

# Småhusplan

## Alingsås stad

---

Typ av styrdokument: Budgetuppdrag KS budget

Beslutande instans: KS

Datum för beslut: 2024-06-17

Diarienummer: 2024.242 KS

# Innehåll

<b>1. Sammanfattning .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Slutsatser .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Inledning .....</b>	<b>4</b>
3.1. Bakgrund .....	4
3.2. Syfte .....	4
3.3. Avgränsning .....	4
<b>4. Utvalda områden .....</b>	<b>4</b>
4.1.1 Kort sikt .....	5
4.1.2 Längre sikt .....	6
4.2. Fortsatt arbete – handlingsplan .....	6
4.3. Beredskap för småhus våren år 2024 .....	6
4.3.1 Slutsats av beredskap .....	7
<b>5. Planerings-förutsättningar - områden kortare sikt.....</b>	<b>8</b>
5.1. Östra Mariedal .....	8
5.1.1 Genomförbarhet .....	8
5.2. Stadsskogen etapp 5 .....	9
5.2.1 Genomförbarhet .....	9
5.3. Noltorp 1:16 (Keramikgatan) .....	10
5.3.1 Genomförbarhet .....	10
5.4. Delar av Skårs ängar .....	11
5.4.1 Genomförbarhet .....	11
<b>6. Planerings-förutsättningar - områden längre sikt .....</b>	<b>12</b>
6.1. Östra Ängabo .....	12
6.1.1 Genomförbarhet .....	12
6.2. Rothoffskärr .....	13
6.2.1 Genomförbarhet .....	13
6.3. Bolltorps ängar .....	14
6.3.1 Genomförbarhet .....	14
6.4. Utmed Kungälvsvägen .....	15
6.4.1 Genomförbarhet .....	15
6.5. Del av Noltorp 2:1 (Korsning Smålandsgatan/ Kungegårdsgatan) .....	16
6.5.1 Genomförbarhet .....	16
6.6. Citronen 1 .....	17
6.6.1 Genomförbarhet .....	17
<b>7. Metod och utgångspunkt .....</b>	<b>18</b>
7.1. Kriterier som gallring och rangordning utgått från .....	18
7.2. Bortgallrade områden .....	19
<b>8. Källor .....</b>	<b>19</b>
8.1.1 Kriterier och källor till kriterierna .....	19

# 1. Sammanfattning

I arbetet med småhusplanen har ett antal områden identifierats inom Alingsås stad, och en gallring har utförts utifrån olika planeringsförutsättningar. Slutsatsen är att det finns fyra möjliga områden där planläggning för småhus är sannolik på kortare sikt, dessa är Östra Mariedal, Stadsskogen etapp 5, Noltorp 1:16 (Keramikgatan), Delar av Skårs ängar, hädanefter omnämnda som *områden på kortare sikt*. De fyra områdena har olika planeringsförutsättningar och kan möjliggöra varierande många småhus.

Kommunen har en god beredskap för småhus i pågående planering, innefattande kommuninitierade och privatinitierade detaljplaner. Detaljplanerna skapar möjlighet för en beredskap för cirka 400 småhus, inom kommunens tätorter.

För varje identifierat område finns en sammanställning av risker, konsekvenser, fördelar och knäckfrågor, vid en planering och exploatering av området.

# 2. Slutsatser

## En del av kommunens strategiska prioritering

Detta dokument ska ses som en del i Alingsås kommuns samlade strategiska planering. Småhusplanen bör ses som ett dokument där förvaltningen presenterar de områden som bedöms som mest aktuella och lättframkomliga för småhusbebyggelse. I kommande kapitel finns en rangordning mellan de identifierade områdena.

Småhusplanen kan även ses som ett underlag och en god utgångspunkt för vidare planering av områdena.

## Strategisk planeringsberedskap och god beredskap

De områden som denna plan pekar ut ska utgöra ett underlag för en strategisk beredskap för försörjning av småhus, samt en planberedskap. Således är samtliga utpekade områden aktuella att arbeta vidare med i den strategiska planeringen, och de områden som under det vidare arbetet visar sig ha störst potential för utbyggnad ska jobbas vidare med. De av småhusplanen utpekade områdena ska också i den strategiska planeringen ställas i relation till övriga utvecklings- och utbyggnadsområden (fortsättningsvis omnämnda som områden på längre sikt). Kommunen har i nuläget en god beredskap för småhusutbyggnad, och resultatet av detta arbete utgör ett underlag för att detta fortsatt ska vara fallet.

## En tätbyggd stadsstruktur

I arbetet med småhusplanen har Alingsås stad djupgående inventerats, och utifrån de gällande styrdokument och kommunala viljeinriktningar som har legat till grund för bedömningen av varje plats, kan det konstateras att staden har en mycket tät bebyggelsestruktur med få luckor och oanvända områden. Detta resulterar i att få områden finns inom befintlig stadsstruktur som är lämpliga eller möjliga att omvandla till småhusområden.

