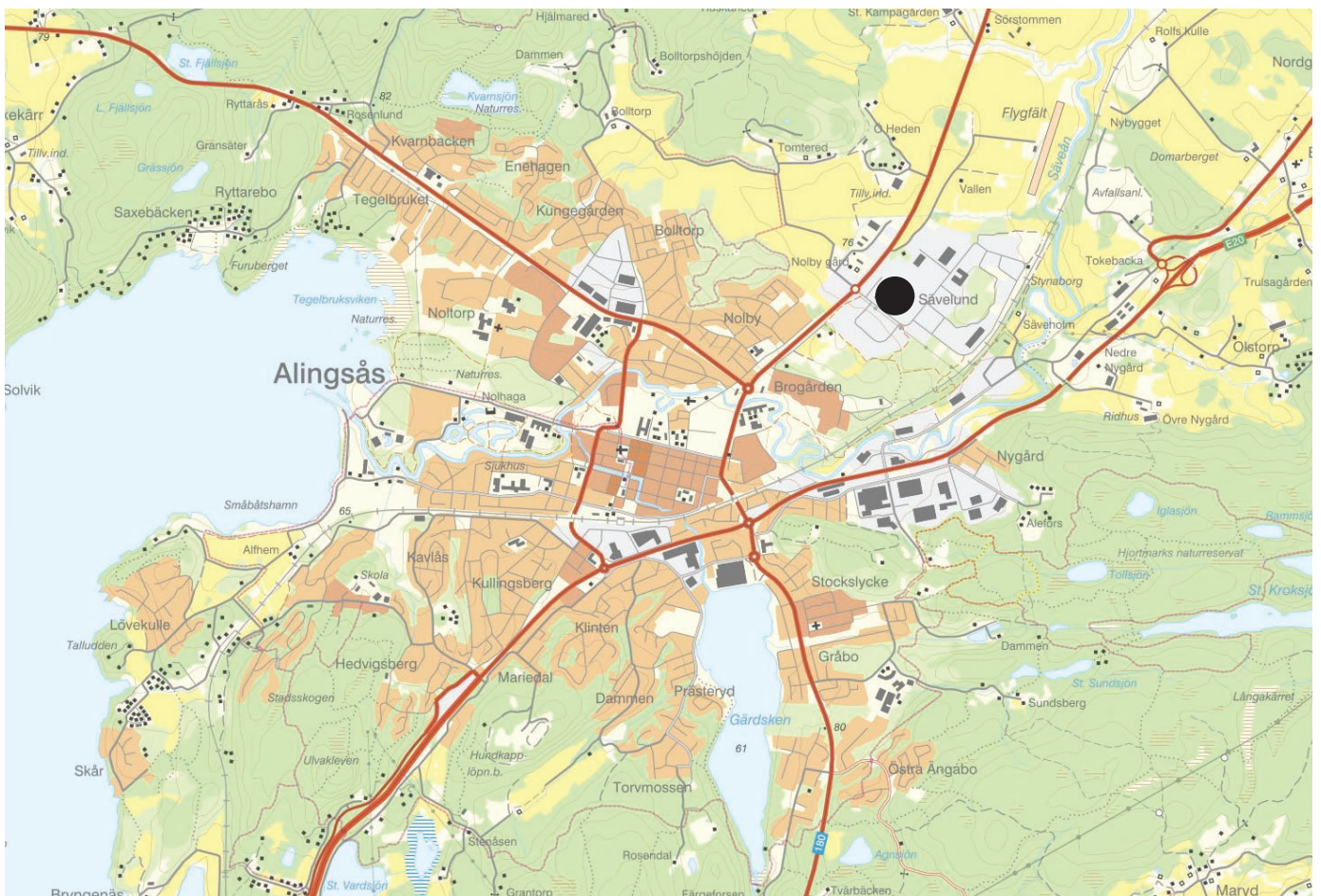
Utökat förfarande, dnr 2022.287 KS
Upprättad 2023-06-08
Kommunfullmäktige 2023-06-14

Antagandehandling

Detaljplan för Alingsås, Industri vid
Sävelundsgatan, Bulten 1

Sammanfattning

Syftet med planen är att möjliggöra för ny industribyggnad för test av kablar, i samband med pågående verksamhet som tillverkar kablar. I området finns NKT:s verksamhet som omfattar tillverkning av kablar och kabeltillbehör. Planförslaget möjliggör för ny testhall i planområdets norra del. Testhallen är avsedd för att kvalitetskontrollera kabelprodukterna. Syftet med planen är att möjliggöra för ny industribyggnad som utformas med hög gestaltning med anledning av dess storlek i förhållande till platsen och kringliggande miljö.



Karta över Alingsås med lokalisering av planområde med svart prick

Innehåll

Sammanfattning	2	6. Risker och störningar på platsen	27
Planprocessen	3	7. Konsekvenser	28
1. Inledning	4	8. Förklaring och motiv till planbestämmelser	39
2. Bebyggelse	6	9. Tidigare ställningstaganden	40
3. Gator och trafik	14	10. Genomförande	42
4. Mark och vatten	17	11. Administrativa frågor	43
5. Teknisk försörjning	21		

Planprocessen

Planprocessen regleras av Plan- och bygglagen och den består av flera olika skeden. Denna detaljplan tas fram enligt utökat förfarande.

Samråd

Kommunen ska samråda detaljplaneförslaget med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Samrådets syfte är att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. När samrådet genomförs kan planförslaget justeras utifrån de synpunkter som kommit in för att bättre anpassa förslaget till förutsättningarna på platsen. Synpunkterna från samrådet redovisas i en samrådsredogörelse.

Granskning

Efter samrådet genomförs eventuella revideringar av planförslaget innan det tillgängliggörs för granskning. Under granskningen, som är minst tre veckor vid ett utökat förfarande, 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 samt svar på hur kommunen bemöter dem i ett granskningsutlåtande.

Antagande och laga kraft

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



Planbeskrivning

1. Inledning

Planens syfte

Syftet med planen är att möjliggöra för ny industribyggnad som utformas med hög gestaltning med anledning av dess storlek i förhållande till platsen och kringliggande miljö.

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 ett samrådsskede upprättas en Samrådsredogörelse med samtliga skriftliga synpunkter på planförslaget. Efter ett skede med granskning av planen upprättas också ett Granskningsutlåtande. En övrig handling är en Fastighetsförteckning.

Uppdrag

Beslut om positivt planbesked togs av Kommunstyrelsens arbetsutskott 2022-05-11 om att inleda ett planläggningsarbete med utökad förfarande för Bulten 1, med förbehåll om att utformning och volym måste studeras noggrant och gestaltas med hög utformningsnivå.

Gällande detaljplan

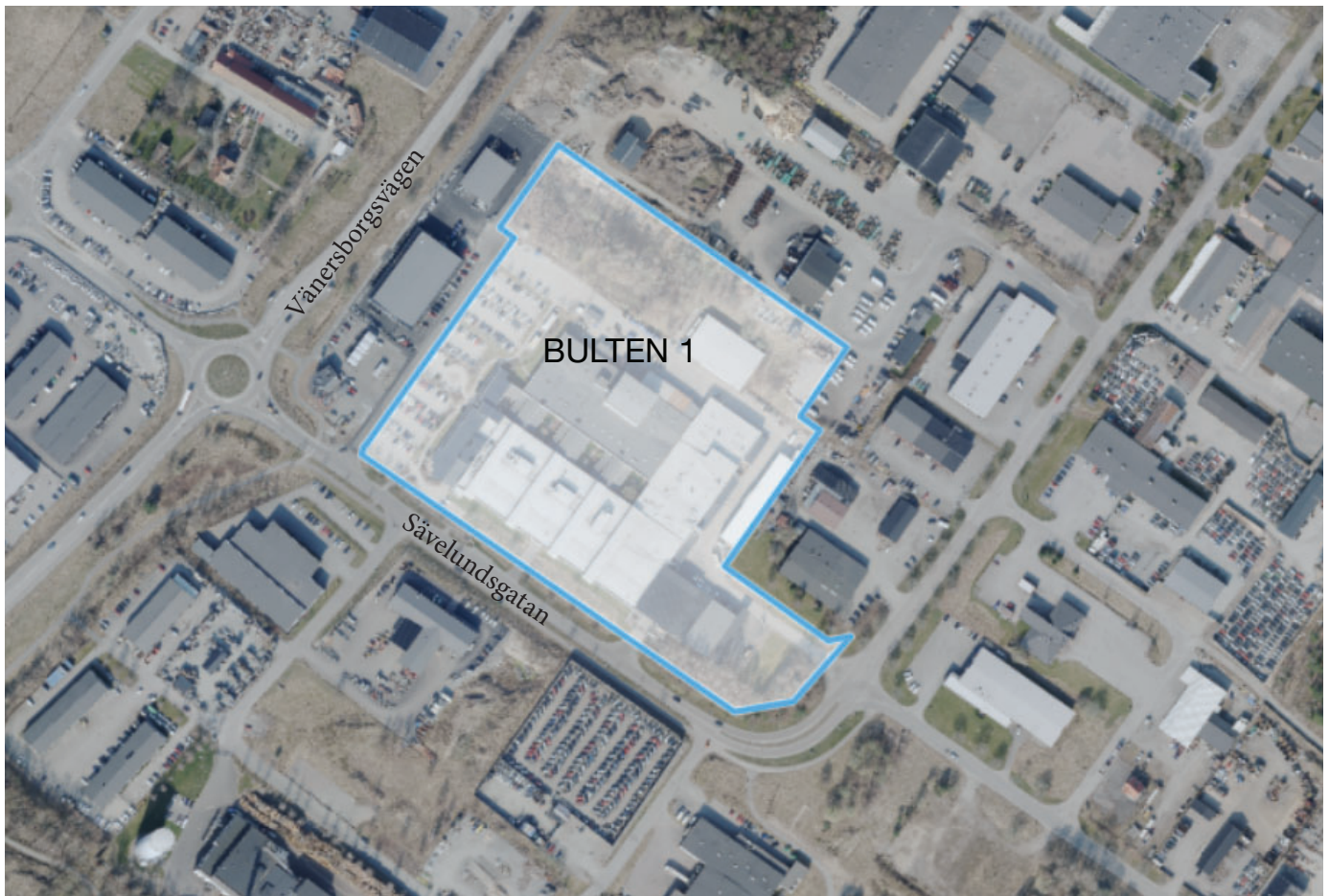
För området gäller följande detaljplaner (med fastställsedatum inom parentes):



1. Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Alingsås, del av Sävelunds industriområde (beteckning A459, fastställd 1981-12-14) som anger Industriändamål.

2. Ändring av detaljplanen för Alingsås, Södra Sävelund (beteckning DP22, fastställd 1991-04-04) som anger Industri samt Industri där brandfarlig byggnad och verksamhet inte får förekomma.

Genomförandetiden har gått ut för ovanstående planer. Den nya detaljplanen ersätter ovanstående planer för fastigheten Bulten 1.



Översiktskarta med planområde markerad med blå linje

Planområde

Området ligger i industriområdet Sävelund, utmed Sävelundsgatan och i närheten av Vänersborgsvägen. På fastigheten bedriver NKT och ABB sin verksamhet med produktion av elkablar. Planområdet är ca 5,1 hektar. Fastigheten ägs av Logistea.

Översiktsplan

Översiktsplanen antogs av Kommunfullmäktige den 31 oktober 2018 och anger inom aktuellt område Industriändamål. Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen gällande industriändamål, dock ej gällande ansökans höjd. Översiktsplanen anger att enstaka hus, upp till 7 våningar samt indragen takvåning kan tillåtas där det motiveras. Till grund för översiktsplanen finns Höghus-policyn (SBN 2013-09-24, §138) där även Sävelunds industriområde ingår i policyns avgränsningsområde. Planenhetens tolkning är att översiktsplanens riktlinje gäller även för industribebyggelse. Planen ligger därmed inte i linje med översiktsplanens riktlinje eftersom tillkommande industribyggnad i detaljplanen överstiger en höjd på över 7 våningar. Vidare anger översiktsplanen att Alingsås har en stark egen identitet med småskalig bebyggelse. I en av översiktsplanens fem kommunala målbilder, antagna av kommunfullmäktige, anges att ny bebyggelse ska främja orternas särart.



Befintlig industribyggnad inom planområdet, sett från korsningen Sävelundsgatan-Pumpgatan (Google Maps)

2. Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Verksamheter

I området finns NKT:s verksamhet som omfattar tillverkning av AC- och DC-kabeltillbehör i gummi och andra material för mellan- och högspänning (1-525 kV), såsom skarvar, anslutningar och avslut. Elektrisk provning genomförs. Verksamhetsbyggnaderna är totalt cirka 21 000 kvadratmeter och fastigheten har byggts ut i olika omgångar från dess etablering år 1982. I lokalerna finns också en restaurang.

Sävelund är ett industriområde i utkanten av centrala Alingsås från 1980-talet som består av storskaliga och låga verksamhetslokaler, glest utspridda och omgivna av planterade trädalléer längs gatorna.

Kultuhistoriskt värdefull bebyggelse

Alingsås kommun gjorde, i samarbete med Västarvet, en inventering av kultuhistorisk värdefull bebyggelse mellan åren 2009-2011. Inga kultuhistoriskt värdefulla objekt finns inom planområdet.

Cirka 450 meter söder om planområdet finns Nolby Prästgård och Rolfs grav som anses ha ett högt kultuhistoriskt värde. Cirka 1 kilometer norr om planområdet finns Rödene som anses vara kultuhistoriskt värdefull och cirka 700 meter västerut om planområdet ligger Bolltorp som anses ha ett högt kultuhistoriskt värde.

Arbetsplatser

Inom planområdet arbetar omkring 350 personer.

Bostäder

Cirka 150 meter norr om planområdet finns en bostad. I övrigt ligger närmaste samlade bostadsbebyggelse cirka 550 meter bort.



Befintlig industribyggnad inom planområdet, sett från nordväst



Befintlig industribyggnad inom planområdet, sett från Sävelundsgatan (Google Maps)



Illustrationsritning

Ny bebyggelse

Verksamheter

Detaljplanen möjliggör för ny testhall i planområdets norra del. Testhallen är avsedd för att kvalitetskontrollera DC-skarvar genom elektrisk provning. DC-provningen är ett kundkrav enligt gällande standarder för att kunna leverera till bl.a de stora tyska korridorsprojekten med syftet att kunna överföra förnyelsebar energi från norra Tyskland till södra Tyskland. Hallen är framförallt avsedd för elektrisk rutinprovning av produkter tillverkade i Alingsås samt en viss del utvecklingsprovning. För provning används en DC-generator samt utrustning för att ansluta kabeltillbehöret och simulera ett kabelsystem.

Gestaltning

Byggnadens form tar inspiration från en elektrisk kopparspole, en cylinder med horisontella linjer av kopparliknande material som omsluter testhallens högdal. Storleken på byggnaden är satt för att passa de test som ska utföras inklusive tillhörande säkerhetszoner. Under det kopparliknande materialet, med en förskjutning på ungefär en halvmeter, är byggnaden färgad med silver-metallisk färg. Förskjutningen i fasadelement bidrar till en 3-dimensionalitet till kopparpanelerna. De horisontella kopparpanelerna bryts av vertikalt av fyra fasadpartier i zinkliknande material.

Kvällstid förstärks byggnadens uttryck med belysning som framhäver de runda formerna och ger byggnaden ett estetiskt spännande uttryck även när det är mörkt.

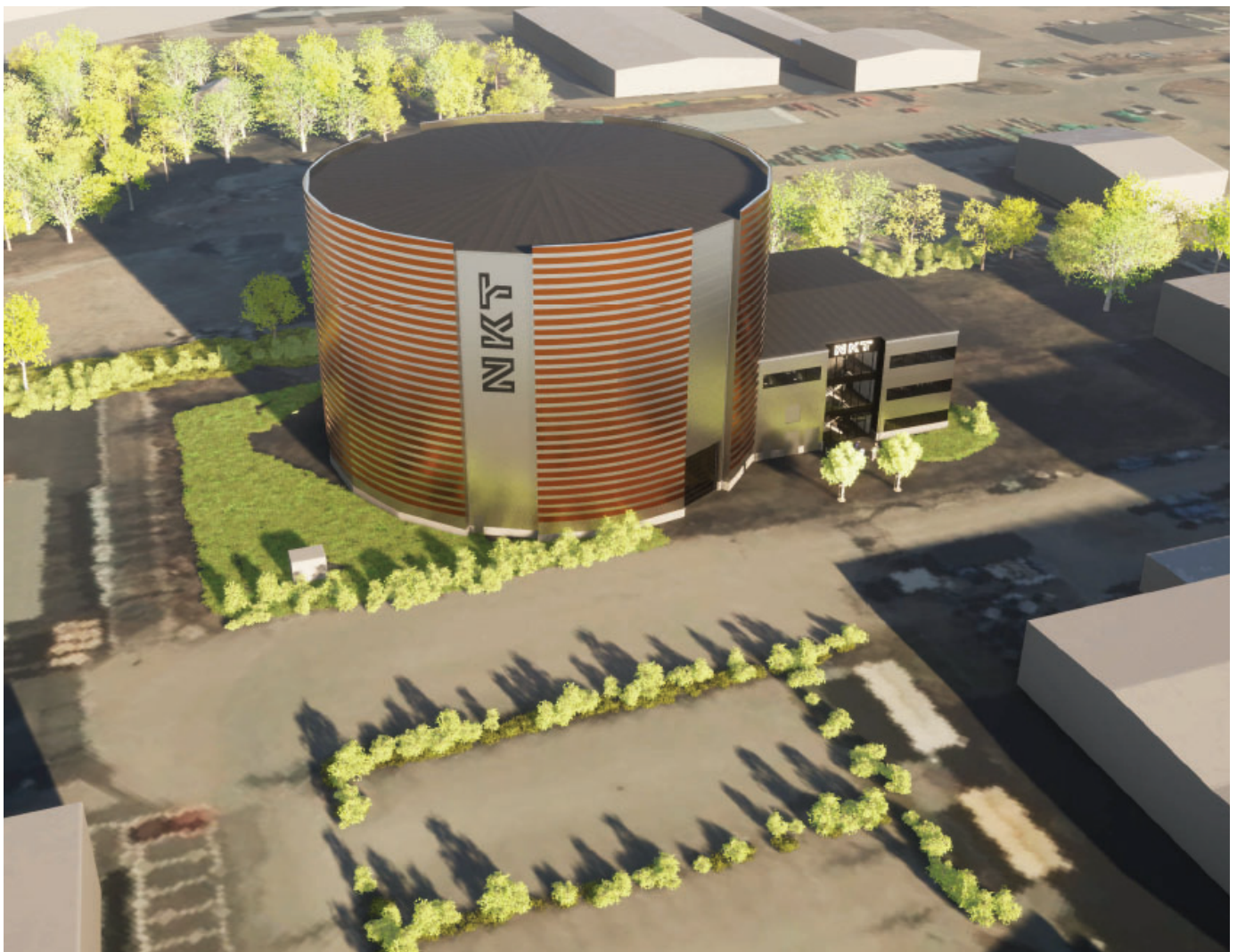
Planbestämmelse reglerar byggnadens höjder och placering. Verksamhetsutövaren har för avsikt att uppföra den låga delen av byggnaden i tre våningar men för flexibilitet inför eventuella framtida behov, ger detaljplanen möjlighet att uppföra den låga delen i 4 våningar. Planbestämmelse om fasadmaterial säkerställer att byggnaden utformas med kopparliknande och metalliskt material. I plankartan anges en rund yta där byggnaden kan placeras.

