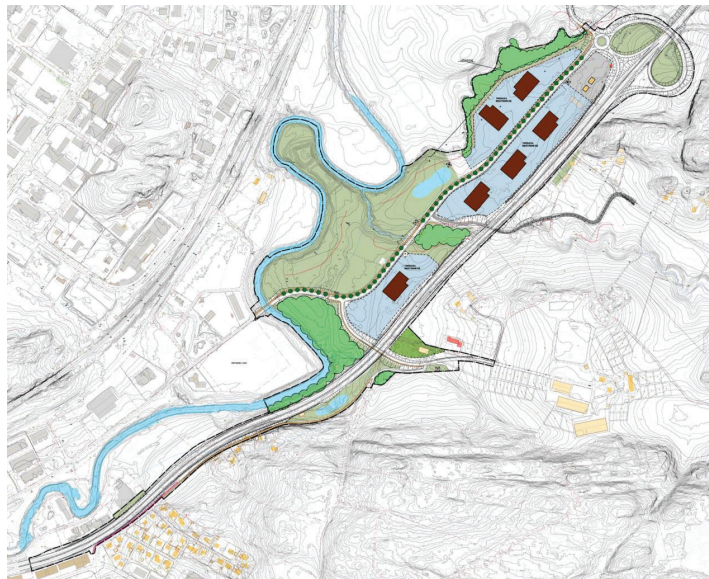


Planbeskrivning



Detaljplan för Alingsås, Väg E20,
delen Bälinge-Kristineholm
och verksamheter

DP 193
Dnr 2012.204 SBN
Upprättad 2014-09-03
Laga kraft 2014-10-01

Ändring nr 1 av planbeskrivning

DP 193Ä
Dnr 2021.052 SBN
Antagandehandling upprättad 2021-09-02
Samhällsbyggnadsnämnden 2021-09-27
Laga kraft 2021-10-27



Ändring nr 2 av planbeskrivning

DP 193Ä2
Dnr 2024.125 KS
Antagandehandling upprättad 2024-05-21
Kommunstyrelsen 2024-06-17

Förklaring till ändring av detaljplan

En detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. En ändring av detaljplan kan omfatta förändring, borttagande och/eller införande av nya bestämmelser inom den ursprungliga detaljplanens planområde. En ändring kan också avse ett upphävande av en geografisk del av en detaljplan. Vid ändring av detaljplan görs ändringar i den ursprungliga planen och de ursprungliga planhandlingarna. När ändringen har vunnit laga kraft så är det planen i sin ändrade form som gäller.

Planhandlingar

Planhandlingarna består av denna planbeskrivning som innehåller den ursprungliga planbeskrivningen, laga kraft 2014-10-01, beskrivning av ändring nr 1, upprättad 2021-09-02 samt beskrivning av ändring nr 2, upprättad 2024-05-21.

Planhandlingarna består också av en plankarta med de ursprungliga planbestämmelserna, laga kraft 2014-10-01, samt planbestämmelser tillhörande ändring nr 1, upprättad 2021-09-02 och planbestämmelser tillhörande ändring nr 2, upprättad 2024-05-21. Övriga handlingar är fastighetsförteckning och en antikvarisk förundersökning (2024-04-02).

Förteckning över ursprunglig detaljplan, DP 193, och efterföljande ändringar:

- Detaljplan för Alingsås, väg E20 delen Kristineholm-Bälinge och verksamheter, laga kraft 2014-10-01

Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet till att bygga ut väg E20 från en tvåfältsväg till motorvägsstandard med en ny trafikplats vid Bälinge. Utbyggnaden är en viktig första etapp av planerad motorvägsutbyggnad mellan Alingsås och Vårgårda. Detaljplanen skulle också möjliggöra ett område för icke miljöstörande verksamheter väster om E20, huvudsakligen inom transport och logistik.

- Ändring 1, upprättad 2021-09-02

Planändringens syfte var att ge möjlighet till en flytt av de två mangårdsbyggnaderna (Tokebackahusen) inom fastigheten Stormansgården 3. För att uppnå detta behövde de skyddsbestämmelser, som byggnaderna omfattas av, tas bort. Skyddsbestämmelsen byggnaderna hade i ursprunglig detaljplan innebar bland annat ett rivningsförbud. För att flytta en byggnad krävs rivningslov, vilket skyddsbestämmelsen hindrar. För att säkerställa att byggnaderna inte bara rivs utan flyttas kompletterades planen med en administrativ bestämmelse som anger att rivningslov och flytt av byggnaderna får ges först när ny plats för byggnaderna har redovisats.

Tidigare bestämmelse om nockhöjd på 6 meter ändrades till byggnadshöjd samt höjdes till 12 meter som i angränsande delar av planområdet.

- Ändring 2, upprättad 2024-03-13

Planändringens syfte är att ge möjlighet att riva de två mangårdsbyggnaderna (Tokebackahusen) inom fastigheten Stormansgården 3. För att uppnå detta behöver den administrativa bestämmelsen a₃ tas bort. Bestämmelsen anger att rivningslov för rivning och flytt av byggnader som omfattas av 8 kap 13, 14 §§ PBL får ges först när ny plats för byggnaden har redovisats.

Planprocessen

Planprocessen regleras av Plan- och bygglagen och består av flera olika skeden. En ändring av detaljplan tas fram enligt standardförfarande.



SAMRÅD

Samråd

Samråd har hållits för Ändring nr 2. Vid samrådet samråder kommunen ändringsförslaget 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 detaljplanarbetet. Vid ändring av detaljplan görs inte en lämplighetsprövning av hela det ursprungliga planområdet utan prövningen omfattar enbart den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort.

Eftersom planförslaget berör en åtgärd av mindre betydelse, med en mycket liten och tydlig berörd samrådsrets , avser kommunen att ta fram planförslaget enligt ett begränsat standardförfarande (PBL 5 kap § 18). Det innebär att samtliga sakägare får möjlighet att godkänna förslaget vid samrådet. Om alla sakägare godkänner samrådsförslaget kan kommunen förbigå nästa steg i processen, granskningskedet, och direkt besluta om antagande.



GRANSKNING

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, om inte alla sakägare godkänt förslaget vid samrådet.

Förslag till ändring nr 2 godkändes vid samrådet och granskningskedet har därmed förbigåtts.

Synpunkter från samrådet redovisas i ett granskningsutlåtande.



