Planbeskrivning



Antagandehandling

Ändring nummer 1 av detaljplan A472 för Ladan 5, Tomasgårdsvägen i Alingsås

---

Beslutande instans antagande: Kommunstyrelsen
Diarienummer:2025.312 KS
Lagstiftning: Plan- och bygglagen 2010:900
(SFS t.o.m 2023:173 och BFS 2020:8)

Förfarande: Standard förfarande
Upprättad: 2026-10-30
Genomförandetid: 5 år
Planförfattare: Emelie Spreizer-Aspeheim

ALINGSÅS
KOMMUN

Innehållsförteckning

Sammanfattning **4**

Inledning **5**
Vad är en detaljplan? 5
Varför ändring av planen valts 5
Förteckning över ursprunglig detaljplan och 5
efterföljande ändringar 5
Planprocessen 6
Planeringsunderlag 7

Detaljplanens syfte **7**

Beskrivning av planändringen **8**
Läge och omfattning 8
Ärendeinformation 8
Planförslag 9

Motiv till planändringens regleringar **11**
Tillkommande användningsbestämmelser allmän plats 11
Tillkommande användningsbestämmelser inom kvartersmark 12
Gällande användningsbestämmelser A472 12
Tillkommande egenskapsbestämmelser inom kvartersmark 13
Gällande egenskapsbestämmelser inom kvartersmark 15
Upphävda egenskapsbestämmelser inom kvartersmark 15
Administrativa bestämmelser 15

Planeringsförutsättningar och konsekvenser **16**
Kommunala 16
Fastigheter och rättigheter 17
Stadsmiljö och bebyggelse 18
Natur, miljö och landskap 18
Trafik och mobilitet 19
Hälsa, störningar och risker 21
Hydrologiska förhållanden 21
Geotekniska förhållanden 22
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken 27
Miljökvalitetsnormer 27
Teknisk försörjning 28

Genomförandefrågor **29**
Organisatoriska frågor 29
Fastighetsrättsliga frågor 30
Ekonomiska frågor 30
Tekniska frågor 31
Prövning enligt annan lagstiftning 31

Upplysningar 32
Medverkande tjänstepersoner 33

Sammanfattning

Planområdet är beläget strax nordost om Alingsås tätort invid Kristineholm och berör fastigheten Ladan 5 som uppgår till cirka 6500 kvadratmeter. Planområdet avgränsas i norr av Tomasgårdsvägen, i söder av E20 och i väst av befintlig drivmedelsstation och Borgens gata. I gällande plan omfattas aktuellt område av markanvändningen småindustri med en högsta byggnadshöjd om 8,0 meter.

Syftet med planändringen är att pröva utökad markanvändning inom Ladan 5 där detaljhandel med skrymmande varor föreslås. Syftet med planändringen är också att säkerställa trafiksäkerhet på Tomasgårdsvägen, varför planändringen säkerställer allmän plats gata och utfartsförbud längs delar av Tomasgårdsvägen.

Planändringen fanns tillgänglig för samråd under perioden **1 april – 27 april 2026**. Under samrådsperioden inkom sex synpunkter på planförslaget och synpunkterna har sammanställts i en samrådsredogörelse.

Planändringen fanns tillgänglig för granskning under perioden **26 augusti – 9 september** 2026. Under granskningsperioden inom fyra synpunkter på planförslaget och synpunkterna har sammanställts i ett granskningsutlåtande.

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanen där ett genomförande av detaljplanen bidrar till visionen om att orter och stadsdelar ska innehålla arbetsplatser, service mm. Den bidrar även till ökad service och arbetsplatser i ett centralt läge av staden.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts och kommunen bedömer att detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för luft, vatten och buller försämras. Bedömningen är sammantaget att ett genomförande av planändringen inte leder till några ökade störningar för omgivningen eller risker för människor vad gäller hälsa och säkerhet.

Inledning

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut inom ett visst område. När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en process där lämpligheten i förslaget prövas och berörda får möjlighet att lämna synpunkter. En detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. I detta fall föreslås en ändring av en gällande detaljplan. En ändring av en detaljplan kan exempelvis omfatta förändringar, borttagande och/eller införande av nya bestämmelser inom den ursprungliga detaljplanens planområde. Det kan även innebära att en geografisk del av en gällande detaljplan upphävs eller att planen anpassas till nya förhållanden för att hålla den aktuell. Ändringen ska rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen och uppfylla plan- och bygglagens (PBL) krav på tydlighet.

En detaljplan består av plankarta, planbeskrivning och illustrationsplan. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som gäller tills dess att den upphävs eller ersätts av en ny.

Läs mer om ändring av detaljplan på Boverkets webbplats www.boverket.se.

Varför ändring av planen valts

En ändring av en detaljplan kan endast göras om ändringen bedöms vara förenlig med gällande detaljplans syften. Kommunens bedömning är att ändring av detaljplan är lämplig att använda då gällande detaljplan möjliggör markanvändning för småindustri. En markanvändning för detaljhandel med skrymmande varor bedöms inte medföra omgivningspåverkan och en ändring av detaljplanen frångår inte gällande detaljplans syfte även om markanvändning utökas för att omfatta handel med skrymmande varor.

