

Planbeskrivning



Utökat förfarande, dnr 2022.211 KS
Upprättad 2024-04-17
Kommunfullmäktige 2024-05-29

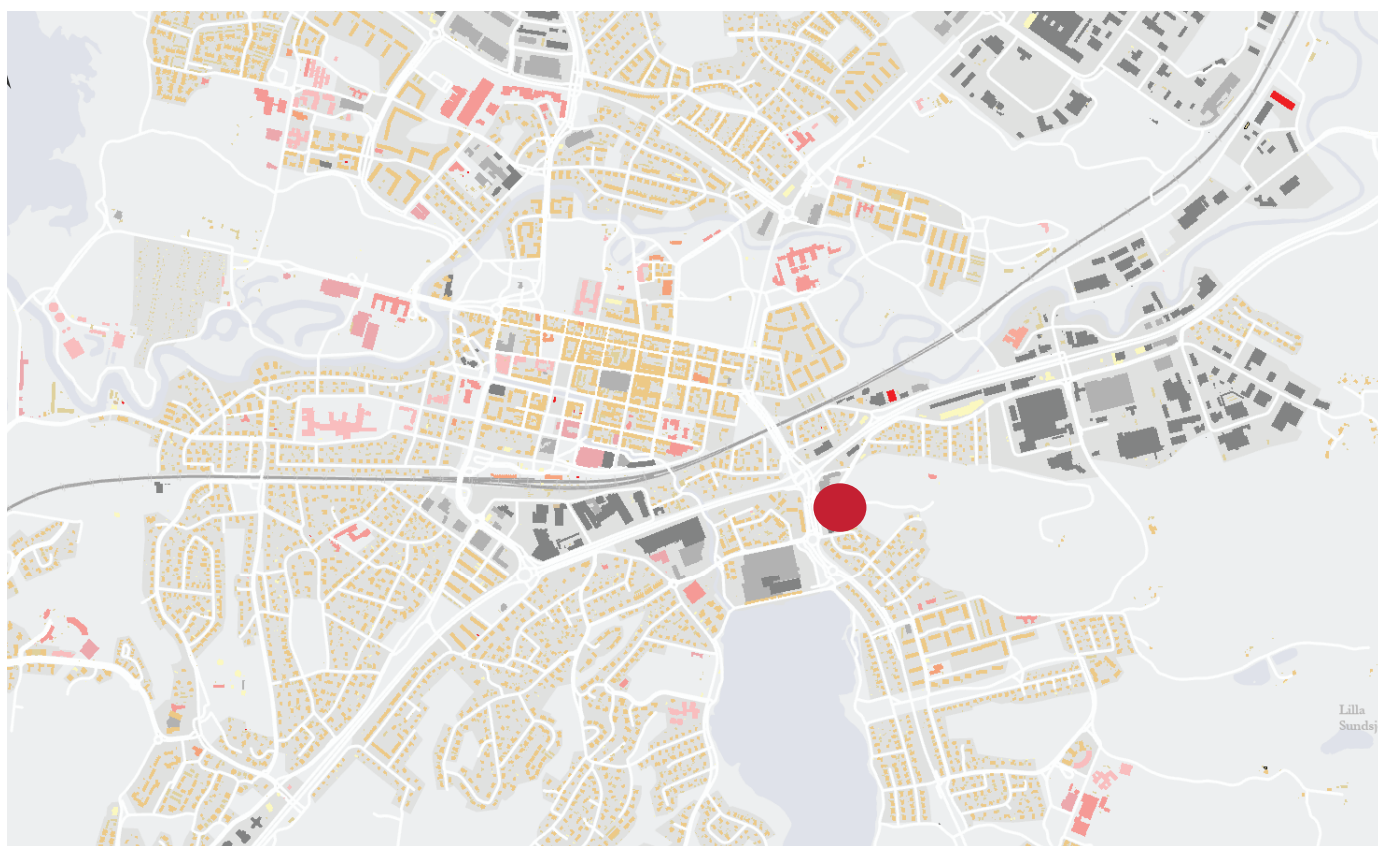
Antagandehandling

Detaljplan för Bostäder vid
Häradsvägen 4 (Rådstugan 2 m.fl.)

Sammanfattning

Syftet med planen är att utveckla ett nytt bostadskvarter i centrala Alingsås. Inom bottenvåning mot Häradsvägen skapas möjligheter till att komplettera bostäderna med centrumanvändning. Häradsvägen får en ny utformning som anpassas till att vägen ska fungera som lokalgata både till centrumverksamheten (t ex detaljhandel, kulturverksamheter, etc.) och bostäderna. För att skapa en trevligare gatumiljö och förstärka entrén till Hjortmarka naturreservat planeras ett nytt gångstråk med en dubbelsidig allé huvudsakligen inom planområdet. Kvarterets läge med närhet till stadskärnan och E20 gör att stor vikt läggs på kvarterets gestaltning, hög arkitektonisk kvalitet och anpassning till Alingsås byggnadstradition.

Förslaget möjliggör upp mot cirka 150 bostäder fördelade i både flerbostadshus upp till 5 våningar och radhus/parhus. Detaljplanen är i linje med kommunens översiktsplan.



Figur 1 - Översiktskarta med planområdet utpekade.

Innehåll

1. Inledning	4	7. Konsekvenser	35
2. Bebyggelse	6	8. Planbestämmelser	42
3. Gator och trafik	13	9. Tidigare ställningstaganden	47
4. Mark och vatten	19	10. Genomförande	49
5. Teknisk försörjning	29	11. Administrativa frågor	52
6. Risker och störningar på platsen	32		

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 genomförts 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.

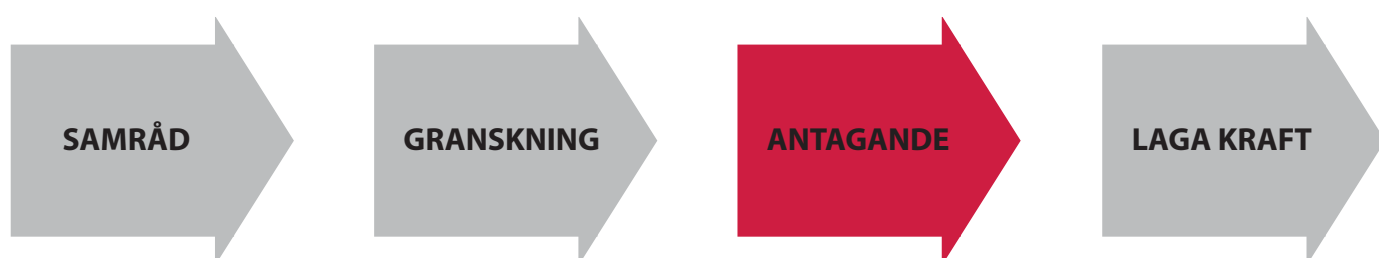
Granskning

När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och redigerats efter inkomna synpunkter ska det färdiga förslaget vara tillgängligt för granskning under två veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, till exempel sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan.

Synpunkter från granskningen redovisas i ett granskningsutlåtande.

Antagande och laga kraft

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Efter antagandet har de som yttrat sig någon gång under remisstiderna 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 utveckla ett nytt bostadskvarter i centrala Alingsås genom att omvandla ett befintligt verksamhetsområde. Inom bottenvåning mot Häradsvägen skapas möjligheter till att komplettera bostäderna med centrumanvändning (t ex detaljhandel, kulturverksamheter, gym, föreningsliv, mm). Häradsvägen får en ny utformning som anpassas till att vägen ska fungera som lokalgata både till centrumverksamheten och bostäderna. För att skapa en trevligare gatumiljö och förstärka entrén till Hjortmarka naturreservat planeras ett nytt gångstråk med en dubbelsidig allé huvudsakligen inom planområdet. Kvarterets läge med närhet till stadskärnan och E20 gör att stor vikt läggs på kvarterets gestaltning, hög arkitektonisk kvalitet och anpassning till Alingsås byggnadstradition.

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 samrådsskedet har en Samrådsredogörelse med samtliga skriftliga synpunkter på förslaget upprättats. Efter ett skede med granskning av planen upprättas också ett Granskningsutlåtande. En övrig handling är en Fastighetsförteckning.

Uppdrag

Beslut om positivt planbesked togs av Samhällsbyggnadsnämnden 2016-05-16 med motivering och förbehåll enligt nedan:

Frågan om planläggning av kv Rådstugan föreslås prövas i program för E20 och A+området. En detaljplan tillsammans med E20 och A+området beräknas att antas ca 2019-2020. En förutsättning för detta är att sökanden skrivit under ett planavtal om finansiering av planarbetet. Samhällsbyggnadsnämnden framhöll dessutom tveksamhet inför att det ska ingå handel i planområdet.

Kommunstyrelsen beslutade 2023-03-06 §11 om planprioritering. Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i prioriteringslistan.

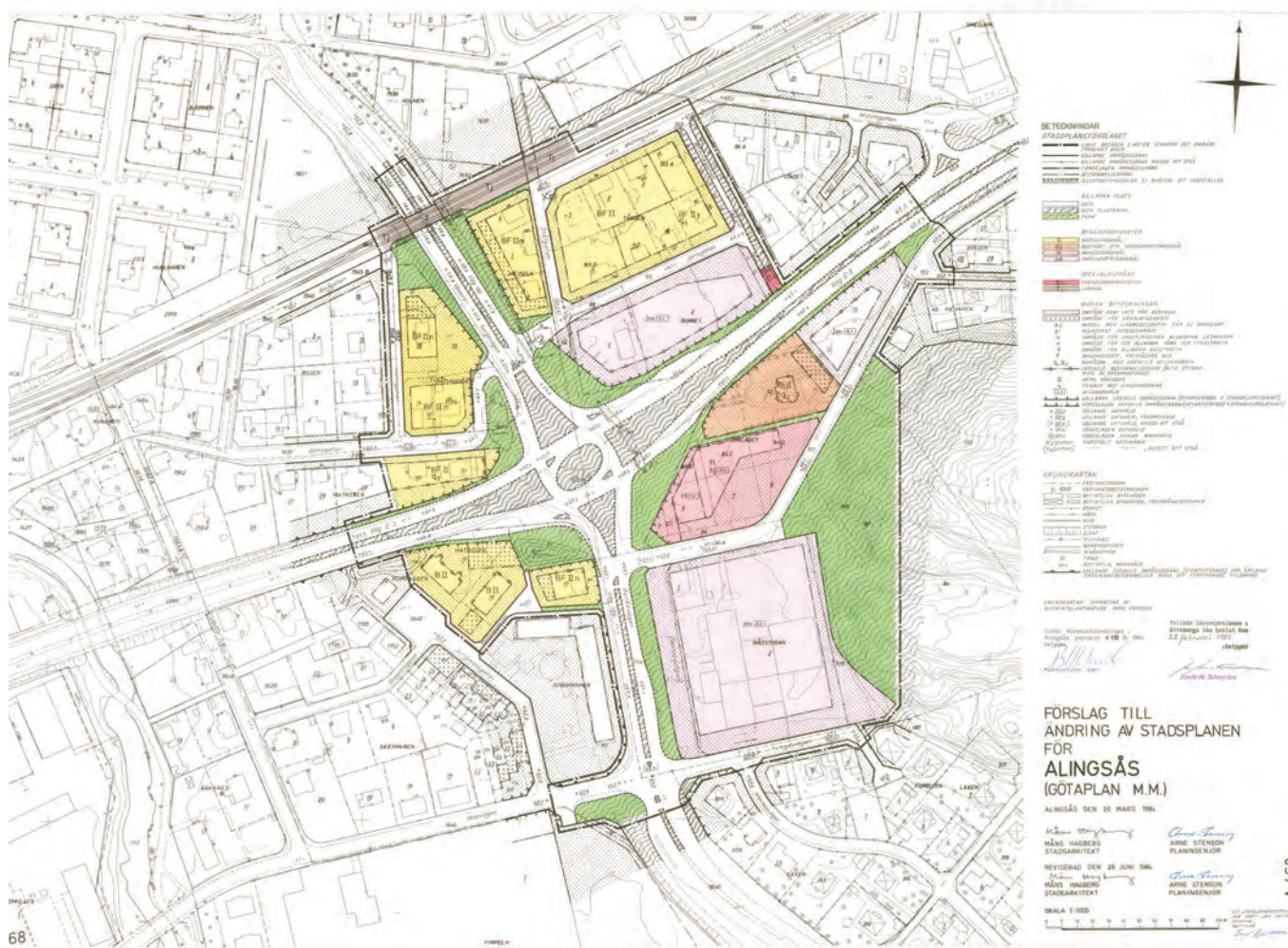
Gällande detaljplan

För området gäller en detaljplan. Förslag till ändring av stadsplanen för Alingsås (Götaplan m.fl.) fastställd som stadsplan 1985-02-22. Inom aktuellt område anger gällande detaljplan byggnadskvarter för småindustriändamål. Byggnader tillåts med en byggnadshöjd på 8 meter med bestämmelser som anger att marken inte får bebyggas i kvarterets ytterkanter samt inom utrymmet för Häradsvägen.

Genomförandetiden för ovan nämnda detaljplan har gått ut. Den nya detaljplanen ersätter den äldre planen inom berörd del.

Planområde

Området ligger utmed Boråsvägen och avgränsas i norr av Kristineholmsvägen och i söder av Tingsvägen. I öster gränsar området till Hårsberget och Hjortmarka naturreservat. Parallellt med Boråsvägen väster om planområdet, löper Häradsvägen inom planområdet. Planområdets storlek är cirka 15 000 kvadratmeter. Fastigheterna Rådstugan 1 och Rådstugan 2 ingår som helhet i planområdet. Mindre del av fastigheten Kristineholm 1:24 ingår. Marken i området ägs av Rådstugan 2 AB och Alingsås kommun.



Figur 2 - Gällande detaljplan.

Planprogram

Enligt plan- och bygglagen 5 kap 10 § kan kommunen, om man bedömer att det behövs för att underlätta detaljplanearbetet, ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program. Aktuellt område ingick i planprogrammet för Genomfart Alingsås och Lyckan antaget av kommunfullmäktige 14e juni 2017. § 143. Planprogrammets syfte var att utreda hur ombyggnationen av E20 kan bidra till att staden utvecklas på ett långsiktigt hållbart sätt. Programmet ska föreslå en framtida utveckling av staden utefter E20, från Vardsjön till Kristineholm samt för område Lyckan och kvarteret Rådstugan.

Planprogrammet grundar sig på fem strategier som ska säkerställa viktiga kvaliteter med människan i centrum. Dessa strategier är följande:

- Skapa attraktiva stråk
- Ge plats för liv
- Stärk identiteten
- Skapa stadsmässig entré från E20
- Förstärk blå och gröna värden

Specifikt för Rådstugan föreslår programmet en utveckling som innebär att en ny entréplats till naturreservatet tillskapas och att trafikstrukturen ses över. Bebyggelsen föreslås placeras i gatuliv längs väg 180 för att skapa ett ytterligare gaturum med stadsmässig karaktär. Aktiva bottenvåningar med lokaler för handel och verksamheter mot gatan bidrar till känslan av stad. Aktuellt planförslag bygger vidare på planprogrammets strategier och principer.

Översiktsplan

Översiktsplanen antogs av Kommunfullmäktige den 31 oktober 2018 och aktuellt område ligger inom Staden Alingsås. Strategierna här handlar om att staden byggs tätt och småskaligt, huvudsakligen inom 3 kilometer från stationsläget. Dessutom ska staden byggas sammanhängande där sjöar, vattendrag, parker och skogsdungar bildar sammanhängande grönområden. Slutligen ska boendeservice och arbetsplatser vara småskaligt blandade. Översiktsplanen rekommenderar enstaka hus upp till 7 våningar samt indragen takvåning, där det kan motiveras. Det ska visas särskild omsorg till arkitektonisk gestaltning.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.



Figur 3 - Planområdet redovisas översiktligt med röd streckad linje.

2. Bebyggelse

Befintlig bebyggelsestruktur

Idag finns byggnader på platsen som vittnar om den verksamhet som tidigare bedrivits på platsen. Fram till november 2020 bedrev Preem en drivmedelsanläggning inom området. Andra delar av området har inhytt diverse verksamheter såsom försäljning och reparation av bilar och lastbilar samt kontorsverksamhet med tillhörande lunchrestaurang. Idag används delar av området för båtförvaring. Även norr och sydväst om området bedrivs verksamheter idag.

Ingen bostadsbebyggelse finns inom området. På västra sidan av Boråsvägen finns flerbostadshus i tre våningar med långsidan mot gatan. Direkt söder om planområdet finns villabebyggelse.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Ingen byggnad inom planområdet har utpekats som kulturhistoriskt värdefull byggnad enligt kommunens Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun från 2018. I kvarterets närhet återfinns Kvarteret Vimpeln där en tegelbyggnad från 1905–1906 bedöms ha högt kulturhistoriskt värde där karaktären av en äldre fabrik uppförd med gedigna material är viktig att bevara. I kvarteret återfinns också tre putsade arbetarbostäder som utgör en viktig del i helhetsmiljön.



Figur 4 - Befintlig bebyggelse inom planområdet.



Figur 5 - 3-våningshus på andra sidan Boråsvägen/Häradsvägen.

LSS-boende (bostäder till personer med särskilda behov). Plats för ny transformatorstation har efter dialog med Alingsås energi lokaliserats till områdets nordöstra hörn, åtkomligt via ny mindre infartsväg från Kristineholmsvägen.

Bebyggelsens höjd varierar mellan 2–5 våningar och kvarteret gestaltas kring en stor gemensam gårdsmiljö, delvis ovanpå ett större parkeringsgarage. Inom planområdet kan det komma att krävas skyddsrum som med fördel placeras i bostadshusens botten-/källarplan alternativt i anslutning till garaget under den gemensamma gården. I planområdet skapas samtidigt plats för ett utvecklat gångstråk med en dubbelsidig allé längs Kristineholmsvägen som bildar ett viktigt grönstråk i staden samt förstärker entrén till Hjortmarka naturreservat.

Stadsbild

Kvarteret är utpekad i Alingsås Höga hus-policy som ett strategiskt läge vilket betyder att kvarteret har goda förutsättningar att utformas som en entré till centrum söderifrån och är väl synligt från E20 genom staden. Kvarteret blir ett tillskott som anpassas till den befintliga bebyggelsen i de centrala delarna av staden.

Stadsplanen för Alingsås tätort har antagits i juni 2023 och principerna i den har tagits i beaktande vid framtagande av aktuellt detaljplaneförslag. Stadsplanen syftar till att konkretisera gällande översiktsplan med inriktning och vägledning för stadens gestaltade livsmiljö och dess utveckling samt att ange en tydlig inriktning för var och när stadens utvecklingsområden bör planeras och genomföras. Kvarteret ingår i ett av tätortens omvandlingsområden på sikt där målbilden är att även närliggande kvarter kan utvecklas över längre

Riksintresse kulturmiljö

Planområdet ligger drygt 300 meter från riksintresse för kulturmiljövården. Då området enbart kommer ha viss synlighet från specifika punkter inom ytterkanten på riksintressant område utifrån kulturmiljövård (se Figur 7) är bedömningen att planförslaget inte innebär någon risk för påtaglig skada på riksintresset.

Arbetsplatser

Planområdet har använts för ett flertal olika verksamheter under åren men i dagsläget är det mesta nedlagt. I områdets närhet finns bland annat en trädgårdshandelsbutik och ett handelsområde.

Befintlig service

Vimpelns handelsområde ligger i anslutning till kvarteret och erbjuder bland annat apotek, mataffär, detaljhandel och gym. Alingsås stadskärna ligger dessutom inom 500 meter från området. Närmaste förskola och skola finns inom 500 meter.

Ny bebyggelse

Detaljplanen innebär att kvarteret kan bebyggas för huvudsakligen bostadsändamål. För att skapa en blandning av funktioner i området tillåts även centrumverksamhet (t ex detaljhandel, kulturverksamheter, gym, föreningsliv, mm) i bottenvåning mot nya lokalgatan. Bostäderna består av främst lägenheter i flerbostadshus men i kvarteret planeras även för radhus/parhus. Planområdet kan med fördel inrymma boendeformer så som



Figur 6 - Förslag till möjlig exploatering inom planområdet, illustration från gestaltungsprogram (Krook&Tjäder, 2023-08-31)

tid. Kvarteret blir således en markör för stadsomvandlingen i området. Stor vikt har lagts vid områdets gestaltning och att det nya kvarteret hämtar inspiration från Alingsås byggnadstradition.

Typologin i Alingsås centrala delar karaktäriseras av kvarteretsstaden vilket utgör en stor del av Alingsås arkitektoniska identitet och karaktär. Det nya bostadskvarteret bygger vidare på denna utformningsprincip som en grundläggande parameter. I kvarteretsstadsprincipen ingår en fasadvariation i uppbrutna fasader och varierade höjder samt material. Aktuellt kvarter har en variation i höjd mellan 2–5 våningar där de högsta byggnaderna placeras mot nordöst och vetter mot Hårsberget.

Storleken på detta kvarter är större än de traditionella innerstadskvarteren vilket gör att det krävs ett fokus på variation för att inte få kvarteret att uppfattas alltför storskaligt. I aktuellt förslag finns en variation i både kulörsättning och material likväl som i detaljrikedom, sockelvåningar och byggnadshöjder. Gestaltningens variation har ansetts viktig att reglera med hjälp av planbestämmelser för att kvarteret inte ska upplevas för storskaligt i förhållande till sin omgivning och för att säkerställa kommunens ambition med områdets omvandling på lång sikt.

Kvarteretsstrukturen med en stor gemensam gård gör att byggnaderna längs Hårsberget och Kristineholmsvägen fungerar som ett bullerskydd mot gården. För att samtidigt öppna upp gården något för att möta kringliggande gator har plankartan utformats så att det finns plats för minst två öppningar mot gata; en i norr och en i söder.

Utnyttjandegrad

Utformningen av bebyggelsen regleras till viss del i planbestämmelserna för att uppfylla detaljplanens syfte med hög arkitektonisk kvalitet och anpassning till Alingsås byggnadstradition. Enbart de delar av bebyggelsen som blir synliga från gatunivå utanför kvarteret är försedda med särskilda bestämmelser som reglerar bland annat balkonger och kulörsättning. In mot gården finns en större arkitektonisk frihet. Till denna detaljplan har ett separat gestaltungsprogram tagits fram (Krook & Tjäder, 2023-08-31). Där vidareutvecklas och preciseras hur området skulle kunna gestaltas. Det är dock enbart de planbestämmelser som återfinns i plankartan som är bindande.

Maximal tillåten höjd på bebyggelsen regleras så att den relaterar till kringliggande bebyggelse samt bidrar till ett varierat uttryck. De högsta byggnaderna tillåts i kvarterets hörn som vetter mot Hårsberget och centrum, men högsta höjden är lägre än bergets högsta höjd. Rad-/parhusens höjd och placering relaterar till villabebyggelsen direkt söder om planområdet. Nockhöjderna regleras i relation till grundkartans nollplan och varierar mellan + 78,5 meter och + 93,5 meter. Då kvarterets struktur bildar en stor gård skapas möjligheter att uppföra ett mindre bostadshus på gården, i nuvarande gestaltungsprogram utformat som ett så kallat fyrbohus i två våningar där alla lägenheter har entré direkt utifrån.