ANTAGANDE

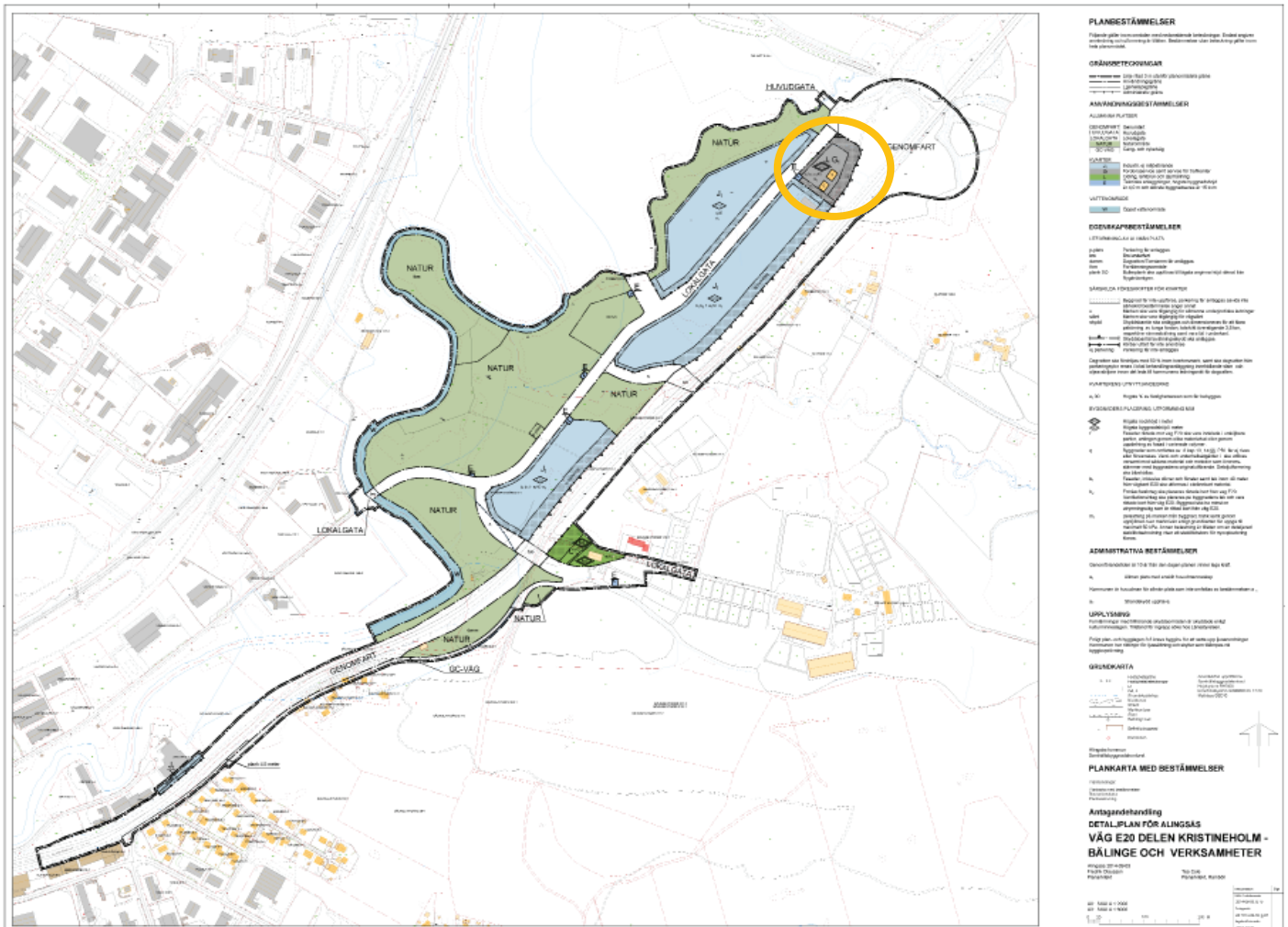
Antagande och laga kraft

En ändring av detaljplan antas av Kommunstyrelsen. Efter antagandet har ej tillgodosedda sakägare under tre veckors tid möjlighet att överklaga ändringen. Därefter vinner den laga kraft om den inte överklagas.

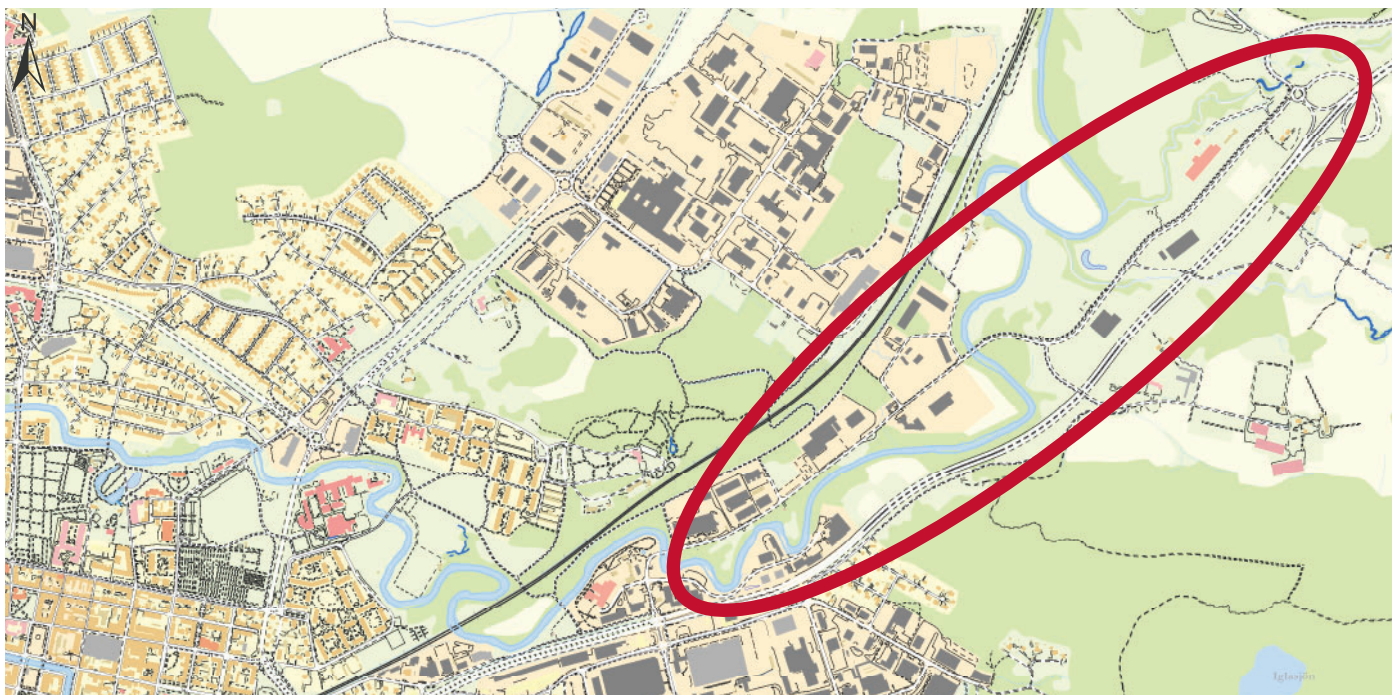
Läshänvisning

Detta dokument är en antagandehandling med ett förslag till ändring av detaljplan DP193. Det är ännu inte ett gällande dokument.

Dokumentet innehåller dels den ursprungliga planbeskrivningen från år 2014 samt beskrivning av ändring nr 1 från år 2021 och beskrivning av nu aktuell ändring, nr 2. För information om de förändringar som föreslås, läs avsnittet om Ändring nr 2 som börjar på s. 37.



Detaljplanens plankarta i ursprunglig version från 2014. Ändringsområdet för ändring nr 1 och 2 markeras med gul ring.



Översiktskarta med ungefärligt läge för detaljplanen markerad med rött och området som berörs av ändring nr 1 markerad med gult.



Ortofoto med gul markering av fastigheten Stormansgården 3 som berörs av ändring nr 1 och 2.

Innehållsförteckning

Innehåll planbeskrivning, detaljplan för Alingsås, E20, delen Bälunge-Kristineholm och verksamheter, DP 193

Inledning	3	Konsekvenser	17
Tidigare ställningstaganden	4	Administrativa frågor	21
Natur och kultur	6	Genomförande	21
Bebyggelseområden	10	Fastighetsrättsliga frågor	23
Trafik och gator	13	Ekonomiska frågor	26
Teknisk försörjning	16	Tekniska frågor	27

Innehåll Ändring nr 1 av planbeskrivning

1. Inledning	29
2. Bebyggelse	29
3. Konsekvenser	32
4. Tidigare ställningstaganden	34
5. Genomförande	35
6. Administrativa frågor	36

Innehåll Ändring nr 2 av planbeskrivning

1. Inledning	37
2. Bebyggelse	39
3. Ändring	41
4. Konsekvenser	42
5. Tidigare ställningstaganden	45
6. Genomförande	46
7. Administrativa frågor	46

Ändring nr 1 av planbeskrivning

1. Inledning

Planens och ändringens syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra en flytt av de två mangårdsbyggnaderna inom ändringsområdet och anpassa byggrätten så att den överensstämmer med resterande delar av planområdet.

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2020-10-12 att kommundirektören får i uppdrag att underteckna planavtal för att pröva ändring av detaljplan för E20, delen Kristineholm-Bälinge och Verksamheter, i syfte att säkerställa ett bevarande av de två mangårdsbyggnaderna.

Gällande detaljplan

För fastighet Stormansgården 3 gäller detaljplan Dp 193 som vann laga kraft 2014-10-01. De aktuella byggnaderna regleras med en q-bestämmelse. Den anger att byggnaderna omfattas av PBL 8:13, att de inte får rivras eller förvanskas samt att vård- och underhållsåtgärder ska utföras varsamt med sådana material och metoder som överensstämmer med byggnadens originalutförande. Fastigheten omfattas av användningen J (industri, ej miljöstörande) och G (fordonsservice samt service för trafikanter). Tillåten byggnadshöjd är 6 meter. Skyddsbestämmelser med anledning av närheten till E20 regleras också.