## Stadens framtida utveckling en viktig parameter

Givet den framtida utvecklingen av staden som till viss del medför en förändrad struktur och utbredning, är vissa platser som i dagsläget tillsynes är lämpliga för småhusbebyggelse, på sikt mer lämpade för kvartersstadsstruktur. Detta har varit en faktor som avgjort att vissa områden som initialt varit aktuella i detta arbete bedömts mindre lämpliga. Exempel på dessa områden är Citronen 1 och Korsning Smålandsgatan/ Kungegårdsgatan (del av Noltorp 2:1).

### God beredskap i nuläget men planering av framtida beredskap behövs

Som en följd av de ovan nämnda slutsatserna, att stadsstrukturen enbart medger viss förtätning av småhus och att en del av dessa platser är lämpligare för annan typ av stadsbebyggelse är en viktig slutsats att tillskapandet av fler småhus på längre sikt troligtvis behöver ske i huvudsak i de utpekade utbyggnadsområdena utanför den befintliga staden, alternativt i andra tätorter i kommunen. I nuläget bedöms dock möjligheterna att försörja staden med småhus inom 3 km från stadskärnan vara fullgoda, på en tioårshorisont, grundad i den sammanställning som finns över kommunens planering både gällande strategiska- och detaljplanarbeten.

## 3. Inledning

### 3.1. Bakgrund

Bakgrunden till Småhusplanen är kommunstyrelsens budget för år 2024, där kommunledningskontoret fått uppdraget att ta fram en småhusplan i syfte att säkerställa nybyggnation av fler småhus (radhus, parhus, kedjehus och fristående villor) i Alingsås stad. Uppdraget ska återrapporteras till kommunstyrelsen senast under kvartal 2 2024.

Småhusplanen är även en del i ledet för kommunen att skapa en strategisk planeringsberedskap för småhus.

I bostadsförsörjningsprogrammet (behandlas politiskt juni 2024) finns även en inriktning kring antal färdigställda småhus kommande 10 år; kommunen ska ha en beredskap för att kunna bygga/ och säkerställa byggnation av cirka **400 småhus under en**

tioårsperiod, i kommunens tätorter med fokus på Alingsås stad.

### 3.2. Syfte

Syftet med småhusplanen är att kommunen ska ha ett underlag över lämpliga områden där småhus kan byggas, för att säkra utbudet av småhus. Dokumentet redovisar därmed områden i Alingsås stad, som är mer eller mindre lämpliga att bebygga med småhus.

Underlaget blir en del i fortsatt planering och ger stöd vid kommande prioriteringar och vägval som kommunen gör, däribland vid den strategiska prioriteringen, planprioriteringen och andra beslut som tas när det gäller kommunens insatser för nybyggnation av småhus.

### 3.3. Avgränsning

Den geografiska avgränsning för de områden som identifierats är en radie av tre kilometer från stationen. Arbetet utgick från att identifiera tre olika områden: områden som är utpekade i Översiktsplanen (2018) som *utbyggnad huvudsakligen bostäder*, områden som ligger på kommunägd mark och som främst ligger inom befintlig stadsstruktur, och områden på privatägd mark som ligger inom befintlig stadsstruktur.

## 4. Utvalda områden

De identifierade områdena har efter analyser delats upp i två kategorier. Den ena kategorin innehåller områden där en

byggnation och inflyttning i småhus är möjlig på längre sikt, och den andra kategorin innehåller områden där en byggnation av småhus bedöms möjlig på kortare sikt.

Anledningen till att områdena delats in i två kategorier är att vissa områden behöver planeras mer omfattande, eftersom det ofta rör sig om större eller komplexa områden. Dessa behöver planeras med en helhetstanke och troligtvis etappindelas, eller så behöver de planeras in i ett större kontextuellt sammanhang.

Den andra kategorin innehåller mindre områden, och bedömningen är att genomförbarheten på kortare sikt är högre än områdena i den första kategorin.

#### 4.1.1 Kort sikt

Nedan presenteras de områden som bedöms ha god genomförbarhet på kort sikt och som samtidigt kompletterar det som redan är i planering på kort sikt:

- **Östra Mariedal**
- **Stadsskogen etapp 5**
- **Noltorp 1:16 (Keramikgatan)**
- **Delar av Skårs ängar**



Figur 1. Bilden visar de områden som är kvar efter att en gallring av alla identifierade områden gjorts. Områdena som är inringade med röd ring är områden på kort sikt och med blå ring är områden på längre sikt. 1: Stadsskogen etapp 5; 2: Östra Mariedal; 3: Delar av Skårs ängar; 4: Keramikgatan.

Utifrån den kunskap som finns i nuläget om varje områdes planeringsförutsättningar, har beräkningar gjorts över hur många småhus i olika hustyper som kan få plats inom de olika områdena.

Östra Mariedal: 13 villor eller 45 radhus. Stadsskogen etapp 5: 35 radhus. Delar av Skårs ängar: 15 villor eller 53 radhus. Noltorp 1:16 (Keramikgatan): 2 villor eller 8 radhus.