För att skapa goda förutsättningar för att etablera verksamheter som ryms inom centrumändamål i bottenvåningen införs en planbestämmelse som säger att den invändiga våningshöjden på bottenvåningen



Vy från Gerdsakens södra strand



Vy från Vänersborgsvägen



Vy från Boråsvägen

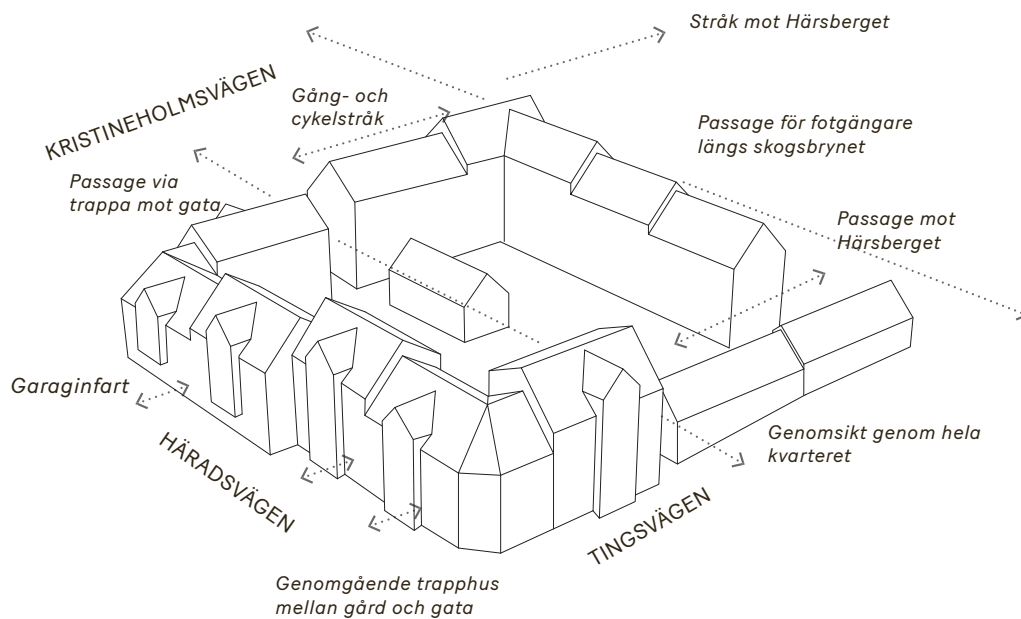


Vy från Mantalsvägen

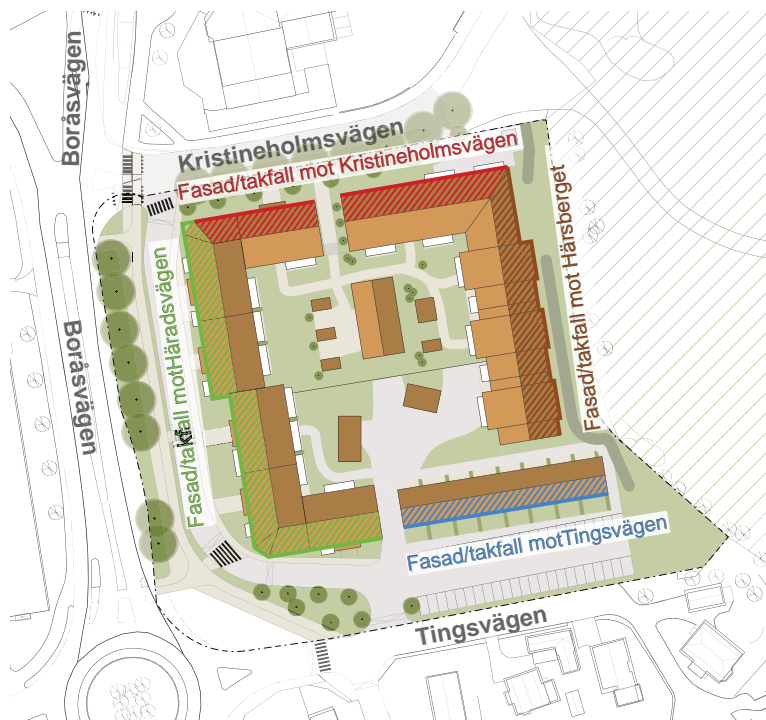


Vy från Götaplan/E20

Figur 7 - Fotomontage (5 st.) från strategiskt valda punkter i staden (Krook&Tjäder, 2023-08-31).



Figur 8 - Illustration från gestaltungsprogram (Krook&Tjäder, 2023-08-31).



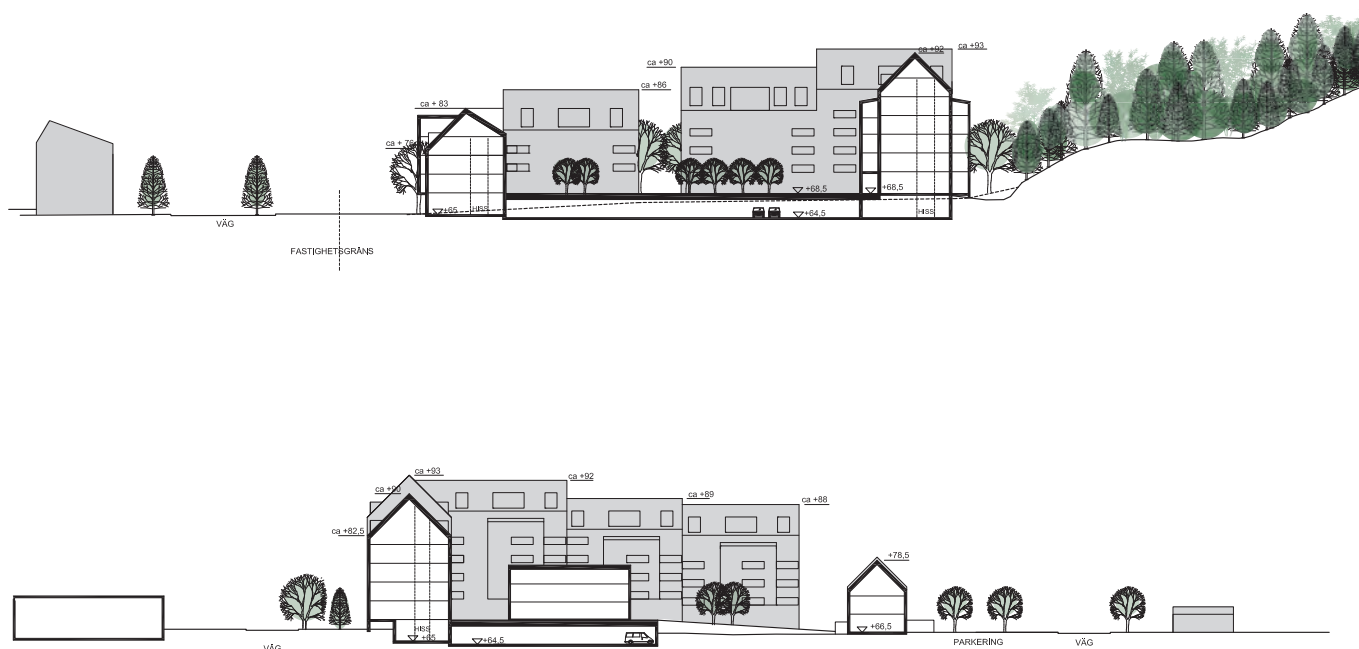
Figur 9 - Förtydligande av vilka fasader och takfall som vetter mot vilka gator.

underliggande mark. Därutöver får burspråk och frontespiser uppföras på 40% av fasadens längd med ett max djup på 1,3 meter och max längd på 7,5 meter. Användningen av franska balkonger begränsas inte. Fasader som är allra närmast den planerade allén samt befintligt träd (utanför området) med krontak inom området tillåts inte ha utstickande balkonger då de hamnar för nära träden.

ska vara minst 3,6 meter mot Häradsvägen. Detta gäller då oavsett markanvändning. Avsikten med bestämmelsen är att förenkla eventuell framtida omvandling från bostads- till centrumändamål där kravet på rumshöjd för verksamheter är minst 2,7 meter. Bestämmelsen har dock enbart placerats inom norra delen av byggrätten mot Häradsvägen. Detta då marknivåskillnaderna mellan gata och gård inom den del som inte har parkeringsgarage gör att en sådan bestämmelse begränsar utnyttjandet av ytan i de fall som den ska användas för bostadsändamål. Därför är inte 3,5 meter takhöjd ett krav i detaljplanen inom södra delen.

Fasadutformning

För att uppnå en stadsmässig fasad begränsas balkonger mot Häradsvägen och delar av Kristineholmsvägen till maximalt 30% av fasadens längd med en max djup på 1,6 meter från huvudfasaden och minst 3,5 meter över



Figur 10 - Sektioner som visar hur föreslagen bebyggelse förhåller sig till omgivande bebyggelse samt berget i öster. Sektioner från gestaltningsprogrammet (Krook&Tjäder, 2023-08-31).

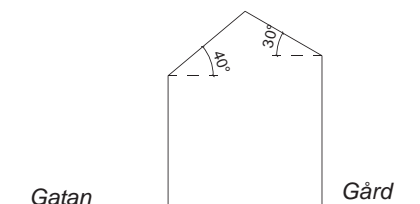
Vidare regleras fasadernas kulörsättning utifrån principen att skapa variation. En viktig komponent för att skapa ett balanserat uttryck och minska den storskaliga upplevelsen är sockelvåningen. Sockelvåningen ska i detta fall utformas avvikande mot övrig fasad men exakt hur detta görs regleras inte. Utöver sockelvåningens markering i fasaden regleras att fasadernas kulör ska vara varierad. Valet av kulör regleras inte men det krävs en variation inom kvarteret.

Taklandskap

Utformningen av taklandskapen har studerats noga då kvarteret kommer bli högre än omgivande bebyggelse och framförallt taken kommer vara synliga från avstånd. Traditionellt i Alingsås dominerar röda taklandskap vilket är något som förs vidare till aktuellt kvarter genom planbestämmelse om att minst 75 procent av taken på byggnaderna som vetter mot gatumiljön ska vara röda. Resterande 25 procent tillåts ha en valfri kulör. Bestämmelsen gäller inte komplementbyggnader och bostadshus på innergården då bedömningen är att dessa inte är lika synliga på avstånd. Oavsett val av takfärg behöver båda sidor av takfallet ha samma kulör.



Mansardtak/valmat tak



Sadeltak

Figur 11 - Förtydligande taklutningar mot Häradsvägen, Kristineholmsvägen och Tingsvägen.

Taken ska vara av plåt eller takpannor av tegel eller betong. Takmaterial ska vara av ett beständigt material och får inte vara av zink eller koppar. Detta med hänsyn till dels områdets karaktär och för att inte behöva rena takdagvatten. Eftersom det saknas utrymme att rena takdagvatten kommer det i byggskedet ställas krav på att takbeläggningen inte bidrar till en ökad föroreningsbelastning. Det innebär att de takbeläggningar som kan bidra till ökad föroreningsbelastning inte kommer att vara möjliga att använda. I Alingsås är plåttaken traditionellt röda och de kulörer som förekommer på tak är generellt tegelröd (RAL-nummer 3009 motsvarande NCS S 5040-Y80R) eller mörkröd, s.k. göteborgsröd (RAL-nummer 8004 motsvarande NCS S 6030-Y80R) vilket bör användas som inspiration och utgångspunkt för taken inom planområdet.



Figur 12 - Två kulörer som är vanligt förekommande på tak i Alingsås. Kulören till vänster kallas vanligen tegelröd (NCS S 5040-Y80R) och kulören till höger visar en mörkare variant kallad göteborgsröd (NCS S 6030-Y80R).

Upplevelsen av kvarterets storlek och arkitektur påverkas mycket av takets utformning. En taklutning krävs för att fasader mot gata inte ska upplevas allt för höga men det finns flera möjligheter att utforma denna lutning för att möjliggöra varierat uttryck. Syftet är att möjliggöra både sadeltak, mansardtak och valmat tak. Detta gör att flera olika taklutningsbestämmelser införts. Först och främst tillåts en takvinkel mot gatan, en annan mot innergården och en tredje för bostadshuset på gården, anpassat utifrån dess synlighet från gatan. Minsta taklutning för byggnaden på gården sätts till 25 grader. Det är viktigt att säkerställa att taket har en lutning för att säkerställa att byggnaden inte hindrar att innergården får tillräckligt med solljus.

En annan faktor som påverkar upplevelsen av bebyggelsens höjd är användningen av takkupor, där många och stora takkupor riskerar att få bebyggelsen att upplevas högre. Därför begränsas takkuporna som vetter mot Häradsvägen, Kristineholmsvägen och Tingsvägen till att maximalt uppta 50 procent av takets längd och respektive kupa får vara maximalt 4 meter bred. Slutligen regleras även att takkupor ska placeras och utformas så att takfoten är obruten, för att markera brytningen mellan fasad och tak. Frontespiser tillåts bryta takfoten.

Placeringen av tekniska installationer på taken får stor påverkan på upplevelsen av taklandskapen varför inga tekniska installationer förutom solenergianläggningar tillåts på taklandskap som vetter mot Kristineholmsvägen, Häradsvägen och Tingsvägen. Tekniska installationer så som hisschakt eller fläktutrymmen får i stället placeras i och på takfallen som vetter in mot gården.

Kommunen är generellt positiv till nyttjandet av solenergi för värme och/eller elektricitet då det är en viktig del i ett hållbart och fossilfritt energisystem. Tekniken går snabbt framåt och nya sätt att integrera solenergianläggningar (solceller och solpaneler) i bebyggelse utvecklas hela tiden. Därför finns i detaljplanen inget förbud mot solenergianläggningar men, med hänvisning till planens syfte, har det införts en planbestämmelse som säger att det krävs bygglov för solenergianläggningar på tak som vetter mot Häradsvägen, Kristineholmsvägen och Tingsvägen. Grundregeln är att bygglov krävs inom detaljplanerat område för att byta taktäckningsmaterial eller fasadbeklädnad, eller för andra utvändiga ändringar av en byggnad som avsevärt påverkar dess yttre utseende. Det finns dock undantag från denna regel där det enbart krävs en anmälan (flerbostadshus) eller är bygglovsbefriat (en- och tvåbostadshus). Dessa undantag gäller inte i denna detaljplan inom de områden där bestämmelsen om utökad bygglovsplikt gäller.

Placering och utformning av solenergianläggningar på tak kan få stor påverkan på upplevelsen av området. Placeras exempelvis stora områden med svarta anläggningar ovanpå ett tak som har röda pannor finns det stor risk att taket upplevs som svart. I aktuellt område har det ansetts viktigt att det röda taklandskapet dominerar upplevelsen av taklandskapet med hänsyn till Alingsås bebyggelsetradition. Ska solceller placeras på tak mot gata behöver de harmoniera med takets övriga utformning och kulörval.

Gaturum

I aktuell detaljplan utgörs allmän plats av olika typer av gaturum. Häradsvägen kommer framöver bli en kommunal lokalgata där angöring sker till parkeringsgaraget samt till de verksamheter som tillåts i bottenvåningen mot vägen. En mindre yta mellan gatan och byggnaderna kommer att bilda en halvoffentlig zon som också tar upp höjdskillnaderna mellan gatan och innergården. Längs Häradsvägen går också en separat gång- och cykelbana som norrut leder mot stadskärnan och söderut fortsätter som en del i lokalgatan Mantalsvägen. Husen längs Häradsvägen kommer att ha entréer som kan nås från gatan, allt för att öka andelen människor som rör sig längs gatan. Längs Boråsvägen finns också redan idag en busshållplats.

Befintliga Kristineholmsvägen ingår inte i planområdet då gatan redan är planlagd som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Då kommunen har för avsikt att utöka gaturummet med ett gångstråk på södra delen av vägen ingår denna yta i detaljplanen. Gångstråket omgärdas av en dubbelsidig allé vilken också bidrar till att tydliggöra gränsen mellan det offentliga stråket och kvarteret söderut.

Kvarterstrukturen bidrar till att skapa en gårdsyta för de boende som upplevs privat och inrymmer möjligheter till boendegemensamma utrymmen och funktioner.

Bostäder

Planförslaget ger möjlighet att uppföra ett nytt bostadskvarter i centrala Alingsås. Antalet nya lägenheter vid maximalt utnyttjande av detaljplanens bygg rätt beräknas bli cirka 140–150 stycken. Antalet lägenheter regleras dock inte i planen, däremot regleras största tillåtna byggnadsarea och högsta tillåtna nockhöjd för bebyggelsen. Beroende på vilka lägenhetsstorlekar som slutgiltigt väljs kan därför det totala antalet komma att variera. Upplåtelseform kan inte heller regleras i detaljplanen vilket innebär att olika former av ägande som bostads- eller hyresrätt kan bli aktuellt. Byte av upplåtelseform kan också komma att ske senare.

Inom användningsområdet Bostäder ryms även olika former av bostäder, vilket innebär att detaljplanen även möjliggör för exempelvis LSS-boende, seniorbostäder och gruppboende. Boende med stort vårdinslag ingår inte i användningsområdet. Bostäderna ska vara av varaktig karaktär och inte för tillfällig vistelse.

Till bostäderna behövs flera olika typer av komplementbyggnader. Dessa byggnader tillåts till en total yta av 225 m² där varje enskild byggnad får maximalt utgöra 75 m². Maximal nockhöjd för komplementbyggnader är 5 meter. Om komplementbyggnaderna placeras ovanpå garagets bjälklag räknas nockhöjden från marknivån på gården ovan garaget.

Terränganpassning

Marken inom planområdet lutar flackt åt väster mot Häradsvägen vars ungefärliga nivå är +65 meter. Direkt öster om planområdet finns Härtsberget vars högsta punkt ligger på cirka +110 meter. Planförslaget innebär att höjderna inom området kommer justeras något jämfört med dagens nivåer. Garaget som hamnar under delar av innergården innebär ett schakt på cirka 1–3 meter och att innergården behöver planeras i två nivåer. Nivåskillnaderna inom området har gjort det svårt att ordna portiker mot Häradsvägen och att vissa entréer mot Häradsvägen kommer kräva en mindre trappa för att kunna nå från gatan.

Tillgänglighet

För nybyggnad av bostäder föreskriver gällande lag att alla lägenheter belägna högre upp än två våningsplan skall ha tillgång till hiss. Lokaler ska alltid vara tillgängliga för rörelsehindrade. Markplaneringen skall utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer med mera utan problem.

För att skapa maximal rörelse längs Häradsvägen kommer entréer planeras från Häradsvägen. Dessa kan vara svårt att utforma tillgängligt på grund av höjdskillnader. I dessa fall kan en extra tillgänglig entré anordnas från innergården som då också ligger i närmare anslutning till parkering för rörelsenedsatta. Föreskrifter kring detta finns i Boverkets Byggregler, BBR.

3. Gator och trafik

Befintligt gatunät

Planområdet ligger i direkt anslutning till väg 180/Boråsvägen vilken i sin tur kopplar till den närliggande motorvägen E20. Omgivande gator är Kristineholmsvägen i norr, Häradsvägen i väster samt Tingsvägen i söder.



Figur 13 - Karta med förtydligande av gatunamn.

Häradsvägen är idag planlagd som kvarterersmark för småindustri och fungerar idag som tillfartsväg till befintliga och tidigare verksamheter på platsen. Längs gatan finns idag cirka 30-40 besöksparkeringar till verksamheterna. Gatan kommer att behöva byggas om för att säkerställa bra anslutning till angränsande gator. Kristineholmsvägens körbana är 7 meter bred men smalnar av något efter busshållplatsen strax nordöst om planområdet. Tingsvägen är en 9 meter bred (inkl. mindre trottoar) återvändsgata till ett fåtal villatomter direkt söder om planområdet.

Längs Häradsvägen går idag en gång- och cykelbana som norrut leder mot stadskärnan och söderut fortsätter som en del av lokalgatan Mantalsvägen. Kristineholmsvägen har en nyligen anlagd gång- och cykelbana på norra delen och nordöst om planområdet. I anslutning till planområdet finns i nuläget två passager över Boråsvägen, den norra är endast ett släpp genom refugerna och ej en skyltad passage medan den södra är ett övergångsställe i anslutning till cirkulationsplatsen vid korsningen Boråsvägen/Hemvägen/Tingsvägen. Norr om planområdet finns övergångsställe där gående och cyklisterna kan korsa Kristineholmsvägen.

Under 2018 togs Åtgärdsvalsstudie (ÅVS) ”E20 genom Alingsås, delen Sveaplan- Götaplan” fram av Trafikverket i samarbete med Alingsås kommun. Planområdet ligger inom ÅVS:ens studerade område varvid åtgärder i studien behöver beaktas i planarbetet och föreslagen gatuutformning. Syftet med åtgärdsvalsstudien var att studera och föreslå trafiksäkerhets-, funktions- och framkomlighetshöjande åtgärder för vägtrafiken i korsningarna vid Sveaplan och Götaplan samt för sträckan däremellan. Studien föreslår åtgärder som kan genomföras på kort sikt (år 2019–2023), medellång sikt (år 2024–2029) eller lång sikt (efter år 2029).

På kort sikt (2019–2023) föreslås i ÅVS:en bland annat Götaplan byggas om till en tvåflig cirkulationsplats med fria högersvängar. Korsningen mellan Boråsvägen och Kristineholmsvägen byggs om på kort sikt enligt principen ”höger-in-höger-ut”, vilket ger ökad framkomlighet och ökad trafiksäkerhet på framför allt tillfarten men även på utfarten ur korsningen vid Götaplan. Dessutom föreslås standarden för gång- och cykelpassagen över Boråsvägen och tvärs Kristineholmsvägen (vid planområdets nordvästra hörn) höjas. Inga av ovan nämnda åtgärder på kort sikt har ännu genomförts.

På medellång sikt föreslås i ÅVS:en istället bland annat att korsningen mellan Boråsvägen och Kristineholmsvägen ska stängas helt och en ny lokalväg ska anläggas parallellt med Boråsvägen (Häradsvägen). Denna åtgärd förväntas bidra till ökad framkomlighet och trafiksäkerhet för vägtrafiken. Åtgärden kräver en ny detaljplan inom Rådstugan.

Nya gator

För att klargöra de trafikala förutsättningarna samt dess konsekvenser gällande bland annat parkering och mobilitet, angöring, gatuutformning samt trafikanalys har en trafikutredning tagits fram av Sweco (Sweco, 2023-08-31). I trafikutredningen redovisas tänkt gatuutformning för Häradsvägen som möjliggör identifierade behov för detaljplanen men även kommande utveckling av gatumiljön i närliggande projekt. Nedan redovisas valda delar från trafikutredningen.