Arbetsplatser

Verksamhetsutövaren, NKT, räknar med att ca 10 nya arbetsplatser skapas med den nya testhallen.



Perspektivbild över framsida på ny testhall med huvudentré på den lägre byggnadsdelen som här illustreras i 4 våningar. Bilden visar maximalt utnyttjad byggrätt.



Fågelperspektivbild över ny testhall. Den låga delen av byggnaden illustreras här i tre våningar.



Perspektivbild som visar ny testball kvällstid



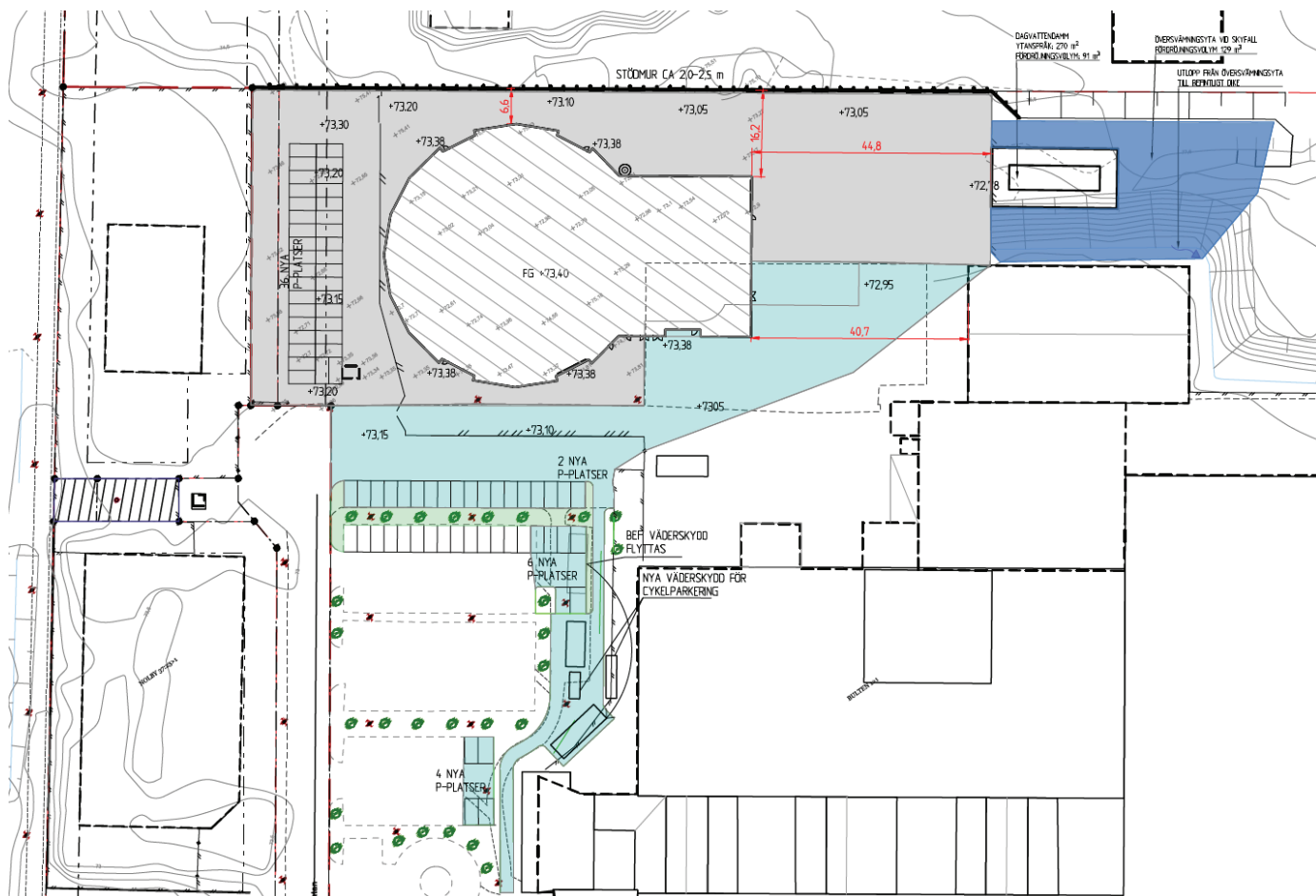
Perspektivbild kvällstid sett från Sävelundsgatan



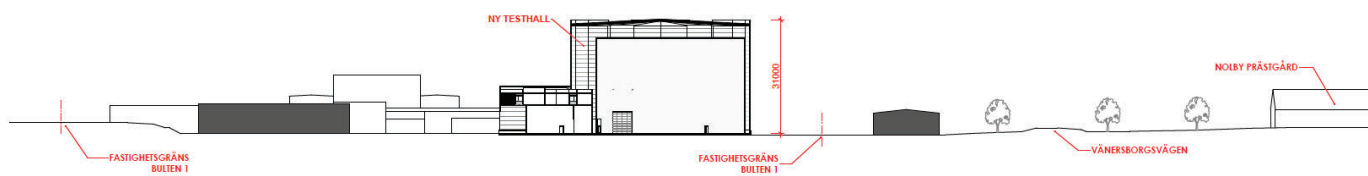
Perspektivbild från sett från norr, från Vänersborgsvägen mot ny testhall



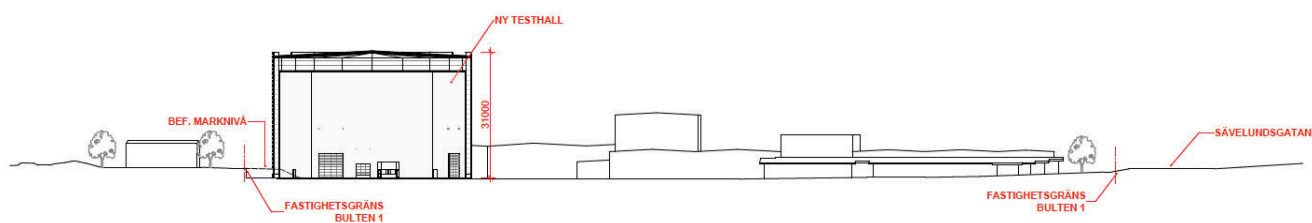
Perspektivbild från sett från sydväst, från Vänersborgsvägen mot ny testhall



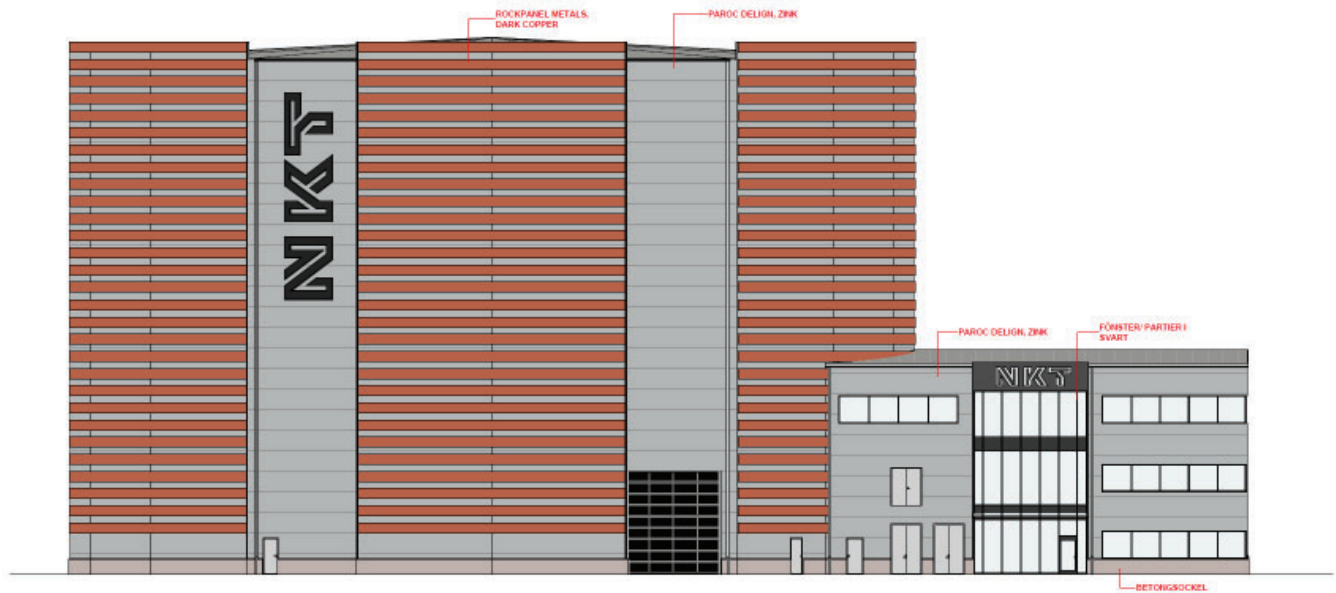
Situationsplan, ny testhall



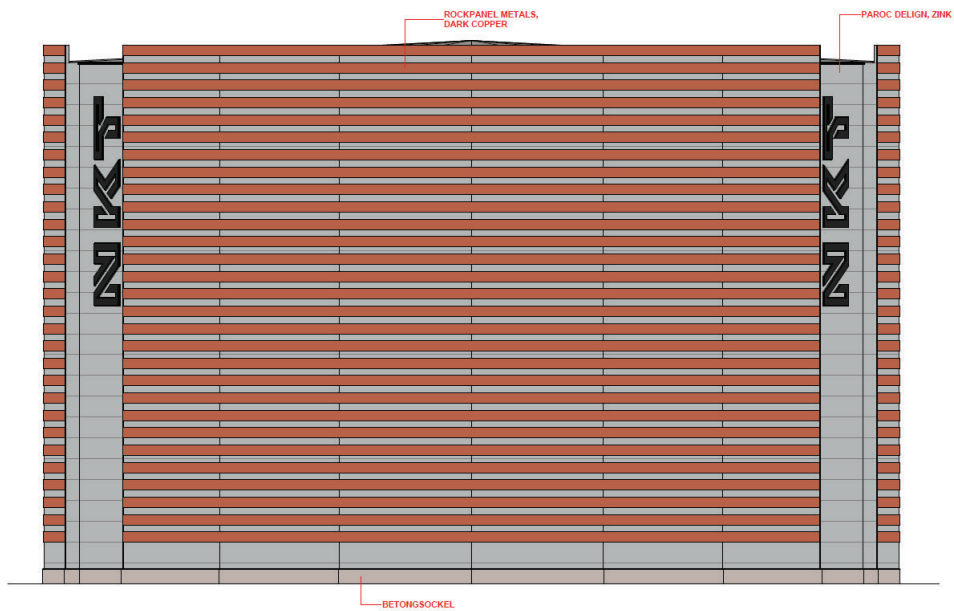
Sektion från öst till väst, genom befintlig industribyggnad, ny testhall, Vänersborgsvägen och Nolby prästgård



Sektion från norr till söder, genom ny testhall, befintlig industribyggnad och Sävelundsgatan



Fasadritning som visar ny testball i riktning mot söder



Fasadritning som visar ny testball i riktning mot väster



Test av fasadmaterial i solljus respektive molnigt väder

3. Gator och trafik

Gator, angöring och utfarter

Planområdet ansluts via Pumpgatan och Sävelundsgatan, som i sin tur ansluts till den större vägen Vänersborgsvägen. Verksamheten har idag flera in- och utfarter mot Sävelundsgatan och den huvudsakliga personbilspareringen ansluts via Pumpgatan.

Trottoar finns inte längs med gatorna, men gång- och cykelvägar löper parallellt med körvägarna.

Planen innebär inte några nya gator eller ombyggnader av befintliga gator.

Beräkning av trafikallsträng har gjorts utifrån dagens resmönster hos de anställda inom planområdet. Den tillkommande trafik som genereras på Sävelundsgatan, till följd av utbyggnaden, bedöms bli liten. Som mest handlar det om 100 tillkommande rörelser per dygn (personbilar) på Sävelundsgatan, till följd av ökat antal anställda (maximalt 50 personer). Antalet transporter med lastbil förväntas bli något mindre, jämfört med dagsläget, då verksamheten kompletteras med testhall.

I oktober 2021 uppmättes årsdygnstrafiken till 5 000 fordon/dygn på Sävelundsgatan, mellan Industrigatan och Pumpgatan. Under maxtimmen innebär det en belastning på ca 740 fordon och samtidigt beräknas cirka 140 fordon angöra respektive lämna verksamheterna inom planområdet. Det innebär en låg belastning i korsningspunkten med Sävelundsgatan. Sammantaget innebär detta att en utökning av anläggningen inte bedöms medföra några problem för trafiksituationen i området.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns vid Vänersborgsvägen och vid Sävelundsgatan intill fastigheten. Området har därmed god kollektivtrafikförsörjning. Det är cirka två kilometer till Alingsås station. I översiktsplanen finns det planer på nytt stationsläge vid Sävelund. Om ny station skapas i Sävelund kommer den finnas cirka 500 meter från planområdet och skulle innebära att tillgängligheten med tågpendling är betydligt bättre.

Parkering för bilar

En enkät har gjorts bland de anställda på de företag som är verksamma inom fastigheten för att undersöka vilka transportmedel de använder till och från jobbet. Resultatet visar att 77 % av de anställda använder bil. På fastigheten finns det i nuläget 178 parkeringsplatser för bilar. Av dessa är 150 platser avsedda för anställda, och 28 platser avsedda för restaurangen och övriga gäster. Vid skiftbyte runt klockan 14 är belastningen som störst på bilparkeringen, då alla utom nattskiftet behöver parkeringsplats.

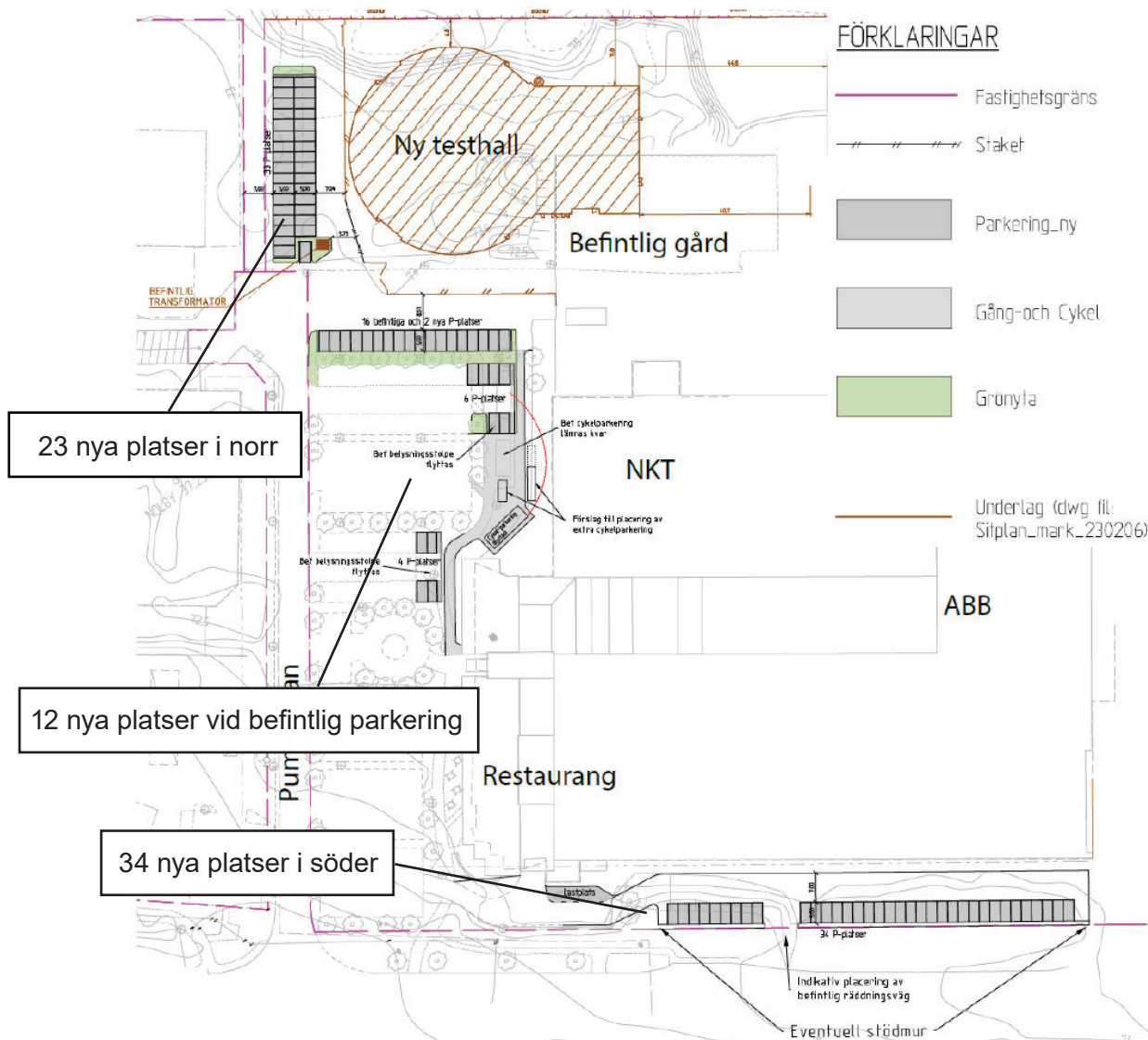
En trafik- och parkeringsutredning har gjorts (Atkins, 2023-02-17). Bedömning av vilket behov av bilparkering som kommer att finnas efter utbyggnaden av den nya testhallen, görs med utgångspunkt i den bilanvändning och det parkeringsbehov som finns i verksamheterna idag, kombinerat med beräkning av parkeringsbehov enligt Alingsås kommuns parkeringsnorm. I tabellen nedan visas vilket behov av bilparkering som kommer finnas.