### 4.1.2 Längre sikt

Sex av de områden som identifierades i arbetet passar in i kategorin som kan generera småhus på längre sikt. Bedömningen är att områdenas utbyggnad och utveckling behöver föregås av mer djupgående studier än vad som krävs för de mer kortsiktiga områdena. Områdena är:

- Östra Ängabo
- Rothoffskärr
- Bolltorps ängar

Områden där småhus skulle kunna vara möjligt på längre sikt, men frågetecken finns ifall det skulle vara med lämpliga för flerbostadshus/kvarterstadsstruktur på platserna.

- Utmed Kungälvsvägen
- Korsning Smålandsgatan/ Kungegårdsgatan (del av Noltorp 2:1)
- Citronen 1



Figur 2. Bilden visar de områden som är kvar efter att en gallring av alla identifierade områden gjorts. Områden som är inringade med röd ring är områden på kort sikt och med blå ring är områden på längre sikt 5: Rothoffskärr; 6: Östra Ängabo; 7: Bolltorps Ängar;

Blå streckad ring, områden där flerbostadshus möjligtvis är mer lämpligt 8: Utmed Kungälvsvägen; 9: Korsning Smålandsgatan/Kungegårdsgatan; 10: Citronen 1.

## 4.2. Fortsatt arbete – handlingsplan

Bedömningen är att nedanstående handlingsplan är lämplig, för att inneha god beredskap.

- **Löpande framåt:** pågående planering i detaljplaneskedet.
- Utpekade områden (**Östra Mariedal** och **Stadsskogen etapp 5**) hanteras i detaljplanebeställning och vid behov föregås av förstudier. Östra Mariedal eller Stadsskogen etapp 5 föreslås prioriteras först eftersom kunskapen om områdenas planeringsförutsättningar bedöms vara högst, och utifrån en bedömning av att områdenas komplexitet är relativt låg i jämförelse med andra områden.
- Under de närmaste åren föreslås också förberedande arbeten för något eller några av de större områdena som är med i Översiktsplanen (2018), för att skapa en god beredskap för att kunna påbörja mer planering.

## 4.3. Beredskap för småhus våren år 2024

I detta stycke redogörs för pågående och antagna detaljplaner och de detaljplaner som ligger i kommunens planprioritering som ska startas, där avsikten är att planlägga för småhus.

**Pågående detaljplaner:** 8 detaljplaner – cirka 280 småhus.

**Antagna detaljplaner:** cirka 6 detaljplaner – cirka 90 småhus.

**Detaljplaner ej påbörjade, men planeras att påbörjas:** cirka 4 detaljplaner – cirka 40 småhus.

**Områden som ingår i förstudier/skissarbeten inför detaljplan:** 1 området – cirka 15 småhus

### **4.3.1 Slutsats av beredskap**

Ifall alla småhus byggs som tillskapas genom pågående detaljplaner, antagna detaljplaner och ej påbörjade detaljplaner kan cirka 420 småhus vara inflyttningsklara kommande 10 år, med premissen att även de småhus som tillskapas på privatägd mark färdigställs. Gäller alla detaljplaner i kommunen. Antalet småhus i ej påbörjade detaljplaner är mest osäkra vad gäller genomförandet, och utan dessa småhus finns det en beredskap för 380 småhus.

Utav de 420 möjliga småhusen, finns cirka 220 på kommunägd mark. Vilket innebär att kommunen har möjlighet att styra över en utbyggnad av de 220 möjliga småhusen på kommunägd mark. I relation till inriktningen i bostadsförsörjningsprogrammet behövs en viss fortsatt och utökad beredskap på kommunägd mark säkerställas.

För att vara i linje med inriktningen i bostadsförsörjningsprogrammet är det viktigt att kommunen fortsätter att stärka och garantera en ökad beredskap på kommunägd mark. Annars finns risken att behovet av småhus inte kommer att tillgodoses de kommande åren.

## 5. Planerings- förutsättningar - områden kortare sikt

Nedan presenteras en summering av planeringsförutsättningar för de områden som bedöms vara bäst lämpade att planeras för småhus på kortare sikt. Först presenteras risker och möjliga konsekvenser av en exploatering av varje område. Detta följs av identifierade fördelar med en exploatering av området. Slutligen finns en sammanställning av knäckfrågor, som bör studeras vidare vid en fortsatt planering.

Utpekade områden kan hanteras i detaljplanebeställning och vid behov föregås av förstudier.

### 5.1. Östra Mariedal

#### 5.1.1 Genomförbarhet

##### Risker och konsekvenser

Topografien påverkar utformning av ny vägstruktur samt placering av bebyggelsen.

En exploatering av området möjliggör en ny vägdragning mellan Mariedalsvägen och Klintens väg. Detta kan innebära att invånarna i närområdet kan uppleva förändringen negativt, på grund av ökat trafikflöde på gatorna. Däremot kan det få positiva effekter på trafiksituationen för andra delar av staden, då trafikflöden kan omstruktureras.

Naturvärden kan försvinna med fel utformning, och ett i anspråkstagande av området kan riskera att påverka den sammanhängande grönstrukturen.

##### Fördelar

Utformningen av vägstrukturen som finns i närområdet idag skapar möjlighet för en god anslutning av ny väg till befintligt område.



Figur 3. Bilden visar geografisk placering av Östra Mariedal.