Genomförande av planförslaget innebär ombyggnad av befintligt trafiknät både inom och i direkt anslutning till planområdet. Häradsvägen byggs om till en kommunal lokalgata med korsningspunkter som anpassas efter framtida beräknad trafik. Detta innebär exempelvis att korsningarna i norr och söder planeras som upphöjda korsningar för att ge trafiksäkra korsningar för oskyddade trafikanter. Vägen anpassas utifrån den typ av fordon som behövs till bostadskvarteret och de centrumverksamheter som tillåts i bottenvåning (normalstora lastbilar, Lbn). Vägen dimensioneras dock inte för att kunna användas som ersättningsväg för att kunna stänga korsningen mellan Kristineholmsvägen och Boråsvägen (åtgärd på medellång sikt enligt ÅVS). Utrymmet finns i plankartan men bedömningen är att en sådan lösning är olämplig då bland annat utformningen tar stor yta i anspråk. Genomförd trafikanalys visar dessutom att framkomligheten år 2040 är tillräcklig även med en ”höger-in-höger-ut” lösning för befintlig korsning. Därför föreslås ytan disponeras enligt Illustrationsplanen.

Infart till parkeringshus, markparkering samt angöring på gården sker i första hand från Häradsvägen. Detta då kommunen vill minska antalet fordon som korsar det framtida gångstråket söder om Kristineholmsvägen.

Detta regleras i plankartan genom införandet av utfartsförbud i lämpliga lägen. Endast en mindre infart för transformatorstation och sophämtning får finnas i planområdets nordöstra hörn.

Kristineholmsvägen och Tingsvägen är i dagsläget planlagda för gatuändamål och behöver därför inte ingå i den nya detaljplanen. Dock planeras ett nytt gångstråk med plats för dubbelsidig allé längs Kristineholmsvägens södra sida och i samband med detta har Kristineholmsvägens bredd studerats och bedömningen är att körbanans bredd kan minskas en halvmeter till fördel för gångstråket. Ytan som gångstråket kräver ingår i aktuellt planområde och planläggs som gångväg. En avsmalning av Tingsvägens körbaneyta har studerats men kommer i sådana fall genomföras genom en inbördes omprioritering mellan trafikslagens ytor, inte genom att kvarteretsmarken för bostadsändamål utökas söderut.

Eventuell framtida ombyggnad av Boråsvägen kommer kräva att Trafikverket tar fram en vägplan och därför har inte utformningen av nämnda väg studerats i detalj i denna detaljplan. En del av den yta som ingår i Trafikverkets vägområde tas dock med i aktuell plan då ytan idag är planlagd som park. I stället planläggs ytan som gata enligt förslaget, vilket skapar större friheter för Trafikverket i framtida vägplanering. Detaljplaneförslaget hindrar inte genomförandet av ÅVS:ens föreslagna åtgärd på kort sikt att höja standarden på passagen över Boråsvägen. Planförslaget hindrar inte heller en eventuell framtida standardhöjning av befintlig kollektivtrafikhållplats *Vimpeln* i direkt anslutning till plangränsen.

En trafikanalys har genomförts som en del i trafikutredningen (Sweco, 2023-08-31) där tillkommande trafikallsträng samt framkomlighet på vägnätet år 2040 vid full utbyggnad har bedömts. Trafikanalyserna genomfördes utifrån ett tidigt planförslag som då innefattade en högre exploateringsgrad än nuvarande samrådsförslag. Resultatet från trafikanalysen representerar därför ett ”värre scenario” än nuvarande planförslag tillåter.

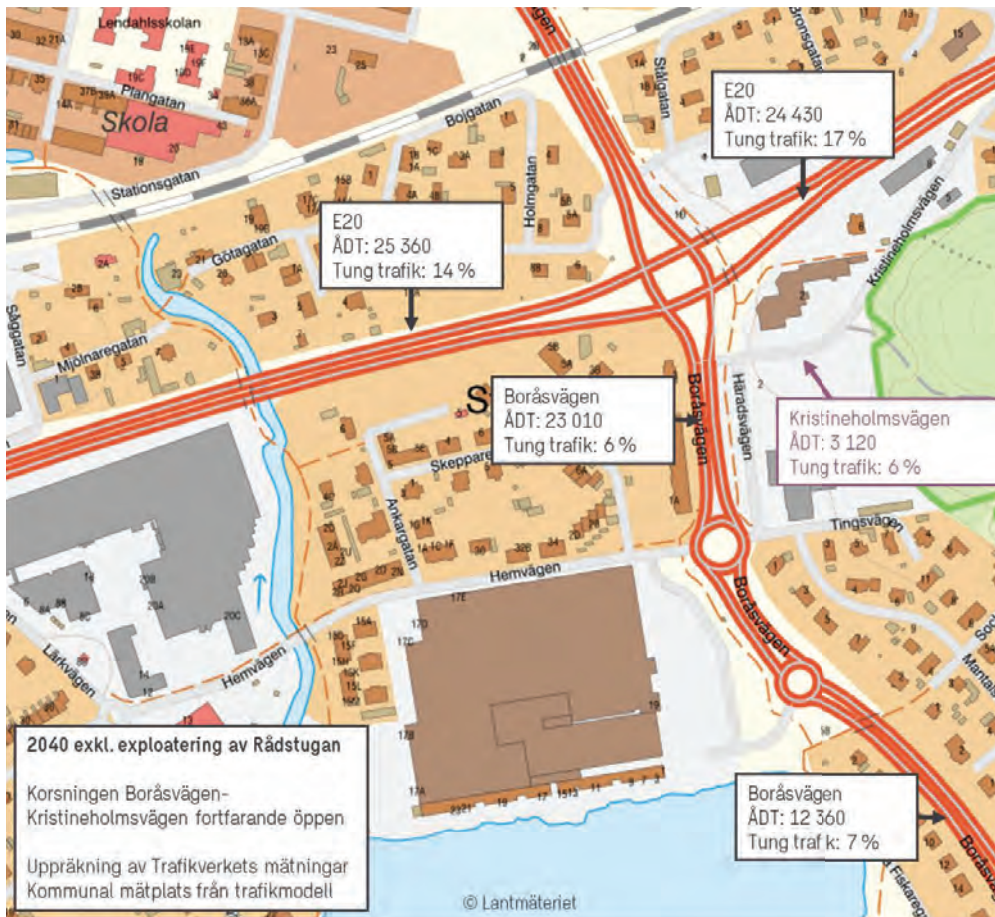
Trafikverket mäter trafiken på det statliga vägnätet i området kring Rådstugan och kommunen har en mät punkt på Kristineholmsvägen. Trafikverket har utfört mätning av trafiken på Boråsvägen och E20 år 2017 respektive 2019. Kommunen genomförde trafikmätning på Kristineholmsvägen under år 2018. Trafikverket har också tagit fram prognoser för hur personbils- och lastbilstrafiken kommer att förändras fram till år 2040 respektive år 2065 på det statliga vägnätet fördelat på geografiska områden. År 2040 nyttjas som prognosår inom detta arbete. För kommunala vägar finns inte motsvarande siffror. För den kommunala mätningen på Kristineholmsvägen har istället trafikflödet hämtats från kommunens strategiska trafikmodell för prognosår 2040. Den sammanlagda dygnstrafiken för prognosår 2040 redovisas i Figur 14. Den bedömda trafiken på norra delen av Boråsvägen varierar dock beroende på vilken reglering som framöver råder i korsningen Boråsvägen-Kristineholmsvägen. Regleras korsningen enligt principen ”höger-in-höger-ut” ökar flödet till 23 770 och tillåts enbart höger in blir flödet 24 540, i stället för det som redovisas i bilden.

Trafikalstringen som blir från fullt utbyggt planområde (och mer därtill då analysen gjordes på ett tidigt förslag med högre exploateringsgrad) har beräknats i trafikanalysen och bedömningen är att trafikallsträngen år 2040 då blir enligt Figur 15.

En mikrosimulering har genomförts utifrån följande tre scenarion:

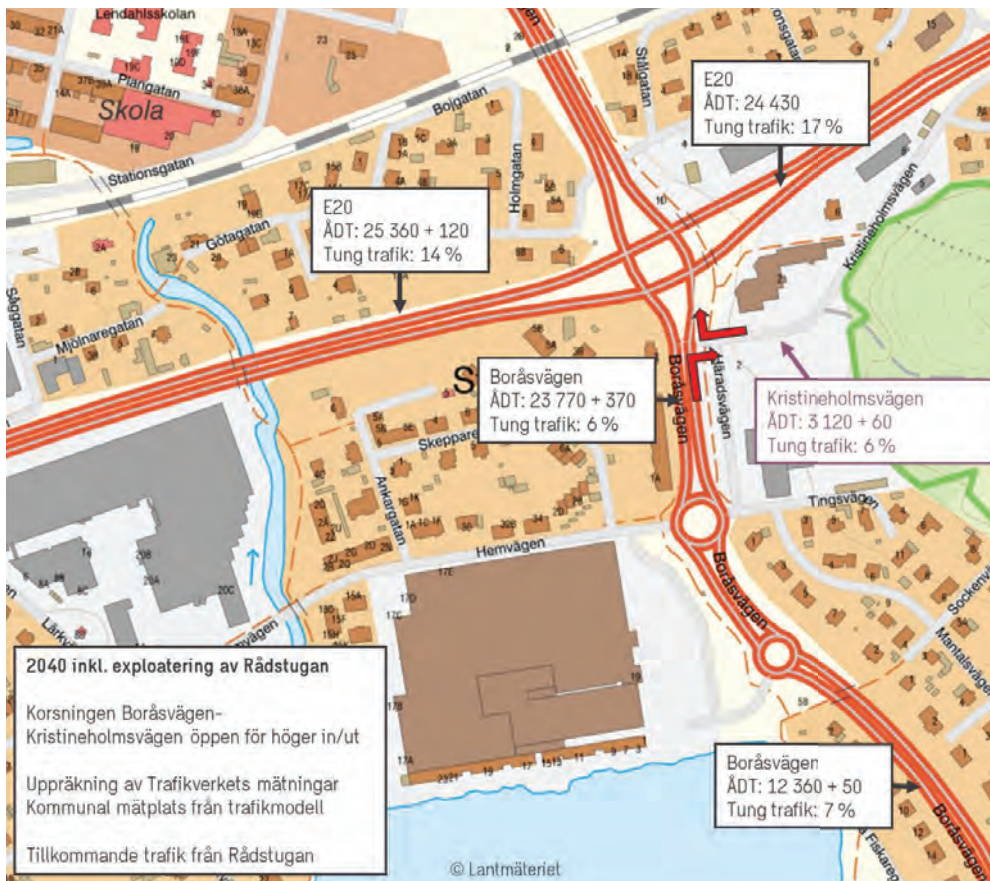
- Trafikår 2040 exklusive Rådstugan med korsningen Boråsvägen-Kristineholmsvägen reglerad höger in/höger ut för samtliga.
- Trafikår 2040 inklusive Rådstugan med korsningen Boråsvägen-Kristineholmsvägen reglerad höger in/höger ut för samtliga.
- Trafikår 2040 inklusive Rådstugan med korsningen Boråsvägen-Kristineholmsvägen reglerad höger in för samtliga och höger ut endast för kollektivtrafik/tung transport.

Resultatet från mikrosimuleringen visar att inför ”höger-in-höger-ut” i ett scenario med trafikflöden motsvarande år 2040 noteras i huvudsak endast mindre påverkan på medelhastigheter och kölängder såsom lägre hastigheter i anslutning till korsningarna. Alstrad trafik från planområdet utgör 0–1,9 procent av vardagsdygnstrafiken respektive 3 % av den totala trafiken i modellen under maxtimmen på de olika vägarna i närområdet.



Figur 14 - ÅTD/tung trafik år 2040 (Sweco, 2023-08-31)

När exploateringen inom aktuell detaljplan läggs till påverkas i stort sett inte medelhastigheterna alls och de skillnader som kan ses är främst inne på Häradsvägen. Att justera regleringen av korsningen Boråsvägen-Kristineholmsvägen ger även det endast en mindre påverkan på framkomligheten och då främst inne på lokalvägnätet. Slutsatsen blir då även att det inte finns ett behov att stänga korsningen mellan Kristineholmsvägen och Boråsvägen med nuvarande förutsättningar. Häradsvägens utformning är anpassad efter denna slutsats.



Figur 15 - ÅTD/tung trafik år 2040 inkl. exploatering av Rådstugan (Sweco, 2023-08-31)

Framkomligheten längs väg 180 kommer alltså vara fortsatt god oavsett genomförandet av detaljplanen eller reglering av korsningen Boråsvägen-Kristineholmsvägen. De små framkomlighetsbegränsningar som uppmärksammats i analysen är inte en direkt effekt av genomförandet av detaljplanen för Rådstugan utan istället den allmänna trafikökningen till år 2040 samt dagens infrastruktur i anslutning till köpcentrumet Vimpeln.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelnätet i anslutning till planområdet har i dagsläget goda förutsättningar att tillgodose gående och cyklisters behov för att kunna nå stadens olika målpunkter. Speciellt intressant är det nord-sydliga pendlingsstråket som planskilt passerar E20 och som löper längs med planområdets västra del utmed Häradsvägen. Söderut fortsätter dock gång- och cykelstråket som en del i lokalgatan Mantalsvägen, där det i dagsläget enbart finns en trottoar. Söder om Mantalsvägen fortsätter gång- och cykelbana som binder samman området med området väster om väg 180. Trafikmängden på gatan är begränsad. På Boråsvägens västra sida finns söderut en separat gång- och cykelväg.

Planförslaget innebär att befintligt gång- och cykelstråk längs Häradsvägen blir kvar, men det byggs om något för att anpassas till förbättrade korsningspunkter i norr och söder. Passager för gång- och cykeltrafikanter över Boråsvägen är inget som regleras i detaljplanen men ingår som en åtgärd i den åtgärdsvalsstudie som Trafikverket gjort för denna del av Boråsvägen och detaljplanen möjliggör en förstärkning av passagerna.



Figur 16 - Gång- och cykelbanan längs Häradsvägen (2st.)



Figur 17 - Trafik-karta som med röd streckad linje visar befintliga gång- och cykelvägar inom och i anslutning till planområdet.

En del av detaljplanens syfte är att planlägga ett nytt gångstråk med dubbelsidig allé längs Kristineholmsvägens södra sida. Syftet med stråket är flera saker. Dels handlar stråket om att skapa ett nytt grönstråk, vilket beskrivs mer ingående i kapitel 4, rubrik ”Natur och vegetation”. Utifrån gångperspektivet bidrar stråket till att skapa en trevligare väg mot både naturreservatet- och till busshållplatsen Hårsbergsvägen.

För att genomföra gångstråket kommer Kristineholmsvägens körbana minskas med cirka en halv meter och de allmänna ledningar som idag är placerade längs gatans södra sida flyttas något för att skapa plats för trädplantering. Utökning av gatumiljön kommer krävas vilket sker inom fastigheterna Rådstugan 1 och Rådstugan 2. Stråket planläggs med plats för en trädrad med större krontak i norr, en tre meter bred gångyta i mitten och plats för en trädrad med mindre träd i söder. Allmän plats har avgränsats så att trädens framtida kronor hamnar inom allmän plats. Byggrätt inom kvartersmark har därefter avgränsats så att tillräckligt avstånd mellan träd och fasad finns. En avvägning har gjorts som resulterar i att fasad tillåts så nära träden att det inte är lämpligt med utstickande balkonger. En del av gångstråkets utbyggnad görs utanför planområdet, med stöd av gällande detaljplan.

Kollektivtrafik

Området ligger på bekväma gång- och cykelavstånd från stadens tågstation och bussterminal. Dessutom trafikeras området av nio busslinjer med varierande täthet över ett vardagsdygn. De primära hållplatserna är Häradsvägen, Vimpeln samt Götaplan och stadsbuss 2 mellan Ängabo - Terminalen – Bolltorp är den viktigaste linjen med en turtäthet på 3 ggr/timme under högtrafik. Kompletterat av övriga linjer kan dock 10 minuters trafik från Vimpeln mot Terminalen/centrum erbjudas i högtrafik.

Parkering för bilar

Idag är större delen av ytan asfalterad och tillgänglig för parkering. En rad med uppritade parkeringsplatser finns längs befintliga Häradsvägen. Inhägnade områden har använts för parkering av bilar tillhörande den tidigare bilförsäljningen som skedde inom området. Ytan har även använts för lastbilsuppställning.

Behovet av nya parkeringsplatser regleras av Alingsås kommuns parkeringsnorm antagen 2016. Parkeringstalen är en vägledning för att bedöma om lämpligt utrymme för parkering finns vid genomförandet av detaljplanen. Det är vid bygglovsprövningen som aktuellt behov fastställs och det avgörs om tillräckligt med parkeringsplatser kan skapas vid byggandet.

Funktion	Parkeringstal	Lgh/BTA	Parkeringsbehov
Enbostadshus	1,5 bpl/bostad	8 (1200)	12
Flerbostadshus-boende	6 bpl/1000 kvm BTA	13800	97
Flerbostadshus-besök	1 bpl/1000 kvm BTA		14
Handel	30 bpl/1000 kvm BTA	650	20

143

Figur 18 - Alingsås kommuns parkeringstal för bil. Tabell från trafikutredningen (Sweco, 2023-08-31)

Enligt gällande parkeringsnorm ligger aktuellt område inom zon 2 men inte långt från zon 1. Enligt beräkningar i trafikutredningen innebär 140–160 bostäder samt 650 kvadratmeter BTA verksamheter längs Häradsvägen efter reducerande åtgärder (bland annat förslag på bilpool, övriga mobilitetsåtgärder och samutnyttjande mellan boende/centrumverksamhet) ett slutligt totalbehov av cirka 99 nya parkeringsplatser (Sweco, 2023-08-31). Detaljplanen möjliggör tillräckligt med yta för parkering även om inte alla reduktionsåtgärder genomförs (130 parkeringsplatser) men förhoppningen är att det ska krävas något mindre antal parkeringsplatser. Parkeringsplatserna fördelas mellan ett delvis underjordiskt parkeringsgarage under gården samt markparkering i områdets södra del. Parkeringsplatser möjliggörs i anslutning till en stor ek (se mer info om skyddsvärda träd på sida 21. Om inte all yta krävs för parkeringsplatser ska i första hand ytan närmast trädet inte användas för parkering.

Parkering för cyklar

Ett lokalt trafikmål är att utveckla cykeltrafiken. För att göra cykling attraktivt behöver cykelparkeringar finnas. Tillräckligt med cykelparkering ska redovisas vid bygglovsprövning och normen 3 parkeringsplatser/bostad föreslås. Platserna ska vara bekvämt belägna nära entréer, tillräckligt stora samt säkra. De kan utformas som låsbara cykelrum alternativt cykelställ under skärmtak med t.ex. kablar för fastlåsning.

Funktion	Parkeringstal	Lgh/BTA	Parkeringsbehov
En-/Flerbostadshus	3 cpl/bostad	160	480
Handel	11 cpl/1000 kvm BTA	650	7

487

Figur 19 - Alingsås kommuns parkeringstal för cykel. Tabell från trafikutredningen (Sweco, 2023-08-31)

Skolvägar (årskurs 1-6)

Elever i årskurs F-6 hemmahörande i planområdet hör till Lendahlsskolans upptagningsområde. Avståndet till skolan är ca 600 meter och för att ta sig till skolan måste eleverna korsa Kristineholmsvägen för att därefter ta sig under E20 via en gångtunnel och därefter korsa väg 180 innan gångvägen leder fram till skolan.

Räddningsvägar

Ett brandkrav vid utrymningshöjder högre än 9 meter är att tillräckligt breda räddningsvägar eller uppställningsplatser anordnas för bilburen maskinstege (avståndet gäller från fönsterunderkant eller balkongräckes överkant till underliggande mark). Ett alternativ är att byggnaderna utförs med trapphus enligt Tr2 utförande. Tr2-trapphus är en typ av trapphus som utförs så att brand- och brandgasspridning till trapphuset begränsas. Släckbil ska ha högst 50 meter till alla ytterdörrar på byggnad där insats kan behöva göras. För gruppbestäder krävs två av varandra oberoende utrymningsvägar.

Riksintresse kommunikationer

Planområdet är beläget nära E20 som är av riksintresse för kommunikationer. Bedömningen är att detaljplanen inte innebär påtaglig negativ skada på riksintresset.

4. Mark och vatten

Natur och vegetation

Idag är i princip hela planområdet hårdgjort och består av stora öppna asfalterade ytor. Området gränsar dock till ett högre trädbeklätt berg i öster där viss vegetation sträcker sig in något inom planområdets östra gräns. Mindre buskage finns på vissa ställen inom området på grund av bristande underhåll (inte planterad). Närmast vägarna som omger planområdet finns mestadels klippta gräsytor med inslag av träd av varierad art. Strax utanför planområdet i sydöst finns en större ek.

Längs Boråsvägen finns en trädallé med pelarek vilken är ett viktigt inslag i trafikmiljön som i övrigt består av lite vegetation. Därför införs en planbestämmelse om att en trädrad ska finnas inom området där träden står idag. Lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg omfattas av biotopskydd. Bedömningen är att de åtgärder som planeras på Häradsvägen samt föreslagen bostadsexploatering inte riskerar att skada naturmiljön i biotopen. Om det finns risk för att naturmiljön skadas ska dispens från biotopskyddsbestämmelserna sökas hos Länsstyrelsen.

Ett genomförande av planförslaget innebär att andelen hårdgjord yta i området minskar jämfört med nuläget. Det anses vara av stor betydelse för att skapa en trevlig bostadsmiljö att gårdsmiljön inte blir enbart hårdgjord, att inte en betydande del parkeringar placeras på innergården och att det finns goda förutsättningar för plantering på gården. Detta regleras med planbestämmelser som reglerar markens utnyttjande och utförande. Möjligheten till markparkering ovan mark har anpassats för att begränsa antalet parkeringsplatser men för att samtidigt möjliggöra parkeringsplatser för rörelsehindrade i anslutning till entré.

Skyddad natur

På grund av avsaknaden av befintlig vegetation inom planområdet har ingen naturvärdesinventering gjorts för aktuell detaljplan, däremot har en träinventering och en solstudie genomförts.

Planområdet gränsar till det kommunalt inrättade Hjortmarka naturreservat som bildades 2010. I beslutet om att bilda naturreservatet går att läsa att syftet med naturreservatet är att bevara och utveckla områdets rekreations- och naturvärden. Området är tätortsnära och det är särskilt viktigt att bibehålla och utveckla områdets värden som ett attraktivt rekreativområde för boende i tätorten. Vidare är syftet att bevara och utveckla växt- och djurlivet knutet till framför allt områdets skog med varierat trädbestånd.

Hjortmarka naturreservat beskrivs som ett populärt friluftsområde beläget i ett centralt läge som utgör en kil in mot staden från skogsområdena i öster. Delarna närmast staden kännetecknas av mogna till äldre ekbestånd, på höjderna med ökade inslag av tall. Ekskogen är mestadels av hedsskogskaraktär, genomsiktig och lättströvad, med blåbär dominerande i fältskiktet. I nedre delen av sluttningarna övergår hedsskogen ofta i artrikare ek- och hasselbestånd med inslag av andra ädellövträd.