Av genomförandetiden för gällande detaljplan kvarstår 3 år. Under planens genomförandetid har fastighetsägarna en säkerställd byggrätt i enlighet med planen och som huvudregel får planen därför inte ändras mot berörda fastighetsägars vilja. Det är dock möjligt att ändra en detaljplan före genomförandetidens utgång om ingen berörd fastighetsägare motsätter sig ändringen. I det här fallet är kommunen ägare till den fastighet som berörs av ändringen. Ägarna till fastigheterna intill får chans att lämna synpunkter under detaljplanens samråd.

Planområde

Planområdet ligger ca 4 km öster om Alingsås stadskärna. Fastigheten ligger i direkt anslutning till E20 och Bälingemotet. Norrut sträcker sig Tockebackavägen och åt sydväst ligger ett industri-/verksamhetsområde.

2. Bebyggelse

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade i oktober 2020 om uppdraget att pröva en ändring för en del av detaljplanen för E20, delen Kristineholm-Bälinge. Bakgrunden till detta beslut var att de aktörer som varit intresserade av resterande del av fastigheten, som är reglerad som ej miljöstörande industri, alternativt fordonsservice, avböjt med anledning av de två mangårdsbyggnaderna som inte får rivras eller förvanskas. Det har inneburit att byggnaderna stått tomma samt utsatts för skadegörelse.

För att både kunna utveckla fastigheten i enlighet med antagen detaljplan och kunna bevara byggnadernas värden bedöms det mest fördelaktiga alternativet vara att möjliggöra en flytt av dem och i det vidare steget en försäljning. Det är dock angeläget att kunna redovisa ett utförligt underlag gällande vilka värden som blir viktiga att bevara vid en flytt samt säkerställa att de flyttas och inte bara rivs.



Bild från området. Foto: Alingsås kommun

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

De aktuella mangårdsbyggnaderna omfattas av kommunens kulturmiljöprogram (antaget 2018). Området beskrivs som en större, före detta jordbruksfastighet, som är belägen vid E20 i Sävåns dalgång nordost om Alingsås stad, i före detta Bälinge socken. Ursprungligen var det två separata gårdar, som förr hette Öfvre Tokebacka. De två bostadshusen, som är från mitten av 1800-talet, ligger tätt intill varandra nära en äldre vägsträckning. Det har funnits flera ekonomibyggnader, men idag finns enbart den nyare ladugården från slutet av 1930-talet bevarad (rivningslov har sökts). Den andra revs 2011 inför anläggandet av den nya trafikplatsen. I anslutning till mangårdsbyggnaderna finns rester av de äldre trädgårdarna bevarade i form av äldre fruktträd och ett antal äldre hamlade träd. Även rester av äldre vägar finns kvar. För vidare detaljerad beskrivning se Antikvarisk förundersökning, Antiquum 2021-05-31.

Tidigare underlag redovisar en bedömning att de två gårdarna tillsammans bildar en helhetsmiljö med ett mycket högt kulturhistoriskt värde vilken markerar infarten till staden Alingsås. Miljön är idag omgärdad av E20 mot syd, en stor trafikplats (Bälingemotet) mot öst, den sentida lokalgatan Tokebackavägen i norr samt ett industri-/verksamhetsområde mot sydväst. Ytterligare byggnation för verksamheter pågår norr om Tokebackavägen, på gårdarnas f.d inägomark. De nya vägsystemen och den moderna verksamhetsbebyggelsen har tagit en stor del av gårdarnas f.d inägomark i anspråk. Av den ursprungliga åker- och ängsmarken norr och öst om mangårdsbyggnaderna kvarstår idag inte mycket. De äldre sambanden har brutits. Sammantaget har detta inneburit att miljöns tidigare utpräglade agrara karaktär med öppet jordbrukslandskap mot norr har förändrats kraftigt. Det som tidigare varit en lantlig jordbruksmiljö är idag inklämt mellan olika trafiksystem och verksamhetsområden vilket tillsammans med att de äldre ekonomibyggnaderna har rivits gör det svårare att förstå det som en f.d jordbruksmiljö.

Både interna och exteriöra värden som bedöms vara viktiga att bevara vid en flytt samt riktlinjer för detta, se antikvarisk förundersökning, Antiquum, 2021-05-31.

Riksintresse kulturmiljö

Ändringen berörs inte av riksintresse för kulturmiljövärden.

Ändring

Ändringen av planen innebär att de två q-bestämmelser som idag omfattar de två mangårdsbyggnaderna tas bort ur planen och att de egenskapsbestämmelser som gäller på resterande del av fastigheten implementeras även här. En bestämmelse som anger att rivningslov för rivning och flytt av byggnader som omfattas av 8 kap 13, 14 §§ PBL, får ges först när ny plats för byggnaden har redovisats, har lagts till. Bestämmelse om nockhöjd i angränsande egenskapsområde tas bort samt en byggnadshöjd på 12 meter läggs till för att motsvara bestämmelserna i resterande del av det ursprungliga planområdet.

Resterande planbestämmelser fortsätter att gälla i sin nuvarande form.

Ändring av plankartan

Ändringen i plankartan innebär att de två q-bestämmelserna, som tidigare reglerade mangårdsbyggnaderna, tas bort och egenskapsgräns utgår med följd att angränsande egenskapsbestämmelser gäller även inom ytorna där byggnaderna står idag. Bestämmelsen om nockhöjd i egenskapsområdet ändras till byggnadshöjd samt höjs till 12 meter. Planen kompletteras med en administrativ bestämmelse som anger att rivningslov för rivning och flytt av byggnader som omfattas av 8 kap 13, 14 §§ PBL, får ges först när ny plats för byggnaden har redovisats. Lagstödet för denna bestämmelse är PBL kap 4 § 15 punkt 2.

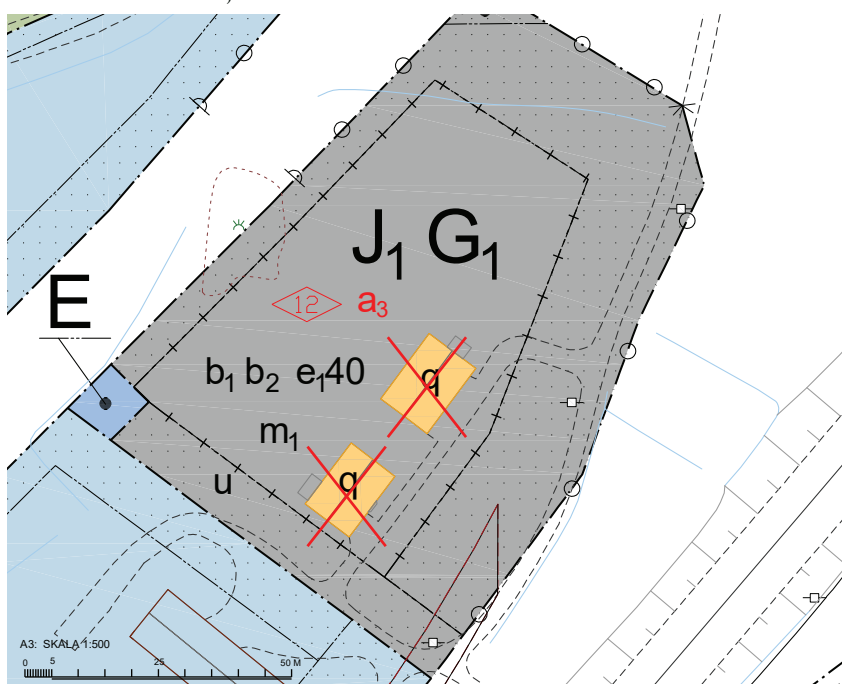
Inga andra bestämmelser eller förutsättningar påverkas av ändringen.

Kulturmiljö

Byggnaderna bedöms kulturhistoriska värden och omfattas därmed ändå av 8 kapitlet § 13 i Plan- och bygglagen, även om q-bestämmelserna tas bort. Därmed gäller förvanskningsförbud och att exteriöra vård- och underhållsåtgärder ska utföras varsamt med sådana material och metoder som överensstämmer med byggnadens originalutförande. Förvanskningbegreppet är inte definierat i vare sig lagtext eller motivtext. Förvanskningsförbudet är dock inget förändringsförbud. Det är de egenskaper som gör byggnaden särskilt värdefull som är skyddade.