Planändringen innebär i övrigt inga olägenheter och kommunen har bedömt att en planändring är lämplig i detta fall då planändringen är förenlig med gällande detaljplans syfte om att utveckla området. Markanvändningens grundstruktur i gällande detaljplan bevaras även efter ändringen och detaljplanen bedöms bli mer användbar och flexibel för framtida behov.

Förteckning över ursprunglig detaljplan och efterföljande ändringar

Detaljplan A472, förslag till ändring av stadsplan för Alingsås (kvarter Slakthuset mm). Syftet med planen är att, utifrån områdets nya förutsättningar, bearbeta gällande planer för området. Gällande plan medger allmänt ändamål för brandstation och kvartersmark för bensionstation, industri och småindustri. Detaljplanen vann laga kraft den 30 maj 1986.

Ändring nr 1 av detaljplan A472 (detta dokument)

Ändringen berör fastighetern Ladan 5. Gällande detaljplan reglerar att det inom fastigheten får bedrivas småindustri. Planändringen innebär en prövning så att markanvändningen inom kvarteret, utöver gällande planbestämmelser, tillåter handel med skrymmande varor.

Planprocessen

Planprocessen regleras av Plan- och bygglagen 5 kap. och den består av flera olika skeden; samråd, granskning och antagande innan den slutligen får laga kraft. Denna detaljplan tas fram enligt ett standardförfarande som kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Under planprocessens inledande skede tas ett planförslag fram över ett område. Planförslaget redovisas på en plankarta med tillhörande planbeskrivning. För att samla information i ett tidigt skede om vad fastighetsägare, berörda hyresgäster, länsstyrelsen, lantmäteriet, kommunala myndigheter och andra som berörs anser om planförslaget genomförs ett samråd. Under samrådet kan ett samrådsmöte genomföras och eventuella synpunkter på planförslaget lämnas i skriftlig form till kommunen. Samrådet föregås av att kommunen informerar om hur lång samrådstiden är och var planförslaget finns tillgängligt.

Efter samrådet genomförs eventuella revideringar av planförslaget innan det tillgängliggörs för granskning. Under granskningen, som är minst två veckor, har fastighetsägare, berörda hyresgäster, länsstyrelsen, lantmäteriet, kommunala myndigheter och andra som berörs möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget ytterligare en gång. Granskningen ska föregås av en underrättelse där de som berörs av förslaget meddelas. När granskningen är avslutad sammanställs de inkomna synpunkterna från både samråd och granskning, samt svar på hur kommunen bemöter dem, i ett granskningsutlåtande.

Efter granskningen kan endast mindre revideringar av planförslaget göras innan beslutet om antagande av planförslaget genomförs. Beslut om antagande av fattas av kommunstyrelsen vid standardförfarande. Detaljplanen får laga kraft tre veckor efter det att planförslaget antas, om inte beslutet om antagande överprövas eller överklagas. När detaljplanen har fått laga kraft börjar den gälla som en juridisk handling.



Planprocessen vid ett standard förfarande. Planändringen föreslås nu att antas.

Planeringsunderlag

Nedan följer en sammanställning av de dokument som planhandlingarna består av samt de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Planhandlingar

- plankarta upprättad på grundkarta
- planbeskrivning
- fastighetsförteckning
- undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Plankartan är den juridiskt bindande planhandlingen. Planbeskrivningen utgör en handling men har ingen rättsverkan. Planbeskrivningen och illustrationskartan ska användas för att underlätta förståelsen av detaljplanen och vara vägledande vid tolkningen av den.

Utredningar

- Trafikutredning (Afry, 2026-03-31)
- Riskutredning (Sweco, reviderad 2026-06-11)
- Miljöteknisk markundersökning (Norconsult, 2026-02-16)

Innehållet i utredningarna, samt vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning, redovisas nedan under respektive ämnesområde.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra tillägg med markanvändningen detaljhandel med skrymmande varor. För fastigheten reglerar gällande detaljplan småindustri och med tillägget handel med skrymmande varor möjliggörs en preciserad handel med skrymmande varor.

Detaljplanen ska även bidra till en förbättrad trafiksäkerhet mot Tomasgårdsvägen. Dagens kvartersmark inom Ladan 5 är inte avgränsad mot Tomasgårdsvägen med hjälp av kantsten eller trottoar. Plankartan säkerställer därav bebyggelsefritt område mot Tomasgårdsvägen och att parkeriingar inte får uppföras. I ett exploateringsavtal avses trafiksäkerhetshöjande åtgärder i fastighetsgräns mot Tomasgårdsvägen säkerställas.