Beroende på utformning av vägdragning kan en säckgata byggas bort och skapar möjlighet till en bättre vägstruktur.

En utbyggnad av området fortsätter på befintlig bebyggelse, och utvecklar en sammankopplad stadsmässig struktur.



I området går det troligtvis att tillskapa relativt mycket småhus. Beräkningar visar att cirka 13 villor eller 45 radhus kan få plats inom området.

### Knäckfrågor

Topografins påverkan av placering av småhus och vägdragning.

Naturvärden.

Nya förutsättningar för trafiken i området som helhet.

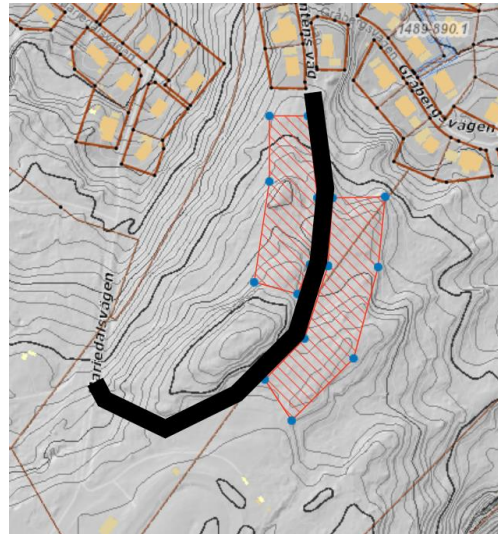
Tillgänglighet till förskolor.

Tillgängligheten överlag, till och från området på grund av topografen.

Tillgång till kollektivtrafik.

Kan en utveckling av området påverka de klubbar som finns etablerade på Korpaberget negativt? Ett PM är framtaget för detta område.

Bedömning behöver göras angående vilken typ av småhus (villa, radhus, parhus eller kedjehus) som passar platsen bäst och vilka behov som finns i stadsdelen vid val av inriktning för området.



Figur 4. Bilden visar en möjlig dragning av ny väg mellan Mariedalsvägen och Klintens väg.

## 5.2. Stadsskogen etapp 5

### 5.2.1 Genomförbarhet

#### Risker och konsekvenser

Idag pågår och planeras det för stor utbyggnad i närområdet. Det kan därför vara en god idé att avvakta med vidare utbyggnad av området, för att bibehålla en stabil demografi och minska svängningar som påverka den kommunala servicen.

Många sociala värden kan påverkas för närområdet vid en utbyggnad. I området utövas aktiviteterna friluvsliv, motion, naturlek, naturupplevelse, picknick.



Figur 5. Bilden visar geografisk placering av Stadsskogen etapp 5.

### Fördelar

Kommunen har relativt god kunskap om planeringsförutsättningarna i området, och till viss del om struktur/utformning.

Utbyggnad sker utifrån en befintlig struktur, och expanderar inte staden utåt, även om vi ianspråktar obebyggd mark.

I området går det troligtvis att tillskapa relativt mycket småhus. Beräkningar visar att cirka 35 radhus kan få plats inom området.

### Knäckfrågor

Att planera i takt med resterande utbyggnad av Stadsskogen etapp 4 och Mjörnstranden etapp 1 och 2.

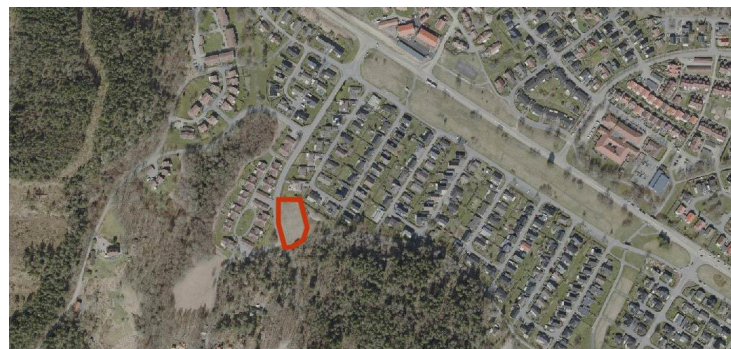
Möjliga höga naturvärden.

Bedömning behöver göras angående vilken typ av småhus (villa, radhus, parhus eller kedjehus) som passar platsen bäst och vilka behov som finns i stadsdelen vid val av inriktning för området.



Figur 6. Bilden visar ett skissalternativ för området. Skissen är framtagen av OkiDoki Arkitekter. Området till vänster är Stadsskogen etapp 4 och området till höger är Stadsskogen etapp 5.

## 5.3. Noltorp 1:16 (Keramikgatan)



Figur 7. Bilden visar geografisk placering av Noltorp 1:16, utmed Keramikgatan.

### 5.3.1 Genomförbarhet

#### Risker och konsekvenser

Intressekonflikt med strandskydd i delar av området. Det kan finnas svårigheter med att hävda allmänt intresse på grund av det låga antalet småhus som får plats inom området.

En exploatering av området tar bort vissa sociala värden med området.

#### Fördelar

Utnyttjar befintlig struktur, tillskapar ett fåtal småhus. Beräkningar visar att cirka 2 villor eller 8 radhus kan få plats inom området.