	Enligt P-norm	Enligt befintliga resvanor (77 % bil)	Med justering m.h.t. planerad utveckling	Med reducerat bilanvändande
Industri/lager	279	119	120	115
Kontor	130	142	120	105
Restaurang	16	20	20	20
Totalt	425	281	260	240
Tillskott till befintlig parkering	247	103	82	62

Idag finns 178 platser på den befintliga parkeringen. För att täcka det behov som inkluderar den nya testhallen och utökning av antal anställda, så bedöms det alltså behöva skapas ytterligare åtminstone cirka 60 parkeringsplatser för bil på fastigheten.

Behovet av 60 nya parkeringsplatser baseras på att bilanvändningen hos verksamheterna reduceras. För anställda inom industri/lager, bedöms det rimligt att anta att de befintliga resvanorna i stort sett behålls. Det finns potential att förändra resvanorna, men med hänsyn till skiftarbete är möjligheten att använda kollektivtrafik begränsad. För de anställda inom kontor bedöms bilanvändandet kunna minska, så p-normen kan följas. Restaurangen bedöms behöva behålla de parkeringsplatser som är avsedda för dess gäster.

För att täcka det behov som den nya testhallen och utökning av antal anställda innebär, så bedöms det alltså behöva skapas ytterligare cirka 60 parkeringsplatser för bil på fastigheten. Enligt trafikförslaget som tagits fram (Atkins, 2023-02-17) kan cirka 34 platser skapas i den södra änden av fastigheten, längs Sävelundsgatan. Infart till dessa sker via Pumpgatan och befintlig parkering. Ny lastplats till restaurangen ordnas för att möjliggöra att passage kan ske samtidigt som en lastbil står parkerad. Befintlig vall längs med Sävelundsgatan behöver tas bort eller delvis ersättas med stödmur, för att anlägga parkering på den delen av fastigheten. Alla åtgärder sker inom Bulten 1. Den befintliga parkeringen kan utökas med totalt 12 platser. I fastighetens norra del, vid den nya testhallen, kan 33 parkeringsplatser skapas. En befintlig parkeringsrad med 10 platser tas bort vilket innebär att nettotillskottet blir 23 platser här.

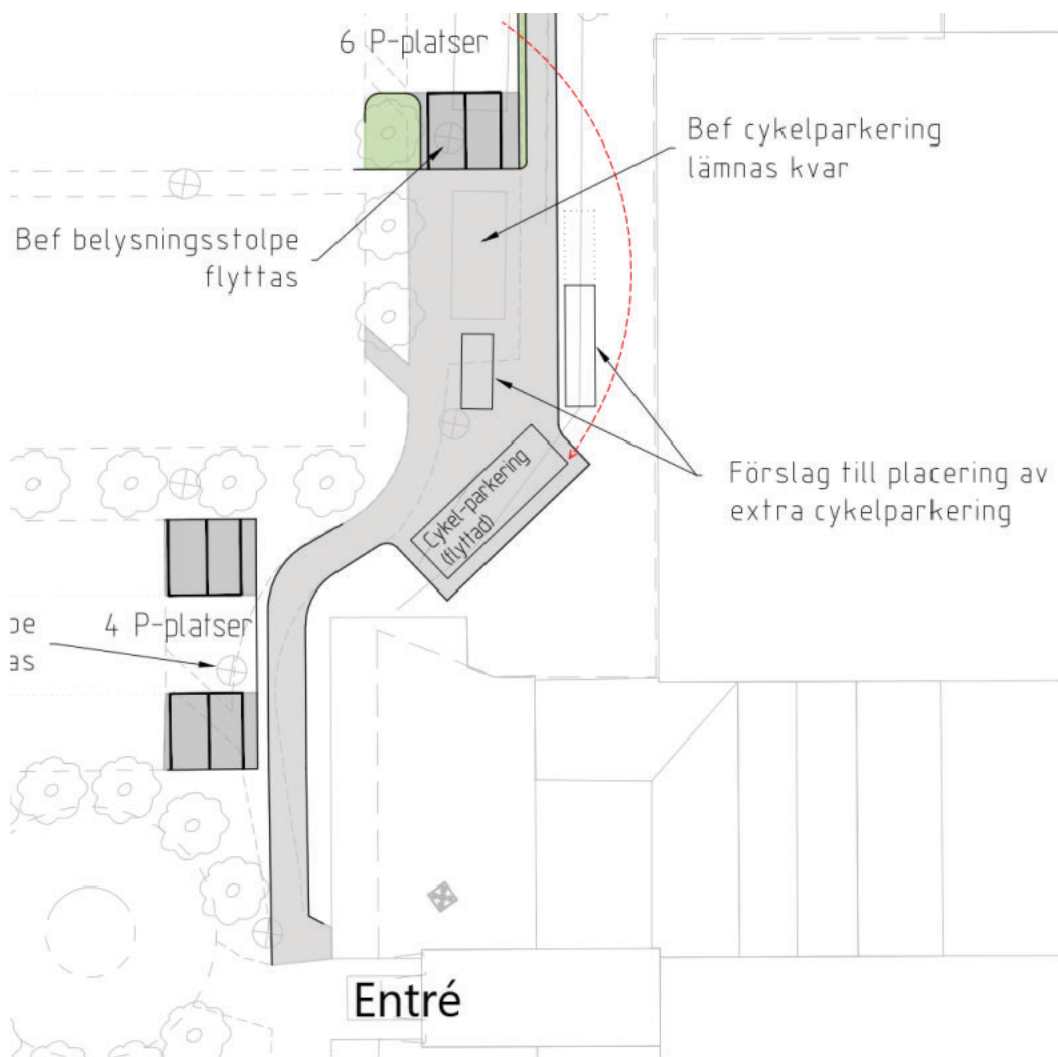


Trafikförslag som visar hur 64 nya parkeringsplatser kan tillskapas på fastigheten.

Parkering för cyklar

För cyklar finns det 75 platser i cykelställ med tak. Nyttjandegraden är i dagsläget cirka 75 %, vilket anses vara hög. En utökning av cykelparkeringen bedöms behövas då verksamheten utökas. Som riktlinje för lämpligt antal cykelplatser anges att det ska anordnas platser som motsvarar 20 - 40 % av antalet samtidiga besökare till och anställda vid verksamheten. För verksamheterna inom planområdet bedöms det vara cirka 100 platser, baserat på 350 anställda plus besökare.

I trafikförslaget föreslås befintlig cykelparkering flyttas närmare entrén, samt utökas med åtminstone cirka 25 platser så att totalt antal cykelparkeringsplatser är 100 stycken.



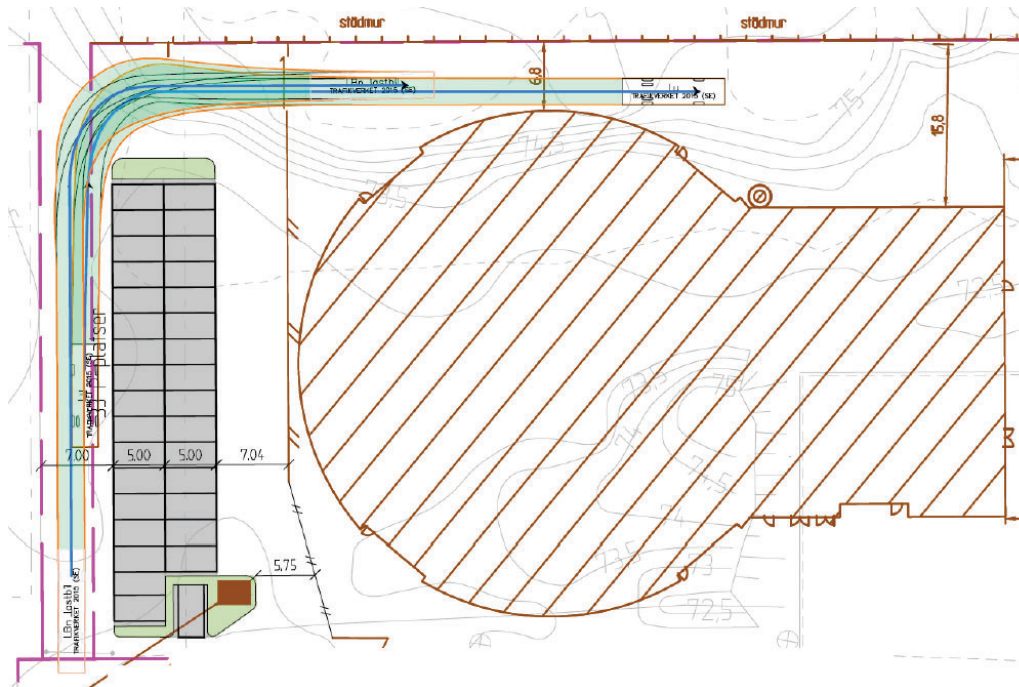
Princip för cykelparkering enligt trafikförslaget. Totalt 100 cykelplatser.

Räddningsvägar

Alingsås och Vårgårdas Räddningstjänstförbund bedömer att insatstiden till planområdet understiger 10 minuter från den nya räddningsstationen vid Tokebacka.

För räddningstjänstens tillgänglighet lämnas ett fritt utrymme på den norra sidan av den nya testhallen. Stödmur används för att ta upp höjdskillnaden mot den intilliggande fastigheten.

Med höjdsättning enligt plankartan Enligt Boverket (Boverket, 2020) är ett vanligt förekommande mått på räddningsväg minst 3 meter. Vid en skyfallssituation kan asfaltsytor kring byggnader svämmas över vilket kan försvåra framkomligheten för räddningstjänst. Enligt simulerat körspår av räddningsfordon i en skyfallsmo- delling visas att körspåret kommer under ett högre vattenstånd än 20 cm, med för en kortare tidsperiod på ca 40 minuter.



Körspår med typfordon Lu (utryckningsfordon) runt den nya testhallen. Även körspår med LBN (tung lastbil/normalbuss) förbi parkeringen.

4. Mark och vatten

Natur och vegetation

Marken kring industribyggnaderna består till stor del av asfalterade ytor för parkering, upplag, angöring och transporter. Parkeringsplatsen i planområdets västra del samt entré till byggnad har inslag av grönytor med träd och buskage. Längs Sävelundsgatan finns gräsytor med träd planterade längs med gatan.

På platsen för placering av ny testhall har tidigare varit ett mindre skogsparti som nyligen avröjts. En naturvärdesinventering (NVI) har tagits fram inom planområdet (Atkins, 2023-05-09) med syfte att identifiera och kartlägga naturvärden, gällande områdesskydd samt invasiva arter. Vid inventeringarna påträffades inga groddjur eller indikationer på förekomst av groddjur. Totalt noterades 27 fågelarter inom eller i anslutning till området, varav 7 rödlistade. En stor del av dessa arter noterades endast överflygande, på väg mot andra områden. Ingen av arterna uppvisade beteenden som påvisar att de utnyttjar området mer än för tillfälliga aktiviteter såsom födosök och rastning. Inom och i anslutning till inventeringsområdet förekommer en stor mängd invasiva arter väl spridda. Bland dessa dominerade blomsterlupin, kanadensiskt gullris samt parkslide.

Biotopskydd

I miljöbalken 7 kap 11 § finns bestämmelser om biotopskyddsområden. Där anges att alléer tillhör de särskilt skyddsvärda markområdena (både enkel- och dubbelradiga). Längs Sävelundsgatan och Pumpgatan finns träd planterade i allé som kan betraktas som biotopskyddade. Planen bedöms inte påverka alléerna.

Vatten

Säveån finns ca 700 meter sydöst om planområdet.

Risk för översvämning

Området ligger ca 14 meter över vattennivån från närmaste vattendrag (Säveån) och någon risk för översvämning eller erosion föreligger således inte.

Fornlämningar och kulturminnen

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt Kulturmiljölagen (2 kap. Fornminnen).

Geoteknik och radon

En geoteknisk utredning har tagits fram inför samråd och den har sedan uppdaterats inför granskning (Geotechnica, 2023-05-11).

Geotekniska och geohydrologiska förhållanden

I utförda undersökningspunkter ligger djup till fast botten (berg eller fastare friktionsjord) mellan ca 35-45 m under markytan. Jordlagerföljden utgörs enligt utförda skruvprovtagningar av ett ytlager bestående i huvudsak av mulljord och torv ovan siltig lera till stort djup. Leran vilar på friktionsjord ovan berg.

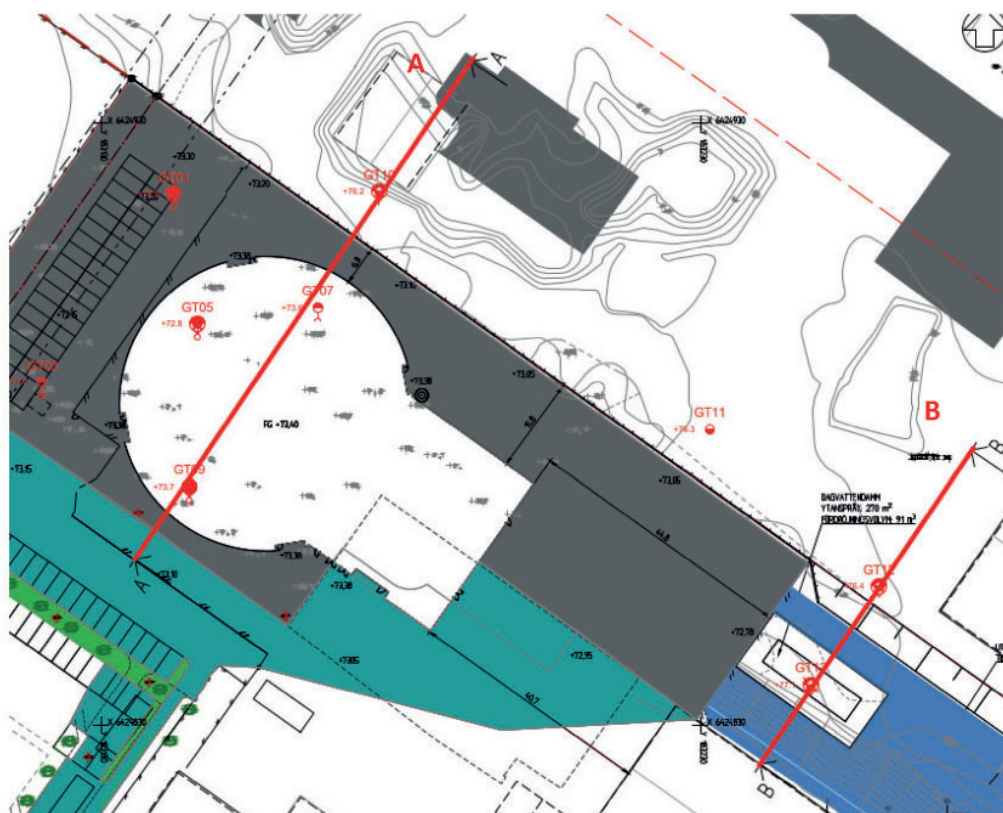
Fri vattenyta observerades 0,3 m under markytan i en borrhunkt. Fritt stående vatten kunde även observeras lokalt i området. Portrycket i leran bedöms ha en hydrostatisk profil i hela lerlagret med en trycknivå som motsvarar observerad grundvattennivå.

Sättningar

Förekommande lera i området är överkonsoliderad, dvs. marken kan belastas med relativt stora utbredda laster utan att det förväntas uppstå långtidsbundna konsolideringssättningar. Belastningar upp till 40 kPa kan utföras utan risk för konsolideringssättningar.

Stabilitet

Grannfastigheten i nordost är utfylld med fyllnadsmassor till dagens nivåer på ca +75, +76. I gränsen mot fastigheten förekommer en slänt med nivåskillnad ca 3-3,5 m för vilken stabiliteten har kontrollerats. Stabiliteten i slänten har kontrollerats för befintliga- samt möjliga blivande förhållanden efter genomförande av föreslagen detaljplan med utredningsnivå motsvarande ”detaljerad utredning” enligt Skredkommissionen rapport 3:95. Beräkningar har utförts i 2 sektioner; sektion A vid läget för planerad stödmur och sektion B mot planerad slänt och dagvattendamm. Sektionslägen redovisas i bilden nedan.



Bilden visar sektionlägen för utförda stabilitetskontroller.

Utförda stabilitetsberäkningar för planerade förhållanden visar att vid sektion A kan höjdskillnaden tas upp antingen med stödmur eller med slänt. Med en stödmur visar utförd beräkning att en ytlast på 35 kPa på avståndet 1 m från stödmuren är möjlig. Beräkningen är utförd med vad som bedöms som försiktigt valda materialparametrar på befintligt fyllnadsmaterial. En utförligare design och utförande på stödmuren med bättre fyllningsmaterial kan sannolikt förbättra stabilitetsförhållandena ytterligare. Utförd beräkning med slänt istället för stödmur visar att en ytlast på åtminstone 60 kPa ovanför slänten är möjlig.

Vid sektion B visar utförd beräkning att med en ytlast på 40 kPa ovanför slänten kan dammen placeras på avståndet 2 m från släntfot. Ju längre från släntfoten dammen placeras, desto högre ytlast är möjlig ovanför släntkrön.