Beskrivning av planändringen

Läge och omfattning

Fastigheten Ladan 5 ligger cirka 1,7 kilometer öster om Alingsås stadskärna, vid Kristineholm, och är beläget norr om E20 och söder om Säveån. Det aktuella området är cirka 6500 kvadratmeter stort och utgörs av befintlig bebyggelse där verksamhet med lättare industri och tillverkning bedrivs.



Orienteringskarta

Ärendeinformation

Ansökan om planbesked för ändring av detaljplanen inkom den 18 januari 2025. Vid ansökan om planbesked avsåg ansökan handel, men Kommunstyrelsens arbetsutskott gav positivt beslut om planbesked den 26 mars 2025, § 51 med avvikelse att detaljplanen ska ändras för att utreda möjlighet till handel med skrymmande varor. Ett preciserat handelsändamål bedömdes som lämpligare utifrån kommunens styrdokument.

Planändringen handläggs med ett standardförande enligt 5 kap. PBL (2010:900). Konsekvenserna av planändringen bedöms vara förenliga med kommunens ställningstagande i översiktsplanen kring hur mark- och vattenområden samt den byggda

miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Förslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan eller vara av betydande intresse för allmänheten eller i stor betydelse i övrigt.

Planbeskrivningen har utformats i enlighet med Boverkets föreskrifter om planbeskrivning BFS 2020:8.

Planförslag

Planförslagets huvuddrag innebär att gällande detaljplan A472 ändras så att det inom fastigheten Ladan 5 möjliggörs för detaljhandel med skrymmande varor. Gällande detaljplan A472 reglerar småindustri inom fastigheten, vilket inte möjliggör den utveckling med verksamhet som fastighetsägaren syftar till att möjliggöra. Planändringen innebär därför en prövning för att utreda möjligheten med att ändra markanvändningen inom kvarteret så att handel med skrymmande varor möjliggörs. Om planändringen antas och får laga kraft gäller en flexibel markanvändning med småindustri och detaljhandel med skrymmande varor.

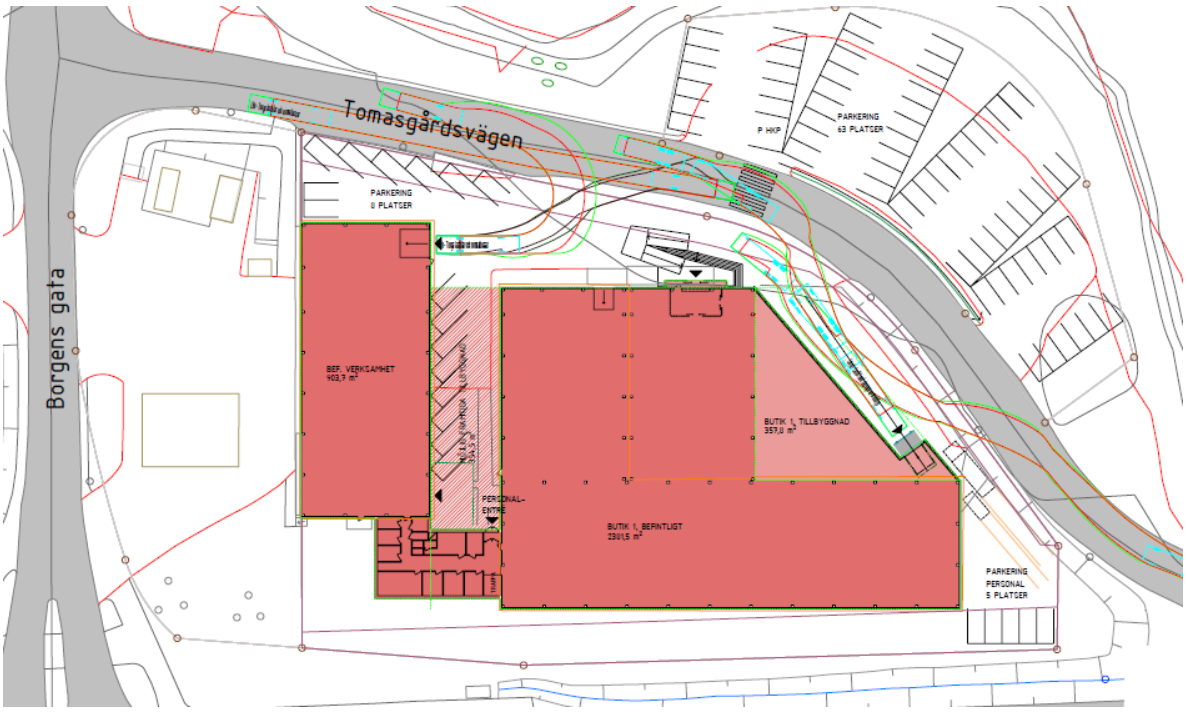


Illustration över befintlig samt föreslagen ny bebyggelse inom fastigheten Ladan 5.