Hjortmarkaområdet anges som ett värdefullt tätortsnära naturområde i kommunens naturvårdsprogram för 2020-2025. Området ingår också i det program för skydd av tätortsnära naturområden som länsstyrelsen redovisade i november 2003.

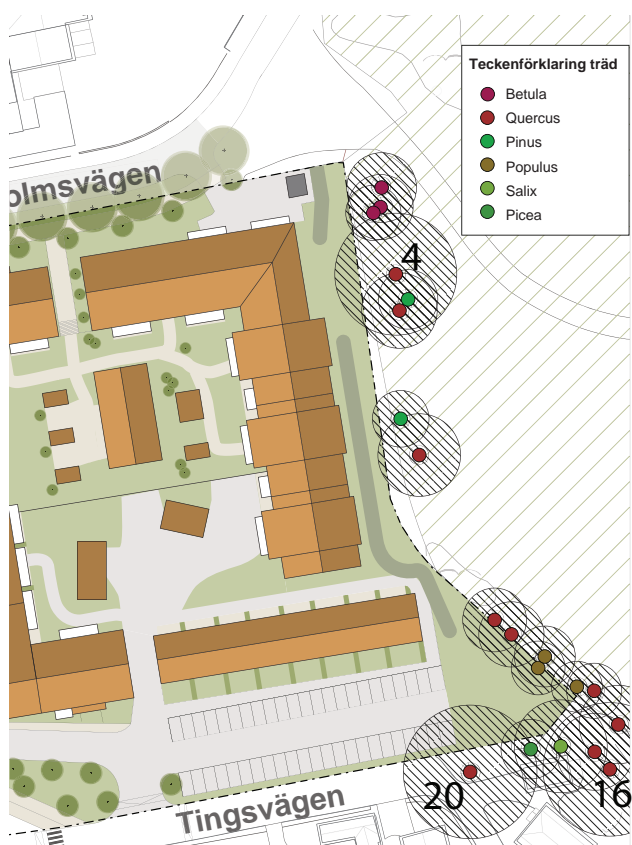


Figur 20 - Karta på Hjortmarka naturreservat i förhållande till planområdet.

Skyddsvärda träd

I samband med planarbetet har en trädinventering genomförts där träd, både inom och strax utanför naturreservatet studerats närmare. Illustrationen nedan visar de inventerade träden som har artbestämts samt fått sin stamdiameter och position inmätt. Inventeringen innehåller totalt 20 träd där 14 av trädens zoner hamnar innanför plangränsen.

En bedömning av träden med avseende på särskilt skyddsvärde har gjorts av Örnborg Kyrkander (2023-07-11). Vid fältbesök den 2 mars 2023 inventerades totalt 20 träd av trädslagen ek, vårtbjörk, tall, asp, gran och vide. Träden står i kanten av en större skog med angränsning mot en asfalterad yta. Utifrån trädens placering samt omgivande landskap bedöms träden inte vara del av en allé. Av inventerade träd uppnår inget av träden kriterierna för att klassas som jätteträd eller hålträd. Åldersbestämning av träden har gjorts genom att undersöka befintligt kartmaterial samt genom okulär besiktning. Av historiska kartor samt Skogsstyrelsens trädhöjdsdata kan det konstateras att träden funnits på platsen sen åtminstone 1960-talet. Av den okulära besiktningen framgår att träden inte visar några tecken på mycket hög ålder med avseende på barkdjup, artförekomst samt grovhet. De anses inte heller vara av särskilt värde som boendeplats för rödlistade arter eller utgöra annat kulturmiljövärde.



Figur 21 - Illustration som visar resultat från trädinventering genomförd i december 2022.



Figur 22 - Bilden visar befintlig byggnad intill fastighetsgränsen åt öster samt kanten på Hjortmarka naturreservat som gränsar till planområdet.

Sammanfattningsvis uppfyller inget av träden kriterierna för att klassas som jätteträd, mycket gamla träd eller grova hålträd. Att träden bör beaktas som särskilt skyddsvärda eller alléträd kan därmed uteslutas. Träd nummerade som 4, 16 och 20 (se figur 21) påvisar dock förutsättningar för att klassas som efterträdare med en omkrets på 264 cm, 288 cm samt 290 cm (diameter om minst 80 cm). Vid dessa träd bör arbeten, som kan komma att påverka trädens vitalitet, undvikas. För att undvika skada på trädens rotsystem ska arbeten inte ske inom en radie om 2 meter från trädkronans ytterkant eller företrädesvis inom en radie om 15 gånger stammens diameter. Detta motsvarar ca 13 meter för träd 4 respektive 14 meter för träd 16 och 20.

Skyddsåtgärder

All bebyggelse placeras på tillräckligt avstånd från trädens skyddsavstånd. En zon med ett avstånd från träden på 15 gånger stamdiametern har markerats ut där uppförande av byggnad/anordning eller grävarbeten ska undvikas.

Närmast träden kommer, enligt detaljplaneförslaget, ett dagvattendike samt markparkering med tillhörande dagvattenhantering (biofilter eller makadam) att anläggas. Anläggandet av dagvattendiket riskerar att påverka trädens rötter om det hamnar för nära. Därför har området där diket får lov att anläggas avgränsats på plankartan. Diket placeras på ett sätt så att schaktning undviks inom alla skyddszoner för de träd som står inom naturreservatet. Med hänsyn till de träd som står strax utanför plangränsen i söder avslutas diket innan markparkeringen i söder och övergår därefter till en underjordisk ledning under parkeringsytan som ansluts till befintligt dagvattennät i Tingsvägen. För ytan mellan diket och naturreservatet införs planbestämmelser som anger att det krävs marklov för all typ av schaktning. Den generella rekommendationen är att så långt det är möjligt undvika att schakta nära skyddsvärda träd och naturreservat.

Dock kan det krävas viss schaktning för att ta bort befintlig asfalt i området och ersätta med exempelvis gräs- eller ängsfröer eller ordna en plantering. För att ytterligare begränsa markarbeten (även framtida) i närheten av reservatet införs en bestämmelse som säger att marken inte får hårdgöras, den gäller även inom yta avsedd för dagvattendike. Befintlig asfalterad yta får alltså tas bort men ingen ny asfalt får tillkomma inom området.

Följande försiktighetsåtgärder ska följas för att skydda träden i området:

- Körplåtar eller annan avlastande markbeläggning används i de fall där körning inom trädens skyddszon är nödvändig.
- Vid risk för påkörningsskador ska träden brädas in.
- Upplag av massor ska undvikas inom skyddszonen då det är viktigt att förhindra ytterligare kompaktering. Detta gäller även uppställning av byggbodar och maskiner.
- Borttagande av asfalt i närheten av träd ska ske med stor försiktighet för att undvika påverkan på ytliga rötter som kan påträffas direkt under den asfalterade ytan. Rötter som friläggs ska hållas fuktiga och täckas för att undvika uttorkning.

Förutom skyddszoner inom planområdet har träden, specifikt de större ekarna, krontak som sträcker sig inom planområdet. Den större eken i norra delen har ett kronöverhäng på cirka 6-7 meter in på planområdet. Det är inte tillåtet att exempelvis beskära dessa träd, det krävs tillstånd för detta och görs restriktivt. Då utstickande balkonger nära trädens krontak utgör en potentiell framtida konfliktyta begränsas möjligheten till detta inom den zon där bebyggelse tillåts enbart några meter från befintligt krontak på skyddad ek.

I direkt anslutning till inventeringens största inmätta ek står idag en befintlig äldre förrådsbyggnad. Byggnaden står inom planområdet på den privatägda fastigheten Rådstugan 2. Byggnaden är enligt gällande detaljplan placerad på mark som inte får bebyggas och står även i ett läge som inte lämpar sig för byggnad enligt planförslaget. Eken står utanför planområdet på mark som enligt gällande detaljplan är planlagd som allmän plats – park, med kommunalt huvudmannaskap.

Förrådsbyggnaden planeras att rivas och ersättas av markparkeringar för att täcka parkeringsbehovet för kommande bostadsområde. I plankartan finns en administrativ bestämmelse som anger att det krävs marklov för schaktning inom den del av parkeringen som är närmast trädet. Planbestämmelsens motiv anges i planbeskrivningens avsnitt 8 för att säkerställa att bestämmelsen innebär tydlig vid kommande handläggning av lovärenden. Både rivningen och ersättningen med parkeringsplatser ska genomföras med största hänsyn till eken och i enlighet med de ovan nämnda skyddsåtgärder som krävs. Avsikten är att eken ska stå kvar i området då den bidrar med många ekosystemtjänster till området och är värdefull för biologisk mångfald.



Figur 23 - Befintlig ek strax utanför planområdet i söder, direkt öster om Tingsvägen. Bakom trädet syns befintlig förrädsbyggnad inom planområdet som ska rivas.



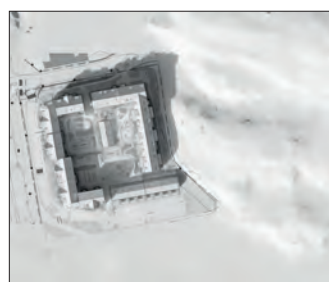
Figur 24 - Planområdet med befintlig byggnad i förgrunden och Hjortmarka naturreservat i bakgrunden.

Skuggpåverkan

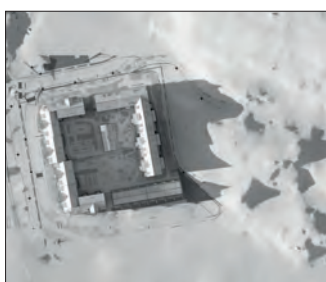
En solstudie har också genomförts för att studera eventuell påverkan på träden inom naturreservatet på grund av skuggbildning (Krook & Tjäder, 2023-01-19). Solstudien visar att skuggbildningen inom naturreservatet ökar efter full utbyggnad enligt planförslaget. Bedömningen är dock att minskningen av solljus inte innebär någon betydande risk för negativ påverkan på trädbeståndet. Känsligast för den ökade skuggningen bedöms en större inventerad ek vara. Flertalet planbestämmelser införs dock som reglerar bebyggelsen och markens anordnande med hänsyn till eken och övriga inventerade träd inom naturreservatet.



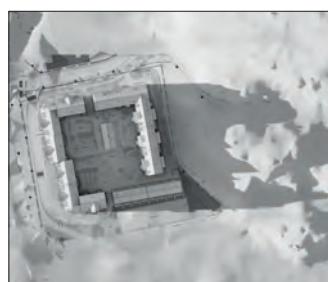
21/3 kl. 12.00



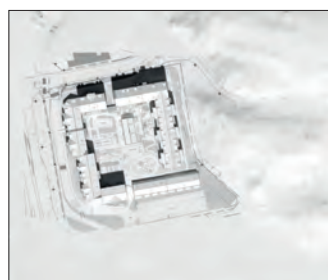
21/3 kl. 15.00



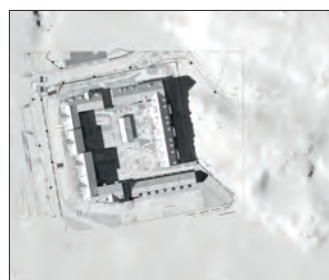
21/3 kl. 17.00



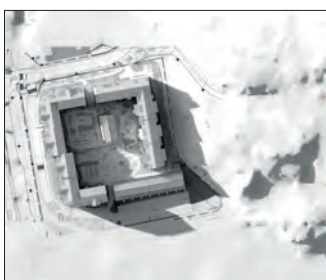
21/3 kl. 18.00



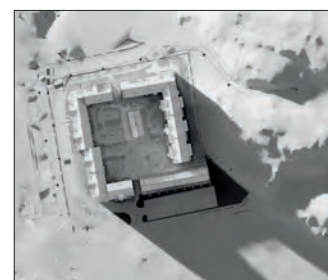
21/6 kl. 12.00



21/6 kl. 16.00



21/6 kl. 18.00



21/6 kl. 20.00

Figur 25 - Solstudie som är genomförd med huvudsyfte att redovisa skuggbildning över Hjortmarka naturreservat öster om planområdet (Krook & Tjäder, 2023-08-31).

Ny dubbelsidig allé och gångstråk

En del i planförslaget innebär att anlägga ett nytt gångstråk som omgärdas av en dubbelsidig allé längs Kristineholmsvägen. Detta med syfte att skapa en trevligare gatumiljö, skapa en tydligare entré till Hjortmarka naturreservat och även bygga vidare på ett befintligt grönstråk som löper söder om E20 från Lillån.

Det finns flera entréer till naturreservatet men entrén som är belägen strax nordöst om planområdet är den mest centrala. I dagsläget utgörs entrépunkten av en asfalterad yta som nyttjas som vändyta och parkeringsplatser. Vägen in i naturreservatet härifrån är asfalterad och leder till en förskola och vidare till vandringsleder uppe på berget. Ett nytt gångstråk som leder direkt till naturreservatet på vägens södra sida bidrar till att öka reservatets synlighet och tillgänglighet. Den dubbelsidiga allén förväntas bidra till att locka besökare att gå in i Hjortmarka. På sikt kan gångstråket vara en del i en större kommunal satsning på att tillgängliggöra entrén.



Den dubbelsidiga allén bidrar även till att skapa mer grönska på en plats som idag domineras av hårdgjorda trafikytor. Träden bidrar både till en trevligare trafikmiljö att vistas i och blir en tillgång både för folk som passerar området och för de framtida boende i området.

För att både skapa känslan av ett krontak över gångstråket men samtidigt ta så lite yta som möjligt i anspråk av planområdet planeras allén att anläggas med två olika typer av träd. Ett träd med större krona närmast Kristineholmsvägen och ett med mindre krona närmast bebyggelsen. I planteringszonen finns plats för dagvattenanläggning i form av skelettjordar som fördröjer och renar dagvatten från Kristineholmsvägen. För mer ingående beskrivning av gångstråket hänvisas till kapitel 3 och rubrik ”Gång- och cykeltrafik”.

Figur 26 - Kristineholmsvägen med entrén till naturreservatet i bakgrunden. Bilden visar gång- och cykelvägen längs Kristineholmsvägens norra sida samt trottoaren på vägens södra sida.



Figur 27 - Utsnitt ut planens illustrationsplan som visar trädplanteringen i dubbla rader på Kristineholmsvägens södra sida.

Vatten

Idag finns inget öppet rinnande vatten inom planområdet och området omfattas inte av strandskydd. Dagvattnet från området rinner till sjön Gerdsken som är första recipient. Sjön är för liten för att klassas som en vattenförekomst och tillhör därmed kategorin ”Övrigt vatten” (WA25472156). Sjön har inte fått någon statusklassning eller miljö kvalitetsnormer.

Gerdsken mynnar till vattenförekomsten Lillån, vilken sträcker sig från Forsån till mynningen i Säveån och därmed även innefattar Gerdsken. Ån har ett högt rekreativvärde och stor betydelse för stadsbilden i Alingsås kommun. Avledningen av dagvatten från stora exploaterade ytor till Lillån, tillsammans med ett relativt lågt medelflöde (1,2 m³/s, uppmätt vid Stampen år 2008) i Lillån, gör att vattendraget är högt belastat av föroreningar. Halterna av flera metaller i åns vatten överskrider normala bakgrundsvärden. Kommunens bedömning är att föroreningsbelastningen till Lillån är i behov av att minskas för att skapa bättre förutsättningar för god biologisk mångfald. Lillån har historiskt även visat på dålig bottenfauna (undersökning åren 1997 och 2010), vilket troligen beror på förekomst av förorenade sediment och att sanering har genomförts successivt.

Vattendraget Lillån tillhör vattenförekomsten ”Forsån- mynningen i Säveån till Stora Färgens utlopp” (WA39347642). Vattenförekomsten är 6 km lång och mynnar i Säveån. Den ekologiska statusen i vattenförekomsten är klassad som måttlig (2019-08-27, förvaltningscykel 3 2017-2021). Utslagsgivande för bedömningen är kvalitetsfaktorn Fisk, vilken har bedömts till måttlig status på grund av att hinder i vattendraget gör att fiskar inte kan vandra naturligt. Detta gör att även kvalitetsfaktorn Konnektivitet i vattendrag klassas som dålig status (2019-06-03). Avsaknaden av naturliga livsmiljöer för vattenlevande växter och djur i vattendragets närområde och svämplan, föranleder måttlig status (2019-06-03) för kvalitetsfaktorn Morfologiskt tillstånd i vattendrag.

Vattenförekomsten uppnår inte god kemisk ytvattenstatus enligt senaste statusklassning (2020-03-27, förvaltningscykel 3 2017-2021). Till grund för bedömningen ligger data för halter överskridande gränsvärden för kvicksilver och polybromerad difenyletrar (PBDE). Gränsvärden för kvicksilver och PBDE överskrids i samtliga av Sveriges undersökta vattenförekomster på grund av luftburen spridning och atmosfärisk deposition.

God ekologisk status skall uppnås 2039 enligt miljö kvalitetsnorm (MKN) beslutad 2021-12-20 (förvaltningscykel 3 2017-2021). Tidsangivelse saknas för när god kemisk ytvattenstatus ska uppnås. Undantag gäller för de överallt överskridande ämnena kvicksilver och PBDE på grund av det bedöms vara av sådan omfattning att det saknas tekniska förutsättningar att åtgärda.

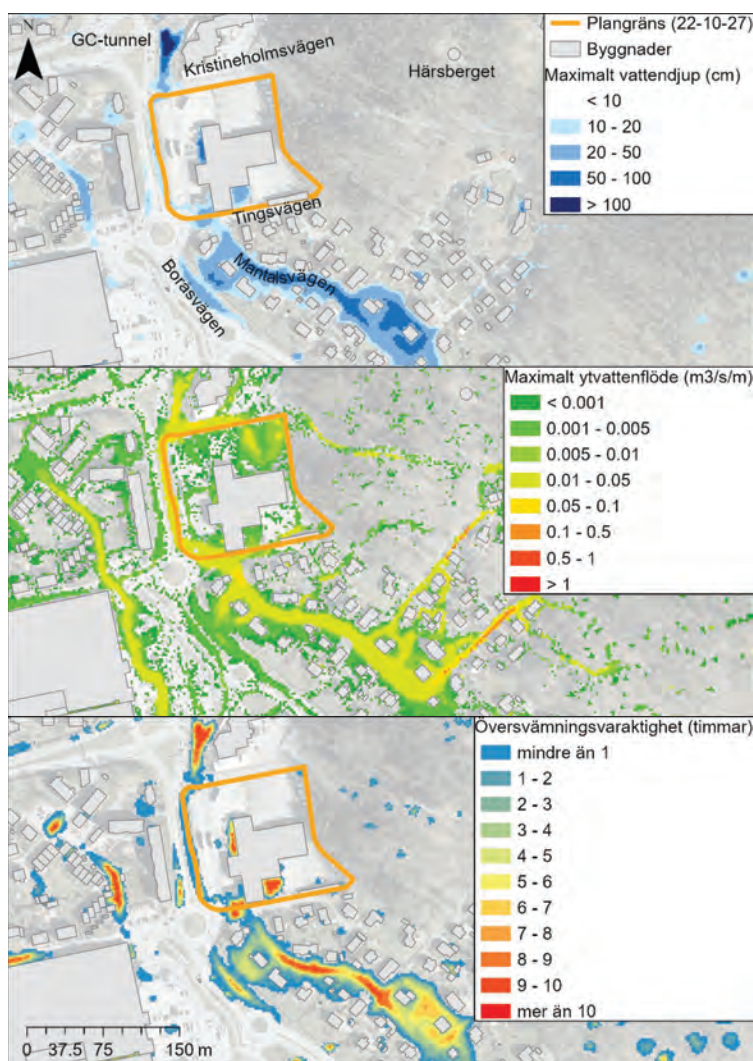
Exploateringen innebär en förbättring av föroreningssituationen i dagvattnet. Läs mer om föreslagna dagvattenanläggningar i ”5. Teknisk försörjning” på sida 29 samt påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten i ”7. Konsekvenser” på sida 38.

Risk för översvämning

Planområdet ligger på drygt 200 meters avstånd från sjön Gerdsken. Området ligger över beräknade vattennivåer vid 100- och 200-årsflöden samt beräknat högsta flöde (BHF) i Säveån enligt beräkningar gjorda av MSB (2019-02-15). Planområdets lägsta område ligger idag på ca +64 m (höjdsystem RH2000), vilket är över beräknade vattennivåer vid Gerdskens utlopp (+63,8) vid ett klimatanpassat 100-årsflöde (klimatfaktor 1,6) i Lillån (Sweco 2009-12-30).

Kommunen har tagit fram skyfallskarteringar för samtliga tätorter med en hydraulisk markavrinningsmodell. Modellen beräknar maximalt vattendjup och maximalt ytvattenflöde som inträffar under simuleringen för ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,35. Ytlig avrinning till området sker från Hårsberget i öster där vattnet sedan rinner vidare både norr- och söderut på grund av befintlig höjdsättning i området. Fastigheten har historiskt översvämmats vid skyfall, med vatten stående i lågpunkterna.

Befintligt bostadsområde söder om planområdet utgör en större lågpunkt där flera fastigheter riskerar att översvämmas vid ett 100-årsregn inklusive klimatfaktor 1,35. Gång- och cykeltunneln norr om planområdet har också historiskt översvämmats vid skyfall. Enligt dagvattenutredningen tillhörande aktuell detaljplan bedöms ytligt avrinnande flöden från planområdet inte belasta tunneln sett till befintlig höjdsättning av området (Sweco, 2023-01-19).



Figur 28 - Maximalt vattendjup och ytvattenflöde samt varaktighet på översvämning vid ett modellerat 100-årsregn med klimatfaktor 1,35 (Sweco, 2022-04-21), figur från dagvatten- och skyfallsutredning (Sweco, 2023-08-31).

Höjdsättningen i området behöver ses över för att möjliggöra avledning av skyfall till recipienten Gerdskan, vilket förordas i stället för magasinering, på grund av områdets närhet dit. Genomförd dagvattenutredning konstaterar att vägarna som omgärdar området kommer fortsatt utgöra avledningsstråk för skyfall och att planerad exploatering av utredningsområdet inte bedöms leda till ökade avrinnande flöden vid skyfall. Föreslagna åtgärder för skyfallshantering beskrivs mer ingående i ”5. Teknisk försörjning” på sida 29.

Lek och rekreation

Området gränsar till Hjortmarka naturreservat vars entré ligger direkt nordöst om planområdet. Hjortmarka är ett populärt friluftsområde med vandringsled och friluftsgården Hjortgården med grillplatser och servering. Naturreservatet är även klassat som extra värdefull närnatur för lek enligt kommunens lekplatsplan. Entrén till naturreservatet är tänkt att förstärkas i den nya detaljplanen genom anläggandet av en dubbelsidig allé med gångväg som leder mot entrén. Denna yta skapar även ett sammanhängande grönstråk och knyter an till en befintlig grönstruktur väster om planområdet.