#### Knäckfrågor

Strandskydd – vad behövs för att veta förutsättningarna? Behövs dialog med länsstyrelsen i tidigt skede, innan möjlig detaljplan påbörjas?

Behöver kommunen ersätta den lekplats som ligger kloss an till området eller kan den vara kvar? Går det att flytta lekplatsen till en annan plats i närområdet?

Bedömning behöver göras angående vilken typ av småhus (villa, radhus, parhus eller kedjehus) som passar platsen bäst och vilka behov som finns i stadsdelen vid val av inriktning för området.



*Figur 9. Bilden visar strandskyddet över området.*

## 5.4. Delar av Skårs ängar

### 5.4.1 Genomförbarhet

#### Risker och konsekvenser

Intressekonflikt med jordbruksmark, strandskydd och skyddad natur.

Låg kunskap i nuläget om naturförutsättningar.

#### Fördelar

Relativt många småhus kan tillskapas. Beräkningar visar att cirka 15 villor eller 50 radhus kan få plats inom området.

Troligtvis relativt "billigt" att exploatera området, på grund av markens förutsättningar.

### Knäckfrågor

Vad innebär jordbruksmarken och strandskyddet (svårförutsägbart) för platsen? Hur påverkar det möjligheten till att bygga ut platsen?



*Figur 8. Bilden visar den geografiska placeringen av Delar av Skårs ängar.*

Vad innebär det att området är med i kartlagret *Natur skyddade områden*, där området är med som en del av riksintresse naturvård för Anten-Mjörn

Behov finns av att studera landskapsbilden för platsen, för att ta tillvara på de kvaliteter som finns.



Bedömning behöver göras angående vilken typ av småhus (villa, radhus, parhus eller kedjehus) som passar platsen bäst och vilka behov som finns i stadsdelen vid val av inriktning för området.



Figur 10. Bilden visar hur långt strandskyddet runt sjön Mjörn sträcker sig över området.

## 6. Planerings- förutsättningar - områden längre sikt

Av de områden som är identifierade, visar sammanställningen att det finns sex områden inom staden som möjligtvis har förutsättningar för att förtätas och byggas ut med småhus, på längre sikt.

### 6.1. Östra Ängabo



Figur 11. bilden visar områdets geografiska placering.

#### 6.1.1 Genomförbarhet

##### Risker och konsekvenser

Ekonomisk osäkerhet med grund i ett tidigare planarbete för området som avslutats: Avskrivning av tidigare planärende Östra Ängabo: "Med anledning av att planens genomförande innebär betydande ekonomiska åtaganden för kommunen samt att området inte längre är en del av kommunens tillväxtprogram, föreslås planarbetet avbrytas och ärendet avskrivas."

Topografiska förutsättningar, kan påverka utformning av området.

Låg kunskap om områdets naturvärden.

Orörd mark tas i anspråk, naturupplevelser tas bort.

### Fördelar

Det kan tillskapas relativt mycket småhus.

I nuläget har kommunen relativt god kunskap om områdets planeringsförutsättningar till följd av tidigare planarbete.

Bidrar till en god spridning av tillväxten i staden.

### Knäckfrågor

Hantering av Potatisleden som passerar genom området.

I nära anslutning till området finns utpekade grönstrukturer och ett naturreservat. Vidare arbete behöver läggas på hur dessa aspekter påverkar en exploatering av området och hur en exploatering av området påverkar naturreservatet.

Topografiska förutsättnings påverkan på områdets utformning.

Ökad trafikmängd, hur påverkar det övrig infrastruktur i stadsdelen?

Behovet av ny förskola i stadsdelen behöver klargöras.

## 6.2. Rothoffskärr

### 6.2.1 Genomförbarhet

#### Risker och konsekvenser

Oklara planeringsförutsättningar, intressekonflikt med jordbruksmark, strandskydd och sociala värden.

Behov av utbyggnad av större infrastrukturer för en bostadsutbyggnad, vilket kan vara kostnadsdrivande.

Ökad trafikmängd i befintliga bostadsområden.

Vissa delar av området har sämre förutsättningar gällande skyfall (samma plats inom området som jordbruksmarken).

Området angränsar till delar av en regional grönstruktur/grönkil, hur påverkar det utvecklingen av området?

Topografiska förutsättningar, kan påverka utformning av området.

Området har relationellt stora sociala värden, som kan försvinna.

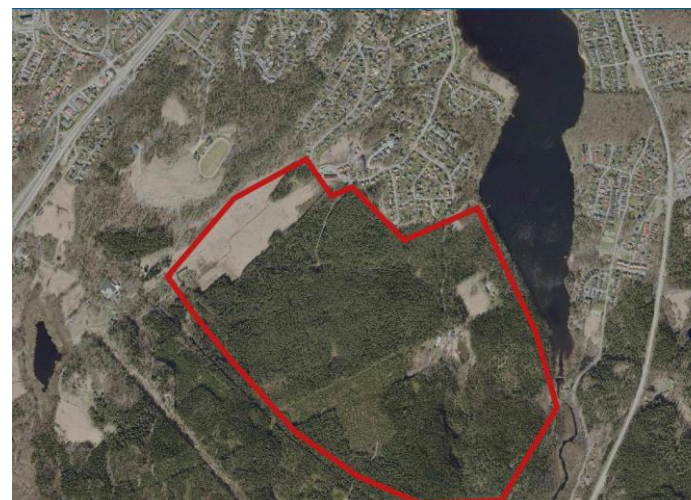
I anspråkstagande av orörd mark.