En planbestämmelse anger att stödmur ska finnas mot grannfastighet i norr vid marknivåskillnader över 1 meter. Bestämmelsen gäller i området vid sektion A, intill platsen där testhallen ska uppföras. I området vid sektion B, där dagvattendammen ska anläggas, anger en planbestämmelse att dammen ska placeras minst 2 meter från släntfot mot intilliggande fastighet, i enlighet med utförda beräkningar.

I övriga delar inom och i anslutning till fastigheten bedöms ingen stabilitetsproblematik finnas med hänsyn till markens måttliga lutning och lerans höga skjuvhållfasthet.

Grundläggning

Med hänsyn till aktuella jorddjup och lerans egenskaper föreslås planerad byggnad grundläggas på slagna betongpålar. Beroende på erforderlig lastkapacitet för konstruktionen bestäms om pålning utförs som kohesionspålar eller stödpålar till berg. Lättare byggnader (upp till 40 kPa markbelastning) kan grundläggas direkt på mark med styv bottenplatta som fördelar lasten till undergrunden. En platta på mark utföres på ett dränerande och kapillärbrytande lager packad fyllning på fast naturlig jord efter urgrävning av organisk jord.

Hårdgjorda ytor och vägar kan utföras med traditionell uppbyggnad för tung trafik utan specifika markförstärkningar efter urgrävning av ytjord med organiskt innehåll.

Med avseende på de geotekniska förhållandena anses området vara lämpligt för planerat ändamål och inga planbestämmelser erfordras.

Radon

I samband med de geotekniska fältundersökningarna utfördes radonmätning på synligt bergkross och den naturliga marken inom planerat byggnadsområde. Utförda mätningar visar på uppmätta värden mellan 0,09 till 0,11 $\mu\text{Sv/h}$ vilket motsvarar normalradonmark, men gränsar mot lågradonmark.

Förorenad mark

I samband med detaljplanen har en historisk inventering tagits fram motsvarande MIFO Fas 1 (Ensucon, 2023-04-14) och en miljöteknisk markundersökning har gjorts (Geotechnica, 2022-09-12). De senaste två åren har även andra undersökningar gjorts på fastigheten.

Enligt den historiska inventeringen byggdes lokaler på Bulten 1 vid mitten av 1970-talet. De användes av en plastfabrik som tillverkade skosulor. Innan dess bestod området huvudsakligen av åkermark samt glest spridda gårdar. Områdets västliga del, vid Vänersborgsvägen, bestod av en mosse som delvis använts som soptipp. Från början av 1980-talet fram till 1996 flyttade ABB AB Kabeldon sin verksamhet till fastigheten.

I de analyserade jord- och grundvattenproverna har endast alifater (>C16-C35) uppmätts i halter över aktuella riktvärden. Det finns inget i intrycken från fält eller övriga analysresultat som tyder på en allmän förorening inom undersökningsområdet. Förhöjda alifater kan bero på förekomst av naturliga alifater, alltså från humusämnen i t.ex. torv. I de tidigare undersökningarna har inga halter av analyserade ämnen över Naturvårdsverkets riktvärden för MKM (Mindre känslig markanvändning) kunnat påvisas, endast några parametrar uppmättes i halter över KM (Känslig markanvändning).

Samlad bedömning

Utifrån de uppgifter som framkommit har föroreningar med mycket hög farlighet enligt NVV rapport 4918 hanterats inom verksamheten. Det rör främst klorerade lösningsmedel under en period på drygt två år. Kemikalier samt allt fast och flytande avfall har sedan verksamheten flyttade till Bulten 1 förvaras invallat och under tak. Den mycket korta tiden då klorerade lösningsmedel hanterades på fastigheten samt skyddsåtgärder under den perioden gör att bedömningen av en potentiell förorening anses mycket liten. Föroreningssituation gällande eldningsolja och PFAS kan avslås. Skyddsnivån bedöms som måttlig till låg då fastigheten är en arbetsplats där människor vistas under kortare perioder (skyddsnivå MKM) och marken utgörs av asfalterade ytor med störda ekosystem, därav bedöms skyddsnivån för natur och

En bedömning av riskklassen för fastigheten Bulten 1 görs utifrån de ämnen som hanterats på fastigheten och även som kan ha uppkommit till exempel vid olycka. Resultat från tidigare undersökningar i jord och grundvatten har generellt visat på halter under riktvärden och överskridande halter har ej bedömts härstamma från en föroreningssituation på fastigheten. Den historiska inventeringen tyder inte heller på någon betydande föroreningssituation.

Föroreningarnas farlighet bedöms som stor, känsligheten som måttlig medan föroreningssnivå och spridningsförutsättningarna bedöms som små. Utifrån att klorerade lösningsmedel är en grupp ämnen med hög farlighet men en potentiell föroreningssituation bedöms som liten blir den samlade bedömningen riskklass 3 måttlig risk.

Slutsatser

De jord- och fyllnadsmassor som finns på fastigheten bedöms inte utgöra någon hälsorisk för de människor som skall arbeta och vistas på området eller de arbetare som kommer att utföra markarbeten under entreprenaden. Risk för negativ påverkan på ytvatten bedöms inte heller föreligga. Analyserade vattenprover bedöms fånga upp vatten från närområdet och inga halter över valda riktvärden har påvisats.

Utifrån den historiska inventeringen och potentiell misstanke om föroreningar anses ytterligare undersökningar på fastigheten ej motiverat inom ramen för planerad exploatering. Detta motiveras utifrån att:

- Den mycket korta tiden då klorerade lösningsmedel hanterades på fastigheten samt skyddsåtgärder under den perioden gör att bedömningen av en potentiell förorening anses mycket liten.
- Inga föroreningar i jord har uppmätts i halter överskridande riktvärden för MKM i flera tidigare utredningar som utförts inom Bulten 1.
- Föroreningar i grundvatten har generellt uppmätts i halter under riktvärden (arsenik dock över riktvärdet för dricksvatten).
- Brandsläckningsskum innehållande PFAS har ej använts i samband med släckning 2021.
- Enligt detaljplanen kommer markanvändningen fortsatt att vara industri/verksamhetsmark och därmed saknas den skyddsnivå inom planområdet som skulle motivera några ytterligare fördjupade kontroller av mark, porgas och/eller grundvatten.
- Utifrån den genomgång som utförts av historisk verksamhet och tidigare utförda miljötekniska utredningar inom planområdet anses den planerade markanvändning (industri) som föreslås inom föreslagen detaljplan vara lämplig inom hela detaljplaneområdet.

I det undersökta området har det påträffats fyllningsmaterial av okänt ursprung. Vid framtida schaktarbeten bör man vara observant på förorening som t.ex. lukt, färg eller tunnor/burkar. Om en förorening påträffas vid schaktarbeten kan det medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön och ska anmälas till Miljöenheten enligt Miljöbalken kapitel 10, för samråd.

5. Teknisk försörjning

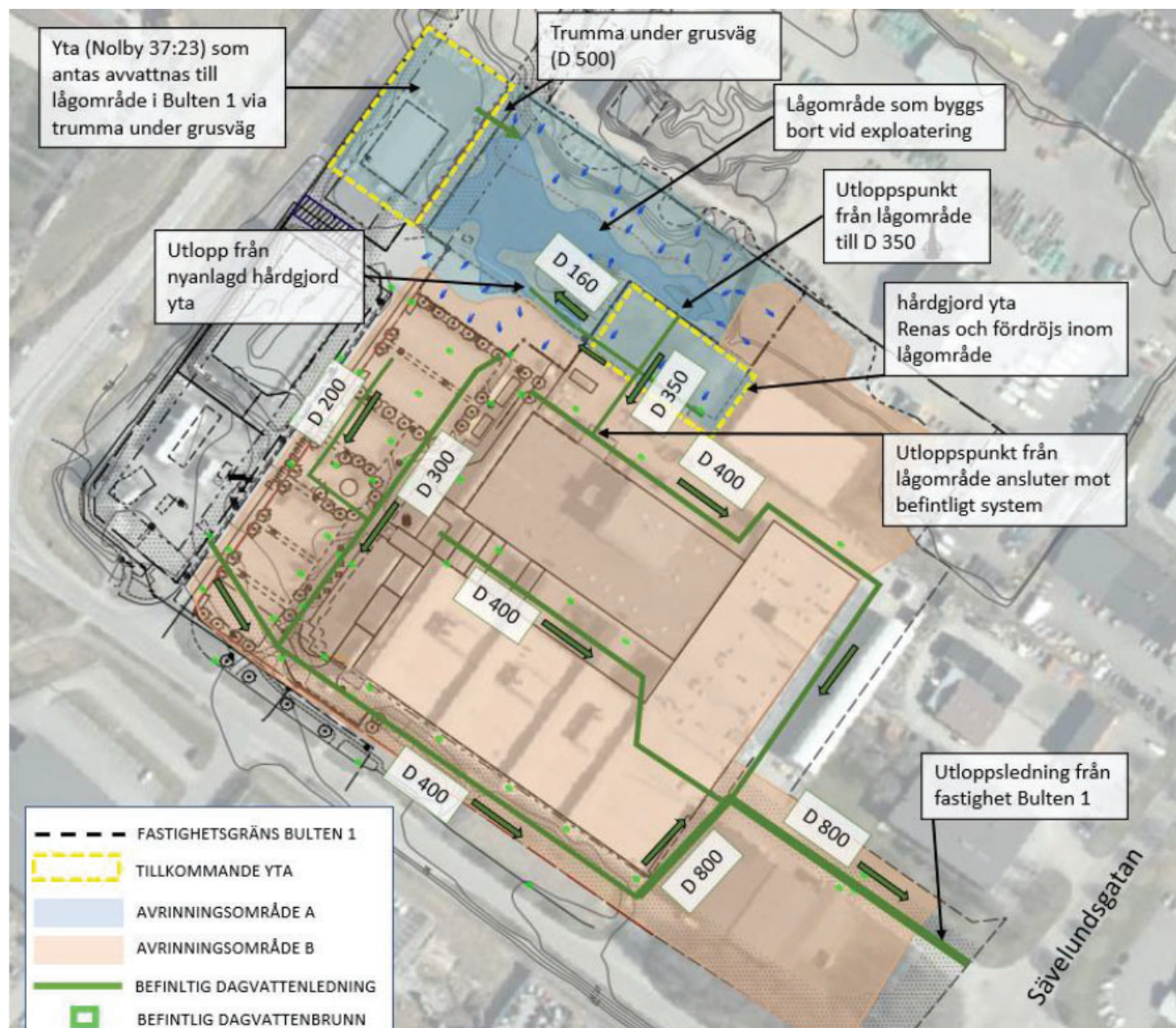
Dagvatten och skyfall

En VA-, dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram inför samråd och därefter reviderats inför granskning (Atkins, 2023-05-04).

Dagvattenhantering

Enligt Alingsås kommuns riktlinjer för dagvattenhantering ska dagvattenanläggningar dimensioneras för att fördröja dagvatten med en kapacitet på minst 12 mm nederbörd per kvadratmeter tillkommande hårdgjord yta. Recipienten är Sävån som klassas som en känslig recipient, och då byggnationen anses klassas som en medelbelastad yta krävs enklare rening av dagvatten.

Fastighetens befintliga avrinningsförhållanden visas i figuren nedan. Där testhallen planeras består markens till stor del av ett låglänt område där vatten ansamlas och blir stående. Den nyligen hårdgjorda ytan sydost om det tillkommande området avvattnas med rännstensbrunnar som sedan avleds till lågpunkten via ett utlopp i lågområdet, där vatten idag fördröjs och renas. I nordväst finns en befintlig ledning (vid Nolby 37:23) som är privat och som troligen avvattnas mot lågpunkten inom planområdet.



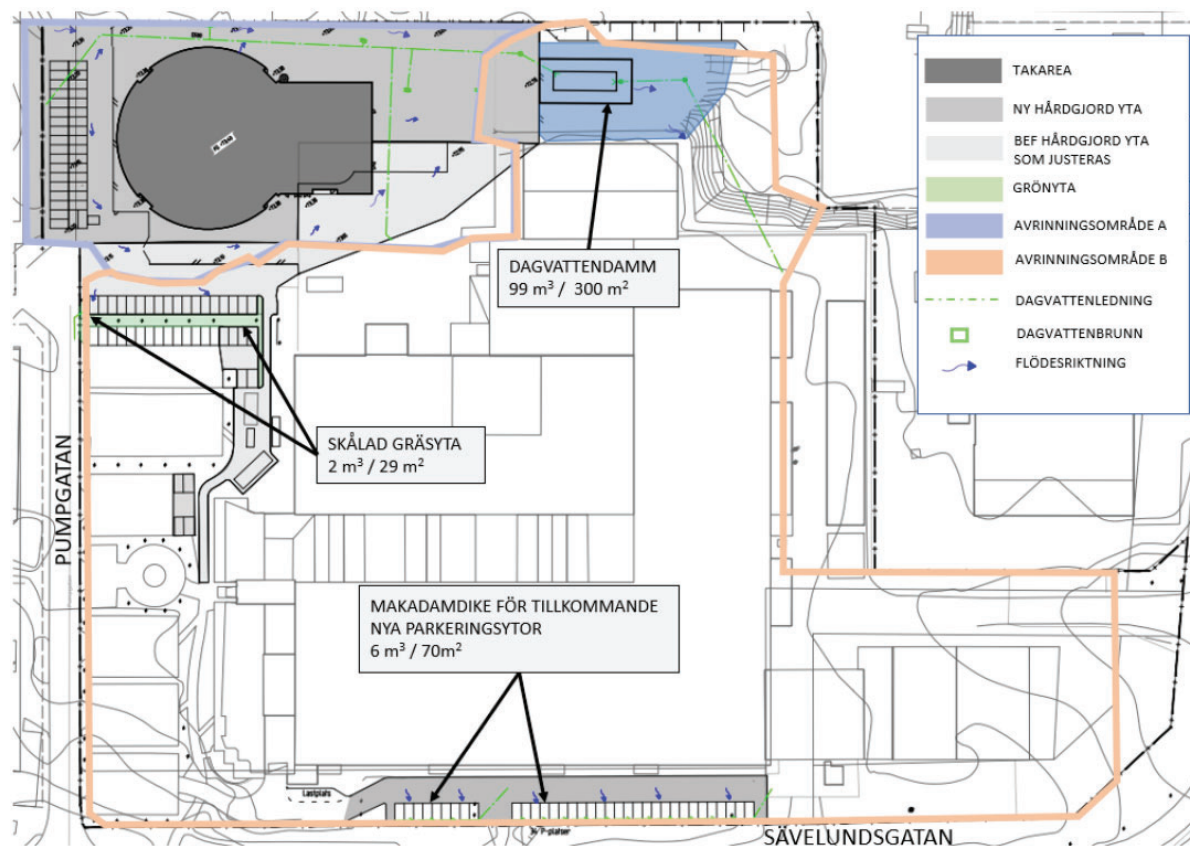
Befintliga avrinningsförhållanden

De föreslagna dagvattenåtgärderna består av makadamdike, skålade gräsytor samt en dagvattendamm för omhändertagande av dagvattnet. För att uppnå tillräckligt god rening föreslås dagvattendammen utformas med en permanent vattenspegel på 210 kvadratmeter och ett permanent vattendjup på 0,8 - 1,0 meter för att uppnå fullgod reningseffekt. (För mer information om rening av dagvatten och detaljplanens påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten, se avsnitt 7. Konsekvenser). Totalt ytanspråk för dammen är cirka 300 kvadratmeter. Den normala reglervolymen ska vara minst 99 kubikmeter för fördröjning och rening av dagvatten som avleds från planområdet samt eventuella andra ytor som idag renas till lågpunkten. Även om dammen anläggs inom ett industriområde bör den göras säker, antingen genom stängsel eller genom annan utformning enligt Alingsås kommuns riktlinjer för dagvattenhantering.

Dammen kommer att placeras intill den planerade nya hårdgjorda ytan kring testhallen. I plankartan anges inom vilken yta som dammen ska placeras. Av hänsyn till angivna rekommendationer i den geotekniska undersökningen avseende stabilitet ska dammen placeras minst 2 meter från släntfot mot intilliggande fastighet. Detta säkerställs med planbestämmelser. (Se mer om plankartans reglering av dagvatten- och skyfallsåtgärder i avsnitt 8. Planbestämmelser).

I anslutning till dammen bör en avstängningsmöjlighet placeras så att eventuellt farligt utsläpp kan stoppas och saneras innan avledning till recipient. För att, efter exploatering, inte öka flödet till befintlig D400-ledning, som dagvattendammens utlopp kopplas på, stryps utloppet från dammen. Vatten från nuvarande lågpunkt leds idag vidare genom en D350-ledning. Utlopp från dagvattendammen till befintligt ledningssystem får därmed maximalt vara en D350-ledning med fall på 0,5 - 1%. Befintlig D500-ledning med inlopp till befintlig lågpunkt behöver förlängas genom planområdet och ledas till föreslagen dagvattendamm.

För tillkommande parkeringsytor föreslås fördröjning och rening i befintlig trädrad. Där det inte finns grönytor att avleda dagvattnet från nya parkeringsplatser till, föreslås ett underliggande makadamdike som fördröjnings- och reningslösning. För att vatten ska kunna avledas till makadamdiket kan föreslagna parkeringsplatser längs Sävelundsgatan förses med genomsläpplig beläggning eller infiltrationsbrunnar. Planbestämmelser anger att dike ska finnas och att markytan ska vara genomsläpplig.