Närmsta kommunala lekplats ligger med ett gångavstånd på cirka 900 meter från planområdet. Den heter Linnebäck lekplats och är medelstor lekplats, en så kallad stadsdelslekplats. Sjön Gerdsken erbjuder flera badplatser inom gångavstånd.

I dagsläget domineras planområdet av kör-, parkerings- och lastytor för bil- och lastbilstrafik. Området är i dagsläget inte anpassat för allmänhetens vistelse, med undantag för befintlig gång- och cykelväg i planområdets västra del. Då området görs om till bostadsområde ställs högre krav på friytor för lek och gemenskap.

Planens typologi som ett slutet kvarter med en gemensam gård bidrar till upplevelsen av en privat gård för de boende i området att nyttja gemensamt. Byggrätter för komplementbyggnad samt mindre bostadshus som tillåts inom gården begränsas för att planområdet ska erbjuda tillräckligt med friytor för de boende. För att skapa goda förutsättningar för att gården ska bli en trevlig vistelseyta för de boende begränsas möjligheten att anlägga bilparkering som markparkering på gården, planbestämmelser som anger att bjälklaget ovan garaget ska vara planterbart och att en viss procent av gårdsytan som inte är ovan bjälklag ska vara genomsläpplig.

Fornlämningar och kulturminnen

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

Geoteknik och radon

En geoteknisk utredning har utförts av Sweco, se PM Geoteknik, Berg och Förorenad mark daterad 2023-08-31 samt MUR daterad 2021-03-12. Enligt SGU:s jordartskarta består de ytliga jordlagren av postglacial sand och i öster finns urberg/berg i dagen. Jorddjupen varierar enligt utförda sonderingar mellan cirka 6,5 och 8 meter i sydost och cirka 35 meter mot Häradsvägen. Generellt utgörs under asfalten jordlagerföljden överst av sand som ställvis är siltig eller har inslag av siltkörtlar. I några sonderingspunkter finns det överst fyllning, ca 1-1,5 meter, ovanpå sanden, fyllningen bedöms utgöras av grus och sand. Bedömningen är att lera finns på djup mer än ca 10–15 meter i några sonderingspunkter. Lerlagret bedöms ha en mäktighet kring 10 meter.

Då marken inom det aktuella området har en flackare lutning än 1:10 samt att det inte är lermark bedöms det, enligt den geotekniska undersökning som genomförts för planområdet, inte finnas förutsättningar för initialscred för befintliga marknivåer. Planerad byggnation bedöms inte påverka totalstabiliteten i någon större grad.

En bergteknisk besiktning av Hårsbergets bergsslänt har genomförts för att studera risken för blocknedfall mot planområdet (Sweco, 2023-08-31). Vid undersökningen noterades tre lösa block som ligger utanför planområdet. Dessa områden kan påverkas av eventuella bergschaktningsarbeten och det rekommenderas därför att åtgärda de bergblock som identifierats som instabila. Detta genomförs på enklaste sätt genom bergskrotning där bergblocken säkert tas ned innan bergschaktningsarbeten/sprängning påbörjas. Eftersom blocken är belägna inom Hjortmarka naturreservat kan det även bli aktuellt att förankra blocken eftersom det ger minst påverkan på naturmiljön. En planbestämmelse anger att lösa block ska åtgärdas innan startbesked kan ges för bostäder.

Områdets hydrogeologiska förutsättningar har undersökts och fältundersökningar har genomförts inom ramen för planarbetet (Sweco, 2023-08-31). Inom fastigheten förekommer det ett övre, öppet magasin ovan ett lerlager som är mer eller mindre sammanhängande. Mäktigheten på det öppna magasinet är stort, ca 15 meter och utgörs i huvudsak av finsand och siltig sand. Grundvattennivån i det övre, öppna magasinet ligger ca 4 meter under markytan. Det är oklart om det finns ett slutet magasin under leran. Utförda trycksonderingar tyder inte på det. Utifrån dessa hydrogeologiska förhållanden bedöms eventuella risker, kopplade till en eventuell randzon, som mycket små eller obefintliga. Randzonen bedöms vara belägen ca 20-30 meter från bergets fot.

Grundläggning av planerade byggnader bedöms enligt den geotekniska utredningen behöva utföras med pålar men eventuellt kan det vara möjligt att använda platta på mark för radhusen i söder. Vilken typ av grundläggningsmetod som är bäst lämpad för bebyggelsen behöver klargöras och dimensioneras i projekteringskedet. Det underjordiska garaget måste dimensioneras för eventuell last från byggnader som placeras på innergården, ovanpå garaget. All grundläggning ska ske frostskyddat.

Sättningar i friktionsjorden på ytor som inte pålas bedöms bli momentana och utbildas under byggskedet.

Radon är en ädelgas som ger upphov till joniserande strålning. Radon finns i marken i stora delar av Sverige och kan tränga in i byggnader genom otätheter i grunden eller källaren. Enligt SGU:s kartvisare Gammastrålning, uran är uranhalten i området på en nivå som motsvarar normal radonriskmark. Bostadsbyggnad inom normalriskområde ska normalt utföras med radonskyddande konstruktion, alternativt ska motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden.

Förorenad mark

Inom planområdet har det tidigare funnits verksamhet av sådant slag att föroreningar i mark och byggnad inte kan uteslutas. En inventering avseende förorenad mark har tagits fram av Sweco för att identifiera hur föroreningsituationen ser ut idag samt att identifiera eventuella risker, områden och faktorer som kan innebära behov av kompletterande undersökningar eller utredningar inför detaljplaneläggning. Under våren 2023 har ytterligare miljöprovtagning med avseende på förekomst av klorerade lösningsmedel genomförts. Samtliga resultat och slutsatser finns sammanställda i PM Geoteknik, Berg och Förorenad mark (Sweco, 2023-08-31).

I provtagning utförd 2021 utfördes provtagning i mark inom fastigheten. Installation av 4 grundvattenrör till 4 m djup utfördes också men inget vatten fanns i dessa så ingen provtagning kunde utföras. Information från tidigare provtagning (från grundvattenrör) användes i stället. Vid kompletterande provtagning 2023 genomfördes provtagning av grundvatten och porgas vilket bedöms vara bra medium för provtagning av klorerade lösningsmedel. Samtliga analyserade parametrar har uppmätta halter under de aktuella jämförvärdena och även under respektive ämnes rapporteringsgräns förutom Tetrakloreten som påvisades i låga halter i två provpunkter vid provtagning av porgas.

Sammantaget visar resultaten från de miljötekniska markundersökningarna att föroreningsgraden är låg inom området. Endast PAH har påvisats över Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM) inom planområdet.

Beträffande avvecklad och sanerad bensinstation i det sydvästra hörnet av fastigheten Rådstugan 2 bedöms, enligt slutdokumentationen (Deka Enviro, 2021), sammantaget att marken efter avslutade åtgärder och provtagning uppfyller krav motsvarande KM i samtliga områden där miljökontroll och provtagning har skett. Miljökontrollen har fokuserats på föroreningar kopplat till drivmedelsverksamhet.

I kommande projektering behövs ytterligare provtagning inom aktuella fastigheter. Undersökningarna som har utförts är översiktliga och omfattar inte mark under befintliga byggnader. Föroreningarna som påträffats är därmed inte avgränsade i djup- och sidled. Eftersom marken till stor del är bebyggd idag är det fördelaktigt att genomföra kompletterande provtagning när byggnaderna är rivna. Ytterligare provtagning kan även bli aktuell inför kommande masshantering i entreprenadskedet. En planbestämmelse har införts som anger att startbesked inte får ges för bostadsändamål förrän markförorening avhjälpes. Eventuella markarbeten inom fastigheten betraktas som anmälningspliktig verksamhet enligt förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, SFS 1998:899. Anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt § 28 ska lämnas in till bygg- och miljönämnden i god tid (minst 6 veckor) före planerad åtgärd påbörjas. Anmälan ska även göras innan planerade rivningsåtgärder.

Riksintresse friluftsliv

Härsberget och Hjortmarka naturområde är av riksintresse för friluftsliv. Aktuellt planförslag bedöms inte skada riksintresset.

5. Teknisk försörjning

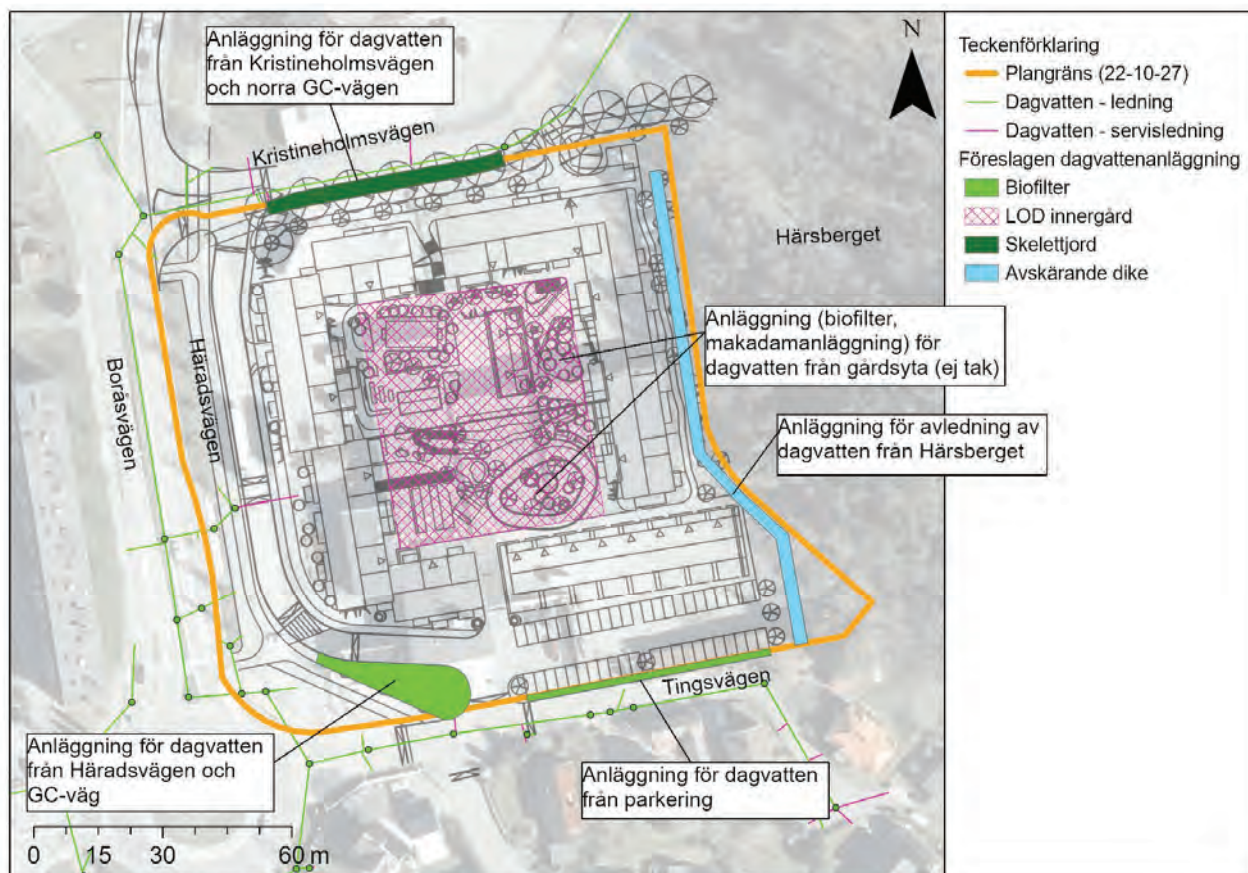
Vatten och avlopp

Området kommer att anslutas till kommunala ledningar för vatten och avlopp.

Dagvatten

Kommunfullmäktige har i september 2020 beslutat om ”Dagvattenstrategi. Mål, strategier och ansvar för dagvatten inom Alingsås kommun”. Dagvattenstrategin utgör grunden för kommunens strategiska dagvattenarbete som beskrivs mer ingående i dagvattenplanens riktlinjer och åtgärdsplan. Strategin anger bland annat att dagvatten vid ny- och större ombyggnation i första hand ska omhändertas i hållbara dagvattenanläggningar som möjliggör infiltration, rening, fördröjning och trög avledning, samt att anläggningarna ska ha en kapacitet motsvarande minst 12 mm nederbörd per kvadratmeter hårdgjord yta. En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för aktuell detaljplan (Sweco, 2023-08-31). Utredningen redovisar beräknat erforderligt fördröjnings- och reningsbehov för dagvatten från allmän platsmark och kvartersmark utifrån Alingsås kommuns riktlinjer för dagvattenhantering. Utredningen baseras på de riktlinjer som finns i de tre styrdokument; Dagvattenstrategi, Riktlinjer och Åtgärdsplan. Dagvattenhantering vid ombyggnation av Kristineholmsvägen (utanför detaljplanområdet) beskrivs även i korthet.

Exploateringen beräknas leda till minskad avledning av föroreningar med dagvattnet till recipienten. Föroreningsreduktionen i föreslagna dagvattenanläggningar bidrar ytterligare till att vattenförekomsten kan uppnå miljökvalitetsnormerna. Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten och det finns dagvattenserviser utbyggda till fastigheterna idag som utgör möjliga förbindelsepunkter till det allmänna dagvattenledningsnätet.



Figur 29 - Schematisk bild av föreslagen dagvattenhantering inom planområdet (Sweco, 2023-01-19).

Föreslagen dagvattenhantering omfattar olika infiltrationsanläggningar (biofilter eller makadamdike) och avledande diken inom kvartersmark. För omhändertagande av dagvatten från Kristineholmsvägen och Häradsvägen föreslås anläggningar på allmän plats så som skelettjordar i planerad trädallé och biofilter eller skelettjordar samt underjordiska rörmagasin inom de ytor med allmän plats GATA som avsatts för Häradsvägen. En planbestämmelse anger att fördröjningsmagasin ska finnas inom gatumarken för att säkerställa att erforderlig fördröjning uppnås och en planbestämmelse anger att minst 12 % av marken ska vara genomsläpplig för att säkerställa att öppen anläggning för rening kan ordnas.

Dagvatten från Hårsberget avrinner till planområdet. Ett avskärande dike föreslås anläggas längs med planområdets östra gräns för att hindra dagvatten att rinna till området. Diket ska utformas med tät konstruktion vilket kan göras med tät duk. Diket föreslås avleda dagvatten till största delen söderut baserat på befintlig topografi, och anslutas via en kupolbrunn till befintlig dagvattenledning i Tingsvägen. I norra delen finns en befintlig vattendelare och berg som gör att vattnet allra längst norrut lättast leds mot Kristineholmsvägen i stället. Dikets toppbredd är i dagvattenutredningen räknat till 3 meter och utöver det finns ett utrymmesbehov för skötsel på 1,5 meter. Diket har ett djup på 0,5 meter. Dikets placering är avgränsat i plankartan för att få tillräckligt med utrymme för att fylla sin funktion men för att inte inkräkta på de inventerade trädens skydds-zoner där schaktning kan påverka trädens rötter. För en ingående beskrivning av hur hänsyn tagits till trädens skydds-zoner, läs mer under kapitel 4 ”Skyddad natur”. Förutom själva placeringen av diket regleras en minsta lutning på diket för att säkerställa dess funktion och vattnets rinnväg. Då diket inte bör gå hela vägen fram till plangräns i söder på grund av inventerade trädskydds-zoner avslutas diket i innan det når den södra markparkeringen och fortsätter som en ledning under parkeringen. Då syftet med diket är att avleda vatten så det inte påverkar planerade byggnader har en planbestämmelse införts som anger att diket ska vara anlagt innan startbesked ges för planerad bostadsbyggnation. Förberedande åtgärder så som rivning av befintliga byggnader med eventuella tillhörande gräv- och saneringsarbeten kan få startbesked och därmed genomföras innan eller samtidigt som diket. I händelse av skyfall överstiger flödena ledningsnätets kapacitet och avledning sker ytledes. Det blir således viktigt att säkerställa höjdsättningen av och omkring stråket samt i anslutning till Tingsvägen, för att skapa en säker ytlig avledning av höga flöden.

Detaljplanen tillåter inte zink och kopparkoppar i området och därför bedöms det inte finnas ett behov av rening av takvatten. Inne på bostadsgården kan planteringsytor utformas med biofilter eller skelettjordar för träd för att rena dagvattnet från gårdsytan. Detaljplanen reglerar att bjälklaget ovan parkeringsgaraget ska utformas planterbart, så att konstruktionen möjliggör vegetation inom denna del av gården. Bjälklaget omöjliggör dock infiltration vilket gör det än viktigare att den del av gården som inte planeras ovan bjälklag har tillräckligt med genomsläpplig yta där dagvattenanläggningar så som biofilter eller makadamanläggningar (alternativt skelettjordar för träd) placeras. Att tillräckligt med icke-hårdgjord yta finns regleras med planbestämmelse om minsta andel genomsläpplig yta.

Dagvattnet från markparkeringen i söder föreslås i dagvattenutredningen fördröjas och renas genom biofilter, men det framkommer att det även kan utformas som makadamanläggningar, som anläggs på liknande sätt längs med parkeringsytan. I detaljplanen säkerställs att tillräcklig yta finns för både parkeringsanläggning och tillhörande dagvattenanläggning genom att egenskapsområdet för markparkering preciseras och genom att det anges att 5 % av marken ska vara genomsläpplig, vilket motsvarar den yta som behövs enligt dagvattenutredningen.

Exploateringen innebär en förbättring av förorenings-situationen i dagvattnet. Detta eftersom den planerade markanvändningen bedöms generera lägre föroreningshalter och -mängder än i befintlig situation. Med föreslagna dagvattenanläggningar bedöms förorenings-situationen förbättras ytterligare. Detaljplanen bedöms därmed inte medföra sämre förutsättningar för vattenförekomsten att uppnå gällande miljö-kvalitetsnormer.

Skyfall

Påverkan vid skyfallshändelser inom och nedströms planen har i dagvattenutredningen (Sweco, 2023-08-31) bedömts utifrån Alingsås kommuns skyfallskartering (hydraulisk markavrinningsmodell). Förutsättningar för att skapa en säker skyfallshantering inom planområdet bedöms som goda genom utförande av en

noggrann höjdsättning. Ytlig avledning av skyfallet föreslås ske på grund av områdets närhet till recipienten. Området är idag väldigt hårt exploaterat, varpå planerad exploatering inte bedöms leda till en ökad avrinning och påverkan på omkringliggande områden vid skyfall. Vägarna som omgärdar området kommer fortsatt utgöra avledningsstråk för skyfall och föreslagna dagvattenanläggningar kommer att skapa magasinering av dagvatten inom utredningsområdet.

Planerat avskärande dike utmed planområdets östra gräns har även funktionen att avleda skyfall och utrymme för detta dike säkerställs i plankartan. För att förhindra att skyfall påverkar planerad bebyggelse inom planområdet införs bestämmelse om att diket ska vara anlagt innan startbesked ges för planerad bostadsbyggnation. Förberedande åtgärder så som rivning av befintliga byggnader med eventuella tillhörande gräv- och saneringsarbeten kan få startbesked och därmed genomföras innan eller samtidigt som diket.

Innergården behöver höjdsättas så att skyfallet kan avledas via öppningen mellan huskropparna ner till Tingsvägen. Detta är viktigt för att undvika att innergården blir ett så kallat instängt område, som inte kan avvattnas med självfall. En planbestämmelse om minsta lutning säkerställer att marken vid innergårdens öppning höjdsätts så att vattnet leds i riktning mot Tingsvägen i söder. Även för markparkeringen i söder finns planbestämmelse om minsta lutning för att säkerställa avrinning i rätt riktning.

En god skyfallshantering bedöms kunna fås inom detaljplanen och framkomligheten till/från området bedöms som god utifrån skyfallskarteringen. Exploateringen bedöms inte medföra en försämrad situation för nedströms belägna områden, eftersom området idag är helt hårdgjort. Den planerade markanvändningen och föreslagna dagvattenanläggningen kommer sannolikt leda till att minskad avrinning sker från området. För att ytterligare minska avledningen till befintlig lågpunkt på Mantalsvägen med fastigheter, föreslås i dagvattenutredningen åtgärder utanför detaljplanen för att styra skyfallet till Boråsvägen.

Avfall

Alingsås kommuns Avfallsföreskrifter klargör en del förutsättningar kring avfallshantering och dimensionering kring miljöhus och liknande. I trafikutredningen tillhörande aktuell detaljplan (Sweco, 2023-01-19) redovisas möjlig placering av miljöhus för att klara maximala avstånd till entréer. I föreskrifterna redovisas även krav på körvägar för renhållningsfordonen. För att avfallshanteringen ska fungera ställs krav på vägars bärighet, siktförhållanden, frihöjder och fria bredder, kurvradier samt vändytor.

För att uppfylla rådande krav och föreskrifter för avfallshantering inom planområdet införs en möjlighet för avfallsfordon att köra in till planområdet från Kristineholmsvägen och vända. Längs övriga delar av Kristineholmsvägen införs bestämmelse om utfartsförbud för att minska antalet korsningar där biltrafik korsar gångtrafiken. Infarten till avfallshanteringen samutnyttjas med anslutning till transformatorstation. Avfallsfordon kan nå övriga delar i kvarteret utan att plankartan reglerar specifikt för detta ändamål.

El, tele och fiber

Den nya bebyggelsen ansluts till det befintliga ledningsnätet. För att försörja området med el krävs en ny transformatorstation. En byggrätt för transformatorstation har tillskapats i planområdets nordöstra del. Transformatorstationen är näbar från Kristineholmsvägen och transformatorstationen placeras så att den nås via samma väg som avfallshanteringen. Ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar införs för att möjliggöra ledningsdragning mellan Kristineholmsvägen och transformatorstationen.

Befintliga ledningar i Kristineholmsvägen kommer behöva flyttas något för att skapa plats för trädplantering. Flytt av befintliga ledningar inom kvartersmark kan bli aktuellt om det finns risk att de hamnar under planerade byggnader.

Värme

Fjärrvärme finns i området idag och den nya bebyggelsen ges möjlighet att anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet.