Allmän plats

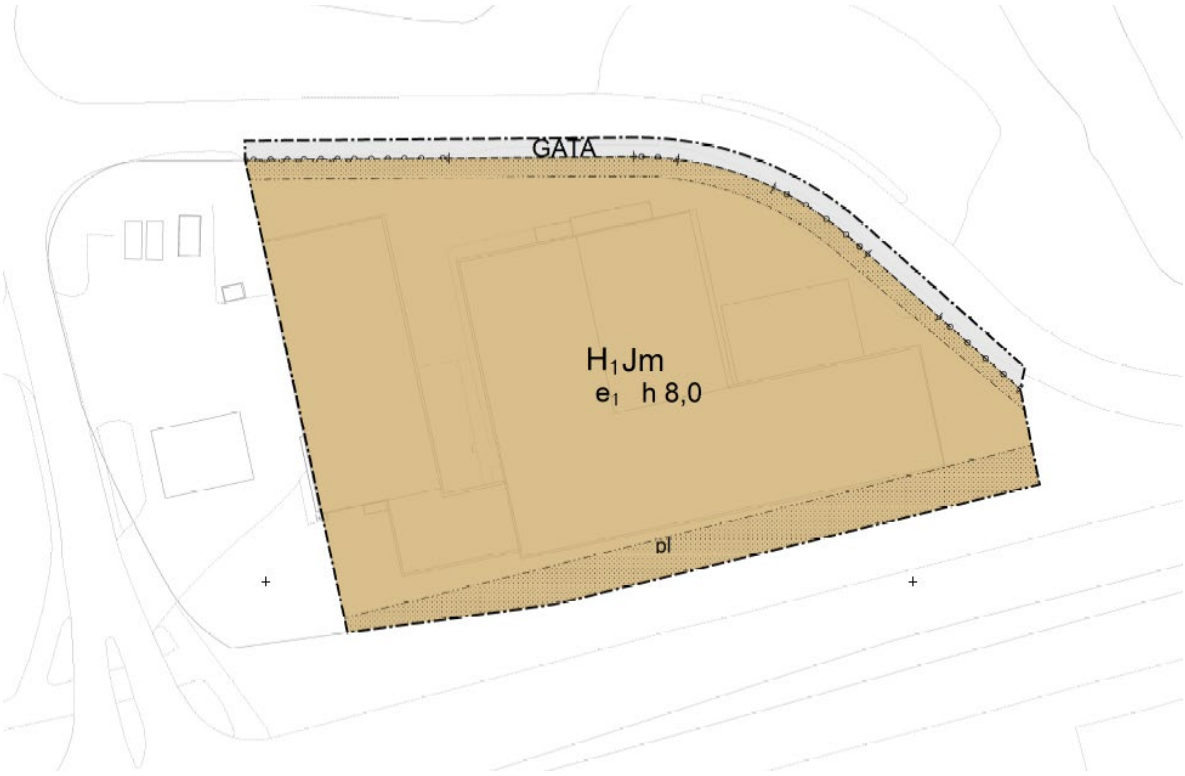
Planförslaget reglerar allmän plats gata utmed Tomasgårdsvägen. Inför granskningsskedet av detaljplanen har en remsa av Tomasgårdsvägen planlagts med allmän plats gata för att kunna säkerställa utfartsförbud längs delar av fastigheten.

Tomasgårdsvägen omfattas i dagsläget av allmän plats gata och är i kommunal ägo. Planändringens reglering med allmän plats gata innebär inga begränsningar eller ändringar för hur marken används.

Kvartersmark

Föreslagen ny markanvändning
Kvartersmarken inom planområdet ges anvädningen:

Detaljhandel med skrymmande varor vilket innebär en preciserad och begränsad handel där handeln omfattar föräljning av större, skrymmande varor.



Parkering och angöring
Parkering för bil och cykel anordnas inom kvartersmark. Antal parkeringsplatser för bil och cykel ska följa Alingsås kommuns parkeringsnorm, läs mer under sid. 19. Planändringen beräknas medföra ett behov om 105 parkeringsplatser för bil samt 22 parkeringsplatser för cykel. Parkeringstalet utgår ifrån att all kvartersmark byggs ut och används för detaljhandel med skrymmande varor, vilket är det dimensionerande parkeringstalet. I det fall all

markanvändning nyttjas för detaljhandel med skrymmande varor krävs andra parkeringslösningar och mobilitetstjänster då andelen parkeringsplatser för bil inte kan tillgodogöras inom fastigheten.

Verksamhetsutövaren tänker i ett första skede att befintlig småindustri i väster bevaras och att ny verksamhet för detaljhandel med skrymmande varor etableras på östra delen av fastigheten. Vid denna lösning krävs ett lägre p-tal som i dagsläget kan tillgodoses inom fastigheten Ladan 5 och Logen 1 enligt kommunens parkeringsnorm.

Mark och vegetation
Planområdet är till största delen hårdgjort i dagsläget och består av asfalterade ytor samt befintlig bebyggelse.