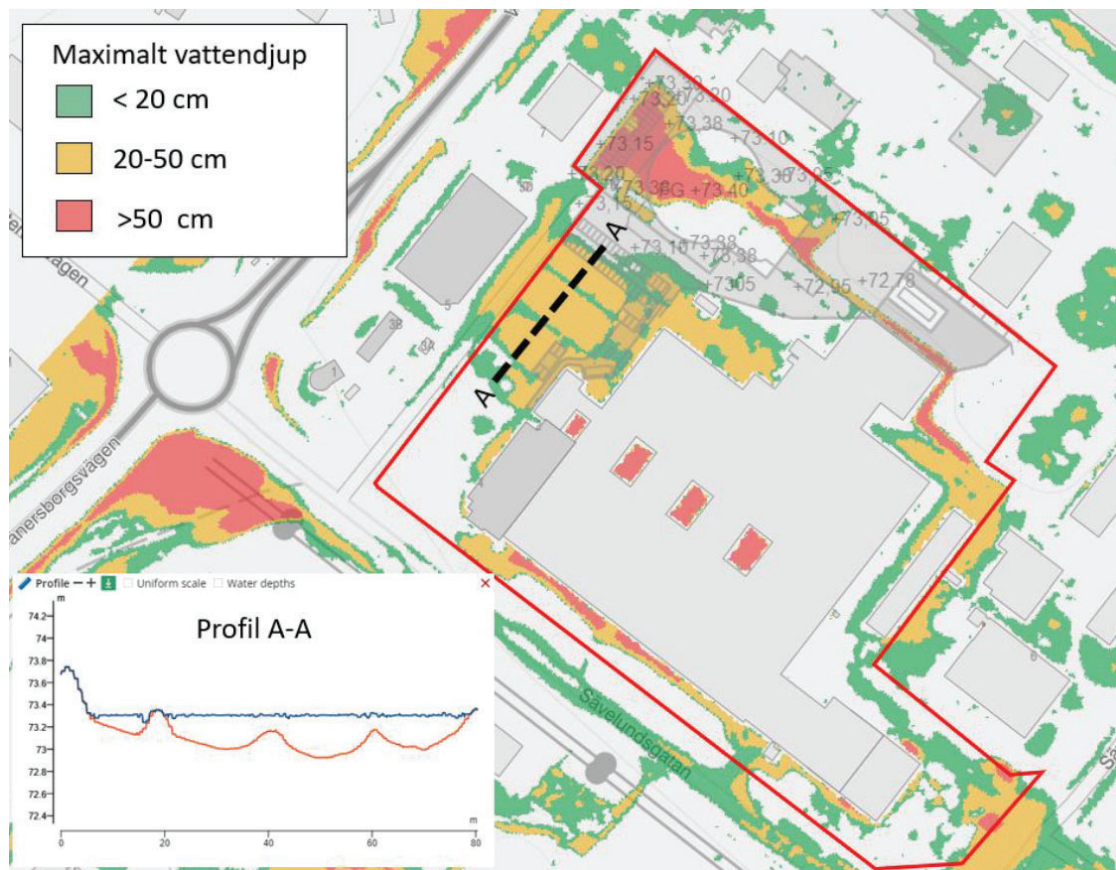


Föreslagna dagvattenåtgärder

Skyfallshantering

Inom fastigheten finns risk för översvämning till följd av skyfall och en dynamisk modellering har tagits fram (Atkins, 2023-05-04). Analysen visar att varaktigheten som ger den värsta situationen vid skyfall är 30 minuter eftersom avrinningsområdet är relativt litet och 30 minuter bedöms motsvara ungefärlig rinntid inom fastigheten.

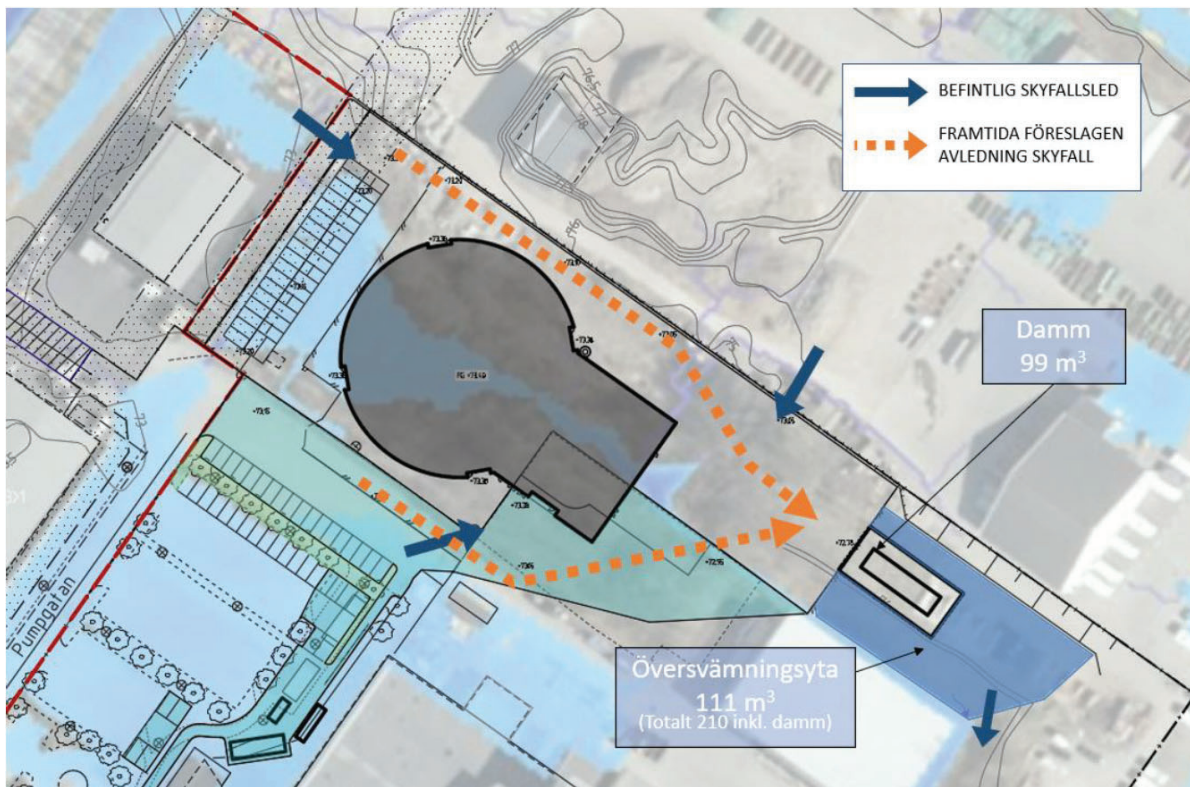
Området där testhallen ska uppföras utgör en lågpunkt och stora volymer skyfallsvatten ansamlas i lågpunkten eftersom utgående dike verkar som en flaskhals och begränsar utgående flöde från planområdet. Vatten blir även stående på den befintliga parkeringsytan, eftersom höjdsättning bildar svackor i mitten på respektive parkeringsyta, se sektion A-A nedan. Vattendjup på parkeringsplatsen når upp till cirka 45 millimeter inom vissa områden. Längs fasaden mot Sävelund för den befintliga byggnaden blir vattennivån hög, där vattendjup når upp över 60 centimeter längs fasad.



Dynamisk modellering 100 års regn, 30 minuter

Eftersom den befintliga lågpunkten föreslås bebyggas behöver det säkerställas att den ersätts av en ny lågpunkt dvs. att den volym som byggs bort ersätts av en anläggning med motsvarande volym, så att risker för försämring för intilliggande byggnader vid skyfall undviks. Att kombinera skyfallshantering med föreslagen dagvattendamm är fördelaktigt då skyfall sällan inträffar och fördröjning helst sker i marknivå.

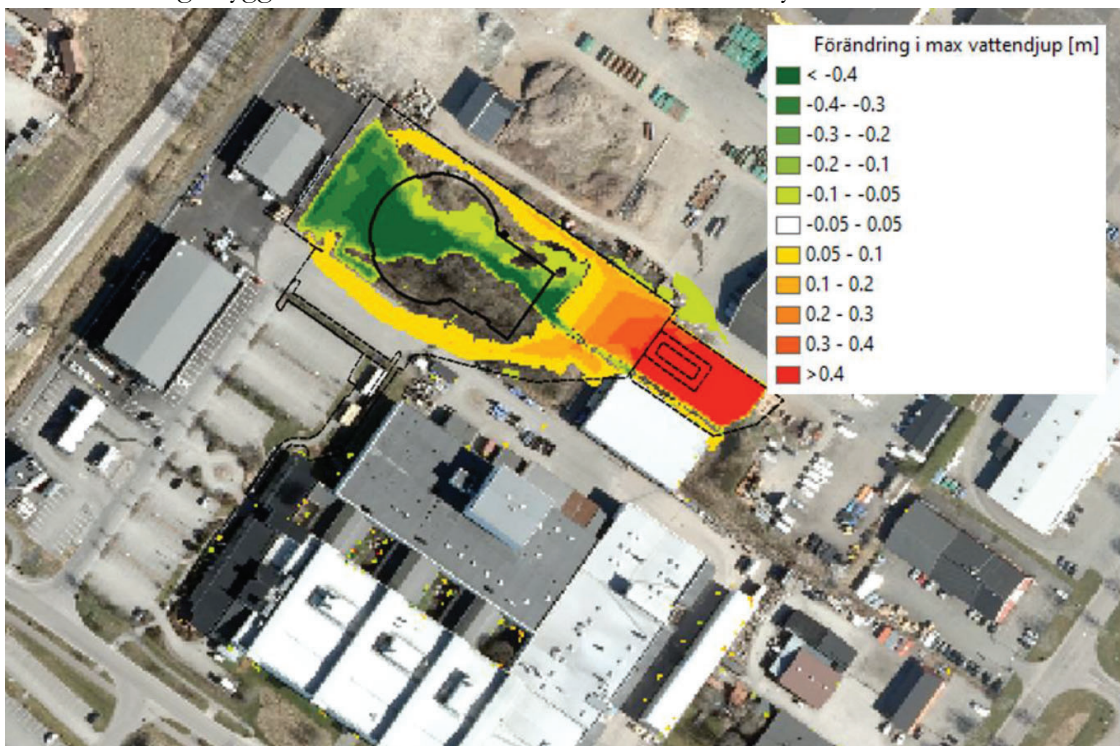
Vid skyfall kommer befintligt system inte att klara av att hantera de mängder vatten som ansamlas. Med hjälp av höjdsättning av marken föreslås vatten ledas ytligt mot dammen som i sin tur bräddar vidare till en översvämningssyta vid skyfall. Översvämningssytan behöver kunna fördröja ytterligare 111 kubikmeter vatten. När volymen på minst 210 kubikmeter är uppnådd avleds vattnet till befintligt dike i samma riktning som innan exploatering. Vid utformning av skyfallsytan får befintligt dike ej justeras på så sätt att ett större flöde kan lämna fastigheten än vid dagens förhållanden. Då flertalet intilliggande lågpunkter bräddar mot befintlig lågpunkt inom planområdet behövs nya skyfallsleder säkerställas via höjdsättning mot dammen och efterföljande översvämningssyta. Marknivå runt ny byggnad behöver utformas så inga nya lågpunkter skapas som kan skada byggnader eller försvåra för räddningstjänstens framkomlighet.



Befintliga skyfallsleder samt framtida avledning av skyfall mot ny dagvattendamm och översvämningsyta.

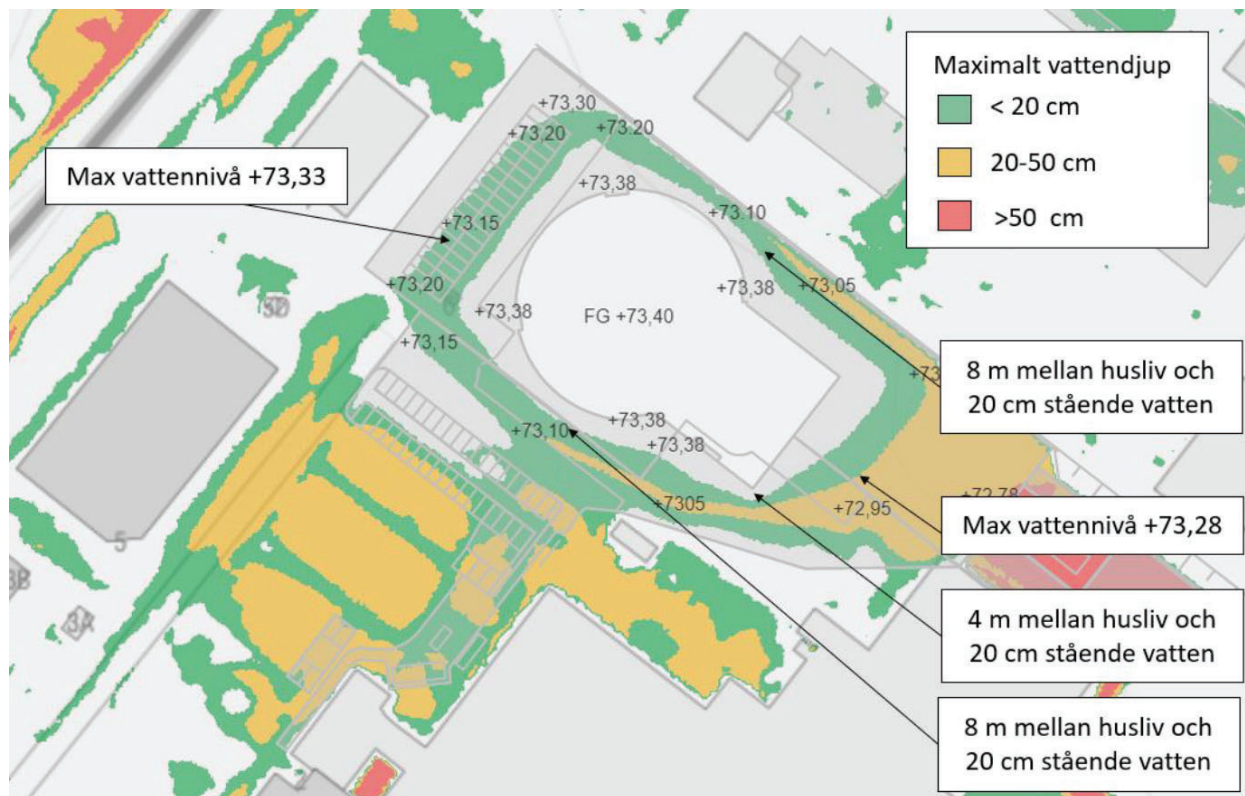
Plankartan reglerar att dike, översvämningsyta och dagvattendamm ska finnas på den plats som föreslås i utredningen och genomförandet av åtgärderna säkerställs genom planbestämmelse om villkor för startbesked. Även höjdsättning av marken regleras i plankartan för att säkerställa avrinning mot damm och översvämningsyta. (Se mer om plankartans reglering av dagvatten- och skyfallsåtgärder i avsnitt 8. Planbestämmelser).

För att se hur skyfallssituationen påverkas av byggnationen görs en jämförelse mellan maximal vattennivå för befintliga och framtida scenarion. Resultaten visar att vattendjupet endast ökar vid den planerade översvämningsytan och de hårdgjorda ytorna som nyanläggs eller höjdsjusteras vid byggnation av testhallen. Situationen för de befintliga byggnaderna kommer inte förvärras vid en skyfallshändelse.



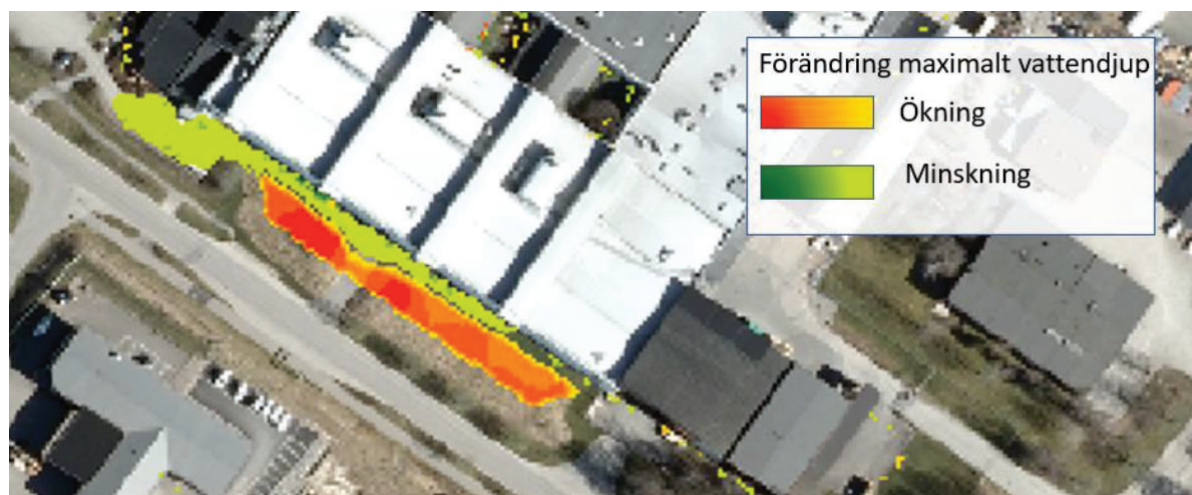
Skilnad i maximalt vattendjup mellan befintligt och framtida scenarion

För att bedöma tillgängligheten inom planområdet för framtida förhållanden studeras maximalt vattendjup. Resultatet av skyfallsmodelleringen visar att runt hälften av den nya byggnaden överstiger vattendjupet inte 20 centimeter. Vatten kommer enligt modelleringen bli stående som närmst vid det södra hörnet ca 4 meter från byggnaden, där vattnet når en nivå på ca 20 centimeter. Vattennivån beräknas vara över 20 centimeter inom 10 meter från huslivet under en period på cirka 40 minuter. Vattennivån omkring byggnaden varierar mellan +73,28 och +73,33 och når inte upp till byggnaden. En färdiggolvnivå på +73,40 bör därmed räcka för att säkra mot ett 100 års regn. En planbestämmelse anger att byggnaden ska utformas och utföras så att översvämmande vatten till nivån +73,40 inte skadar byggnaden.



Maximalt vattendjup vid framtida förhållanden - 100 års regn med 30 minuters varaktighet

För att förbättra för befintlig byggnad föreslås höjdsättningen justeras för den del av fastigheten som vetter mot Sävelundsgatan, detta i samband med anläggning av föreslagna parkeringar. En simulering där föreslagna parkeringar lutas mot Sävelundsgatan visar att en minskning av vattendjupet mot fasad på cirka 20 centimeter är möjlig. Om marknivåerna vid utflöde från parkeringen behålls likt befintligt, gör åtgärden inga förändringar nedströms och endast förbättringar uppströms. Som nämnts tidigare anger planbestämmelser att dike ska finnas och att markytan ska vara genomsläpplig.