6. Risker och störningar på platsen

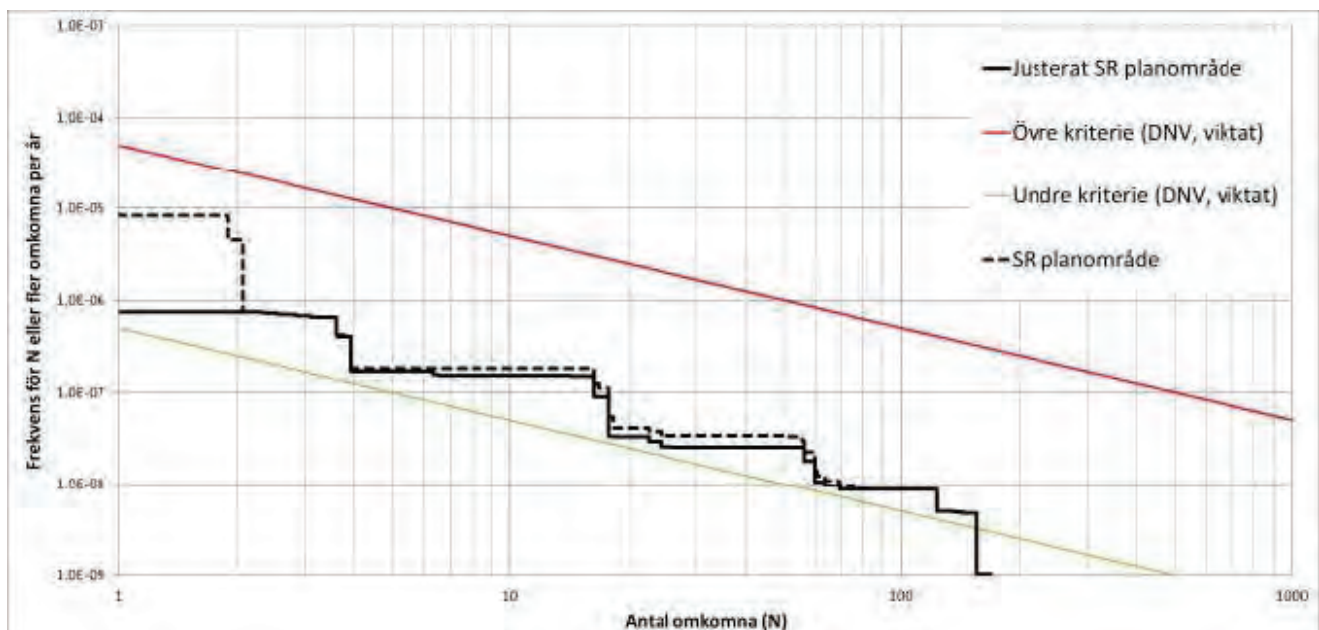
Farligt gods

Länsstyrelsen har 2006 beslutat om en policy för markanvändning intill transportleder för farligt gods. Inom riskhanteringsområdet 150 meter har möjlig markanvändning angivits. Zonerna har inga fasta gränser utan hänsyn måste tas till förhållandena på varje plats. Planområdet ligger inom 150 meter från E20 som Länsstyrelsen rekommenderat som färdväg för genomfartstransporter med farligt gods, därför har en riskbedömning i samband med upprättandet av detaljplanen gjorts.

En riskbedömning som består av en analys och värdering av de risker som finns har utförts av WSP (WSP, 2023-08-10) Rapporten har uppdaterats inför granskningen och visar på en individrisknivå inom ALARP-området (As Low As Reasonably Practicable) i läget för planerad bebyggelse. ALARP-området omfattar risker som bedöms vara acceptabla med åtgärder. Samhällsrisknivån visar på en risknivå delvis högt inom ALARP. Med föreslagna riskreducerande åtgärder enligt nedan sänks samhällsrisknivån till att ligga inom det lägre ALARP-området. Följande riskreducerande åtgärder anses därmed vara rimliga att vidta:

- För byggnader inom planområdet placeras friskluftsintag högt och i riktning bort från E20 och väg 180, det vill säga friskluftsintag placeras på tak och friskluftsintag sker från öst.
- Fasaden mot väg 180 rekommenderas utföras i lägst brandteknisk klass EI 30 och med fönster i lägst klass EW 30 för att förebygga brandspridning till inomhusmiljön inom 30 meter från vägen. Obrännbara ytskikt kan användas för att förebygga brand i fasaden och på taket.
- Det bör finnas utrymningsvägar på byggnadskropparna närmast väg 180 och E20 som vetter mot innergården, för att boende ska kunna lämna byggnaderna utan att riskera att påverkas av brand eller utsläpp på någon av vägarna.

Dessa åtgärder finns med som bestämmelser på plankartan.



Figur 30 - Samhällsrisknivån med hänsyn till riskreducerande åtgärder (heldragen) jämfört med ursprunglig samhällsrisknivå (streckad).
Figur från riskutredning (WSP, 2023-08-10)

Brand

I trafikutredningen för aktuell detaljplan (Sweco, 2023-01-19) framgår hur krav sett till utrymning och tillgänglighet för släckinsatser ska kunna uppnås inom planområdet. Då planen medger bebyggelse över + 23 meter ovan mark bör utrymningsstrategin vara via höjdfordon. Nuvarande utformning av utemiljön möjliggör dock inte för dessa fordon att angöra bebyggelsen längst i öster. Likaså möjliggörs inte tillräckliga ytor på innergården för dessa fordon. Utmed Häradsvägen är det möjligt att använda dessa fordon dock inte längs Kristineholmsvägen där avståndet är för långt och där såväl träd som balkonger begränsar möjligheterna.

Sammanfattningsvis kommer samtliga trapphus att behöva brandsäkras vilket säkerställs i bygglovsskedet. Radhusen i söder samt bostäderna utmed Häradsvägen kan dessutom utrymmas via höjdfordon. För släckningsarbetet kommer speciella åtgärder krävas då avstånden till vissa entréer från närmsta uppställningsmöjlighet överstiger 50 meter.

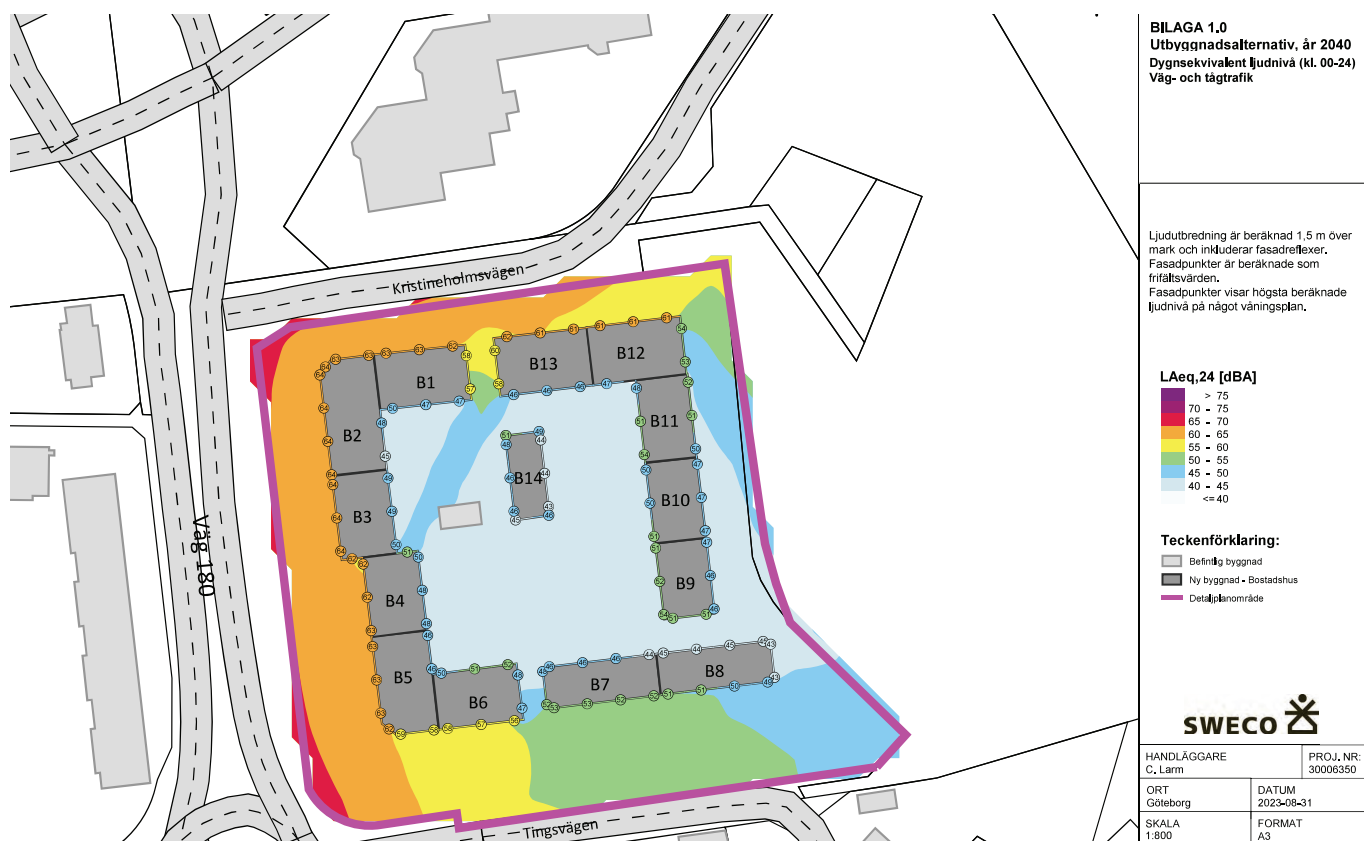
Buller

Miljöbalken och plan- och bygglagen innehåller krav på hänsyn till allmänna intressen som hälsa och säkerhet. Buller kan få konsekvenser för människors hälsa, därför ska ljudmiljön vägas in i bedömningen.

Vilka ljudnivåer som inte bör överskridas regleras med stöd av miljöbalken (9 kap. 12 §) samt av en förordning. Nu aktuell förordning är ”Förordning (2015:216 och 2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader”. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. (Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA).

Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad. Riktvärdet för maximal ljudnivå ska uppnås mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

I området planeras bostäder intill en trafikerad väg och därför har en bullerutredning tagits fram av Sweco (2023-08-31). Beräkningarna visar att de högsta beräknade ekvivalenta ljudnivåerna överskrider riktvärden och uppgår till 63 och 64 dBA vid bostadsfasaderna som vetter mot Kristineholmsvägen respektive Boråsvägen. Bostadsfasader som vetter mot Tingsvägen eller mot grönområdet i öster får ljudnivåer som understiger riktvärden för trafikbuller. För de bostäder som får överskridanden behöver minst hälften av bostadsrummen vara vända mot innergården som beräknas få ekvivalenta ljudnivåer <55dBA eller så ska bostaden inte vara större än 35 m².



Figur 31 - Trafikbullerberäkning som visar dygnsekvivalent ljudnivå för väg- och tågtrafik år 2040 (Sweco, 2023-01-19)

För bostadsfasader som vetter mot innergården beräknas den ekvivalenta ljudnivån bli 43–55 dBA. Det är främst takvåningar och övre våningsplan som beräknas få överskridanden av riktvärde för uteplats (<50 dBA ekvivalent ljudnivå) om en sådan skulle uppföras vid fasaden. En primär gemensam uteplats kan uppföras på innergården som beräknas understiga riktvärdet. En primär gemensam uteplats på innergården möjliggör också sekundära uteplatser för bostäderna som till exempel balkong även om de är mer bullerutsatta.

Plankartan utformas så att bebyggelsen inte riskerar att placeras på ett sätt som kan leda till överskridande av riktvärden. Bullersituationen har lett till att plankartan har en liten flexibilitet gällande placering av byggnader. Placering av bebyggelsen som ett sammanhållet kvarter uppbyggt runt en bullerdämpad innergård är essentiell för att klara bullervärdena varför planbestämmelser som reglerar detta införs. I bullerutredningen har beräkningar utförts för att identifiera behovet av bullerskärmande effekt från byggnaderna närmast Boråsvägen. Resultatet från dessa beräkningar visar att om inte byggnaderna inom område markerat B1-B6 (se Figur 31) byggs kommer ljudnivåerna på innergården överskrida riktvärdena för uteplats. Även för radhusen B7-B8 försvinner möjligheten att anlägga enskilda uteplatser som klarar riktvärden utan bullerskyddsskärmar. Med sammanbyggd byggnadskropp inom B1-B6 som har en våningshöjd på två våningar för B1-B3 och en våning för B4-B6 så klaras riktvärdena för uteplatsen. Behov av öppningar i kvarteret för att möta gatan utanför har samtidigt bedömts som viktigt. I söder finns ett släpp mellan byggnader där marken inte får förses med byggnader och i norr har en planbestämmelse införts som anger att ett släpp mellan byggnaderna ska finnas. Den planbestämmelsen är placerad inom ett avgränsat egenskapsområde som möjliggör en mer flexibel placering av detta släpp/öppning mellan byggnader.



Figur 32 - Karta med förtydligande av administrativa bestämmelser a_1 och a_2 . Planbestämmelsen a_1 anger att startbesked inte får ges för bostäder förrän sammanhängande byggnad mot Häradsvägen och Kristineholmsvägen har uppförts. Planbestämmelsen a_2 anger att marklov krävs för schaktning.

Planbestämmelser reglerar att de byggnader som utgör bullerskydd mot övrig bebyggelse ska uppföras som en sammanhängande byggnadskropp. Minsta nockhöjd införs också i enlighet med bullerutredningen. Slutligen införs bestämmelse om villkor för startbesked som säkerställer att bebyggelsen som krävs för att klara bullervärdena byggs före övrig bebyggelse. För de huskroppar som får överskridanden över 60 dBA vid fasad anger en planbestämmelse att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en luddämpad sida alternativt vara mindre än 35 m².

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. Vid undersökningen har miljöbedömningsförordningen särskilt beaktats och kommunen har därmed bedömt att en Strategisk miljöbedömning inte behövs för aktuellt planområde. Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen innebär för miljön, hälsan och hushållningen redovisas i denna planbeskrivning.

Planens användning innebär ingen tillståndspliktig verksamhet. Planområdet berörs inte av internationella konventioner så som natura 2000 eller världsarv men gränsar till naturreservat och riksintressant område avseende friluftsliv. Exploatering inom området bidrar till positiv utveckling avseende friluftsliv då fler människor bor och rör sig i anslutning till området och nytt gångstråk omgärdat av dubbelsidig allé bidrar till att leda människor till och förstärka entrén till naturreservatet. Området är idag hårdgjort och planförslaget innebär mindre andel hårdgjord yta och mer vegetation i området. Skuggbildning från området och markåtgärder inom området bedöms inte påtagligt påverka vegetationen inom naturreservatet. Särskilda skyddsåtgärder krävs dock inför rivning av befintlig byggnad samt inom samma område anläggande av parkeringsanläggning med tillhörande dagvattenanläggning då detta riskerar att påverka rötter på skyddsvärd ek. I övrigt införs planbestämmelser som förhindrar schaktning inom inventerade trädskyddszoner. Den skyddsvärda eken, där ytlig schaktning kommer att krävas, står utanför naturreservatet.

Första recipient för vatten från området är Gerdskan som därefter avleds till Lillån som är högt belastat av föroreningar. Den ekologiska statusen är klassad som måttlig och vattenförekomsten uppnår inte god kemisk ytvattenstatus. Dagvattenutredningen visar att den planerade markanvändningen bedöms generera lägre föroreningshalter och -mängder och med föreslagna dagvattenanläggningar bedöms föroreningssituationen förbättras ytterligare. Detaljplanen bedöms därmed inte medföra sämre förutsättningar för vattenförekomsten att uppnå gällande miljökvalitetsnormer.

Riksintressen

Inom aktuell detaljplan finns inga riksintressanta områden men planområdet gränsar till Riksintresse Friluftsliv. E20 strax norr om planområdet omfattas av Riksintresse för kommunikationer och Alingsås stadskärna cirka 400 meter från planområdet omfattas av Riksintresse för Kulturmiljövården. Samtliga riksintresseanspråk som är relevanta för aktuell detaljplan regleras i miljöbalkens 3:e kapitel.

Kommunens ambition är att besöksantalet till Hjortmarka ska få möjlighet att växa med anledning av aktuellt planförslag. Dels genom att antalet invånare i nära anslutning till området ökar, dels genom att den mest centrala entrén till området synliggörs redan från Boråsvägen genom en medveten vägutformning (gångstråket) som även kan kompletteras med ytterligare skyltning. Sammantaget innebär ett genomförande av planförslaget inte risk för påtaglig skada på Riksintresse Friluftsliv, snarare skapas möjligheter till positiv påverkan på de riksintressanta värdena i området.

Genomförda trafikanalyser visar att maximal utbyggnad enligt planförslaget inte innebär någon märkbart negativ effekt på vägnätet år 2040. Att även på sikt tillåta utfart från Kristineholmsvägen till Boråsvägen norrut har marginell effekt på framkomligheten och kapaciteten för Boråsvägen och dess anslutning till den nya cirkulationen med E20. Sammanfattningsvis är bedömningen att ett genomförande av planförslaget inte innebär någon risk för påtaglig skada på Riksintresse för kommunikationer.

Då området enbart kommer ha viss synlighet från specifika punkter inom ytterkanten på riksintressant område utifrån kulturmiljövård (se Figur 7) är bedömningen att planförslaget inte innebär någon risk för påtaglig skada på Riksintresset för Kulturmiljövården.

Hållbar utveckling

I Alingsås Översiktsplan har fem målbilder för den fysiska planeringen i kommunen antagits. Aktuell exploatering bidrar till fyra av fem målbilder och skapar på så sätt bra förutsättningar för hållbar utveckling.

Målbild 1: Ny bebyggelse ska i huvudsak tillkomma inom befintliga orter och i goda kollektivtrafiklägen och ska främja orternas särart.
Nya bostäder inom Rådstugan placeras inom Alingsås tätort i ett läge med god kollektivtrafikförsörjning med nio busslinjer och 5 minuter cykelavstånd till tågstation.

Målbild 2: Alla orter och stadsdelar ska innehålla arbetsplatser, service, kultur- och fritidsaktiviteter och olika bostadstyper.
Planområdet är placerat inom Alingsås tätort i nära anslutning till stadskärnan, i närheten finns både arbetsplatser, service samt kultur och fritidsaktiviteter. Detaljplanen möjliggör centrumverksamheter i bottenvåning. Detta betyder att olika verksamheter som detaljhandel, kulturverksamheter, gym, föreningsliv med flera kan etablera sig i området. Olika bostadstyper som student-, senior-, och gruppboheter är möjligt i hela området. Exploateringen innefattar framför allt lägenheter i olika storlekar men även radhus/parhus som bidrar till större variation i boendet är planerade.

Målbild 3: Alingsås kommun ska vara del i ett effektivt kommunikationsnät, där kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik prioriteras.
Inom planområdet går den befintliga gång- och cykelbanan längs Häradsvägen som binder ihop planområdet med bland annat stadskärnan. Längs Kristineholmsvägen finns en nyligen anlagd gång- och cykelbana och längs vägens södra sida planeras för ytterligare gångstråk. Två kollektivtrafikhållplatser finns i direkt anslutning till planområdet som tillsammans bidrar till god kollektivtrafikförsörjning för området.

Målbild 4: Värdefulla naturområden och naturresurser ska säkerställas och utvecklas.
Rådstugan gränsar till Hjortmarka naturreservat som även är utpekad Riksintresse för friluftsliv. I detaljplanen ingår en allé längs Kristineholmsvägen som bland annat bidrar till att förstärka naturreservatets entré.

Naturmiljö

Planförslaget bedöms vara förenligt med de grundläggande bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden och skydd av naturen i miljöbalken kapitel 3 och 7. Det finns inga värden vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter registrerade inom planområdet. Området har inte bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan. Förändringen avser detaljplanerat område där marken redan är ianspråktagen som ett verksamhetsområde. All yta inom planområdet är idag hårdgjord och planförslaget innebär en ökad andel grönytor, inklusive plantering av träd och buskar inom planområdet. Den planerade trädallén längs Kristineholmsvägen bidrar bland annat till att stärka ett befintligt grönstråk i öst-västlig riktning och att öka andelen grönska i ett område som idag karaktäriseras av stora hårdgjorda ytor och trafik. Träd och buskar som planteras bör vara av inhemska arter eftersom inhemska flora har utvecklats för att passa in i det lokala ekosystemet och därför är mer hållbara och gynnsamma för det omgivande landskapet. Planområdet gränsar till Hårsberget som är ett skogbeväxt berg, skyddat som del i naturreservat. Inom naturreservatet och i direkt anslutning till detta har en av kommunen genomförd trädinventering påvisat förekomst av äldre träd med stora rotsystem känsliga för olika typer av markåtgärder. En bedömning av träden med avseende på särskilt skyddsvärde har gjorts av Örnborg Kyrkander (2023-07-11). Inget av träden uppfyller kriterierna för att klassas som jätteträd, mycket gamla träd eller grova hålträd.

Träd inom naturreservatet

Planförslaget har anpassats i anslutning till uppmätta skydds zoner runt träden för att inte riskera påverkan på trädens rotsystem. Närmast träden kommer ett dagvattendike samt markparkering med tillhörande dagvattenhantering (biofilter eller makadam) att anläggas. Det kan också krävas viss schaktning för att ta bort befintlig asfalt i området och ersätta med exempelvis gräs- eller ängsfröer eller ordna en plantering. En stor ek utanför naturreservatet (nummer 20 i figur 21) står nära en befintlig förrådsbyggnad som planeras att

rivas och ersättas med markparkering. Förutom skyddszoner inom planområdet har träden, specifikt de större ekarna, krontak som sträcker sig inom planområdet. Den större eken i norra delen har ett kronöverhäng på cirka 6-7 meter in på planområdet. Det är inte tillåtet att exempelvis beskära dessa träd, det krävs tillstånd för detta och görs restriktivt.

Följande planbestämmelser har införts för att minimera påverkan på naturreservatet och träden:

- Området där diket får lov att anläggas har avgränsats på plankartan vilket minimerar risk för påverkan på trädens rotsystem eftersom diket placeras på ett sätt så att schaktning undviks inom alla skyddszoner för de träd som står inom naturreservatet.
- Med hänsyn till de träd som står strax utanför plangränsen i söder avslutas diket innan markparkeringen i söder och övergår därefter till en underjordisk ledning under parkeringsytan som ansluts till befintligt dagvattennät i Tingsvägen.
- Planförslaget reglerar att marken närmast träden inte får förses med byggnad och för ytan mellan diket och naturreservatet införs planbestämmelser som anger att det krävs marklov för all typ av schaktning. För att ytterligare begränsa markarbeten (även framtida) i närheten av reservatet införs en bestämmelse som anger att marken inte får hårdgöras, den gäller även inom yta avsedd för dagvattendike. Befintlig asfalterad yta får alltså tas bort men ingen ny asfalt får tillkomma inom området.
- Då utstickande balkonger nära trädens krontak utgör en potentiell framtida konfliktyta begränsas möjligheten till att uppföra balkonger längs fasader som vetter mot träden.

Planbestämmelsernas motiv anges i planbeskrivningens avsnitt 8 för att säkerställa att bestämmelsernas innebörd är tydlig vid kommande handläggning av lovärenden.

Följande försiktighetsåtgärder ska följas för att skydda träden i området:

- Körplåtar eller annan avlastande markbeläggning används i de fall där körning inom trädens skyddszon är nödvändig.
- Vid risk för påkörningsskador ska träden brädas in.
- Upplag av massor ska undvikas inom skyddszonen då det är viktigt att förhindra ytterligare kompaktering. Detta gäller även uppställning av byggbodas och maskiner.
- Borttagande av asfalt i närheten av träd ske med stor försiktighet för att undvika påverkan på ytliga rötter som kan påträffas direkt under den asfalterade ytan. Rötter som friläggs ska hållas fuktiga och täckas för att undvika uttorkning.