I tre regeringsrättsdomar har förvanskning ansetts inträffa om:

- en väsentlig egenskap går helt förlorad
- åtgärden går ut över byggnadens, och därmed också i åtminstone någon mån områdets särart, eller medför att en byggnads genuina karaktär inte behålls
- åtgärden inte är väl anpassad till husets karaktär avseende en byggnad som har ett känsligt läge i en kulturmiljö.



Ändring i plankarta

3. 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.

Konsekvenser riksintressen

Föreslagna förändringar bedöms inte skada något riksintresse.

Kulturmiljö

Ändringen av planen innebär att de aktuella mangårdsbyggnaderna kommer att vara möjliga att flytta i och med att de inte längre omfattas av rivningsförbud. Att flytta byggnaderna kommer att påverka de kulturhistoriska värdena i olika grad. Alla värden går inte att bevara vid en flytt, men samtliga värden går inte heller förlore vid en flytt. De värden som är kopplade till de enskilda byggnaderna kan bibehållas medan de värden som är kopplade till det sammanhanget de är uppförda i kommer att gå förlorade. De negativa konsekvenser som en flytt får för de enskilda byggnaderna och den befintliga kulturmiljön bör dock också sättas i relation till dels det idag till stora delar förändrade miljösammanhanget där den agrara karaktären i Tokebacka sedan tidigare kraftigt försvagats, dels till risken att byggnaderna om de inte flyttas riskerar att fortsatt stå oanvända och därmed fortsätta förfalla i så hög grad att rivning slutligen är det enda alternativet.

Graden av konsekvens på det byggnads- och arkitekturhistoriska värdena är beroende av hur flytten genomförs, som en demontering eller en volymflytt. Att demontera byggnaderna för att sedan återuppföra dem på ny plats riskerar att få stora negativa konsekvenser. Däremot skulle en volymflytt, dvs att byggnaderna flyttas i en del som en hel volym, vara mer varsamt då byggnaderna då bevaras intakt vad gäller stomme, utseende och äldre detaljer. Om flytten utförs varsamt som en volymflytt bedöms konsekvenserna av en flytt av mangårdsbyggnaderna som måttliga. De negativa konsekvenser som en flytt får för de enskilda byggnaderna och den befintliga kulturmiljön måste dessutom sättas i relation till det idag till stora delar förändrade miljösammanhanget samt till risken att byggnaderna, om de inte flyttas fortsatt kommer att stå oanvända. En flytt skulle, rätt utförd, kunna få positiva konsekvenser genom att byggnaderna återigen får en användning. Likaså skulle en ny placering i en agrar miljö få positiva konsekvenser.

Att flytta en byggnad från en plats till en annan innebär också att byggnaden rivs. Därmed behöver rivningsförbudet som ingår i q-bestämmelsen och omfattar byggnaderna idag, tas bort. Risken med att ta bort skyddsbestämmelserna är att de bara rivs och inte flyttas. För att säkerställa att detta inte sker kompletteras planen med en administrativ bestämmelse som anger att rivningslov för rivning och flytt av byggnader som är kulturhistoriskt värdefulla får ges först när ny plats för byggnaden har redovisats. Det innebär att rivningslov för en ”vanlig” rivning inte får ges (PBL 4 kap. 15 § 2 p.) Därmed bedöms denna eventuella negativa konsekvens inte kunna uppstå.

Inga andra intressen bedöms påverkas av planändringen.

Naturmiljö

Inga höga naturvärden bedöms finnas inom ändringsområdet och ändringen bedöms inte påverka naturmiljön negativt.

Miljökvalitetsnormer för 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.

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

Normerna för utomhusluft överskrids inte på platsen och de kommer heller inte att överskridas på grund av den påbyggnad som tillåts i detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormen 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.

Miljökvalitetsnormerna för vatten formuleras på olika sätt beroende på vilken typ av vattenförekomst de berör.

Ytvatten är sjöar och vattendrag. De klassificeras i ekologisk status och kemisk status. Den ekologiska statusen utgår från förutsättningarna för växt- och djurliv. 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.

Bäsjöbacken är det vattendrag som finns närmast ändringsområdet. Bäckens rinner intill cirkulationsplatsen norr om fastigheten Stormansgården 3 och rinner i sydvästlig riktning. Ca 500 meter från området rinner bäcken ut i Sävån. Vattendraget omfattas av den recipientkontroll som miljöskyddskontoret utför två gånger per år. Utförda mätningar visar att både kväve- och fosforkoncentrationer har minskat i Bäsjöbacken under 2000-talet. Halterna ses dock som måttliga eller höga och det är därmed önskvärt att halterna minskar ytterligare.

Bäsjöbacken är inte en vattenförekomst i Vatteninformationssystem Sverige (VISS). Närmsta vattenförekomst är Sävån som mynnar i sjön Mjörn. I VISS anges vattenförekomsten Sävån- Alingsås centrum till Vårgårda ha måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. MKN är god ekologisk status till 2021 och god kemisk status (med undantag för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter). Ändringen bedöms inte innebära någon förändring när det gäller verksamhetsområdets påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten. Dagvatten från verksamhetsområdet leds genom ledningar och diken till fördröjningsdammar innan dagvattnet leds till Sävån. En planbestämmelse i ursprunglig detaljplan anger att dagvatten ska fördröjas med 50 % inom kvarteretsmark, samt att dagvatten från parkeringsytor ska renas i lokal behandlingsanläggning.

Konsekvenser för närboende

Inga bostäder finns i närområdet. Bedömningen är att markområdet inte brukats för rekreation på ett sådant sätt att ändringen innebär att friytor/rekreationsytor försvinner.

4. Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I fördjupning av översiktsplanen för staden Alingsås, antagen 2008, redovisas markreservat för utbyggnad av E20 och föreslagen markanvändning för verksamheter utan miljöstörande påverkan. Denna fördjupning gäller som ett kunskapsunderlag, men har ersatts av översiktsplanen (antagen 2018.) Ändringen överensstämmer med översiktsplanen.

Vision 2040

Alingsås kommun har antagit Vision 2040 som en framtidsbild av vad Alingsås vill vara år 2040. Visionen lyder:

”Alingsås är Västsveriges vackraste kulturstad i en levande bygd. Genom nytänkande, engagemang och tillgänglighet skapar vi livskvalitet för alla”.

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

Vackra miljöer
Livskvalitet
Experimentlust
Omställning
Tillsammans

Budget för Alingsås kommun 2021-2023

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

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

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

Tillväxtprogram 2021-2030

Tillväxtprogrammet med tillhörande övergripande finansieringsplan visar på vilka möjligheter det finns i Alingsås kommun samt hur Alingsås kommun skulle kunna utvecklas de kommande tio åren. Tillväxtprogrammet är ett underlag till kommunens budget och övrig samhällsplanering. Programmet ska ge underlag till de expansionsinvesteringar som planeras och peka ut särskilda utvecklingsprojekt men ersätter inte beslut för enskilda projekt.

Huvudinriktningen för utvecklingen inom de kommande tio åren utgår bl.a. från att:

- Minst 1 000 bostäder ska skapas inom Tillväxtprogrammets 10-årsperiod.
- Valfrihet i boendeform och kostnadsnivå ska finnas
- Infrastruktur i form av vatten- och avloppsledningar, vägar och kollektivtrafik behöver byggas för att möta framtida behov
- Mark för verksamheter ska göras tillgänglig.

De områden som tillväxtprogrammet pekar ut som de områden som ska utvecklas inom programmets tioårsperiod är:

- Södra och Norra Stadsskogen
- Norra bolltorp
- Krangatans förlängning
- Mjörnstranden
- Verksamhetsområde Norr och Norra länken

Alingsås miljömål

Kommunen har också antagit ”Alingsås miljömål 2011-2019”. De är grupperade i de tre huvudområdena Rik natur, Friskt vatten och Det goda samhället. Inom det sistnämnda området är det främst följande nationella miljö kvalitetsmål som är aktuella för detaljplaneringen: Begränsad klimatpåverkan, God bebyggd miljö och Frisk luft samt Säker strålmiljö. Ett övrigt övergripande mål är att de nationella miljömålen avseende luftföroreningar ska klaras i hela kommunen.