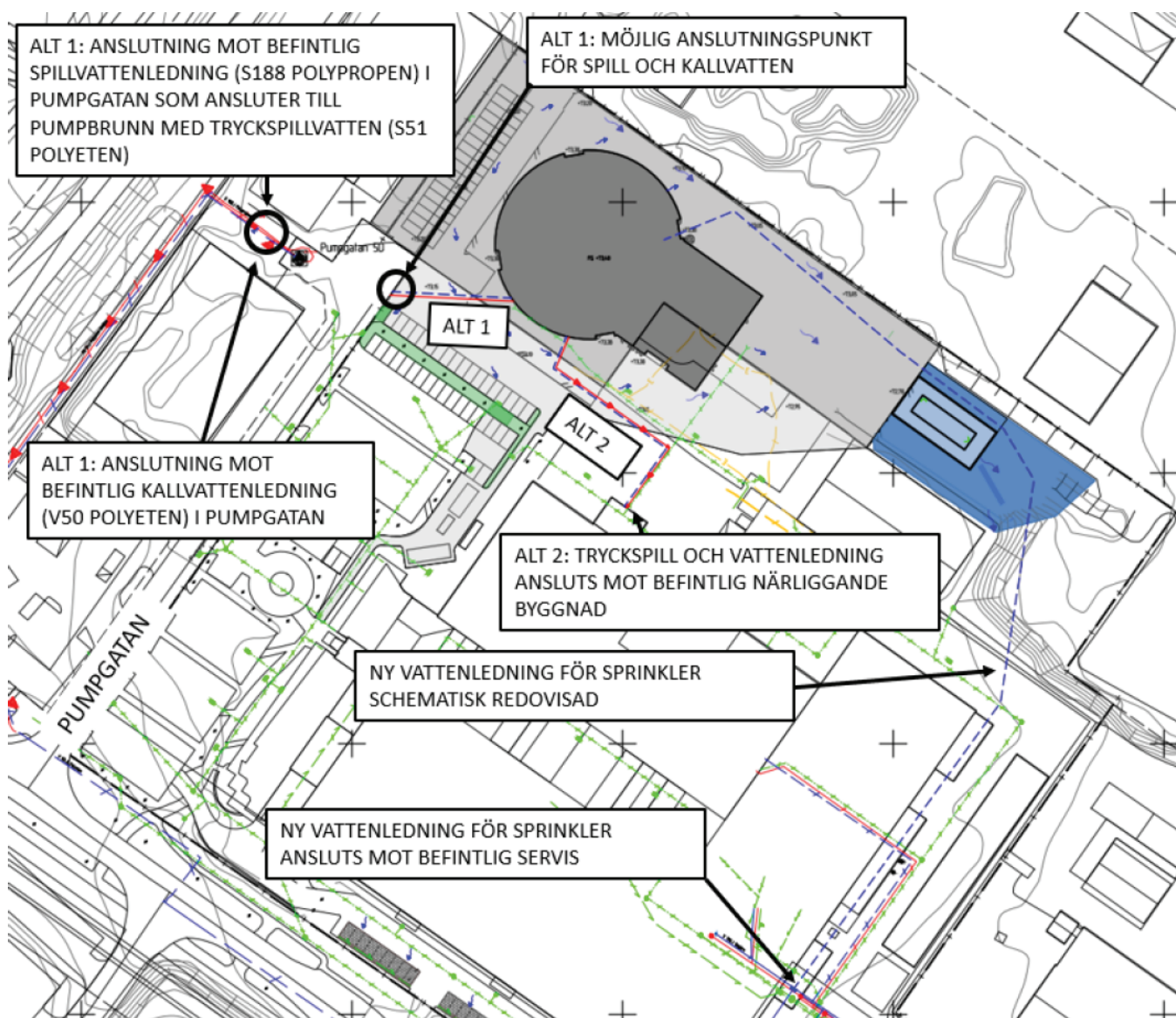


Förändring i maximalt flödesdjup vid anläggning av parkeringar med lutning mot Sävelundsgatan

Vatten och avlopp

Det finns inga kommunala spill- och vattenledningar i direkt anslutning till den del av planområdet där ny byggnad ska uppföras. Förslagsvis kan koppling ske till förbindelsepunkt (V40 / S160). I närheten av denna finns spillvatten- och tryckspillvattenledningar med tillhörande pumpstation belägen i Pumpgatan. Även vattenledning finns förlagt. Kapacitet i befintligt kommunalt system har fastställts i Sävelundsgatan där anslutning mot befintlig byggnad inom fastigheten sker. Alternativt ansluts spill och vatten mot befintlig närliggande byggnad inom fastigheten. För att klara höjdskillnad kan pumpbrunn till spillvattenledning behövas. För att förse ny byggnad med sprinklervatten planeras förläggning i mark av ledning runt befintlig byggnad.

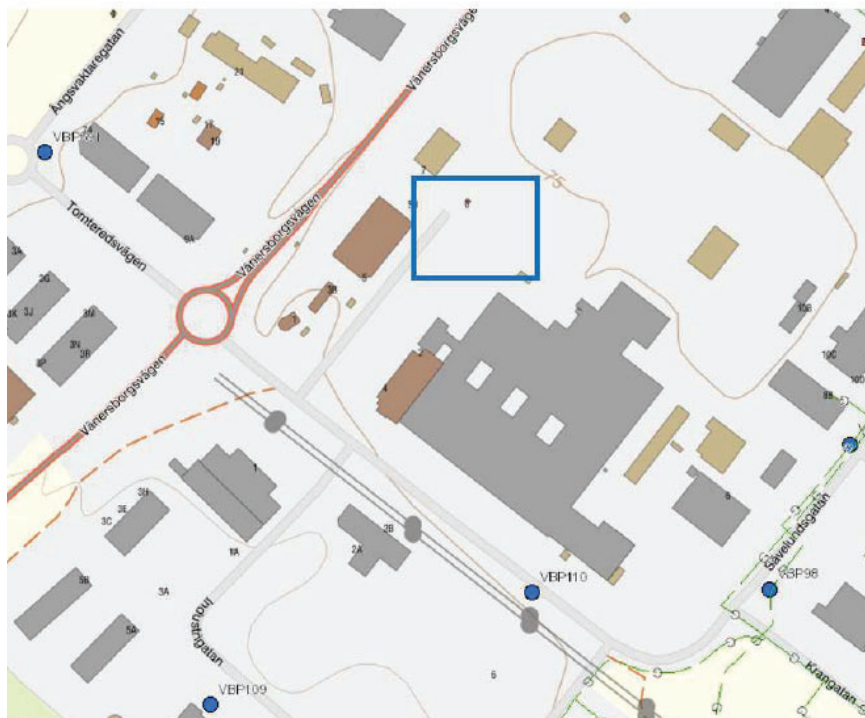
För dagvatten föreslås anslutning till befintlig ledning D400, men med en maximal anslutande storlek på D350 likt befintlig anslutning. Till befintlig ledning bedöms 1,8 hektar av fastigheten kunna vara ansluten. Rinntid till ledning bedöms till ca 10 minuter, och att fylla dammen bedöms ta ca 10 minuter. Varaktighet för dimensionerande regn sätts därför till 20 minuter. Uppgifter på lutning på ledning är ej tillgängliga, därför antas 0,5 %, vilket ger en kapacitet på ca 160 l/s. Detta motsvarar ungefär ett 2-årsregn för området. Enligt P110 är det minimikravet för återkomsttid för fylld ledning vid gles bostadsbebyggelse.



Föreslagen VA-hantering

Brandvattenförsörjning

Alingsås och Vårgårda Räddningstjänstförbund har meddelat att brandvattenförsörjningen ska dimensioneras enligt VAV P76 och P83. I kartbilden nedan redovisas befintliga brandposter och markerad blå ruta visar den plats där Räddningstjänsten anser att ny brandpost med fördel kan placeras.



Befintliga brandposter markerade med blå punkter. Blå fyrkant markerar ungefärlig plats för ny brandpost.

Avfall

Verksamheterna inom planområdet antas ha ett fungerande system för avfallshantering. Den nya testhallen antas inte öka mängden avfall.

El, tele och fiber

En transformatorstation finns idag i planrådets norra del som ägs av Alingsås Energi. Transformatorstationen säkerställs i detaljplanen med eget användningsområde och avstånd till närmsta byggnad rekommenderas vara minst 10 meter av brandsäkerhetsskäl.

Verksamheterna i planområdet ansluts till det befintliga ledningsnätet.

Värme

Den nya bebyggelsen ansluts till det kommunala fjärrvärmenätet.

6. Risker och störningar på platsen

Brand

Tidigare detaljplan från 1991 bestämde att i den södra delen av planområdet får brandfarlig byggnad och brandfarlig verksamhet inte förekomma. Motivet var den gasoltank som fanns på fastigheten Nolby 37:25, längs Krangatan. Ursprungligen var det tänkt att denna plats kunde utvecklas för kraftvärmeverk. Alingsås Energi har meddelat att gasoltanken är borttagen och gasnätet är taget ur bruk.

Fastigheten Nolby 37:25 är även sedan 2017 planlagt utan hänsyn till brandfarlig byggnad eller verksamhet, vilket således har tolkats som att brandfarlig verksamhet på platsen inte längre är aktuellt. Därmed planläggs numera planområdet utan att ta hänsyn till brandfarlig byggnad eller verksamhet.

Buller

En industribullerutredning har gjorts (Efterklang, 2022-10-06). Närmsta bostad ligger cirka 150 meter från planområdet och den planerade testhallen. Bostaden ligger på mark som enligt gällande plan ska användas till industri, den är därmed inte planerlig och kommer att försvinna på sikt. En beräkning har ändå gjorts för att bedöma planens påverkan på bostaden och naturvårdsverkets gällande vägledning om industri- och verksamhetsbuller har använts. Med hänseende till avståndsdämning beräknas en ljudnivåskillnad av cirka 44 dB mellan ljudnivå vid närmaste bostad och ljudnivån från testhallen som bullerkälla. Denna ljudnivåskillnad är enbart baserad på avståndet och inga bullerdämpande effekter har alltså inkluderats, så som avskärmning av vegetation, nivåskillnader eller byggnader, atmosfärsdämpning eller markabsorption. Den faktiska bullernivån kommer troligen vara lägre.

Vilket bullerutrymme som verksamheten vid testhallen har beror också på bullerspridningen från de befintliga industriverksamheterna i omgivningen och vilka bullernivåer dessa ger upphov till vid bostäder. Den verksamhet som kommer att bedrivas i testhallen, och som det planeras för i detaljplanen, kommer inte ge upphov till några höga bullervärden. Det kommer inte heller vara aktuellt med några utvändiga ventilationsaggregat för den nya testhallen utan de kommer placeras invändigt med fasadgaller/takhuvar som är buller-reducerande. Verksamhetsutövaren bedömer även att uppförandet av testhallen kommer att minska antalet transporter till och från området, vilket således innebär att transporternas bullerbidrag till bostäder förväntas minska. Den sammantagna bedömningen är att den nya verksamheten inte kommer ge upphov till buller överstigande naturvårdsverkets riktlinjer.

7. Konsekvenser

Miljöbedömning

Kommunen har i en undersökning, enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34 § och Miljöbalken 6 kap 5-6 § (2017:955), studerat om aktuell detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen bedömer att detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan eftersom effekterna av det som föreslås i detaljplanen inte bedöms vara betydande. Omgivningsförutsättningarna redovisas i avsnitt 2-6 i denna planbeskrivning och den påverkan detaljplanen innebär för miljön, hälsan och hushållningen redovisas i detta avsnitt.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med de grundläggande bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kapitlet i Miljöbalken. Ingen jordbruksmark eller skogsmark tas i anspråk och området har inte bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Hållbar utveckling

För tillfället transporteras tillverkade kablar för testning på annan plats, vilket innebär utsläpp genom transportfordon. Med en ny testhall kommer kablarna att kunna testas på samma plats som de tillverkas vilket innebär mindre utsläpp från transportfordon.

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

Inga obebyggda ytor behöver tas i anspråk. Befintlig infrastruktur kan nyttjas vilket bidrar till att hushålla med resurser.

Ekosystemtjänster

Eftersom det avröjda skogspartiet som finns i området bebyggs för testhallen, kommer ekosystemtjänster som finns idag att försvinna. Det tillkommer dock ekosystemtjänster i samband med den damm som föreslås rena och fördröja vatten.

Kulturmiljö

Med anledning av detaljplanens innehåll och lokalisering kring kulturhistoriskt värdefulla miljöer, så har en kulturmiljöutredning upprättats (Lindholms restaurering, 2023-02-09).

Kulturmiljölandskapet mellan Säveåns dalgång och Alingsås stad

Landskapet mellan Säveåns dalgång och Alingsås stad utgörs övervägande av ett kuperat, öppet landskap. Det karaktäriseras av jordbruksmark med större åkrar, uppbrutna av höjder i landskapet. Siktlinjerna i det studerade landskapet är bitvis långa men det kuperade landskapet, de höglänta skogsområdena som omger dalgången, de skogsbevuxna utlöparna och åkerholmarna liksom den varierande bebyggelsen där staden börjar medverkar delvis till en brokig och omväxlande landskapskaraktär.

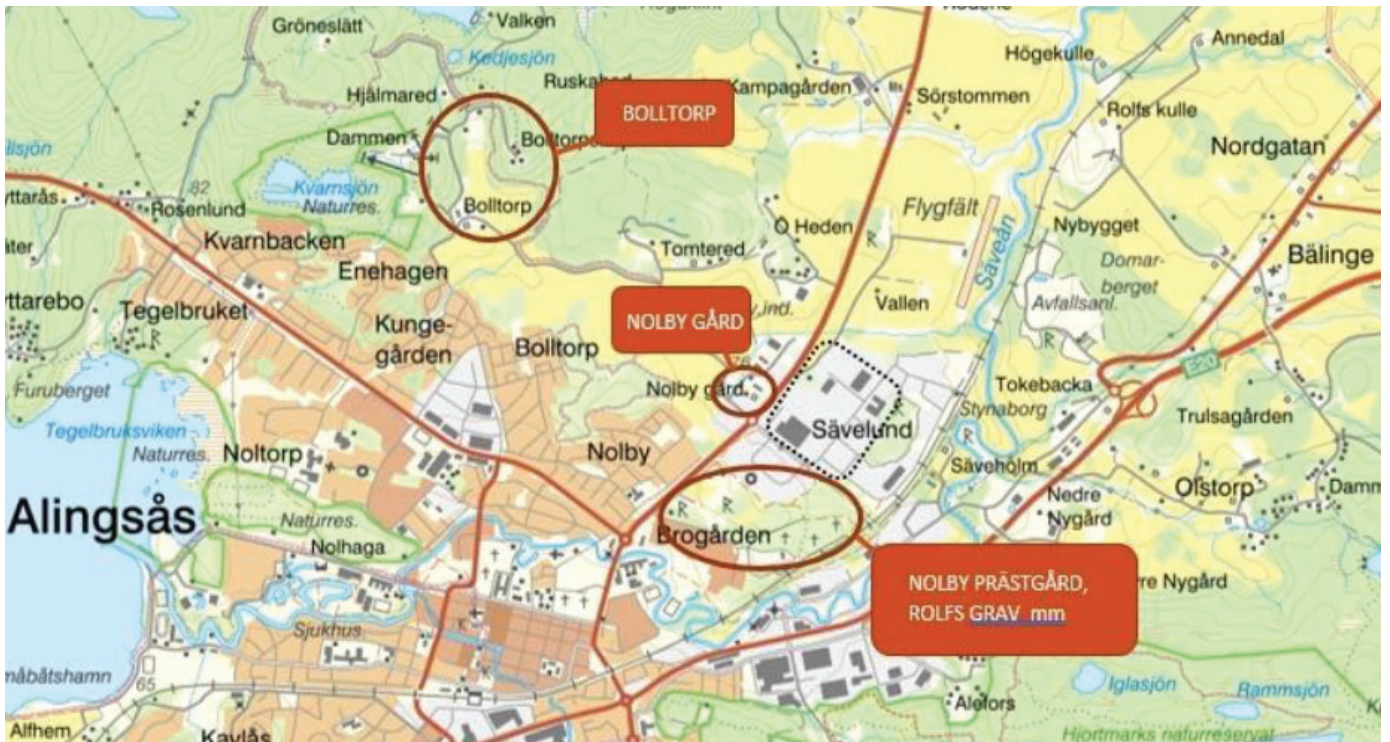
Landskapsavsnittet mellan Säveåns dalgång och Alingsås stad omfattar ett kulturlandskap med tydlig koppling till den långa kontinuitet av jordbruk som präglat dalgången. Om detta vittnar det öppna och sedan länge hävdade odlings- och betesmarkerna liksom gårdarna i landskapet, varav många är lokaliserade till gränsen mellan odlingslandskapet och de skogsbevuxna höjderna.

Spåren av människor i landskapet går lång tid tillbaka och lämningar från förhistorisk tid förekommer som inslag invid Säveån, med Rolfs grav, fossil åkermark och gravfält från järnåldern. Här finns också den gamla prästgården från början av 1800-talet.

Karaktären av öppet jordbrukslandskap är alltjämt påtaglig men utbyggnaden av Alingsås präglar områdets sydvästra del där bostadsområden tagit alltmer mark i anspråk. Det tämligen sent utbyggda Sävelunds industriområde liksom industrimiljön vid Tån påverkar också den del av kulturlandskapet som har sin koppling till områdets långa kontinuitet av jordbruk och medverkar till att den karaktären blir mindre upplevbar.



Bild över kulturmiljölandskapet kring Säveåns dalgång



Karta över värdefulla kulturmiljöer som utretts, i förhållande till industriområdet Sävelund

Nolby gård

Området präglades i äldre tid av jordbrukslandskap och jordbruksbebyggelse men utbyggnaden av Alingsås och etableringen av industriområden har delvis ändrat landskapsbilden i anslutning till Nolby gård och gården har till stora delar förlorat sin koppling till jordbrukslandskapet.