Dagvatten
Dagvatten från planområdet tas i dagsläget om hand genom en servis i det nordöstra hörnet av fastigheten och avleds till Säveån. Dagens dagvattenhantering kommer fortsatt gälla efter planändringens genomförande, dock får inget mer dagvatten tillföras ledningsnätet.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Motiv till planändringens regleringar

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet plan- och bygglagen. Nedan summeras planändringens tillkommande planbestämmelser samt gällande planbestämmelser från detaljplan A472.

Tillkommande användningsbestämmelser allmän plats

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA	En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. I användningen ingår lokalgator, bussgator, gågator och gångfartsområden.

	Gällande detaljplan medger markanvändningen gata, men planändringen planlägger en tre meter bred remsa från ladan 5:s fastighetsgräns för att kunna säkerställa utfartsförbud längs delar av fastigheten. Planändringen säkerställer med markanvändningen **GATA** trafiksäkerhet då ett utfartsförbud kan möjliggöras i planändringen.

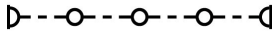
Tillkommande användningsbestämmelser inom kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
H_1	**Detaljhandel med skrymmande varor** Detaljhandel omfattar köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner. I användningen ingår även komplement till verksamheten som tillhörande kontor, personalrum, lager för verksamheten mm. Bestämmelsen har preciserats till att endast omfatta handel med skrymmande varor, vilket innebär en begränsning av vilken handel som får ske inom verksamheten. En precisering innebär att enbart det som anges i preciseringen är tillåtet. Användningen är preciserad utifrån kommunens gällande handelsstrategi, där handelsstrategin primärt pekar ut två olika handelsområden inom tätorten och med en preciserad användning tillåts en utveckling samtidigt som handelsstrategins riktlinjer uppfylls. Områdets karaktär av industriområde i tätortens utkant motiverar även en begränsning av detaljhandeln och genom preciseringen åsyftas att centrumhandel fortsatt ska bedrivas i Alingsås stadskärna, medan skrymmande handel anses lämplig inom denna planändring.

Gällande användningsbestämmelser A472

J_m	**Småindustri** Enligt gällande plan får marken användas endast för småindustri-ändamål av sådan beskaffenhet som icke medför brandfara, sanitär olägenhet eller stör trevnaden.

Tillkommande egenskapsbestämmelser inom kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
e_1	**Största byggnadsarea är 62% av fastighetsarean** Fastighetsarean för Ladan 5 uppgår till 6456 kvadratmeter. I planändringen föreslås en begränsing av byggnadsarean genom att högst 62% av fastighetens area får bebyggas. Exploateringsgraden medger en byggnadsarea om 4002 kvadratmeter. Utnyttjadegraden införs för att säkerställa ytor för varutransporter och angöring inom fastigheten.
	**Utfartsförbud** Längs Ladan 5:s fastighetsgräns mot Tomasgårdsvägen säkerställer planändringen utfartsförbud. Utfartsförbudet införs för att säkerställa god trafiksäkerhet och att in- och utfart för motordriven fordonstrafik till och från fastigheten Ladan 5 begränsas till högst tre in- och utfarter. Tomasgårdsvägen har delvis skymd sikt och fastigheten Ladan 5 är i dagsläget inte tydligt avgränsad från Tomasgårdsvägen då inga trottiarer eller kantstenar finns mellan Ladan 5 och Tomasgårdsvägen. Ett utfartsförbud införs således för att säkerställa trafiksäkerhet och begränsa antalet in- och utfarter.
	**Marken får inte förses med byggnad** Utifrån riskutredningens rekommendationer reglerar plankartan bebyggelsefritt område 14 meter från E20:s inmätta vägkant. Utifrån plankartans reglering med bebyggelsefritt område säkerställs att ny bebyggelse blir lämplig utifrån individ- och samhällsrisk med hänsyn till de transporter med farligt gods som sker på E20. Ett bebyggelsefritt område finns även utlagt tre meter från fastighetsgräns mot Tomasgårdsvägen. Det bebyggelsefria området mot Tomasgårdsvägen motiveras av att det inte är lämpligt att bebygga marken, då den behöver vara öppen och byggnadsfri med hänsyn till trafiksäkerhet
Skydd mot störningar	**Entré och utrymningsväg placeras mot Tomasgårdsvägen** Motivet till planbetämmelsen är att säkerställa att entré och utrymningsväg placeras bort från riskkällor.