Ett annat mål är att energianvändningen per invånare och utsläppen av växthusgaser per invånare ska minska, andelen förnyelsebar energi ska öka samt att nya byggnader ska kännetecknas av en mycket hög energieffektivitet. Kommunfullmäktige har också antagit ”Alingsås energiplan 2012-2013”.

Policy för funktionshinderfrågor

Alingsås har 2011 antagit en ”Policy för funktionshinderfrågor i Alingsås kommun”. Västra Göta-landsregionen har tagit fram detaljerade riktlinjer för tillgänglighet: ”Tillgängliga och användbara miljöer” (se www.vgregion.se/riktlinjer-tillganglighet). Riktlinjerna har antagits av Alingsås kommunfullmäktige 2012 och gäller vid kommunalt byggande. De anger krav på tillgänglighet vid bl.a.:

- Tomter som tas i anspråk för bebyggelse
- Ny-, om- och tillbyggnad av lokaler dit allmänheten har tillträde
- Nyanläggning på allmänna platser
- Åtgärder av enkelt avhjälpna hinder i befintliga lokaler dit allmänheten har tillträde och på befintliga allmänna platser

Alingsås ljusguide

Riktlinjer för ljussättning finns i Alingsås ljusguide (antagen av kommunstyrelsen 2004) samt i rapporten Tryggt och jämställt ljus (Alingsås kommun 2010). Ljussättningen bör gestalta rummet, framhäva karaktäristiska detaljer/miljöer och underlätta orientering. Gång- och cykelstråk mellan olika målpunkter som entréer, busshållplatser etc. ska vara väl ljussatta. För belysning på kvarteretsmark och längs gång- och cykelstråk används stolpar med ca 4 m höjd till armaturen, alternativt låga pollare eller vägghängning på byggnader. Samtliga armaturer inom kvarteret bör ha en enhetlig karaktär för att upplevelsemässigt hålla samman området. Ljuskällor ska ha god färgåtergivning och neutral färgtemperatur.

Riktlinjer för miljöanpassat byggande

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

5. Genomförande

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats i den del som angränsar fastigheten. Allmänna anläggningar inom planen är redan utbyggda och planändringen innebär inte några tillkommande anläggningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten har redan fastighetsbildats enligt gällande detaljplan och ägs av Alingsås kommun. Kommunen planerar att sälja byggnaderna med krav på att de ska flyttas. Kommunen säljer fastigheten till exploatör efter att byggnaderna flyttats i enlighet med planändringens syfte.

Ekonomiska frågor

Kommunen får en intäkt vid försäljning av fastigheten och byggnaderna. Förvärvaren av byggnaderna ansvarar vidare för de kostnader som uppstår för att flytta byggnaderna. Exploatören ansvarar för alla åtgärder som krävs inom kvartersmark. Exploatören bekostar även anslutningsavgifter för tekniska anläggningar enligt vid tidpunkten gällande taxa.

Tekniska frågor

Tekniska anläggningar är utbyggda fram till fastigheten. Alingsås Energi ansvarar för el, fiber och fjärrvärme.

Den utredning som utgjort underlag för detaljplanen är den antikvariska förundersökningen och konsekvensbedömningen som Antiquum upprättat (2021-05-31).

6. Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut 2024 för den gällande underliggande detaljplanen. När nu aktuell ändring vunnit laga kraft kommer den att ha samma genomförandetid som är kvar för gällande plan, dvs 3 år.

PBL-version

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

Handläggning

Planläggningen sker med begränsat standardförfarande. Ändringen berör en mycket liten sakägarkrets och samtliga sakägare har aktivt godkänt förslag till ändring av detaljplan.

Planavgift

Kostnaderna för upprättandet av ändringen läggs in när kommunen säljer mark.

Medverkande

Detaljplanen har utarbetats under medverkan av representanter från samhällsbyggnadsförvaltningen och kommunledningskontoret. Plankonsult har varit Sweco genom Sofia Refsnes. Handläggare från Alingsås kommun har varit Kristine Bayard.

Planenheten

Kristine Bayard
Planarkitekt

Cecilia Sjölin
Planchef

Antagandedatum: 2021-09-27, §157

Lagakraftdatum: 2021-10-27

Ändring nr 2 av planbeskrivning

1. Inledning

Planens och ändringens syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra en rivning av de två mangårdsbyggnaderna inom fastigheten Stormansgården 3.

Uppdrag

Kommunstyrelsen har gett planenheten i uppdrag att pröva ändring av detaljplan E20 delen Kristineholm-Bälinge och Verksamheter i syfte att ta bort planbestämmelse som hindrar rivning av mangårdsbyggnaderna.

Planområde

Fastigheten Stormansgården 3 som berörs av ändringen ligger ca 4 km öster om Alingsås stadskärna, i den nordöstra utkanten av Alingsås och ca 1 kilometer sydväst om Bälinge gamla kyrka i riktning mot Vårgårda. Omgivningarna karaktäriseras av gammalt odlingslandskap, som dock har omvandlats till industrilandskap med moderna byggnader av stora volymer. Fastigheten avgränsas av Tokebackavägen i nordväst och Bälingemotet/E20 i öster. Fastighetsgränsen ligger ca 4 meter från Tokebackavägen och ca 10–12 meter från påfarten till motorvägen, med byggnaderna knappt 50 meter från motorvägen.

Bakgrund

På fastigheten Stormansgården 3, tidigare Bälinge 6:16, står två mangårdsbyggnader från 1800-talets andra hälft, som båda gick under namnet Tokebacka Övergården. Byggnaderna kallas numera i dagligt tal för ”Tokebackahuset”. Kommunen förvärvade fastigheten för avstjälningsplats och industriändamål på 1970-talet och sedan 1990-talet användes de som lokaler till kommunens dagliga verksamhet. Verksamheten var aktiv fram till detaljplanearbete för E20 och Kristineholm-Bälinge startade.

I samband med planarbetet revs flertalet ekonomibygnader inom gårdsmiljön och en ladugård tillsammans med boningshusen sparades i avvaktan på detaljplanen. När E20 byggdes om till motorväg tillkom både en parallell lokalgata ett hundratal meter väster om motorvägen samt Bälingemotet strax nordost om gården. Detta har medfört att byggnadernas läge i landskapet har kringkurits till en ö mellan högtrafikerade vägar och modern industribebyggelse

I detaljplanen som antogs 2014 fick byggnaderna bestämmelsen q - ”Byggnader som omfattas av 8 kap 13, 14 §§ PBL får ej rivas eller förvanskas. Vård- och underhållsåtgärder i ska utföras varsamt med sådana material och metoder som överensstämmer med byggnadens originalutförande. Detaljutformning ska bibehållas.” Markanvändningen för fastigheten blev i detaljplanen service för trafikanter alternativt industriändamål. Ladugården fick ingen skyddsbestämmelse och markanvändningen industriändamål.

Vid tiden för detaljplanens antagande fanns ett behov att rusta upp byggnaderna men endast de mest akuta åtgärderna genomfördes. Kommunen arrangerade en markanvisningstävling år 2016 där kravet var att byggnaderna skulle ingå i en framtida markanvändning. Endast ett anbud inkom och förhandlingarna pågick fram till 2019 då anbudsgivaren tackade nej med hänsyn till byggnadernas skick. Kommunen försökte därefter sälja fastigheten genom direktanvisning men ingen verksamhet lämnade något konkret anbud. Den del där ladugården var belägen styckades av till en ny fastighet som såldes under 2019 och ladugården revs under 2021.

Under år 2021 genomfördes en detaljplaneändring (ändring nr 1) för att kunna flytta byggnaderna till en ny plats. I samband med planändringen genomfördes en antikvarisk förundersökning av Antiquum för att utreda konsekvenserna av en flytt av byggnaderna. Utredningen beskriver nuläget samt platsens och byggnadernas historik och den innehåller en nulägesbeskrivning, kulturhistorisk värdebeskrivning, antikvarisk konsekvensbeskrivning och riktlinjer för en flytt.

Tidigt år 2022 gick byggnaderna ut till försäljning via fastighetsmäklare och intresset för visning var relativt stort. Kommunen fick in två anbud men båda anbuden var villkorade med att kommunen skulle stå för flyttkostnader av husen till privata tomter. Att flytta byggnaderna på kommunens bekostnad bedöms inte vara aktuellt eller ekonomiskt försvarbart.