Låg kunskap om naturvärden.

### Fördelar

Bidrar till en god spridd tillväxt.

Kan möjliggöra för mycket småhus under flera år.



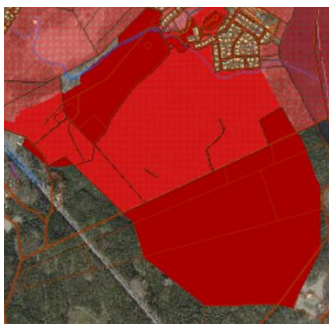
*Figur 12. Bilden visar Rothoffskärrs geografiska placering.*



### Knäckfrågor

I nuläget är Rothoffskärr det område kommunen har minst kunskap om gällande dess planeringsförutsättningar i relation till de andra identifierade områdena.

Ytterligare knäckfrågor går inte att definiera i nuläget.



*Figur 14. Bilden visar vilken mark som är kommunägd respektive privatägd. Den ljusröda färgen är kommunägd och den mörkröda färgen är privatägd.*

## 6.3. Bolltorps ängar

### 6.3.1 Genomförbarhet

#### Risker och konsekvenser

Intressekonflikt med jordbruksmark, vilket både innebär ett riskmoment i planeringen samt förlust av jordbruksmark. En jordbruksmarksinventering ska tas fram.

Intressekonflikt med kulturmiljö. Ytterligare fornlämningar kan finnas inom miljön.

Skyfallsproblematik i delar av området.

Ökad trafikmängd och påverkan på befintliga bostadsområden.



*Figur 13. Bilden visar Bolltorps ängars geografiska placering.*

En exploatering av området medför att sociala värden och landskapsbilden påverkas.

#### Fördelar

Kommunen har relativt god kunskap om områdets planeringsförutsättningar.

Utifrån det kommunen har kunskap om i nuläget krävs det inga större infrastrukturbyggnader, goda förutsättningar för utbyggnad av vägar och infrastruktur.

Inga stora topografiska skillnader inom området.

#### Knäckfrågor

Lokaliseringsutredning.

Hur påverkar kulturmiljön en exploatering av området.

I översiktsplanen (2018) står det såhär om området: "Bolltorps konstaterade natur- och kulturvärden måste beaktas vid utformning och avgränsning av bebyggelseområdet."

Vid exploatering av området är det av vikt att beakta hur de åkermarker som inte tas i anspråk kan bibehållas som jordbruksmark. Det är nödvändigt att säkerställa att jordbruksmaskiner kan röra sig mellan jordbruksmarkerna väster och öster om området, då båda tillhör samma jordbruksblock.



*Figur 15. Bilden visar vilken mark som är kommunägd respektive privatägd. Den ljusröda färgen är kommunägd och den mörkröda färgen är privatägd.*

## 6.4. Utmed Kungälvsvägen

### 6.4.1 Genomförbarhet

#### Risker och konsekvenser

Ovisshet kring huvudmannaskap av Kungälvsvägen, kan påverka utvecklingen runt vägen.

Det finns risker och konsekvenser med att området ligger i nära anslutning till Kungälvsvägen. Dessa konsekvenser är svåra att bedöma men det kan handla om att frågor som buller och luftkvalitet kan vara kostnadsdrivande för en utbyggnad.

Skyfallsproblematik finns i och i anslutning till området.

Låg kunskap om de ekonomiska förutsättningarna eftersom det i nuläget finns ovisshet kring vissa planeringsförutsättningar. Krävs stora ekonomiska marginaler för en utbyggnad.

#### Fördelar

Förtätning inom stadsstruktur, samt omvandling av ett område med möjlighet att skapa mervärden på platsen.

Ingen jungfrulig mark tas i anspråk.

Goda topografiska förhållanden.

En idéstudie är framtagen för området.

#### Knäckfrågor

Huvudmannaskap av vägen.

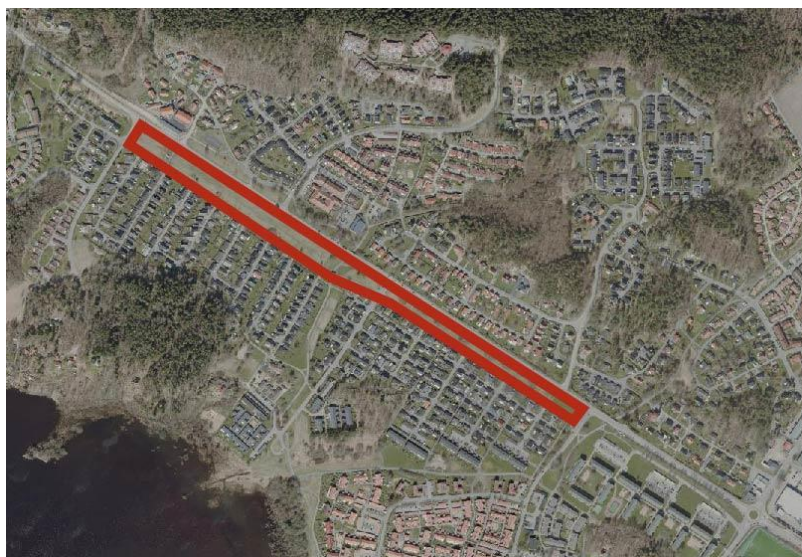
Utveckling av anslutningar och korsningar mot Kungälvsvägen.