	Byggnader på kortare avstånd än 45 meter från E20:s vägkant ska utföras med lägst brandteknisk klass EI 30 vid markanvändning detaljhandel med skrymmande varor. Fönsterpartier mot E20 utförs i lägst brandteknisk klass EW 30 vid markanvändning detaljhandel med skrymmande varor Motivet tilll planbestämmelsen är att säkerställa att bebyggelsen inom fastigheten är lämplig utifrån en ändrad markanvändning. Då markanvändningen detaljhandel med skrymmande varor är mer publik krävs ur individ- och samhällsrisk att befintlig bebyggelses fasad samt fönster ska vara utformad på ett visst sätt för att markanvändningen ska anses som lämplig. Planbestämmelsen säkerställer att den södra fasaden och fönster som vetter mot E20 utförs i brandteknisk klass. **Friskluftsintag placeras på tak av byggnader alternativt på sidor av byggnaden som inte ansluter mot riskkälla** Motivet tilll planbestämmelsen är att säkerställa att bebyggelsen inom fastigheten är lämplig utifrån en ändrad markanvändning. Vid händelse av brand i anslutning till förekommande riskkällor säkerställs att friskluftsintag är placerade på sådant sätt att besökande inte påverkas negativt. **Byggnader placeras minst 12 meter från drivmedelsstation om utrymnings-väg säkerställs bort från riskkälla. Byggnader inom 25 meter från drivmedelsstation ska utföras med lägst brandteknisk klass EI 60 och fönsterpartier utförs i lägst brand-teknisk klass EW 30 samt förses med film eller skydd mot glassplitter vid markan-vändning detaljhandel med skrymmande varor.** Motivet tilll planbestämmelsen är att säkerställa att bebyggelsen inom fastigheten är lämplig utifrån en ändrad markanvändning. Då markanvändningen detaljhandel med skrymmande varor är mer publik krävs ur individ- och samhällsrisk att befintlig bebyggelses fasad samt fönster ska vara utformad på ett visst sätt för att markanvändningen ska anses som lämplig. Planbestämmelsen säkerställer att ny byggnad placeras på ett minsta avstånd från riskkällan och skyddsbestämmelsen om brandteknisk klass på fönster och fasad gäller 30 meter respektive 25 meter från riskkällan. **Byggnader placeras minst 12,5 meter från mobilt gaslager. Byggnader inom 30 meter från mobilt gaslager utförs med väggar i brandteknisk klass EI 60. Fönsterpartier inom 30 meter utförs i lägst brandteknisk klass EW 30 och förses med film eller skydd mot glassplitter vid markanvändning detaljhandel med skrymmande varor** Motivet tilll planbestämmelsen är att säkerställa att bebyggelsen inom fastigheten är lämplig utifrån en ändrad markanvändning. Då

	markanvändningen detaljhandel med skrymmande varor är mer publik krävs ur individ- och samhällsrisk att befintlig bebyggelses fasad samt fönster ska vara utformad på ett visst sätt för att markanvändningen ska anses som lämplig. Planbestämmelsen säkerställer att ny byggnad placeras på ett minsta avstånd från riskkällan och skyddsbestämmelsen om brandteknisk klass på fasad och fönster gäller gäller inom 30 meter från riskkällan.

Gällande egenskapsbestämmelser inom kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
Byggnads höjd h_1	Utifrån gällande detaljplans reglering inför plankartan samma bestämmelse för att underlätta tolkning. Från gällande detaljplan gäller att byggnad får uppföras till högst 8 meter. Byggnads taknock får överskjuta den tillåtna byggnadshöjden med högst 2,0 meter.

Upphävda egenskapsbestämmelser inom kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
Bebyggelsens omfattning	Inom med Gt, J eller Jm betecknat område får av tomts yta högst hälften bebyggas. Bestämmelsen inom gällande plan upphävs inom Ladan 5 då befintlig bebyggelse upptar större andel än vad detaljplanen medger. Detta innebär ett planstridigt utgångsläge varför planbestämmelsen upphävs.

Administrativa bestämmelser

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
Genomförandetid	**Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla från den dag detaljplanen fått laga kraft** Med genomförandetid avses den tid som är avsedd för att bygga ut och genomfröa planförslaget. Genomförandetiden är 5 år och gäller från den dag detaljplanen får laga kraft.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Kommunala

Översiktsplan

I översiktsplan för Alingsås kommun KF 2018-10-31, § 182, pekas ingen specifik markanvändning ut inom fastigheten. I översiktsplanen lyfts det fram att alla orter och stadsdelar ska innehålla arbetsplatser, service, kultur och fritidsaktiviteter. Detaljplanen bidrar till ökad service och arbetsplatser i ett centralt läge av staden. Enligt kommunens översiktsplan ska stadens centrum behålla, och stärka, sin betydelse för olika typer av handel genom att ytterligare etableringar av externhandelsområden för detaljhandel och livsmedel undviks. Möjligheten att begränsa användningen till handel med skrymmande varor finns om det finns skäl av betydande vikt. Genom översiktsplanens strategi om stadskärnan som centrum för detaljhandel anses aktuellt område därav kunna prövas för handel med skrymmande varor då dagligvaruhandel, klädbutiker eller annan småskalig detaljhandel inte anses lämpliga på platsen.

Detaljplanen bedöms därmed stämma överrens med översiktsplanen.