Slutsatsen efter försöken till försäljning, dels av hela fastigheten med bevarade byggnader och dels av bara själva byggnaderna för en flytt till annan fastighet, är att det är mycket svårt att hitta en aktör som är intresserad. Det finns ett begränsat antal aktörer som kan kombinera detaljplanens markanvändning tillsammans med byggnaderna och kommunen har inte någon aktuell plats att redovisa för framtida återbyggnation av byggnaderna.

Fastigheten är attraktivt belägen vid Balingemotet längs med E20 och behöver frigöras från byggnaderna för att möjliggöra en försäljning. Husen har under senaste åren också blivit utsatta för inbrott och skadegörelse vilket riskerar att fler detaljer från husen förstörs om de står outnyttjade. Kommunen har därför kommit fram till att byggnaderna behöver rivras och i stället kommer de delar som går att bevara gå vidare till återbruk med målet att de kan leva vidare i andra hus i framtiden.

Gällande detaljplan

För fastighet Stormansgården 3 gäller detaljplan Dp 193 som vann laga kraft 2014-10-01 och som sedan ändrats (ändring nr 1, 2021-10-27). Fastigheten omfattas av användningen J (industri, ej miljöstörande) och G (fordonsservice samt service för trafikanter). Tillåten byggnadshöjd är 12 meter. Skyddsbestämmelser med anledning av närheten till E20 regleras också.

De två äldre mangårdsbyggnaderna inom Stormansgården 3 regleras med en administrativ bestämmelse som anger att rivningslov för rivning och flytt av byggnader som omfattas av 8 kap 13, 14 §§ PBL, får ges först när ny plats för byggnaden har redovisats. Lagstodet för denna bestämmelse är PBL kap 4 § 15 punkt 2. Den administrativa bestämmelsen infördes vid ändring nr 1 med syfte att säkerställa att byggnaderna skulle flyttas istället för rivras.



Bild från år 2021 som visar de båda mangårdsbyggnaderna, den södra byggnaden till vänster och den norra byggnaden till höger.

Genomförandetiden går ut 2024-10-01 för den ursprungliga detaljplanen och ändring nr 1 har samma genomförandetid. Det innebär att genomförandetid kvarstår. Under planens genomförandetid har fastighetsägarna en säkerställd byggrätt i enlighet med planen och som huvudregel får planen därför inte ändras mot berörda fastighetsägares vilja. Det är dock möjligt att ändra en detaljplan före genomförandetidens utgång om ingen berörd fastighetsägare motsätter sig ändringen. I det här fallet är kommunen ägare till den fastighet som berörs av ändringen. Ägarna till fastigheterna intill har godkänt planändringen vid samrådet, se Granskningsutlåtande daterat 2024-05-21.

2. Bebyggelse

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

En antikvarisk utredning har genomförts av byggnadsantikvarie i Alingsås kommun. Det antikvariska uppdragets syfte var att beskriva och bedöma de kvarvarande mangårdsbyggnadernas kulturhistoriska värden samt konsekvenserna av en slutgiltig rivning. Utredningens slutsatser redovisas i detta avsnitt samt i avsnitt 4. Konsekvenser.

Kulturhistorisk bakgrund

Planområdet är beläget i Bälunge socken och platsen där byggnaderna är belägna kallas för Tokebacka. Kulturlandskapet runt omkring är rikt på fornlämningar och historia och flera lämningar kring Tokebacka och Bälunge kyrkby vittnar om att området har lång historisk kontinuitet från järnålder via medeltid till historisk tid. Förbi Tokebacka har en viktig kommunikationsväg funnits sedan medeltiden. Vägen var en medeltida stamväg som kallades Kungsvägen och den sammanfaller med det nutida vägnätet och dagens E20. Namnet Tokebacka härrör av mansnamnet Toke med efterleden ”backa”, syftande på de bergshöjder som finns i närheten. Att det här har funnits bebyggelse finns noterat redan 1546.

De två mangårdsbyggnaderna inom Stormansgården 3 har ursprungligen utgjort två separata gårdar (Tokebacka Övergård, norra och södra) med varsina tillhörande ladugårdar, uthus och trädgårdar. De båda gårdarna var ordnade i enlighet med den västsvenska gårdsformen som karaktäriseras av att mangård och fägård var avskilda från varandra. De små vägarna som löpte in till gårdarna från landsvägen nyttjades för att skapa en gräns mellan man- och fägård. Mangårdsbyggnaderna var vidare sannolikt skilda från fägården genom staket, murar och häckar. Kring tiden för Laga skiftet hade också anläggande av trädgårdar på mangården blivit vanligt - vilket ytterligare bidrog till åtskillnaden mellan de två enheterna. Ladugårdarna och samtliga uthus revs under 2000-talet.

Mangårdsbyggnaderna pekades ut som kulturhistoriskt värdefulla i de första kulturhistoriska inventeringarna som genomfördes i kommunen 1979–80. I det senaste kulturmiljöprogrammet för Alingsås kommun från 2018 har byggnaderna tillskrivits mycket höga kulturhistoriska värden och utgör en egen kulturmiljö.

Kulturmiljöns värden idag

Kommunikationsstråket förbi Tokebacka, tidigare Kungsvägen och numera E20, har varit viktigt och attraktivt i drygt ett årtusende fram till våra dagar vilket kan betraktas som ett historiskt kulturarv med höga kontinuitetsvärden. Samtidigt har närheten till kommunikationsstråket inneburit att den lättbebyggda jordbruksmarken direkt utanför Alingsås har ansetts värdefull att exploatera för den växande industrin och läget intill motorvägen har gjort området logistiskt attraktivt. I översiktsplanen från 1998, angavs som mål och inriktning för kommunen bl. a. att ”Jordbruksintresset får stå tillbaka för tätortsutbyggnad och eventuell ny väg E20 nordost om staden”. Följden blev att kringliggande gårdar försvann och att den ena ladugården till Tokebacka Övergård revs för att ge plats för Bälungemotet.

De senaste årens utveckling och utbyggnad av Alingsås tätort har därmed inneburit att miljön idag är omgärdad av trafikleder och ett industri/verksamhetsområde. De nya vägsystemen och den moderna verksamhetsbebyggelsen har tagit en stor del av gårdarnas fd inägomark i anspråk. Av den ursprungliga åker- och ängsmarken norr och öst om mangårdsbyggnaderna kvarstår idag inte mycket och de äldre sambanden har brutits.

Sammantaget har detta inneburit att miljöns tidigare utpräglade agrara karaktär med öppet jordbrukslandskap mot norr har förändrats kraftigt. Rivningarna av framför allt de båda ladugårdarna och de igenväxta trädgårdarna har också bidragit till att den utpekade kulturmiljöns interna kontext har upplösts och det har blivit allt svårare att förstå platsen som en före detta jordbruksmiljö.

Byggnaderna och deras värden idag

Båda byggnaderna är uppförda i timmer och klädda i träpanel och anses i kulturmiljöprogrammet ha ett mycket högt kulturhistoriskt värde, den högsta klassningen A. Den norra byggnaden är den äldsta, en salsbyggnad uppförd 1860 i klassicerande stil, men med tydliga drag i snickerierna från den schweizeristil som kom vid denna tid. Den södra byggnaden har ett enklare utförande och saknar motsvarande panelarkitektur med finsnickerier, men påminner i övrigt om den äldre byggnaden.

Den äldre byggnaden beskrivs i kulturmiljöprogrammet som en ”mycket välbevarad salsbyggnad med klassicerande portal, pilastrar och tandsnittsornamentik. Den utmärker sig med sin rika utsmyckning, som varit så typisk för trakten kring Alingsås, men som numera är mycket sällsynt”. Här framträder ett lokalhistoriskt värde i formuleringen, som knyter an till en lokal byggnadstradition, men också ett högt sällsynthetsvärde. I Antiquums bedömning som gjordes vid ändring nr 1 angavs också arkitektur- och byggnadshistoriska värden. Till dem kan också fogas socialhistoriskt värde, då de stora ladugårdarna vittnade om välstånd och mangårdsbyggnader om hur de mer välbesuttna bönderna hade möjlighet att bo mer ståndsmässigt än mindre bemedlade bönder, backstugusittare och statare, som var andra sociala grupper i det gamla bondesamhället.