Bevara det gröna stråket som sammanbinder de två olika grönstrukturerna på var sida om Kungälvsvägen.

Skyfallsproblematik.

Det kan troligtvis vara bra med en blandning av hustyper för att öka den ekonomiska hållbarheten för projektet.

Sociala värden försvinner från platsen vid en förtätning av området.



Figur 16. Bilden visar området Utmed Kungälvsvägens geografiska placering.

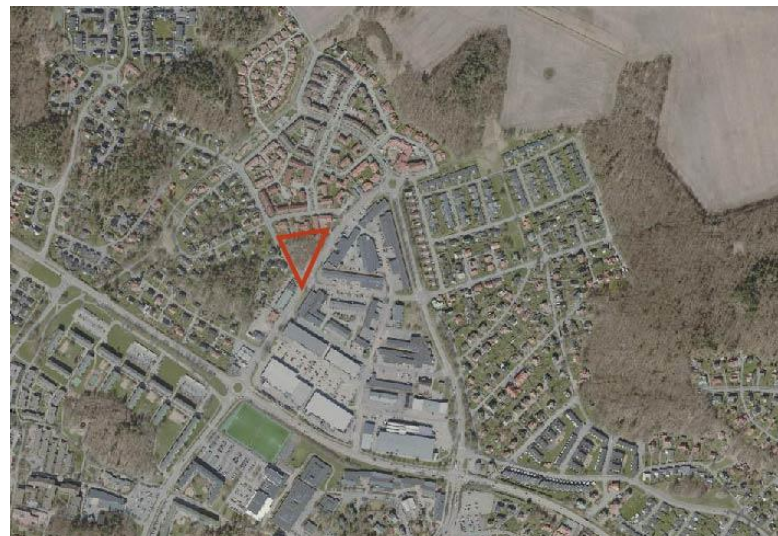
## 6.5. Del av Noltorp 2:1 (Korsning Smålandsgatan/ Kungegårdsgatan)

### 6.5.1 Genomförbarhet

#### Risker och konsekvenser

Inte många risker finns kopplat till en planläggning av området. Men området behöver planeras i ett sammanhang med utvecklingen av Bolltopps industriområde och detaljplan KUNGEGÅRDEN 11>1.

### Fördelar



Figur 17. Bilden visar områdets geografiska placering.

Förtätning inom befintlig stadsstruktur, i anspråkstar inte jungfrulig mark.

#### Knäckfrågor

Säkerställa att det sociala värdet som området har idag tillgodoses i alternativa ytor i närområdet. Tillgängliga grönytor i närområdet. Hur tänker vi kring tätortsnära grönområden i området?

Lämpar sig området bäst för småhus eller flerbostadshus?



## 6.6. Citronen 1

### 6.6.1 Genomförbarhet

#### Risker och konsekvenser

En exploatering kan innebära sämre friyta per invånare, inom området.

Risker kopplade till utbyggnad utmed Kungälvsvägen, med bland annat buller och luftföroreningar.

#### Fördelar

En förtätning av området kan bidra till en ökad stadsmässighet för närområdet.

Tillskapar bostäder i befintlig struktur i centralt läge.

Inga stora värden idag utöver parkeringar.

#### Knäckfrågor

Ställningstagande behöver tas kring frågan om området ska planeras i ett sammanhang med utveckling av det utpekade området utmed Kungälvsvägen västerut (området Utmed Kungälvsvägen).

Parkeringsplatser och friyta.

Är det bra för närområdet att komplettera med småhus, eller är det så centralt att det bör vara flerbostadshus? Vilket vägval är rimligast att ta?



Figur 18. Bilden visar områdets geografiska placering.

## 7. Metod och utgångspunkt

Utgångspunkten för arbetet med småhusplanen är att identifiera alla områden inom staden som möjligtvis kan bebyggas med småhus, samt att sammanställa det kommunen vet i dagsläget om områdenas planeringsförutsättningar. Nya planeringsförutsättningar kan uppkomma vid fortsatt arbete.

Identifierandet av de områden som inte är utpekade i översiktsplanen plockades ut under en workshop, där hela staden gick igenom.

Efter att ha identifierat ett flertal områden sammanställdes planeringsförutsättningar, följt av en gallring av de områden som inte är lämpliga att bebygga med småhus.

### Steg som genomförts

- Områdesanalys – gallring och prioritering
- Platsbesök.
- Avstämning strategiska enheten.
- Genomläsning av förslag, referensgrupp.
- Avstämningar med styrgrupper.