Dagvattenstrategi

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

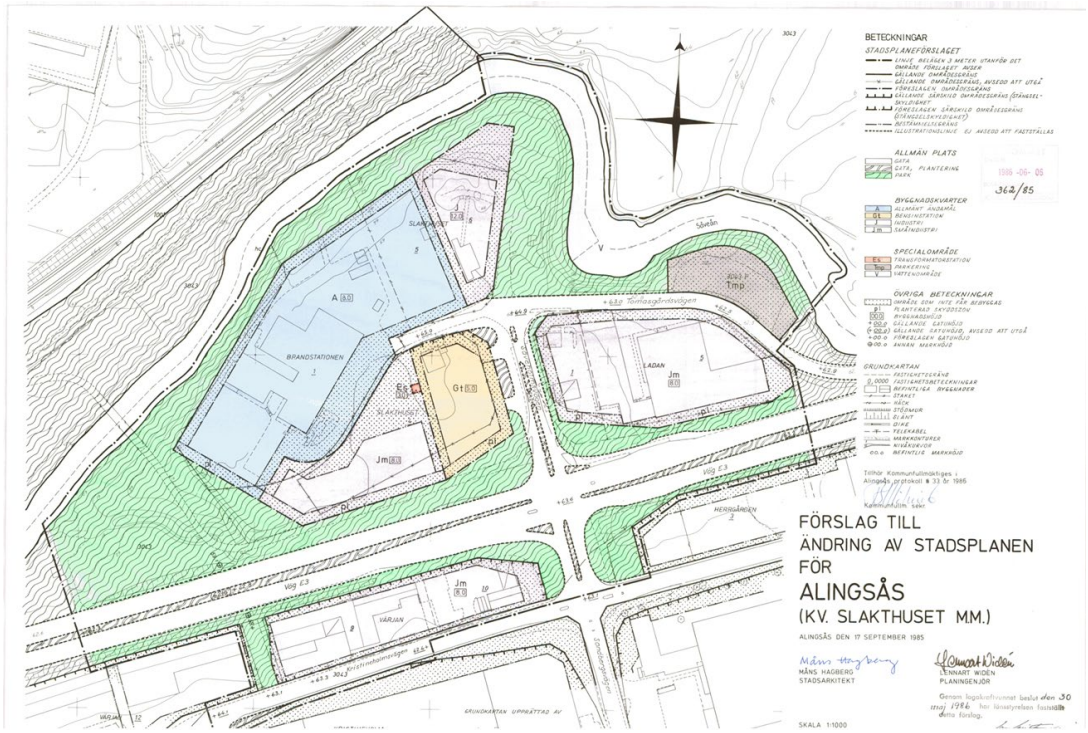
- Minimera uppkomst av översvämningar och motverka skador och kostnader för de översvämningar som inte kan undvikas
- Begränsa och så långt som möjligt förhindra uttorkning av vattendrag samt påverkan på grundvattnets nivå till följd av dagvattenhantering
- Bidra till att kommunens yt- och grundvattenkvalitet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

Detaljplan

Planområdet omfattas av detaljplan A472 – Förslag till ändring av stadsplanen för Alingsås (kv. Slakthuset mm). Detaljplanen vann lagakraft den 30 maj 1986.

Fastigheten omfattas av markanvändningen Jm - **Småindustri** med en byggnadshöjd om 8,0 meter. Runt fastigheten regleras prickmark – mark som inte får bebyggas.

Genomförandetid för gällande plan har gått ut.



Gällande detaljplan för fastigheten

Fastigheter och rättigheter

Fastigheten Ladan 5 är inom privat ägo. Fastigheten Kristineholm 1:30 är i kommunal ägo. Inom samt utom fastigheten finns inga servitut, gemensamhetsanläggningar eller övrigt.

Stadsmiljö och bebyggelse



Planområdet utgörs av hårdgjorda ytor och befintlig industribebyggelse. Den befintliga bebyggelsen består av högre byggnadsvolymer med avskalad form och sparsmakad gestaltning. Söder om planområdet ligger E20 och på södra sidan om E20 ligger kommundelen Kristineholm som utgörs av verksamhets- och bostadsbebyggelse.

Natur, miljö och landskap

Inom planområdet finns ingen skyddsvärd natur men norr om planområdet löper vattendraget Säveån. Säveån är ett meandrande vattendrag och vid vattendraget finns uppvuxen vegetation. Planändringen kommer inte påverka dessa värden, då planområdesgräns är väl avgränsad från Säveån.

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.

Planområdet är till stor del hårdgjort och består av asfaltsytor samt befintlig bebyggelse. I anslutning mot E20 finns en grönremsa med en bredd om cirka 15 meter. Inom planområdet finns inte mycket grönska och därmed inte heller många ekosystemtjänster. Befintlig grönremsa mot E20 avses bevaras och detta kan utgöra en reglerande ekosystemtjänst.

Strandskydd

Strandskydd återinträder inte inom planområdet då ändring av gällande detaljplan föreslås.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet tas i dagsläget om hand genom en servis i det nordöstra hörnet av fastigheten och avleds till Säveån. Befintlig dagvattenservis har en kapacitet på 150 liter, vilket är en förhållandevis liten kapacitet vid händelse av större regnvolymer.