Utöver de värden som tidigare tillskrivits byggnaderna kan också sällsynthetsvärden betonas utifrån Boverkets definition i BFS 2016:6. Alla byggnader byggda före 1920 och som har sin huvudsakliga karaktär bevarad - vilket båda byggnaderna uppfyller - anges vara särskilt kulturhistoriskt värdefulla.

Till sitt yttre har byggnaderna kvar sina tidigare karaktär och kulturhistoriska attribut kvar men de är i ett eftersatt skick och det är tydligt att byggnaderna behöver ny färg och omvårdnad. Fönstren har satts igen för att motverka skadegörelse vilket ytterligare betonar att byggnaderna är obebodda och i behov av vård och underhåll.



Bilder som visar den norra byggnadens interiör.

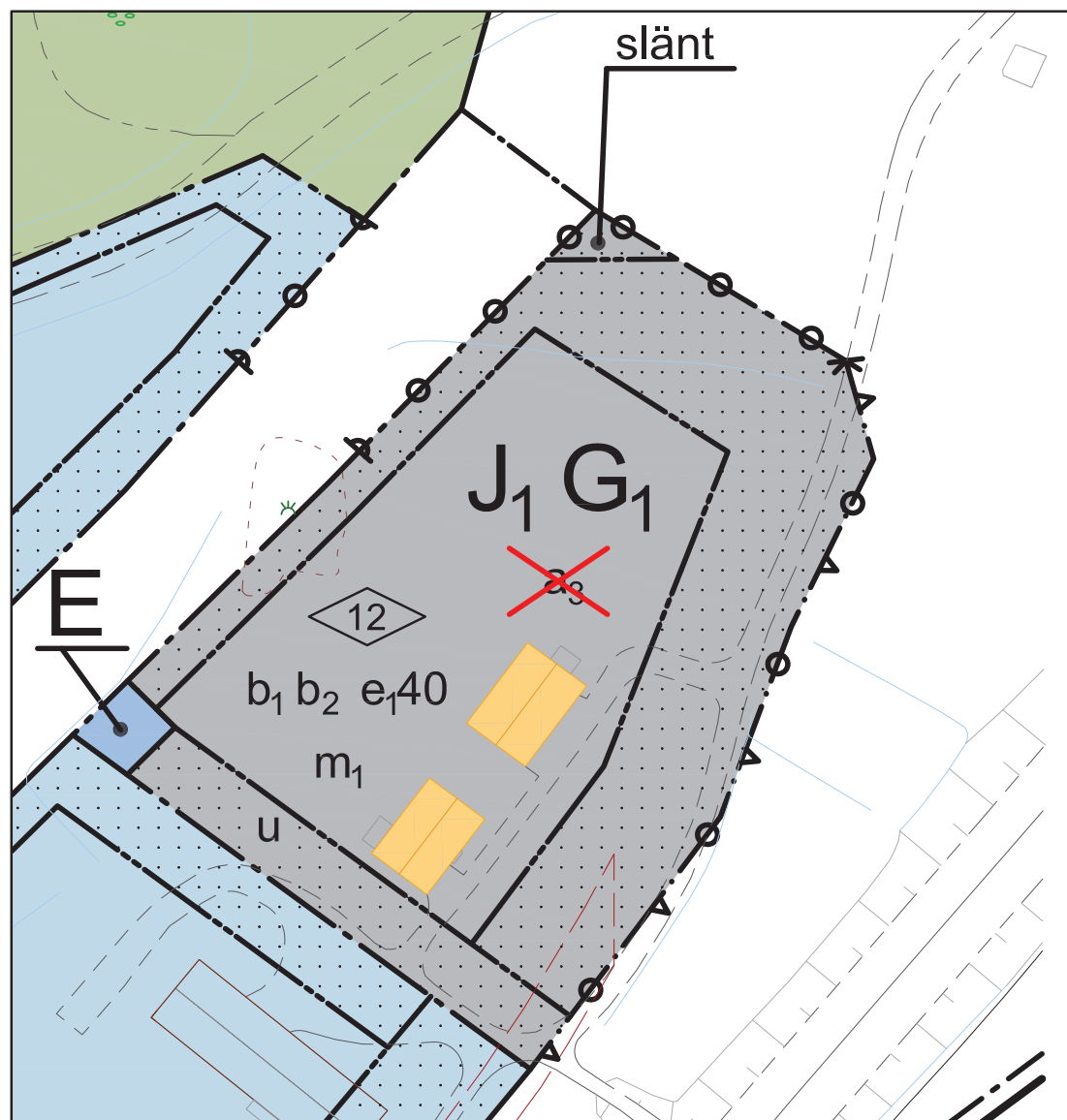
Vid platsbesök den 2024-03-04 konstaterades att framförallt den södra byggnaden angripits av mögel på invändiga tak, väggar och dörrar och den fasta inredningen såsom kakelugnar, vedspis och den norra byggnadens entrédörrar och överljus finns inte kvar. De kvarvarande kulturhistoriska värdena i en betydande del av den fasta interiören finns därmed inte kvar i byggnaderna.

3. Ändring

Ändringen av planen innebär att den administrativa planbestämmelsen a_3 tas bort från plankartan. Planbestämmelsen infördes vid ändring nr 1 och anger att rivningslov för rivning och flytt av byggnader som omfattas av 8 kap 13, 14 §§ PBL, får ges först när ny plats för byggnaden har redovisats. Bestämmelsen hindrar en rivning av byggnaderna och att bestämmelsen tas bort innebär därmed att byggnaderna kan rivas.

Resterande planbestämmelser fortsätter att gälla i sin nuvarande form och inga andra bestämmelser eller förutsättningar påverkas av ändringen.

Motivet till att ändring valts istället för upphävande eller ny detaljplan är att det endast är en planbestämmelse som behöver upphävas för att kunna genomföra den åtgärd som planeras och den byggrätt som finns i ursprunglig detaljplan behöver finnas kvar vid försäljning och utveckling av fastigheten. Ändringen bedöms vara förenlig med ursprunglig detaljplans syfte.



Ändring i plankartan

4. Konsekvenser

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts enligt 6 kap 6 § miljöbalken. Kommunen bedömer att ändringen av detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan.

Ändringens karaktäristiska egenskaper bedöms inte ställa krav på en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Platsens förutsättningar bedöms inte vara sådana att en MKB krävs utifrån det som föreslås och effekterna bedöms inte vara betydande. Miljöeffekterna av ändringen skadar inte människors hälsa och säkerhet, varken direkt eller indirekt.

Vid undersökningen har miljöbedömningsförordningen särskilt beaktats och kommunen har bedömt att en strategisk miljöbedömning inte behövs för aktuellt planområde.

Omgivningsförutsättningarna och den påverkan ändringen av detaljplanen innebär för miljön, hälsan och hushållningen redovisas i denna planbeskrivning.

Konsekvenser riksintressen

Föreslagna förändringar bedöms inte skada något riksintresse.

Konsekvenser för kulturmiljön

Vid ändring nr 1 prövades och konsekvensbedömdes en flytt av byggnaderna. Både en flytt och en rivning av byggnaderna medför att de avlägsnas från platsen vilket innebär att den nu aktuella ändringen (nr 2) får samma konsekvenser för kulturmiljöområdet som ändring nr 1.

Ändringen som nu föreslås innebär att byggnaderna kan rivas vilket kommer att medföra negativa konsekvenser för både den lokala miljön i Tokebacka och den större miljön utmed Sävveåns dalgång vars prägel av före detta jordbruksbygd ytterligare kommer att försvagas. De negativa konsekvenserna mildras dock av att det kulturhistoriska värdet, sett till den lokala miljön kring Tokebacka, sedan tidigare är kraftigt påverkat. Att byggnader inom en gårdsmiljö ändras eller ersätts efterhand nya behov uppkommer är vanligt förekommande. Förändringar är därför inte i sig ett främmande inslag på en gammal gård. För den nu aktuella fastigheten och dess byggnader är det de yttre förutsättningarna för själva verksamheten - det som här utgör kulturlandskapet – som förändrats i grunden och gårdens egna produktionsbyggnader (ladugårdarna) är borta. Det innebär att det inte finns någonting kvar av den kulturhistoriska värdekärna i omgivningen som gårdarna och kulturmiljön vilade på.