Då i detaljplanen föreslagen bebyggelse tillåts bli högre än nuvarande har kommunen med hjälp av en solstudie studerat hur skuggbildningen blir över berget. Bedömningen är att skuggbildningen ökar jämfört med nuläget men inte till en nivå som riskerar betydande påverkan på vegetation inom naturreservatet. Mest påverkad av skuggbildningen bedöms en större ek i naturreservatet bli. Trädet är dokumenterat i trädinventeringen, se träd med nummer 4 i figur 21.

Sammantaget bedöms ovanstående planbestämmelser samt försiktighetsåtgärder säkerställa att detaljplanen inte påverkar träden på ett sätt som skadar dess rötter eller krontak och inte heller bedöms trädens livsvillkor försämrats på ett betydande sätt.

Arter inom naturreservatet

En artskyddsutredning har genomförts eftersom kommunen fått rapport om att hasselsnok samt vattensalamander (okänd art) har observerats vid detaljplaneområdet. Enviroplanering (2024-04-02) har genomfört uppdraget med syfte att klargöra om detaljplanen och dess skuggeffekt riskerar att påverka hasselsnok eller vattensalamandern negativt. Utredningen baseras på kända uppgifter om arternas utredning samt från ett fältbesök där artspecifika livsmiljöer inventerades inom del av naturreservatet som gränsar mot detaljplanen.

Inom området närmast detaljplanen finns idag inga strukturer som skapar bra förutsättningar för reproduktion eller övervintring för hasselsnok eller vattensalamandar. Gällande reproduktion för

vattensalamandrar så har inga småvatten observerats inom den del av naturreservatet som leder fram till detaljplaneområdets östra gräns. För hasselsnok saknas strukturer genom stenrösen, klapperstensfält, tätare partier med död ved och stenblock som oftast nyttjas för reproduktion. Däremot kan området närmast detaljplaneområdet nyttjas för födosök, spridning och möjligen erbjuda enstaka viloplats för såväl hasselsnoken som vattensalamandern. Utredningen visar att bebyggelse inom detaljplan Rådstugan inte riskerar påverka förekomster av hasselsnok eller vattensalamander negativt och att detaljplanen därmed är förenlig med artskyddet.

Längre österut från detaljplaneområdet består naturreservatet av talldomine-rad skog med ökat lövinslag på sluttningarna (området benämnt som ”utanför påverkansområdet för beskuggning” i Figur 5). Hela detta område utgörs av en biotop som hasselsnoken gynnas av och området kan fungera för födosök och spridning. Här finns också bitvis rikligt med platser för vila och gömslen genom sprickor i bergen och luckigheter i marken. I den norra delen av naturreservatet finns en gammal övergiven skogsväg (Figur 6) uppför slänten. Delar av väggkanten är uppbyggd av sten och block, vilket skapar såväl möjlighet till övervintring, vila och födosök men sannolikt är platsen för beskuggad för att även kunna fungera som reproduktionsplats.

Del av Hjortmarka naturreservat som gränsar mot detaljplaneområdet för Rådstugan 2 m.fl. kommer få en ökad beskuggning från den nya bebyggelsen. Sammantaget kommer beskuggningen öka under 3 timmar, mellan kl 17-20 vid sommarsolståndet och under 2 timmar, mellan kl 16-18 under höst/vår-dagjämning.

Inom samma område som får ökad beskuggning har inga biotoper eller strukturer för reproduktion eller övervintring för hasselsnok eller vattensalamander identifierats. Området kan dock fungera för födosök för såväl hasselsnok som vattensalamander. Möjligen kan även hasselsnoken hitta viloplats här, vilket med större sannolikhet även gäller för vattensalamandrar.

Samtantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med artskyddet för hasselsnok och vattensalamander och inga ytterligare åtgärder, exempelvis skyddsåtgärder, bedöms vara motiverade.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster (EST) beskriver och synliggör vilka nyttor människor får av ekosystem och den biologiska mångfalden. Det är produkter och tjänster som naturens ekosystem ger oss människor helt gratis och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Biologisk mångfald är en grundförutsättning för ekosystemens långsiktiga kapacitet att leverera ekosystemtjänster. Ekosystemtjänsterna brukar delas in i fyra följande typer: försörjande, reglerande, kulturella och stödjande tjänster.

Då planförslaget innebär en minskning av hårdgjord yta och ökning av grönska kommer exploateringen bidra positivt till flera ekosystemtjänster. Den planerade dubbelsidiga trädallén kommer att skapa en grön korridor in till Hjortmarka naturreservat. Träd bidrar med många typer av ekosystemtjänster så som reglering av lokalklimat (temperatur, skuggning, vindskydd), luftrening, pollinering samt mentalt välbefinnande. Genom plantering av buskar och träd av inhemska arter stödjer de lokala arter av djur och insekter, inklusive vilda pollinatörer, som bin, fjärilar och humlor. Variation i blomningstid för de planterade arterna är bra för att främja kontinuerlig tillgång till nektar och pollen för pollinatörer under hela växtsäsongen.

Naturlig vattenfördröjning minskar risken för översvämning. Framför allt vattenfördröjning i öppna grönytor tillför värde för ekosystemtjänster. Dessa möjliggörs på flera platser och i olika former inom planområdet; längs Kristineholmsvägen, som öppet dagvattendike i öster, plantering på innergården och plantering i anslutning till markparkeringen i söder.

Kulturmiljö

Planen innebär inte någon förändring av eller påverkan på kulturhistoriskt värdefull miljö.

Miljökvalitetsnormer för luft och Miljömålkvalitetsmål frisk luft

Miljökvalitetsnormerna 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 miljökvalitetsnormer för utomhusluft, luftkvalitetsförordningen (2010:477). Miljökvalitetsnormer finns bl.a. för kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon i utomhusluft.

Det nationella miljökvalitetsmålet Frisk luft är definierat av Sveriges riksdag. Halterna av luftföroreningar ska senast till år 2030 inte överskrida lågrisknivåer för cancer eller riktvärden för skydd mot sjukdomar eller påverkan på växter, djur, material och kulturföremål. Miljökvalitetsmålen preciserar luftföroreningshalter för bl.a. PM10 och NO₂ som är strängare än motsvarande normvärden. Miljökvalitetsnormen (MKN) är bindande, medan målen anger det tillstånd i den svenska miljön som miljöarbetet bör leda till.

Luftföroreningshalten är högst vid hårt belastade gator och vägar i tätare bebyggelse, men även utsläpp från industrier, småskalig vedeldning och energiproduktion påverkar halterna. Den nya exploateringen bidrar till en allmän ökning av trafiken, vilket påverkar buller och avgaser negativt även utanför planområdet. Denna plan tillsammans med andra planer och eventuell allmän trafikökning medför generellt ett tillskott av luftföroreningar i centrala staden och vid större trafikleder.

SMHI har utfört beräkningar av luftkvaliteten på två omgivande gator till det föreslagna kvarteret Rådstugan, Kristineholmsvägen och Boråsvägen (väg 180). Syftet har varit att bedöma detaljplanens påverkan på miljökvalitetsnormerna för luft.

Beräkningar har utförts med modellsystemet SIMAIR-väg, som beräknar halter i gaturum och lämpar sig väl för att jämföra haltnivåer med miljökvalitetsnormer, utvärderingströsklar och miljömål. De två luftföroreningarna kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM10) är regelmässigt dimensionerande intill trafikerade gator och vägar. Det är för dessa två föroreningar som beräkningar har utförts.

Beräkningar har utförts för tre scenarier:

1. Scenario Nuläge, med nuvarande trafikbelastning och bebyggelse
2. Scenario 2040a Nollalternativ, med prognostiserad trafik år 2040, utan planerad bebyggelse
3. Scenario 2040b Framtid, med prognostiserad trafik år 2040, med planerad bebyggelse

I beräkningarna finns betydande osäkerheter vad gäller prognoser för trafikflöden och framtida utsläpp från vägtrafiken, t.ex. när det gäller utvecklingen och användningen av olika bränslen, motorer och däck. Vad gäller sammansättning av olika fordonstyper och andelen dieselfordon följer beräkningarna Trafikverkets prognoser för år 2040. Eftersom hänsyn bara delvis kunnat tas till inverkan år 2040 av eldrift och lägre emissionsfaktorer så ska resultat i Scenario 2040 ses som övre gränser på förväntade halter.

För Kristineholmsvägen ger beräkningarna för Scenario 2040b Framtid en haltökning jämfört med Nuläget på 0,1–0,5 µg/m³ för PM10 och 0,1–0,5 µg/m³ för NO₂. Den beräknade haltökningen innebär inte något överskridande av den nedre utvärderingströskeln (NUT) för varken PM10 eller NO₂ och både miljökvalitetsmålets samt miljökvalitetsnormernas gränsvärden klaras vid Kristineholmsvägen.

Boråsvägen har i beräkningarna för Scenario 2040b Framtid erhållit något högre haltvärden än för Nuläget. Detta beror på dels den förväntade trafikökningen och dels den planerade byggnaden. Även i Nollalternativet ger ökade trafikmängder och andel tung trafik en ökning av PM10-halter på båda sidorna av vägen. Jämförelse mellan alla tre scenarier visar att PM10-halterna ökar något mer på grund av den planerade byggnaden som är högre och närmare vägen än den nuvarande. Det kan leda till minskad utspädning av halter i gaturummet. Det största bidraget till halterna PM10 kommer ifrån vägslitage. Vägen har i både Scenario 2040 Nollalternativ och Framtid erhållit PM10-halter över NUT för 90-percentil dygnsmedelvärde på båda sidorna av vägen men miljökvalitetsnormernas värden klaras. Miljökvalitetsmålet Frisk lufts gränsvärde för dygnsmedelvärde, 30 µg/m³, överskrids på östra sidan av Boråsvägen. Även årsmedelvärdet av PM10 överskrider målvärdet för årsmedelvärde, 15 µg/m³, dock endast med 0,1 µg vilket kan ligga inom beräkningarnas felmarginal.

Det är viktigt med så låga luftföroreningshalter som möjligt i områden där människor bor och vistas, då det inte finns någon tröskelnivå under vilken inga negativa hälsoeffekter uppkommer. Den förändring som sker vid genomförande av detaljplanen medför att människor som vistas utmed Boråsvägen kan få en ökad exponering av luftföroreningar jämfört med nollalternativet. På övriga gator visar dock trafikprognosen på låga trafikflöden, vilket innebär att skillnaden mellan exponeringen i scenario 2040 nollalternativ och 2040 framtid med planerad bebyggelse bedöms som liten. De beräknade halterna är låga och luftkvalitetsmiljön, i och omkring kvarteret Rådstugan, bedöms vara god år 2040 även om beräkningarna visar att miljö kvalitetsmålets gränsvärde för PM10 överskrids något. Sammantaget bedöms att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft klaras på platsen i samtliga scenarier och de kommer inte att överskridas på grund av den nybyggnation som tillåts i detaljplanen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Miljö kvalitetsnormen för vatten beskriver den vattenkvalitet som vatten ska uppnå vid en viss tidpunkt. Det övergripande målet är att allt vatten ska vara av god kvalitet år 2015 men senast till år 2027. Normen anger en miniminivå och ger inte någon automatisk rätt att förorena upp till den angivna nivån.

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. Sådant som kan påverka vattendraget och växt- och djurliv negativt är förändring av vattenflödet, förändring av botten eller mark och strandzon, försurning och övergödning. Ytvattnets kemiska status bestäms av hur mycket kemiska föroreningar som finns i vattnet eller bottensedimentet. De ämnen som ses som föroreningar är ämnen som normalt sett inte hör hemma i våra ytvatten till exempel tungmetaller, bekämpningsmedel och kemiska föreningar som används i bland annat tillverkningsindustrin. Grundvatten klassificeras i kvantitativ och kvalitativ status.

Gerdsken är planområdets första recipient. Lillån och Gerdsken är en del av avrinningsområdet "Forsån". Det sträcker sig mellan Sävån och Stora Färgens utlopp. Miljö kvalitetsnormen (MKN) kemisk status bedöms som god med undantag för kvicksilver och bromerade difenyleter. Med hänsyn till punktkällor bedöms det finnas risk för en betydande påverkan på vattenförekomsten. Det finns flera förorenade områden och industrier som potentiellt kan tillföra ämnen i betydande mängd. Det bedöms finnas en risk för sänkt status när det gäller PFOS, zink, koppar och andra metaller.

Exploateringen innebär en förbättring av föroreningssituationen i dagvattnet. Detta eftersom den planerade markanvändningen bedöms generera lägre föroreningshalter och -mängder än i befintlig situation. Detaljplanen bedöms därmed inte medföra sämre förutsättningar för vattenförekomsten att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer. Beräkningar, halter och mängder redovisas i Dagvatten- och skyfallsrapport upprättad av Sweco.

Konsekvenser för närboende

För närboende kommer en nybyggnation enligt planförslaget innebära en påtaglig förändring av närmiljön gentemot nuläget. Planförslaget innebär inte att tidigare allmänt tillgängliga friytor/rekreationsytor försvinner. Den huvudsakliga förändringen för de närboende blir att dagens verksamhetsbyggnad med omgivande asfaltsytor ersätts med bostadshus.

De nya bostäderna ger upphov till viss insyn till de befintliga bostäderna. För att minska denna påverkan begränsas bebyggelse i söder till att bestå av radhus eller parhus. Dessutom har markparkering lagts söder om området vilket skapar distans. Även trädplantering samt större befintliga träd i områdets sydöstra hörn bidrar till att skydda mot insyn.

En negativ konsekvens är att skuggbildning kommer att öka på fastigheter runt planområdet. För att i detalj kunna redovisa konsekvenserna på solförhållandena vid genomförandet av planen har en solstudie genomförts vilken redovisas i Gestaltungsprogrammet (Krook & Tjäder, 2023-08-31). Solstudien visar att skuggning är begränsad till vinterhalvåret och under vår och höst bara på morgonen.

Genomförandet av planen ger upphov till en viss ökning av trafiken men genomförd analys har inte visat på betydande påverkan på medelhastigheterna eller körlängder på vägnätet. Dessutom planeras en förbättrad gång- och cykelväg längs Häradsvägen och Kristineholmsvägen vilket ökar framkomlighet för gående och cyklister i området. Detta redovisas i en trafikanalys som ingår i trafikutredningen (Sweco, 2023-08-31).

I bullerutredningen (Sweco 2023-08-31) har en bedömning av detaljplanens påverkan på övrig bebyggelse gjorts. Trafiken beräknas öka med ungefär tusen fordon per dygn längs med väg 180, vilket motsvarar en procentuell ökning på runt 4%. Ljudnivån vid närmaste bostad på fastigheten Ljungmannen 1 beräknas öka med 0,2-0,4 dBA efter att detaljplanen genomförts till följd av ökad trafik, samt eventuell ökning av ljudreflexer från de nya byggnaderna. Då ljudnivåskalan är logaritmisk behövs det en trafikökning på runt 25% för att motsvara en ökning i ljudnivå med 1 dBA. Till följd av detta bedöms detaljplanen ge en försumbar påverkan på ljudnivån vid närliggande bostäder.

Hälsa och säkerhet

Sammantaget är bedömningen att planförslaget inte innebär någon risk för påverkan på människors hälsa och säkerhet. Med de planbestämmelser som införts kommer rådande bullerriktvärden hållas och riskerna som närheten till E20 innebär hanteras också genom planbestämmelser. Geoteknisk utredning visar inga förutsättningar för initialskred och planerad byggnation bedöms inte påverka totalstabiliteten i någon högre grad. Området ligger inte inom zon som riskerar att översvämmas med anledning av stigande havsnivåer och detaljplanen bedöms vare sig påverka befintliga skyfallssråk eller öka vattenflöden till följd av skyfall.

Trygghet och jämställdhet

De nya byggnaderna innebär ett tillägg till befintlig bostadsbebyggelse på en plats som i dagsläget inte anses vara en trygg plats för allmänheten. Flera förbättringar görs på befintligt gatunät utifrån ett trygghets- och jämställdhetsperspektiv. Trafikflöden med fordon och människor som rör sig bidrar generellt till att skapa en ökad känsla av trygghet. Bland annat regleras att det ska finnas entréer till byggnaderna utmed Häradsvägen för att skapa maximala förutsättningar för rörelse längs gatan. Längs gatan skapas möjligheter för centrumverksamhet i bottenvåning vilket i de fall det blir verksamheter i bottenvåning skapar större möjligheter till rörelser inom området inom fler av dygnets timmar, även under tider då majoriteten av de boende i området förväntas arbeta utanför bostaden. Nya gångstråket längs Kristineholmsvägen bidrar också till ökade förutsättningar för rörelse runt kvarteret. Kvarteret är placerat i ett område som redan idag har god kollektivtrafikförsörjning samt ett väl utbyggt gång- och cykelnätverk vilket är viktigt utifrån ett jämställdhetsperspektiv. Inom kvarteret möjliggör den större gemensamma innergården ökad trygghet då fönster vetter mot gårdens alla sidor. Belysning, både längs allmänna gator, parkeringsytor, inom bostadsgården och i trapphus, är en viktig faktor för att skapa trygghet och behöver bevakas i kommande projekterings- och bygglovsskede. God överblick över olika delområden ska finnas vilket t.ex. innebär att höga buskar, plank eller murar inte får skymma sikten längs gångstråk. Bilar som inte står i garage ska kunna ses från bostäderna.

8. Planbestämmelser

Förklaring och motiv till planbestämmelser

Nedan beskrivs en kort sammanfattad motivering till ett urval av de planbestämmelser som finns i plankartan. För att få bakgrund, sammanhang och längre motivering hänvisas till övriga delar av planbeskrivningen. För att underlätta navigeringen i planbeskrivningen utifrån planbestämmelserna finns här en hänvisning till de avsnitt där det går att läsa mer om varje specifik planbestämmelse som listas nedan.

Allmän plats		
GATA ₁	Bestämmelsen GATA ₁ avser Häradsvägen och gång- och cykelvägen längs gatan. Gatan som finns idag anpassas för den typ av trafik som kommer trafikera området i framtiden. I plankartan regleras inte gång- och cykelvägens exakta placering eller bredd inom användningsområdet för att möjliggöra eventuell breddning eller justering av gång- och cykelbanans placering.	"Gaturum" på sida 12 "Nya gator" på sida 14 "Gång- och cykeltrafik" på sida 17
GÅNG ₁	Bestämmelsen GÅNG avser Kristineholmsvägens södra del som planeras som Gångväg med planbestämmelse om att det ska finnas en dubbelsidig allé runt gångvägen. Gångvägen fortsätter delvis utanför planområdet.	"Gång- och cykeltrafik" på sida 17 "Natur och vegetation" på sida 19
Utformning	När Häradsvägen byggs om skapas en yta mellan gång- och cykelväg och körbana som ska nyttjas för fördröjning och rening av dagvatten från vägområdet. Planbestämmelse om att 12% av marken ska vara genomsläpplig syftar till att säkerställa att en yta ordnas för rening av dagvatten, exempelvis i svackdike, makadamdike eller biofilteranläggning. Planbestämmelse "fördröjning" anger att fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 30 m ³ ska finnas för att säkerställa att erforderlig volym dagvatten kommer fördröjas inom allmän plats.	"Dagvatten" på sida 29
Kvartersmark		
Bostadsändamål (B) och Centrumändamål (C)	Inom all kvartersmark gäller användningen Bostadsändamål (B). Det innebär att olika typer av bostäder med varaktig karaktär kan uppföras. Det innebär både permanentbostäder och fritidsbostäder likväl som studentbostäder, vissa typer av gruppboende och träningsbostäder. Bestämmelsen C reglerar att centrumändamål medges i bottenplan för byggnader som vetter mot Häradsvägen. Bestämmelsen gäller tillsammans med bestämmelse om bostadsändamål (B) vilket innebär att det finns en valfrihet mellan de olika markanvändningarna men bestämmelsen om centrumverksamhet är begränsad till byggnadens bottenplan. I användningen centrum ingår kombinationer av verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförbara verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå.	"Ny bebyggelse" på sida 7 "Stadsbild" på sida 7 "Bostäder" på sida 12

Kvartersmark		
Begränsning av markens utnyttjande och utnyttjandegrad	I detaljplanen regleras bebyggandets största och minsta omfattning. I planen regleras ytor där enbart komplementbyggnader, skyddsrum och garage får uppföras i syfte att skapa en större gemensam gård som delvis placeras ovan bjälklag. Inom de områden där det anses specifikt viktigt finns bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad, bland annat närmast Härserberget och närmast Häradsvägen. Bebyggandets omfattning har även reglerats med hänsyn till bullersituationen i området.	<p><i>"Ny bebyggelse" på sida 7</i></p> <p><i>"Stadsbild" på sida 7</i></p> <p><i>"Utnyttjandegrad" på sida 8</i></p> <p><i>"Lek och rekreation" på sida 26</i></p> <p><i>"Buller" på sida 33</i></p>
Utformning	<p>Med hänsyn till kvarterets läge med närhet till stadskärnan och E20 och att tillåten bebyggelse tillåts bli högre än övrig bebyggelse i närområdet har stor vikt lagts vid kvarterets gestaltning vilket resulterat i flera planbestämmelser som reglerar utformning. Fokus handlar om att skapa ett varierat uttryck som tar utgångspunkt i Alingsås byggnadstradition. Med anledning av detta finns planbestämmelser som reglerar omfattning och utformning av balkonger, burspråk, fasadkulör, takkupor, takkulör, takmaterial, takfot, taklutning och tekniska installationer på tak.</p> <p>Utformningsbestämmelse som reglerar att utstickande balkonger inte får finnas mot delar av Kristineholmsvägen och Härserberget handlar om att undvika att de placeras för nära planerade och befintliga träd.</p> <p>Utformningsbestämmelse som säger att entréer ska finnas mot Häradsvägen är placerad så att den reglerar att det blir minst fyra entréer mot gatan och det är för att skapa goda förutsättningar för rörelse på gatan.</p> <p>Utformningsbestämmelse som reglerar minsta våningshöjd på 3,6 meter mot Häradsvägen syftar till att skapa goda förutsättningar för centrumverksamheter i bottenvåningen.</p> <p>Bestämmelse om att en öppning med avstånd på minst 7 meter ska finnas mellan byggnader handlar om att öppna upp kvartersstrukturen något mot Kristineholmsvägen.</p>	<p><i>"Stadsbild" på sida 7</i></p> <p><i>"Utnyttjandegrad" på sida 8</i></p> <p><i>"Fasadutformning" på sida 10</i></p> <p><i>"Taklandskap" på sida 11</i></p> <p><i>"Gaturum" på sida 12</i></p> <p><i>"Ny dubbelsidig allé och nytt gångstråk" på sida 24</i></p> <p><i>"Skyddad natur" på sida 20</i></p> <p><i>"Dagvatten" på sida 29</i></p> <p><i>"Buller" på sida 33</i></p>
Utförande	Bestämmelserna om utförande som har införts syftar till att reglera gårdsytan så att den har förutsättningar för gemensamma friytor, lek och plantering.	<p><i>"Natur och vegetation" på sida 19</i></p> <p><i>"Lek och rekreation" på sida 26</i></p>