Nolby gård från 1900-talets första hälft

Mangårdsbyggnaden är övervägande väl bevarad liksom gårdsmiljön, även om delar av husen förändrats och nya byggnader tillkommit. Trots husens ändrade funktioner är karaktären av gård med koppling till areella näringar alltjämt avläsbar. Gårdsmiljön bedöms bidra till förståelsen av traktens historia och är ett minne från den tid då den omgivande miljön i betydligt högre grad präglades av jordbruksbebyggelse.



Den vita mangårdsbyggnaden, den röda ladugården och tillhörande gårdsytor

Nolby gård ligger idag i direkt anslutning till Sävelunds industrimiljö och omgivningen är till stora delar präglad av industriområdets karaktär. Åtgärden med en högre byggnadsvolym bedöms inte medföra ytterligare påverkan på möjligheten att förstå eller avläsa kulturmiljön Nolby gård, vare sig inom miljön eller när miljön upplevs i landskapet.

Bolltorps egendom och Bolltorps sanatorium

Bolltorps gård och Bolltorps sanatorium bedöms ha höga kulturhistoriska värden och är upptagna i kommunens kulturmiljöprogram samt i bebyggelseinventeringen där de har tilldelats högsta klassning.

Bolltorps gård utgörs av en stor jordbruksfastighet som är mycket väl bevarad sedan byggnadstiden. Den samlade gårdsbildningen uppvisar en funktionsdifferentierad bebyggelse, uppförd huvudsakligen under 1890-talet. Ägorna breder ut sig i dalgången framför Rödeneplatån och tillsammans med flera av torpställena i skogen illustreras ett storjordbruk från 1800-talets slut. Gården bedöms med sitt exponerade läge i landskapet och med sin mycket tydliga koppling till dalgångens långa kontinuitet som jordbruksbygd utgöra ett väsentligt inslag i kulturlandskapet.



Bolltorps gård med Rödeneplatån framför. På höjden skymtas Bolltorps sanatorium

Det före detta sjukhemmet ligger placerat på ett tidstypiskt sätt för dåtidens sanatorier, på en höjd omgiven av tallskog för den friska luftens skull. Huvudbyggnadens placering i landskapet är väl synlig och dess koppling till, den för etableringen av sanatoriet, så viktiga naturen är tydlig och alltjämt upplevbar varför miljön bedöms utgöra en väsentlig del av kulturlandskapet.



Bolltorps sanatorium, 1920-tal

Hela kulturmiljön vid Bolltorp är belägen på ett större avstånd relaterat till Sävelunds industriområde. Åtgärden med en högre byggnadsvolym bedöms därför inte medföra ytterligare påverkan på möjligheten att förstå eller avläsa kulturmiljön, vare sig inom miljön eller när miljön upplevs i landskapet.

Nolby prästgård med Rolfs grav

Kulturmiljön omfattande Nolby prästgård och intilliggande fornlämningsmiljö finns upptagen i kommunens kulturmiljöprogram. Prästgården är också särskilt utpekad i bebyggelseinventeringen och flera av lämningarna klassas som fornlämningar enligt KML 2 kap.

Prästgårdsmiljön med sina väl bevarade byggnader bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde. Rolfs grav är kommunens största gravhög och själva gravplatsen har ett högt vetenskapligt och pedagogiskt värde. Miljön omgärdas idag av en utbyggd tätort men vittnar om flera skeenden i områdets historia och bedöms utgöra ett väsentligt inslag i kulturlandskapet. De uppvuxna lövträden medverkar vidare till att kulturmiljön kan upplevas i hög grad trots omgivande tätort.

Mellan Nolby prästgård och Sävelunds industriområde finns en höjdsträckning. Rolfs grav ligger på höjdsträckningen, närmare industrimiljön, men inom hagmark med många uppvuxna träd. Åtgärden med en högre byggnadsvolym bedöms därför inte medföra ytterligare påverkan på möjligheten att förstå eller avläsa kulturmiljön, vare sig inom miljön eller när miljön upplevs i landskapet.

Sammantagen bedömning

Den planerade åtgärden bedöms inte medföra negativ påverkan på kulturmiljöerna Nolby gård, Bolltorp och Nolby prästgård med Rolfs grav.

Dock är bedömningen att exploateringen av det befintliga industriområdet med en 30 meter hög byggnad kommer medföra en viss påverkan på kulturlandskapet mellan Sävås dalgång och Alingsås stad. Byggnaden planeras uppföras i en redan befintlig industrimiljö men genom sin höjd kommer den upplevas i hög grad i det omgivande landskapet. Industrimiljön kommer därför lämna ett större avtryck i kulturlandskapet än vad det gjort tidigare.

Placeringen (inom befintlig industrimiljö) och utformningen (gestaltning med hög materialkvalitet) bedöms vara utförd med hänsyn till stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och en god helhetsverkan (i miljön finns redan högre byggnadskroppar bland annat i form av en skorsten samt att byggnaden placeras i en befintlig industrimiljö).



Prästgården uppfört år 1839.



Gravplatsen Rolfs grav.

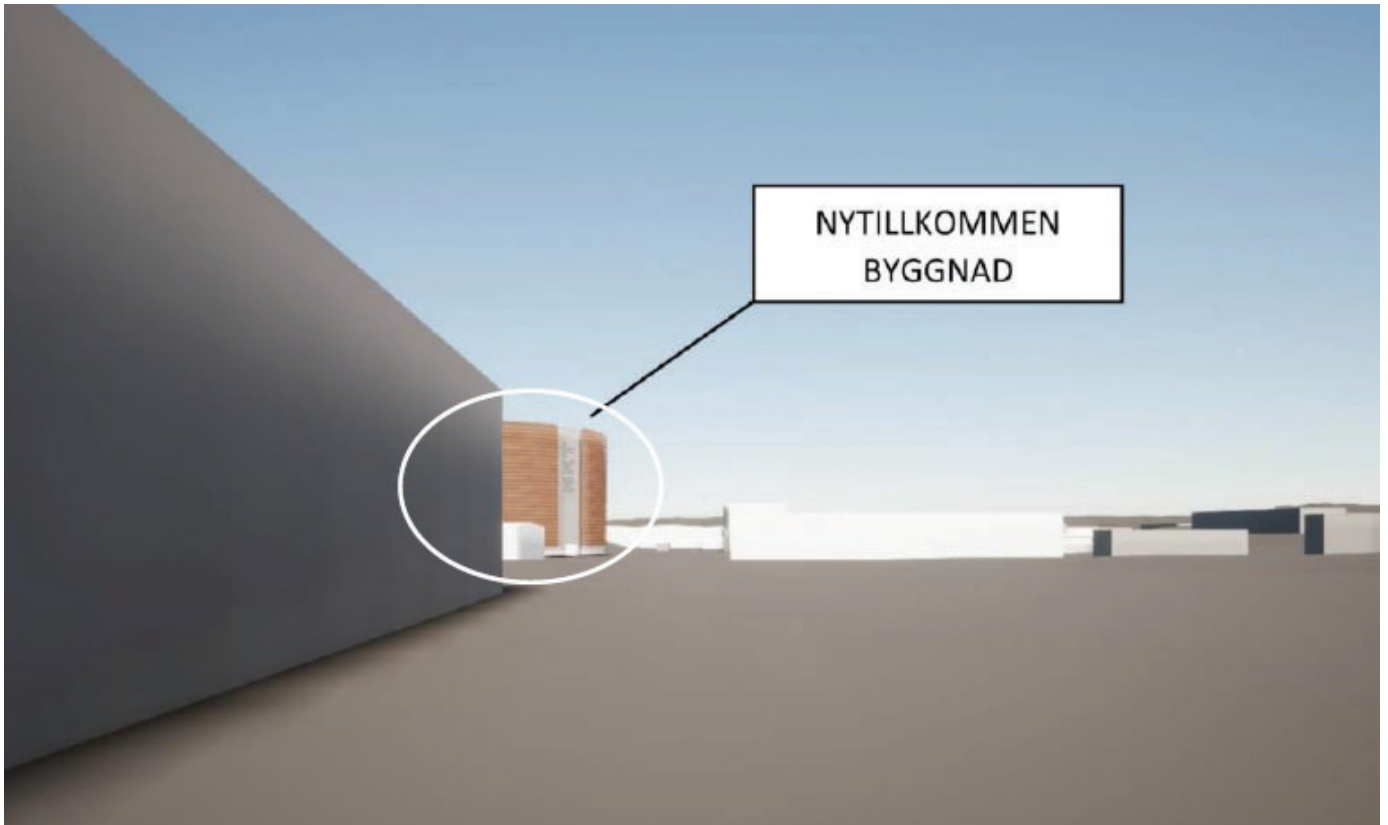


Illustration över hur ny byggnad kommer synas från Nolby gård

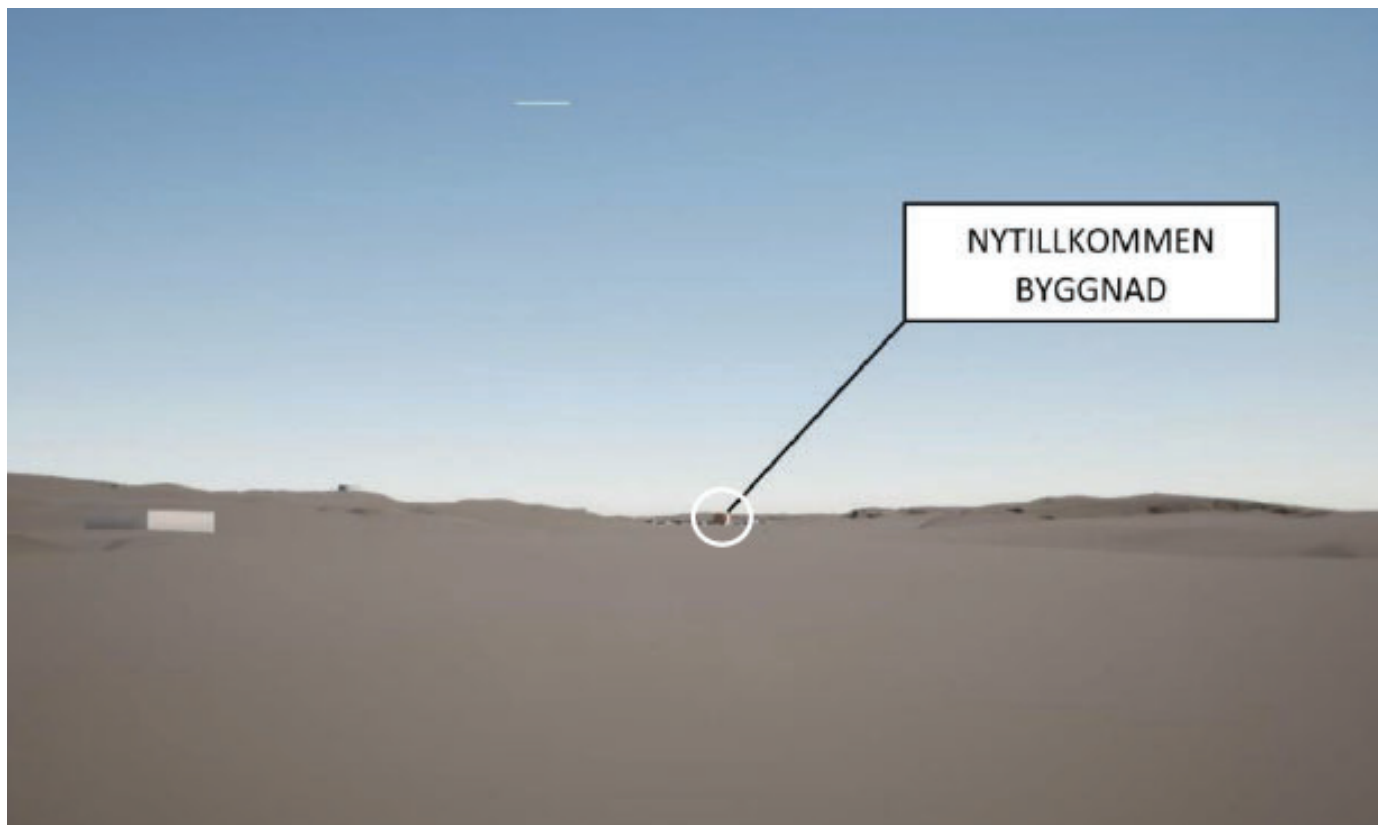


Illustration över hur ny byggnad kommer synas från Bolltorps egendom

Miljö kvalitetsnormer för luft

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

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

I området bedöms inte luftföroreningshalten vara hög. Topografi och bebyggelse påverkar inte halterna negativt. Därmed behöver åtgärder inte vidtas. Normerna överskrids inte på platsen och de kommer heller inte att överskridas på grund av den nya bebyggelse som tillåts i detaljplanen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Miljö kvalitetsnormen för vatten beskriver den vattenkvalitet som vatten ska uppnå vid en viss tidpunkt. Miljö kvalitetsnormerna 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 bottensedimentet. Grundvatten klassificeras i kvantitativ och kvalitativ status. Normen anger en miniminivå och ger inte någon automatisk rätt att förorena upp till den angivna nivån.

Ett utlåtande om påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten (Atkins 2023-02-17) har gjorts som svarar mot länsstyrelsens synpunkter kring frågan. Bedömning av miljö kvalitetsnormer för vatten grundar sig i den dagvattenutredning som har tagits fram och den föreslagna dagvattenhanteringen. Tabellen nedan visar halten av föroreningar per liter dagvatten där befintlig situation är nollalternativet, dvs om den nya testhallen med tillhörande dagvattenanläggning inte byggs.

SCENARIO Ämne (µg/l)	Befintlig situation Rening i torr damm	Framtida situation		Riktlinjer Riktvärden/ Målvärden*
		Före rening	Efter rening	
Fosfor (P)	200	220	180	150
Kväve (N)	1400	1600	1400	2 500
Bly (Pb)	9,4	12	8,8	28
Koppar (Cu)	24	29	23	22
Zink (Zn)	140	160	130	60
Kadmium (Cd)	0,68	0,81	0,65	0,9
Krom (Cr)	6,1	8,0	5,6	7
Nickel (Ni)	8,2	9,9	7,6	68
Kvicksilver (Hg)	0,044	0,052	0,044	0,07
Suspenderat material (SS)	57 000	73 000	52 000	60 000
Oil	990	1 300	890	1000
Arsenik (As)	2,5	2,9	2,5	16

Beräknade utsläpp av föroreningar i dagvattnet per liter dagvatten för nuvarande situation och framtida situation, dvs efter byggnation av testanläggningen. *Enligt Göteborgs stads riktlinjer för känsliga recipienter (2021)

Koppar, krom och zink är utpekade ämnen för Sävån men de är inte klassade. Ämnena är inte med i motiveringen av åns miljö kvalitetsnormer och inte heller i förbättrings- och åtgärdsförslag. Dessa fokuserar istället helt på problem med konnektivitet och näringsämnen. Det är därför svårt att bedöma till vilken grad Sävån är belastad av dessa föroreningar i dag och om det tillskott som kommer från Sävélunds industriområde har en negativ påverkan. Koncentrationen av samtliga dessa ämnen kommer att minska i det dagvatten som släpps till Sävån efter att åtgärderna utförts. Tabellen på nästa sida visar utsläpp från åtgärdsområdet i kg per år. På grund av den föreslagna reningen minskar utsläppen av koppar, zink och krom även den i totala mängden utsläpp.

SCENARIO	Befintlig situation	Framtida situation	
		Utan rening	Med rening
Ämne (kg/år)			
Fosfor (P)	7,2	8,5	7
Kväve (N)	49	60	53
Bly (Pb)	0,34	0,46	0,34
Koppar (Cu)	0,88	1,1	0,87
Zink (Zn)	5,1	6,3	4,8
Kadmium (Cd)	0,024	0,031	0,025
Krom (Cr)	0,22	0,31	0,21
Nickel (Ni)	0,29	0,38	0,29
Kvicksilver (Hg)	0,0016	0,002	0,0017
Suspenderat material (SS)	2000	2800	2000
Oil	35	49	34
Arsenik (As)	0,091	0,11	0,095

Beräknad mängd föroreningar i dagvattnet i kilo per år för nuvarande situation och framtida situation, dvs efter byggnation av testanläggningen.

Alingsås kommun planerar en dagvattendamm för fördröjning och rening av vatten från området i samband med sin detaljplan för underfart vid Krangatans förlängning och gång- och cykelväg vid Borgens gata (Kristineholm 1:30 m fl). Den nya dammens reningseffekt kommer att ytterligare sänka mängden föroreningar som når Sävån.

Slutsatsen är att de beskrivna åtgärderna kommer att leda till en minskad föroreningsbelastning till Sävån jämfört med nollalternativet, dvs. om testanläggningen och tillhörande dagvattensystem inte byggs. Det bedöms därför att det inte krävs ytterligare rening av dagvattnet och att detaljplanen påverkar Sävåns möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormerna på ett positivt sätt. Den nya dagvattendammen vid Kristineholm kommer utöver detta att öka reningen av dagvattnet men är inte en förutsättning för att uppnå den reningseffekt som beskrivs i tabellerna ovan.

Konsekvenser för närboende

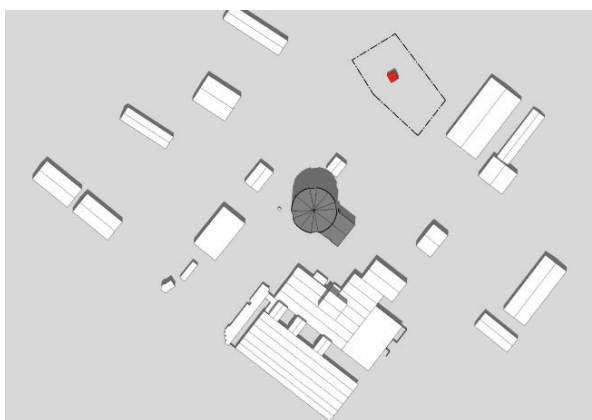
Den huvudsakliga förändringen för de som rör sig kring Sävelund är en förändrad landskapsbild och en förändring av den invanda vyn. I övrigt innebär planen att ett område som redan ianspråktagits av industri kommer kompletteras med ny industribyggnad, vilket således innebär smärre förändringar för närboende.