Med sitt omgivande kulturlandskap i princip helt förvandlat till modernt industri- och verksamhetsområde, de kringliggande gårdarna borta och en stor modern motorväg precis inpå knuten, har den utpekade kulturmiljön förlorat sin autentiska och kulturhistoriska kontext. De två gårdarna har förlorat stora delar av sina historiska samband och det har blivit svårare att uppleva miljön som två före detta jordbruksfastigheter. Den omgivande miljön bedöms inte längre kunna klassas som en utpekad kulturmiljö och om byggnaderna rivs finns därför ingen värdefull kulturmiljö kvar som kan påverkas negativt. En ändring av detaljplanen, med föreslagen borttagen administrativ planbestämmelse, bedöms inte medföra negativa konsekvenser för kulturmiljön då den sammanhängande kontexten av kulturmiljön inte är bevarad i landskapet.

Om möjlighet finns skulle de stora vårdträd som ännu står kvar på gården fortsatt kunna vittna om gårdens historiska placering i den annars så förändrade landskapsbilden. Utöver en skuggande, grön kvalitet skulle de då kunna bidra med både visuellt och historiskt djup och kontinuitet i landskapet.

Konsekvenser för byggnadernas kulturhistoriska värden

Konsekvenserna för byggnaderna om de rivs är att de kvarvarande exteriöra värdena går förlorade. Det gäller värden av lokalhistorisk, representativitets- och sällsynthetskaraktär samt arkitektur- och byggnadshistoriska värden.

Byggnaderna är dock i dagsläget så skadade att det inte längre är försvarbart att föreslå ett bevarande av dem. Trots höga kulturhistoriska värden och många starka juridiska skydd i såväl olika lagrum, detaljplan, nationella mål och internationella konventioner har förändringarnas krafter över tid varit starkare. De negativa konsekvenser som en rivning får för de enskilda byggnaderna måste sättas i relation till dels det idag till stora delar förändrade miljösammanhanget där den agrara karaktären i Tokebacka sedan tidigare kraftigt försvagats, dels till risken att byggnaderna, om de står kvar, riskerar att fortsatt stå oanvända och att skadegörelsen därmed fortgår. Som nämnts tidigare har kommunen gjort flera försök att först bevara byggnaderna och därefter flytta dem till annan plats utan framgång i att hitta någon intressent.

Några detaljer från den norra byggnadens exteriöra panelarkitektur är dock bevarandevärda och de planeras att tas tillvara inför en rivning. Det gäller entréns omfattning med listverk och snickerier samt takkonsoler i schweizerstil föreställande taktassar (se bilder nedan).

Naturmiljö

Inga höga naturvärden bedöms finnas inom ändringsområdet och ändringen bedöms inte påverka naturmiljön negativt.

Miljö kvalitetsnormer för luft

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

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

Normerna för utomhusluft överskrider inte på platsen och de kommer heller inte att överskridas på grund av de befintliga byggnaderna på fastigheten rivs.



Tackonsolens konsoler upp mot takfoten och snickerier vid entrén är värda att ta vara på för återbruk på byggnad från samma tid.



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.

Bäsjöbäcken är det vattendrag som finns närmast ändringsområdet. Bäckens rinner intill cirkulationsplatsen norr om fastigheten Stormansgården 3 och rinner i sydvästlig riktning. Ca 500 meter från området rinner bäcken ut i Sävån. Vattendraget omfattas av den recipientkontroll som miljöskyddskontoret utför två gånger per år. Utförda mätningar visar att både kväve- och fosforkoncentrationer har minskat i Bäsjöbäcken under 2000-talet. Halterna ses dock som måttliga eller höga och det är därmed önskvärt att halterna minskar ytterligare.

Bäsjöbäcken är inte en vattenförekomst i Vatteninformationssystem Sverige (VISS). Närmsta vattenförekomst är Sävån som mynnar i sjön Mjörn. I den senaste klassningen som gäller 2017–2021 anges vattenförekomsten Sävån-Alingsås centrum till Vårgårda ha måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljö kvalitetsnormerna ska nå god ekologisk status till år 2039 och god kemisk ytvattenstatus. För den ekologiska statusen är det kvalitetsfaktorn fisk som är utslagsgivande för bedömningen. Detta beror på att fiskar och bottenlevande djur inte kan vandra naturligt i vattensystemet genom konnektivitet i vattendragen såsom dammar, barriärer och slussar som fragmenterar vattendraget. Den kemiska statusen är ej god på grund av kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter. Därav anses Sävån utgöra en känslig recipient. Vad gäller näringsämnen och särskilt förorenade ämnen uppnår ån däremot god status och därmed inte ett särskilt problem för Sävån. Några andra ämnen finns inte klassade.

Ändringen bedöms inte innebära någon förändring när det gäller verksamhetsområdets påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten. Dagvatten från verksamhetsområdet leds genom ledningar och diken till fördröjningsdammar innan dagvattnet leds till Sävån. En planbestämmelse i ursprunglig detaljplan anger att dagvatten ska fördröjas med 50 % inom kvarteretsmark, samt att dagvatten från parkeringsytorna ska renas i lokal behandlingsanläggning.

Konsekvenser för närboende

Inga bostäder finns i närområdet. Bedömningen är att markområdet inte brukats för rekreation på ett sådant sätt att ändringen innebär att friytor/rekreationsytor försvinner.

5. Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen för Alingsås kommun antogs av Kommunfullmäktige 2018-10-31 § 182 och markanvändningen som anges för det aktuella området är ej störande verksamheter. Ändringen bedöms överensstämma med översiktsplanen.

Vision 2040

Alingsås kommun har antagit vision 2040 som en framtidsbild av vad Alingsås vill vara år 2040. Kommunens vision är grundbulten i arbetet och den utgör den långsiktiga styrningen och gemensamma riktningen för hela kommunen. 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. Det utpekade fokusområdena är:

- Vackra miljöer
- Livskvalitet
- Experimentlust
- Omställning
- Tillsammans

Budget för Alingsås kommun 2024-2026

Budgeten pekar ut färdriktningen för kommunens utveckling. Den innehåller resultat-, balans-, drift-, och kassaflödesbudget för de kommande tre åren och investeringsbudget för de kommande fem åren. Budgeten redogör för viljeinriktningen för verksamheten de kommande åren. Ambitionerna utgår från vision 2040 och tar sig uttryck i de prioriterade målen med dess tillhörande indikatorer. De prioriterade mål som rör detaljplaneringen är:

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

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.
- Dagvattenhanteringsens betydelse och funktion lyfts, tydliggörs och kommuniceras inom Alingsås kommun och samhälle

6. Genomförande

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats i den del som angränsar fastigheten. Allmänna anläggningar inom planen är redan utbyggda och planändringen innebär inte några tillkommande anläggningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten har redan fastighetsbildats enligt gällande detaljplan och ägs av Alingsås kommun. Kommunen planerar att sälja fastigheten när ändringen fastställts.

Ekonomiska frågor

Kommunen bekostar rivningen av byggnaderna och får sedan en intäkt vid försäljning av fastigheten. Den exploatör som förvärvar fastigheten ansvarar för alla åtgärder som krävs inom kvarteretsmark. Exploatören bekostar även anslutningsavgifter för tekniska anläggningar enligt vid tidpunkten gällande taxa.

Tekniska frågor

Tekniska anläggningar är utbyggda fram till fastigheten. Alingsås Energi ansvarar för el, fiber och fjärrvärme.

7. Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut 2024-10-01 för den gällande underliggande detaljplanen. När nu aktuell ändring vunnit laga kraft kommer den att ha samma genomförandetid som är kvar för gällande plan.

PBL-version

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

Handläggning

Planläggningen sker med begränsat standardförfarande.

Planeringsunderlag

Som underlag till föreslagen ändring finns en antikvarisk utredning.

Planavgift

Kostnaderna för upprättandet av ändringen täcks av försäljningen av fastigheten. Planavgift ska inte tas ut vid bygglov.

Medverkande

Detaljplanen har utarbetats under medverkan av representanter från kommunledningskontoret och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Planenheten

Kristine Bayard
Planarkitekt

Åsa Jönsson
Planchef