### 7.1. Kriterier som gallring och rangordning utgått från

1. Utpekade i ÖP, strider mot ÖP.
2. Stadsplan för Alingsås stad, kapitel med tillhörande kartor i Byggnadsordning, *Alingsås landskap, topografi och siluett, Bebyggelsemiljöer i Alingsås, Alingsås parker och naturområden, Gaturum i Alingsås.*
3. Stadsplan för Alingsås stad, kapitel med tillhörande kartor i Planeringsordning, *Vägledning för Planeringsordning avseende Alingsås stads tillväxt.*
4. Status annan kommunal planering – Planprioritering 2024–2025
5. Ej föregå/förhindra framtida planering
6. Förkalkyl/ekonomisk bedömning – se bilaga 1.
7. Nyttjandeförhållanden
8. Teknisk infrastruktur
9. Kollektivtrafik
10. Strandskydd
11. Jordbruksmark
12. Kulturmiljö/fornminnen
13. Del av grönstråk/grönstruktur – planeringskarta – *Översiktsplan sammanhängande områden med värdefull natur, Ekosystemtjänstanalys (Grönskans ekosystemtjänster i Alingsås tätort).*
14. Naturvärden - Planeringskarta – Översiktsplan, RN1 Natur Område med inventerade höga naturvärden, *Planeringskarta - Natur skyddade områden, Planeringskartan - Natur skog och*



vatten, Lövsöksinventering, *Planeringskarta - Naturvårdsprogram*

15. Skyfall
16. Topografi
17. Demografi
18. Sociala värden
19. Frilivsliv
20. Andra positiva effekter av en omvandling/utbyggnad av området
21. Finns det bättre användningsområde för platsen?
22. Risk och konsekvensanalys

### **Ej medtagna planeringsförutsättningar**

Kriterier som inte finns med i underlaget till gallring och som inte finns redovisade i dokumentet är dagvattenhantering, skredrisk och blocknedfall, miljöskydd (förorenad mark), avfall, buller och samfällighetsförening.

## **7.2. Bortgallrade områden**

I denna del redovisas en kartbild över medtagna områden, samt de områden som gallrats bort under arbetets gång. I kartan redovisas:

- Områden med kortare tidshorisont (röd markering)
- Områden som kan planeras på längre sikt (blå markering)
- Bortgallrade områden (kryss)



*Figur 19. Kartan visar alla områden som identifierade i början av arbetet. Områden med kortare tidshorisont (röd markering)  
 Områden som kan planeras på längre sikt (blå markering)  
 Bortgallrade områden (kryss)*

## **8. Källor**

### **8.1.1 Kriterier och källor till kriterierna**

23. Utpekat i ÖP, strider mot ÖP – Översiktsplan (2018), i Planeringskartan har lagret Översiktsplan använts.
24. Stadsplanen – Stadsplan för Alingsås stad (2023), kapitel med tillhörande kartor i Byggnadsordning, *Alingsås landskap*,

- topografi och siluett, Bebyggelsemiljöer i Alingsås, Alingsås parker och naturområden, Gaturum i Alingsås.*
25. Spridning av tillväxt – Stadsplan för Alingsås stad (2023), kapitel med tillhörande kartor i Planeringsordning, *Vägledning för Planeringsordning avseende Alingsås stads tillväxt.*
  26. Status annan kommunal planering – Planprioritering 2024–2025 (2024).
  27. Ej föregå/förhindra framtida planering
  28. Förkalkyl/ekonomisk bedömning – se bilaga 1.
  29. Nyttjandeförhållanden – Alingsåskartan lagret *Jakt, arrenden, nyttjande, servitut.*
  30. Teknisk infrastruktur – Planeringskartan, Bygglovskartan.
  31. Kollektivtrafik – Trafikkarta, lagret *Busstrafik.*
  32. Strandskydd – Planeringskartan, lagret *Strandskydd.*
  33. Jordbruksmark – Planeringskarta, lagret *Översiktsplan-jordbruksblock 2018.*
  34. Kulturmiljö/fornminnen – planeringskarta, lagren *Kulturmiljöer och Kommunala kulturmiljöer.*
  35. Del av grönstråk/grönstruktur – planeringskarta – *Översiktsplan sammanhängande områden med värdefull natur, Ekosystemtjänstanalys (Grönskans ekosystemtjänster i Alingsås tätort).*
  36. Naturvärden - Planeringskarta – Översiktsplan, RN1 Natur Område med inventerade höga naturvärden, *Planeringskarta - Natur skyddade områden, Planeringskartan - Natur skog och vatten, Lövskogsinventering, Planeringskarta - Naturvårdsprogram*
  37. Skyfall – planeringskarta – lagret Skyfallskartering 2022 Maxdepth, 100 år.
  38. Topografi – planeringskarta – lagret Höjdkurvor.
  39. Demografi – kapacitetberäkning BoU och Bostadsförsörjningsprogram del 2.
  40. Sociala värden – Sociotopskarta Alingsås stad.
  41. Frilivsliv -
  42. Andra positiva effekter av en omvandling/utbyggnad av området
  43. Finns det bättre användningsområde för platsen?