Skuggning

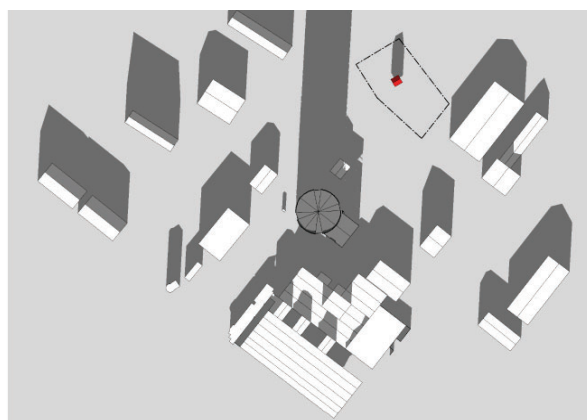
Cirka 150 meter norr om planområdet finns ett bostadshus som kan påverkas av skuggor från den nya byggnaden på grund av dess höjd. Därför har en skuggstudie genomförts (Arkcon 2023-02-08). I bilderna på nästa sida är den mörkgråa byggnaden den nya testhallen och den röda byggnaden med streckad linje runt är bostadsbyggnaden.

I skuggstudien framgår att under den största delen på året skuggas inte bostaden av den tilltänkta testhallen. Bostadshuset som ligger nordost om byggnaden nås av skuggorna under ett fåtal timmar under vintertid. I studien kan man se att skuggorna börjar nå fastigheten runt den 22 oktober och börjar försvinna runt den 20 februari. Under perioden mellan den 22 oktober och den 20 februari skuggas fastigheten under ett fåtal timmar på eftermiddagen. Bilderna visar hur skuggorna når bostaden vid två datum, 15 januari och 15 november. Skuggorna från testhallen börjar nå bostaden mellan kl 12:00 - 13:00 och skuggar fastigheten fram tills att solen har gått ner (ca 15.20 - 16.30).

Resultatet visar att den skuggning som sker är marginell gentemot hur skuggorna faller idag. Skuggning på fastigheten förekommer två månader före och efter vintersolstånd och under få timmar per dag.



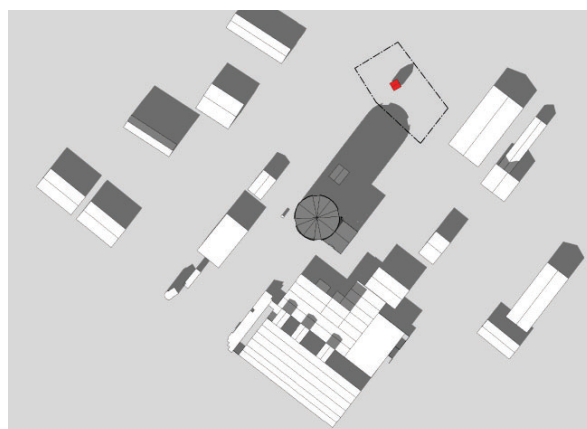
Sommarsolstånd, 21 juni kl 12.00



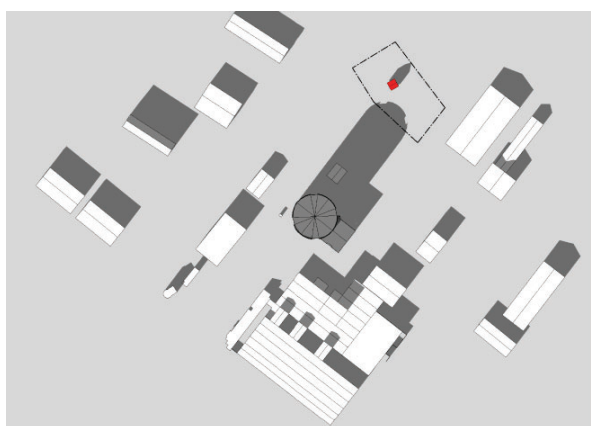
Vintersolstånd, 21 december kl 12.00



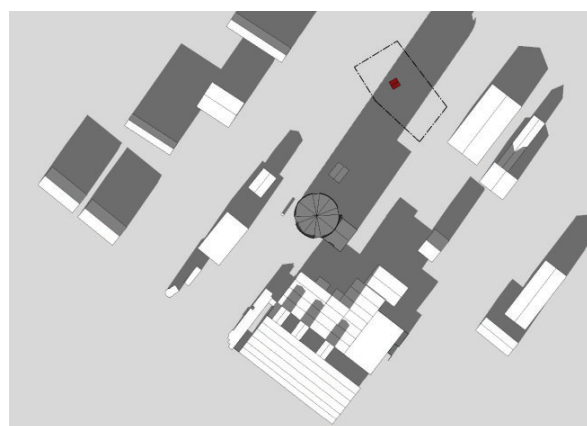
15 januari kl 14.00



20 februari kl 14.30



22 oktober kl 14.00



15 november kl 14.00

Hälsa och säkerhet

Planen ger inte upphov till, eller bidrar till, översvämningar, ökad strålning, radon, bullernivåer eller liknande. Planen förändrar inte trafikmiljön väsentligt och påverkar inte omgivningen eller människor gällande hälsa och säkerhet.

Identitet

Den nya testhallen kommer att påverka Sävelunds identitet, men området kommer fortfarande att läsas som ett industriområde. Testhallens utformning särskiljer sig från dess sammanhang och byggnaden får således en unik identitet i Alingsås.

8. Förklaring och motiv till planbestämmelser

Användning av kvartersmark

Bokstaven J står för Industri. Ändamålet tillåter produktion, lager, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten, så som kontor, ingår i användningen. Befintliga verksamheter på området klassas som Industriändamål och tillkommande verksamhet planeras användas för Industriändamål.

Bokstaven E₁ står för Transformatorstation. På området finns det idag en transformatorstation som försörjer Sävelund. Användningsbestämmelsen behövs för att säkerställa att transformatorstationen bibehålls på platsen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Egenskapsbestämmelsen e₁ indikerar hur mycket av industriområdet som får bebyggas. Bestämmelse om 26 000 kvm byggnadsarea inkluderar alla befintliga byggnadsverk tillsammans med rimligt tilltagen yta för tillkommande testhall och eventuella framtida byggnadsverk. Området har idag bebyggt med totalt 21 000 kvm byggnadsarea.

Punktprickad mark anger var det är olämpligt att uppföra byggnad för att minimera påverkan på gatan och kringliggande fastigheter, samt för att bekräfta åtkomst till marken. Marken kan behöva vara tillgänglig för underjordiska ledningar eller för att inte hindra dagvatten- och skyfallshantering.

Egenskapsbestämmelserna på bokstaven h indikerar högsta möjliga höjd på byggnadsverk och används för att reglera byggnader i höjdded:

- h₁: Byggnadshöjden 12 meter gäller för merparten av planområdet och stämmer överens med resten av industriområdet Sävelund. Byggnadshöjden mäts generellt från den blivande markens medelnivå vid byggnaden, till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning mot byggnaden berör byggnadens tak. Begreppet byggnadshöjd rekommenderas ej längre användas men det används här eftersom befintliga byggnader byggts ut i olika omgångar i enlighet med bestämmelse om byggnadshöjd och därigenom kan det undvikas att befintliga byggnader görs planstridiga.
- h₂: Höjden på ett befintligt byggnadsverk är 17 meter, vilket tidigare avvek från detaljplan. Med bestämmelse om 17 meter totalhöjd blir detta befintliga byggnadsverk planenligt.
- h₃: Nockhöjden för testhallen behöver vara 32 meter för att verksamheten ska kunna skapa en byggnad stor nog för att genomföra test av kablar. Framskissat förslag till testhallen är 31 meter inklusive taksargen. För att tillåta eventuella nödvändiga funktioner på taket anges höjden som nockhöjd.
- h₄: Totalhöjden på 16 meter används på testhallens lägre delar. Denna del består av kontors-, och angöringsytor och illustreras i planbeskrivningen i tre våningar. Vid maximalt utnyttjad byggrätt inryms fyra våningar inom totalhöjden 16 meter.

Egenskapsbestämmelse b₁ används för att bestämma höjdnivån för testhallens golv. Bestämmelsen behövs eftersom testhallen placeras i en lågpunkt i området och säkerställer att stående vatten inte skadar byggnaden vid kraftig nederbörd.

Egenskapsbestämmelserna på bokstaven f används för att reglera utformning av testhallen och för att säkerställa gestaltungsprinciperna:

- Egenskapsbestämmelse f_1 reglerar materialanvändning för testhallens höga del och anger att byggnaden ska utformas med horisontella paneler av kopparliknande material. I förslaget redovisas ett fasadelement i kopparliknande material som är 60 centimeters breda, horisontella paneler med ett mellanrum på 40 centimeter i höjddled och som sticker ut 40 centimeter från fasaden. Bakom detta fasadelement är ett metallliknande material.
- Egenskapsbestämmelse f_2 reglerar att testhallens höga del ska innehålla fasadpartier av zinkliknande material. I förslaget redovisas fyra sådana partier där NKT:s logga är placerad.
- Egenskapsbestämmelse f_3 anger att taksarg ska finnas som sticker upp minst 1 meter från takfot och utformas med horisontella paneler av kopparliknande material. Syftet är att säkerställa uppförande och gestaltning av taksarg enligt gestaltungsförslaget. Bestämmelsen gäller inte vid fasadpartier enligt f_2 vilket innebär att taksarg inte behöver finnas vid fasadpartierna i zinkliknande material.
- Egenskapsbestämmelse f_4 bestämmer att testhallens huvudentré gestaltungsmissigt är olämplig att placera på byggnadens höga del. I förslaget finns huvudentrén på testhallens låga del.
- Egenskapsbestämmelse f_5 anger att fasad ska utformas med zinkliknande material och reglerar därmed materialanvändning för den låga delen av testhallen, vilket illustreras i förslaget som zinkplåt.
- Egenskapsbestämmelse f_6 reglerar att skärmtak får förekomma med högsta nockhöjd 10 meter, trots att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar och att byggnad inte får uppföras. Bestämmelsen behövs för att det befintliga skärmtaket på området ska vara planenligt och höjdgivelsen har anpassats efter takets nuvarande höjd.

Egenskapsbestämmelse m_1 reglerar yta för damm och skyfallsyta. Föreslagen testhall placeras på lågpunkt inom området. När lågpunkten byggs bort krävs bestämmelsen för att säkerställa att dagvatten och skyfallsvatten avleds och samlas i damm för fördröjning och rening. Dagvattendammen ska placeras minst 2 meter från släntfot mot intilliggande fastighet i enlighet med den avståndsbedömning som gjorts av geotekniker. Egenskapsbestämmelse m_2 används för att säkerställa att befintligt dagvattendike finns kvar.

På plankartan finns höjdsättning (exempelvis '+73.10') för marken kring testhallen som reglerar att dag- och skyfallsvatten lämpligen rinner till föreslagen damm utan att påverka testhallen.

Egenskapsbestämmelse n_1 används för att reglera markens genomsläpplighet. Ytan föreslås förses med parkeringsplatser för att nå kraven om tillräcklig mängd parkering men på grund av dagvatten- och skyfalls-situationen är det inte lämpligt att hårdgöra ytan helt och hållet. Därför behöver ytan vara genomsläpplig. Egenskapsbestämmelse n_2 anger att stödmur ska finnas mot grannfastighet i norr vid marknivåskillnader över 1 meter. Idag finns en höjdskillnad mellan Bulten 1 och intilliggande fastighet i norr. För att få till en god tillgänglighet kring den nya byggnaden samt nödvändig höjdsättning för vattenavrinning behöver denna höjdskillnad tas upp av stödmur.

Egenskapsbestämmelsen u_1 säkerställer att marken tillgängliggörs för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Egenskapsbestämmelsen a_1 anger att startbesked inte får ges för byggnad förrän damm enligt m_1 har kommit till stånd. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att dammen anläggs inför att den befintliga lågpunkten bebyggs.

9. Tidigare ställningstaganden

Vision 2040

Alingsås kommun har antagit Vision 2040 som en framtidsbild av vad Alingsås vill vara år 2040. Visionen lyder: "Alingsås är Västsveriges vackraste kulturstad i en levande bygd. Genom nytänkande, engagemang och tillgänglighet skapar vi livskvalitet för alla".

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

Vackra miljöer
Livskvalitet
Experimentlust
Omställning
Tillsammans

Budget för Alingsås kommun 2023-2025

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

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

De mål som berör detaljplaneringen är:

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

Agenda 2030

I september 2019 antog kommunfullmäktige en policy för hållbar utveckling som förespråkar att Alingsås kommun ställer sig bakom Agenda 2030. Ett första steg för att implementera Agenda 2030 var en nulägesanalys för att ta reda på hur kommunkoncernen redan arbetar med målen i Agenda 2030. Med avstamp i nulägesanalysen kommer fokusområden identifieras för det fortsatta arbetet. Nulägesanalysen visade bland annat att trångboddheten har ökat liksom andelen unga och äldre i kommunbefolkningen, vilket måste beaktas i den fortsatta samhällsplaneringen. Andelen skyddad natur och ekologiskt odlad jordbruksmark har ökat i Alingsås, men vattenkvaliteten behöver förbättras i kommunens sjöar, vattendrag och grundvattentäkter. Agenda 2030-arbetet ersätter ”Alingsås miljömål 2011-2019”. Kommunfullmäktige har också antagit ”Alingsås energiplan 2012-2013”.

Dagvattenstrategi

Alingsås kommun har en antagen dagvattenstrategi, antagen av Kommunfullmäktige i september 2020. I denna finns 6 övergripande mål avseende dagvatten:

- Minimera uppkomst av översvämningar och motverka skador och kostnader för de översvämningar som inte kan undvikas
- Begränsa och så långt som möjligt förhindra uttorkning av vattendrag samt påverkan på grundvattnets nivå till följd av dagvattenhantering
- Bidra till att kommunens yt- och grundvattenkvalitet kan uppnå god vattenstatus eller motsvarande vattenkvalitet
- Alingsås dagvattensystem är säkra, långsiktigt funktionella och bidrar till estetiska, hälsofrämjande livsmiljöer, samt till biologisk mångfald i både stad och natur
- Dagvattenfrågan är integrerad i stadens planering och underhåll, och har en tydlig ansvarsfördelning som främjar samarbete mellan stadens förvaltningar.
- Dagvattenhanteringens betydelse och funktion lyfts, tydliggörs och kommuniceras inom Alingsås kommun och samhälle

Till dagvattenstrategin hör riktlinjer antagna i maj 2021. Syftet med riktlinjerna är att utgöra en vägledning för att kunna arbeta mot dagvattenstrategins mål och vision. De ska ge vägledning och stöd för hur uppgifter ska utföras. Riktlinjerna innehåller krav avseende bl a dimensionering och rening av dagvatten etc. i enlighet med gängse branschstandard. Även dessa uppgifter syftar till att ge vägledning och stöd för de medarbetare som handlägger ärenden avseende just dimensionering och rening av dagvatten.

Riktlinjer för miljöanpassat byggande

”Riktlinjer för miljöanpassat byggande” har antagits av Alingsås kommunfullmäktige 2011. De övergripande målen är att begränsa vår klimatpåverkan och att byggnader inte ska påverka människors hälsa negativt.

10. Genomförande

Organisatoriska frågor

Kvartersmark

Exploatören ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Allmän plats

Det finns ingen allmän platsmark i detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmän plats

Planen omfattar ingen allmän plats.

Kvartersmark

Fastigheten Bulten 1 ges möjlighet till utökad bygg rätt.

Övrigt

Allmänna ledningar på kvartersmark är säkrade med ledningsrätt. U-områden anges på plankartan.

Ekonomiska frågor

Exploateringsanläggningar

Det finns inga allmänna anläggningar som behöver byggas för att genomföra planen.

Anläggningar på kvartersmark

Exploatören bekostar tillkommande anläggningar på kvartersmarken.

VA-ledningar

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

Tekniska frågor

Utredningar

Följande utredningar utgör underlag för detaljplanen:

- VA-, dagvatten och skyfallsutredning (Atkins, 2023-05-04)
- Utlåtande kommentar Länsstyrelsen MKN Vatten (Atkins 2023-02-17)
- Geoteknisk utredning (Geotechnica, 2022-05-11)
- Markmiljöteknisk utredning (Geotechnica, 2022-09-15)
- PM MIFO Fas 1, historisk inventering (Ensucon, 2023-04-14)
- Kulturmiljöutredning (Lindholm restaurering, 2023-02-09)
- Trafik- och parkeringsutredning (Atkins, 2023-02-17)
- Industribullerutredning (Efterklang, 2022-10-06)
- Skuggstudie (Arkcon, 2023-02-08)
- Naturvärdesinventering förstudie (Atkins 2023-05-02)
- Naturvärdesinventering (Atkins, 2023-05-09)

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

El-, teleledning mm

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

11. Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Handläggning

Planprövningen sker med utökat förfarande eftersom detaljplanen inte bedöms vara förenligt med kommunens översiktsplan. Skillnaden mot standardförfarandet är att en kungörelse görs innan planarbetet inleds med ett samråd och att en samrådsredogörelse upprättas efter samrådet där samtliga skriftliga synpunkter redovisas. Efter ett granskningssskede upprättas sedan ett granskningsutlåtande och därefter antas planen av kommunfullmäktige.

Planavgift

Ett planavtal är upprättat om fördelning av kostnader för planarbetet och planavgift kommer därför inte att tas ut i samband med bygglov.

Medverkande

Detaljplanen har utarbetats av Anna Sundin och Tony Nielsen från White Arkitekter och representanter från samhällsbyggnadsförvaltningen samt kommunledningskontoret.

Förslag till nya byggnader samt illustrationer har tagits fram av Arkcon arkitektkontor.

Planenheten

Kristine Bayard
Planarkitekt

Åsa Jönsson
Planchef



ALINGSÅS
KOMMUN

Kommunledningskontoret,
BESÖKSADRESS Sveagatan 12, 441 81 Alingsås
TFN 0322-61 60 00 (växel) E-POST kommunstyrelsen@alingsas.se
WEBBPLATS alingsas.se