Kvartersmark		
Utförande (forts)	<p>Bestämmelser om utförande har också utförts med hänsyn till bullersituationen i området. En sammanhängande byggnadskropp med en minsta höjd ovan mark krävs inom en specificerad del av området för att skapa en bra ljudnivå på innergården. Bestämmelsen kompletteras med administrativ bestämmelse om villkor för startbesked.</p> <p>Bestämmelser om att en angiven andel av marken ska vara genomsläpplig syftar till att säkerställa att dagvatten kan hanteras inom egenskapsområdena.</p>	<p>"Buller" på sida 33</p> <p>"Dagvatten" på sida 29</p>
Skydd mot störningar	<p>Avskärande dike i öster krävs för att skydda bebyggelsen mot vatten som rinner från berget öster om området. Diket ska ha en tät konstruktion vilket kan göras med t.ex. tät duk.</p> <p>Bestämmelser finns också om riskreducerande åtgärder samt placering av utrymningsvägar med hänsyn till områdets närhet till transportled för farligt gods.</p>	<p>"Natur och vegetation" på sida 19</p> <p>"Skyddad natur" på sida 20</p> <p>"Dagvatten" på sida 29</p> <p>"Farligt gods" på sida 32</p>
Markens anordnande och vegetation	<p>Planbestämmelse om att marken inte får hårdgöras syftar till att minska andelen hårdgjord yta i området samt att säkerställa att markens anordnande inte ändras på ett sätt som riskerar negativ påverkan på träden inom naturområdet öster om planområdet.</p> <p>Marklutningen regleras så att vattnet från berget rinner åt det håll som avses samt att dagvatten och skyfall inom kvartersmarken leds i rätt riktning.</p>	<p>"Lek och rekreation" på sida 26</p> <p>"Skyddad natur" på sida 20</p> <p>"Dagvatten" på sida 29</p>
Stängsel och utfart	<p>Utfartsförbud regleras i plankartan inom de områden där utfart inte anses lämpligt. I detta fall handlar det dels om närheten till korsning och att minska de punkter där trafik behöver korsa gångbanan.</p>	<p>"Nya gator" på sida 14</p> <p>"Avfall" på sida 31</p>
Villkor för startbesked	<p>Startbesked får inte ges för bostäder förrän sammanhängande byggnad mot Häradsvägen och Kristineholmsvägen har uppförts. Syftet är att säkerställa en god boendemiljö. På grund av bullersituationen i området är det viktigt att bostadsområdet uppförs som ett halvslutet kvarter runt en gård.</p> <p>Startbesked får inte ges för bostäder förrän markförorening avhjälpes. I kommande projektering kan ytterligare provtagning behövas och eftersom marken till stor del är bebyggd är det fördelaktigt att genomföra kompletterande provtagning när byggnaderna är rivna.</p>	<p>"Buller" på sida 33</p> <p>"Förorenad mark" på sida 28</p>

Kvartersmark		
Villkor för startbesked (forts)	Startbesked får endast ges för bebyggelse inom området (användning bostäder) först efter att dike som ska skydda bebyggelsen mot vatten från berget har anlagts. Förberedande åtgärder så som rivning av befintliga byggnader med eventuella tillhörande gräv- och saneringsarbeten kan få startbesked och därmed genomföras innan eller samtidigt som diket.	<i>"Dagvatten" på sida 29</i> <i>"Skyfall" på sida 30</i>
Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter	Eftersom riktvärde för buller vid fasader mot omgivande gator överskrids anges i planbestämmelse att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida alternativt vara mindre än 35 m ² . Bestämmelsen gäller för den bullerutsatta delen av planerad bebyggelse.	<i>"Buller" på sida 33</i>
Ändrad lovplikt	<p>I planområdets södra del kan schaktning inom skyddsvärt träd skyddszon krävas. Schaktning ska så långt det är möjligt undvikas inom skyddszon men det kan behövas för att anlägga markparkering och tillhörande dagvattenanläggning. Syftet med planbestämmelse om utökad lovplikt är att kommunen ska kunna bedöma om ingreppet är möjligt utan att riskera att skada värdefulla träd.</p> <p>Bestämmelse om utökad lovplikt införs längs hela planområdets östra gräns för att så långt det är möjligt undvika schaktning nära skyddsvärda träd och naturreservat. Dock kan det krävas viss schaktning för att ta bort befintlig asfalt i området och ersätta med exempelvis gräs- eller ängsfröer eller ordna en plantering. Administrativ bestämmelse finns om utökad lovplikt gällande solenergianläggningar (solceller och solpaneler) på de tak som förväntas vara mest synliga på avstånd och från gatan. Generellt krävs bygglov för att uppföra solenergianläggningar på denna typ av tak men utan denna bestämmelse finns det i normalfallet reglerade undantag. Kommunen vill med hänsyn till bebyggelsens läge och att kvarterens tak kommer vara synliga på avstånd, att alla solenergianläggningar ska föregås av en bygglovsprövning.</p> <p>Placering och utformning av solenergianläggningar på tak kan få stor påverkan på upplevelsen av området. Placeras t.ex. stora områden med svarta anläggningar ovanpå ett tak som har röda pannor finns det stor risk att taket upplevs som svart. I aktuellt område har det ansetts viktigt att det röda taklandskapet dominerar upplevelsen av taklandskapet med hänsyn till Alingsås bebyggelsetradition. Ska solceller placeras på tak mot gata behöver de harmoniera med takets övriga utformning och kulörval.</p>	<i>"Skyddad natur" på sida 20</i> <i>"Taklandskap" på sida 11</i>

Viktiga frågor i efterkommande skeden

- Med hänsyn till bullersituationen i området kommer kvarteret behöva byggas ut i en viss ordning vilket ställer krav på produktionsplaneringen. Byggnaderna närmast Häradsvägen behövs byggas först i enlighet med bestämmelserna i plankartan (bland annat ska dessa byggas sammanhängande och till en viss angiven lägsta nivå). Diket i öster behöver dessutom anläggas före byggnaderna eftersom diket har för avsikt att skydda mot vatten från berget.
- Stor försiktighet krävs vid markarbeten i närheten av befintliga träd i anslutning till området samt befintlig allé längs Boråsvägen. Trädens rötter kan vara känsliga även för maskiner som kör ovan mark så detta ska så långt det är möjligt undvikas. Där det är som allra känsligast finns bestämmelser som kräver marklov för schaktning och där behöver extra generell hänsyn tas under byggtid.
- Tillstånd krävs för eventuell beskärning av skyddsvärda träd inom och i anslutning till naturreservatet. Detta ska generellt undvikas så långt det går och planförslaget har anpassats så att balkonger inte tillåts i nära anslutning till befintliga krontak.
- Grundläggning av planerade byggnader bedöms enligt den geotekniska utredningen behöva utföras med pålar men eventuellt kan det vara möjligt att använda platta på mark för radhusen i söder. Vilken typ av grundläggningsmetod som är bäst lämpad för bebyggelsen behöver klargöras och dimensioneras i projekteringsskedet. All grundläggning ska ske frostskyddat.
- Det underjordiska garaget måste dimensioneras för eventuell last från byggnader som placeras på innergården, ovanpå garaget.
- Bostadsbyggnad inom normalriskområde ska normalt utföras med radonskyddande konstruktion, alternativt ska motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden.
- I kommande projektering behövs det ytterligare provtagning av föroreningssituationen inom området. Beroende på var det ska schaktas kan kompletterande provtagning bli aktuell under byggnaderna när dessa är rivna och där tidigare föroreningar påvisats över KM. Ytterligare provtagning kan även bli aktuell inför kommande masshantering i entreprenadskedet.
- De tidigare installerade grundvattenrören (djup på 4 meter) visade tidigare att de var torra. En mätning och eventuell provtagning rekommenderas för kontroll i kommande projektering.
- Eventuella markarbeten inom fastigheten betraktas som anmälningspliktig verksamhet enligt förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, SFS 1998:899. Anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt § 28 ska lämnas in till bygg- och miljönämnden i god tid (minst 6 veckor) före planerad åtgärd påbörjas. Anmälan ska även göras innan planerade rivningsåtgärder.
- Det är viktigt med noggrann höjdsättning inom planen som säkerställer att skyfall kan ta sig ytledes till recipient, utan risk för skador på bebyggelse eller hälsorisker, i händelse att ledningsnätet går fullt vid ett skyfall. En noggrann höjdsättning rekommenderas tas fram i ett kommande projekteringsskede. Se angivna minsta lutningar, samt dess riktningar, i plankartan.
- För att förhindra att vatten rinner mot huskropp rekommenderas det i Svenskt Vattens publikation P105 att marken närmast byggnaden, inom 3 meter, ska ha en lutning på 1:20 (5%). Längre bort från byggnaden kan marken ha en flackare lutning på minst 1:100 (>1%)
- Alingsås kommuns avfallsföreskrifter klargör förutsättningar och krav kring avfallshantering inom området. I kommande bygglovs- och detaljprojekteringsskede behöver det säkerställas att kraven uppfylls.
- Vid anläggande av den dubbelsidiga allén längs Kristineholmsvägen behöver hänsyn tas till befintliga ledningar i Kristineholmsvägen. För framtida underhåll måste det säkerställas att ny plantering inte hindrar kommande schaktning för underhåll av ledningarna.
- Träd och buskar som planteras inom planområdet bör vara av inhemska arter eftersom inhemska flora har utvecklats för att passa in i det lokala ekosystemet och är därför mer hållbara och gynnsamma för det omgivande landskapet.

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

Planens syfte är att medge bostads- och centrumutveckling inom Alingsås centrala delar i närhet till stadskärnan med fokus på gestaltning, arkitektonisk kvalitet och anpassning till Alingsås byggnadstradition. Förhoppningen är att kvarteret ska bidra till både vackra miljöer i linje med det prioriterade målet om en utveckling genom ett hållbart samhällsbyggande med bevarad natur och kulturmiljö. Kvarteret byggs på redan hårdgjord och exploaterad yta som omvandlas till bostadskvarter på ett sätt som både sparar och drar nytta av närliggande natur- och kulturmiljöer.

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.

Kommunen samlar sin styrning av kommunen med Vision 2040 som ledstjärna. En effektiv styrning förutsätter en förmåga att fokusera och prioritera. Alingsås kommun har därför valt att sätta upp fem prioriterade mål med tillhörande indikatorer.

Prioriterade mål:

- 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 barn och elever erbjuds en av landets bästa utbildningar.
- Alingsås ska utvecklas genom ett hållbart samhällsbyggande med bevarad natur och kulturmiljö.

Stadsplan för Alingsås tätort

Stadsplanen som antogs av Alingsås kommunfullmäktige 2023 är uppdelad i två delar, en byggnadsordning samt en planeringsordning. Planeringsordningen utgår från kommunens Vision 2040 och Översiktsplan 2018. Den utgör en grund för de prioriteringar som görs i stadsbyggnadsprocessen, för var staden planeras att växa. Området för den aktuella detaljplanen ingår i en zon som pekas ut som område med förändringspotential. I Stadsplanen beskrivs att denna typ av områden är belägna i närheten av knutpunkter och kommunikationsstråk vilket stämmer överens med planområdet. Genom större förändringar eller tillägg, kan ny bebyggelse tillföra kvaliteter och ny gestaltning av helhetsmiljön. Detaljplanen möjliggör en större förändring och ett tillägg på platsen vilket tillför stadsbyggnadskvaliteter i enlighet med Stadsplanen.

Byggnadsordningen konkretiserar vision 2040 och Översiktsplan 2018 och syftar bland annat till att bidra till kvalitetsstyrning. Detta genom att ange principer och vägledningar för arkitektonisk kvalitet,

gestaltning, Alingsås stadslandskap och identitetsskapande bebyggelsekaraktärer som sedan kan tillämpas i stadsbyggnadsprocessen. Området för den aktuella detaljplanen pekats ut som ett område med förändringspotential och bedöms i dagsläget inte innehålla några specifika värden. Det byggda utformas därav med stöd i kunskap om Alingsås särart.

Klimatstrategi för Alingsås kommun 2022–2030

Alingsås kommuns klimatstrategi håller ihop klimatförändringsfrågan genom att fokusera både på orsaker som ska hindras och effekter som ska lindras. Strategin pekar ut riktningen för hur kommunen ska ta sitt ansvar för de två parallella spåren i klimatarbetet: att begränsa klimatpåverkan och att anpassa staden till ett förändrat klimat.

Målen för begränsad klimatpåverkan ska resultera i årlig minskning av klimatpåverkande växthusgaser i hela kommunen. De totala geografiska utsläppen i Alingsås ska inte överstiga det lokala utsläppsutrymme som beräknas i en koldioxidbudget utifrån FN:s Parisavtal. Dessutom ska kommunen bidra till kraftigt minskade utsläpp av växthusgaser från invånarnas konsumtion, oavsett var i världen utsläppen sker. Senast år 2050 ska de konsumtionsbaserade utsläppen vara högst ett ton per person och år.

Inlagring av kol i naturen ska bidra till att minska mängden koldioxid i atmosfären. Utsläppen ska minska även av andra växthusgaser än koldioxid. Alingsås som geografiskt område ska vara en klimatneutral kommun senast 2040 och klimatpositiv 2050.

Klimatanpassning innebär förebyggande åtgärder som anpassar samhället till de konsekvenser som ett förändrat klimat kan medföra. Syftet med klimatanpassning är att skydda människors liv, hälsa och egendom samt alla arters livsmiljö. Alingsås kommun har två övergripande mål för sitt arbete med klimatanpassning. Dessa är att Alingsås kommun ska upprätthålla viktiga samhällsfunktioner och god kommunal service till alla invånare i ett föränderligt klimat samt att samhället, dess invånare och ekosystem ska vara resilienta i förhållande till klimatförändringarnas effekt nu och i framtiden.

Naturvårdsprogram för Alingsås kommun

Naturvårdsprogrammet för Alingsås kommun (Antagen av kommunfullmäktige den 26 februari 2020) anger mål och strategiska riktningar för det kommunala naturvårdsarbetet, samt en åtgärdsplan för att skydda och värna om de värdefulla arter och naturtyper som finns i Alingsås kommun.

Hjortmarka och Härsberget direkt öster om planområdet ingår i naturvårdsprogrammet i egenskap av värdefullt grönområde, naturreservat, riksintresse för friluftsliv.

Planen bidrar till kommunens mål genom att minska markföroreningar och hårdgjord yta, öka platsens gröna infrastruktur samt förbättra tillgängligheten till Hjortmarka naturreservat.

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.

- Dagvattenhanterings 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.

10. Genomförande

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Huvudmannaskapet innebär ansvar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats.

Ansvarsfördelning

Allmän plats och iordningställande av allmänna anläggningar

Alingsås kommun projekterar och utför samtliga åtgärder på allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. De allmänna anläggningarna består i ny gångväg med trädplantering längs med Kristineholmsvägen och ombyggnation av Häradsvägen till gata med gång- och cykelväg.

Trafikverket är väghållare och ansvarar för väg 180 och dess anslutning mot Kristineholmsvägen.

Ledningsflytt

Respektive ledningsägare ansvarar för allmänna underjordiska ledningar inom u-områden på kvartersmark. Exploatören ansvarar för att kontakta de ledningsägare som berörs av exploateringen i god tid innan byggnation påbörjas.

Kvartersmark

Exploatören projekterar och utför samtliga åtgärder inom kvartersmark.

Avtal

Planens genomförande regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och berörd exploatör. Ett avtal som godkänts av exploatören har tagits fram och undertecknas innan planen antas.

Att exploatören delvis bekostar och utför utbyggnaden av de allmänna anläggningar innebär att övriga fastighetsägare i närområdet kan förvänta sig att slippa den kostnaden, då denna skulle kunna påförts dem genom en gatukostnadsutredning.

Avtalet reglerar ansvar för genomförande och kostnader för utbyggnad av gata, gång- och cykelvägar, samt dagvattenanläggning som ska utföras inom allmän plats. Enligt avtalet ansvarar kommunen för utbyggnaden av allmänna anläggningar inom allmän plats gällande gång- och cykelväg samt trädallé. Exploatören ansvarar och bekostar för utbyggnaden av Häradsvägen med tillhörande grönytor. Utbyggnad av gång- och cykelvägar och tillhörande trädallé längs bekostas av kommunen.

Avtalet reglerar även marköverlåtelse i de delar utav exploatörens fastigheter Rådstugan 1 och 2 som utgör allmän plats GATA och GÅNG i detaljplanen och som ska överföras till kommunens fastighet Kristineholm 1:24. Enligt avtalet ska exploatören överlåta allmän platsmark inom Rådstugan 1 och 2 till kommunens fastighet utan ersättning. Kommunen ansöker om och exploatören bekostar lantmäteriförrättning enligt genomförande av fastighetsreglering.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägande

Alingsås kommun äger fastigheten Kristineholm 1:24 inom planområdet. Exploatören äger fastigheterna Rådstugan 1 och Rådstugan 2 inom planområdet.

Marköverlåtelse

Kommunen får enligt Plan- och bygglagen 6 kap. 13 § lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Rätten till inlösen är villkorslös och gäller såväl under som efter genomförandetiden. Kommunen är också enligt Plan- och bygglagen 14 kap. 14 och 20 §§, skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för.

Exploatören överlåter 137,4 m² blivande allmän platsmark av Rådstugan 1 och 2 564,0 m² av Rådstugan 2 till kommunen.

Fastighetsbildning

Mark som exploatören överlåter till kommunen fastighetsregleras från exploatörens fastighet Rådstugan 1 till kommunens fastighet Kristineholm 1:24. Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning för fastighetsreglering.

Ledningsrätt och servitut

Kommunen ansöker om ledningsrätt på kvartersmark för VA-ledningar och el-ledningar som läggs inom kvartersmark med beteckningen (u) på plankartan. Ledningar inom u-område inom kvartersmark tryggas med ledningsrätt.

Servitut ska upprättas till förmån för Alingsås Energi belastande Rådstugan 2 för tillgång till blivande transformatorstation.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

Exploatören bekostar planläggningen utifrån gällande planavtal. Planavgift kommer inte att tas ut i samband med beslut om bygglov.

Exploateringsanläggningar

De allmänna anläggningarna består av ny gångväg med trädplantering längs med Kristineholmsvägen, ombyggnation av Häradsvägen till gata med gång- och cykelväg samt dagvattenanläggningar för rening och fördröjning av dagvatten, under respektive ovan mark.

Alingsås kommun bekostar åtgärderna längs med Kristineholmsvägen och gång och cykelbanor. Exploatören bekostar åtgärderna som krävs för planens genomförande avseende Häradsvägen fram till anslutningarna mot Kristineholmsvägen och Tingsvägen.

Trafikverket är väghållare och ansvarar och bekostar åtgärderna för väg 180 med tillhörande anslutning mot Kristineholmsvägen.

Anläggningar på kvartersmark

Exploatören ansvarar för att bekosta samtliga anläggningar inom kvartersmark avsedda för bostad-och centrumändamål.

Alingsås Energi ansvarar för att bekosta samtliga anläggningar inom kvartersmark avsedda för transformatorstation.

VA-ledningar

Kommunen bekostar projektering och utbyggnad av allmänna VA- ledningar fram till anslutningspunkt vid fastighetsgräns. Kostnaderna täcks av anslutningsavgifter enligt vid tidpunkten gällande taxa.

Fjärrvärme, el, fiber

Alingsås energi ansvarar för utbyggnad av anläggningar för fjärrvärme, el-ledningar samt fiberanslutningar.

Exploatören bekostar flytt av erforderliga ledningar som föranledes av planen.

Alingsås Energi erhåller intäkter i form av anslutningsavgifter från framtida fastighetsägare inom planområdet.

Fastighetsbildning

Alingsås kommun ansvarar för de kostnader som uppstår i samband med inlösen av allmän plats genom fastighetsreglering samt andra fastighetsrättsliga åtgärder som berör kommunens anläggningar.

Alingsås energi ansvarar för de kostnader som uppstår för ledningsrätt avseende elledningar till transformatorstationen.

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:

- Bullerutredning (Sweco, 2023-08-31).
- Dagvatten- och skyfallsutredning (Sweco, 2023-08-31).
- Gestaltningsprogram inkl. solstudie (Krook & Tjäder, 2023-08-31).
- PM Geoteknik, berg och förorenad mark (Sweco, 2023-08-31).
- PM kompletterande miljöteknisk markundersökning (Sweco, 2021-03-31)
- MUR Geoteknik (Sweco, 2021-03-12)
- PM Hydrogeologi (Sweco, 2023-08-31)
- Riskutredning (WSP, 2023-08-10)
- Trafikutredning, inklusive bilagor (Sweco, 2023-08-31)
- Bedömning av träd avseende särskilda skyddsvärden (Örnborg Kyrkander Biologi & Miljö, 2023-07-11)
- Luftföroreningshalter (SMHI, 2023-09-05)
- Artskyddsutredning (Enviroplanning, 2024-04-02)

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

El-, teleledningar m.m.

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).

Massbalans

En massbalans ska eftersträvas för planområdet. Exploatör och entreprenör ansvarar för omhändertagande samt att bygglov söks för tillfällig lagring av massor för omfördelning inom området.

Om schaktmassor ska användas på annan plats än där de schaktats upp ska en riskbedömning göras med avseende på den nya plats där massorna planeras att användas. Om rivningsavfall (ex. betong och tegel) ska återanvändas kan anmälan eller ansökan om tillstånd krävas.

11. Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter att planen har vunnit laga kraft.

PBL-version

Planarbetet påbörjades efter 2 januari 2015 och planeringen sker därför i enlighet med den version av plan- och bygglagen (PBL) som gäller från och med detta datum (PBL 2010:900).

Handläggning

Planprövningen sker med utökat förfarande eftersom förslaget är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

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 granskningsskede upprättas sedan ett granskningsutlåtande och därefter antas planen av kommunfullmäktige.

Planavgift

Kostnader för upprättande av detaljplanen ska regleras i ett plankostnadsavtal mellan exploatören och Alingsås kommun. Exploatören svarar för samtliga kostnader i framtagande av detaljplanen. I och med detta kommer kommunen inte att ta ut planavgift i samband med bygglov.

Medverkande

Detaljplanen har utarbetats under medverkan av en plangrupp med representanter från samhällsbyggnadskontoret, kommunledningskontoret, tekniska förvaltningen och miljöskyddskontoret.

Plankonsulter inför detaljplanens samråd har varit Sweco genom Sandra Olsson och Leen Bellens.

Handläggare från Alingsås kommun har varit Kristine Bayard. Förslag till genomförande har tagits fram av Simon Stefansson, exploateringsavdelningen. Förslag till nya byggnader samt illustrationer har tagits fram av Krook & Tjäder arkitektkontor.

Planenheten

Kristine Bayard
Planarkitekt

Åsa Jönsson
Planchef