Alingsås dagvattenstrategi förordar öppna dagvattenlösningar, och småskaliga metoder som med fördel kan användas på fastigheten för att ta hand om dagvatten och använda det som en resurs för bevattning. Takvatten är, förutsatt hållbara materialval (koppar- och zinktak ska undvikas enligt Alingsås riktlinjer för miljöanpassat byggande), relativt rent och kan avledas utan rening till recipienten.

Dagvattenhanteringen vid genomförandet av denna detaljplaneändring föreslås fortsatt genom denna servis, men ingen ökad vattenmängd får tillföras dagvattennätet enligt Alingsås dagvattenstrategi. Dagvattenflödet och möjligheten till att fördröja dagvatten inom fastigheten bedöms inte förändras till följd av planändringens genomförande.

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 detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan.

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

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

Trafik och mobilitet

Planområdet är beläget invid E20 och signalreglerad korsning mot Borgens gata. Infart till planområdet sker via Tomasgårdsvägen.

Gång- och cykelväg finns på den västra sidan av Borgens gata och leder mot Brogården och därefter finns kopplingar in till centrala Alingsås samt Noltorp. Trafikseprarerade trottoarer är bristfälligt runt planområdet. Gående och cyklister nyttjar inte Tomasgårdsvägen I större utsträckning i dagsläget, men i samband med planändringen planeras trafiksäkerhetshöjande åtgärder såsom övergångsställe mellan parkering på Logen 1 och verksamheter inom Ladan 5.

Närmaste järnvägsstation, Alingsås station, ligger cirka två kilometer från planområdet. Närmaste busshållplats ligger cirka 100 meter från planområdet. I dagsläget trafikerar en busslinje med som tätast halvtimmes-trafik.

Trafikutredning

För att utreda planförslagets påverkan har en trafikutredning gjorts (Afry, 2026-03-30). Ur kapacitetssynpunkt har två korsningar studerats:

- korsningen Borgens gata/E20/Sandbergsvägen
- korsningen Borgens gata/Tomasgårdsvägen.

En trafikanalys genomfördes i dessa korsningar för att säkerställa att de är korrekt dimensionerade för prognosåret 2045.

Utifrån planändringens exploateringsgrad och tillkommande trafikrörelser bedöms korsningens kapacitet som god under förrmiddagens maxtimme. Under eftermiddagens maxtimme är belastningsgraden godtagbar. En känslighetsanalys har gjorts vilken utgår från att all tillkommande trafik belastar E20 där trafiken fördelas från tillfarterna E20 väst och E20 öst. Känslighetsanalysens resultat visar på att korsningen som helhet fungerar, men att belastningen blir större i vänstersväng från E20 väst.

Parkering

Parkering sker idag inom fastigheten Logen 1, som är belägen norr om planområdesgräns, samt inom Ladan 5.

Planområdets krav på parkering regleras av kommunen genom plan- och bygglagen (PBL). Kommunen har som stöd i sitt övergripande ansvar, genom kommunfullmäktige, antagit en parkeringsnorm som vägledning i bedömning av det parkeringsbehov som uppstår vid ny-, om- och/eller tillbyggnation samt vid ändring av användning. Det är vid bygglovsprövning som antalet parkeringsplatser fastställs men ytor för parkering möjliggörs vid planläggningläggningen. Själva ordnandet av parkering, lastning och lossning av fordon ska ske på tomten eller i närheten lämpligt utrymme enligt PBL.

En parkeringsutredning har tagits fram inom projektet (Afry, 2026-03-30). Planförslaget medger en flexibel markanvändning där småindustri och detaljhandel med skrymmande varor möjliggörs. Utifrån ny föreslagen markanvändning där detaljandel med skrymmande varor är den dimensionerade verksamheten bedöms 105 parkeringsplatser för bil och 22 parkeringsplatser för cykel krävas.

I ett första skede tänker verksamhetsutövaren att befintlig verksamhet i väster bevaras som småindustri och att detaljhandel för skrymmande varor etableras på delar av bebyggelsen I öster. Med denna lösning där markanvändningen inom fastigheten är flexibel mellan småindustri och detaljhandel med skrymmande varor bedöms 91 parkeringsplatser för bil och 20 parkeringsplatser för cykel krävas. Dessa parkeringstal går att anordna inom egen fastighet om mobilitetsåtgärder tillämpas.

Om all kvartersmark inom fastigheten används för detaljhandel med skrymmande varor krävs mobilitetsåtgärder för att säkerställa rätt mängd parkeringar utifrån den exploateringsgrad plankartan reglerar.

Hälsa, störningar och risker

Förorenad mark

Inom planområdet föreslås handel med skrymmande varor vilket innebär att Naturvårdsverkets riktlinjer för mindre känslig markanvändning (MKM) kan användas som utgångspunkt vid bedömning av markområden. En miljöteknisk markundersökning har utförts inom planändringen (Norconsult, 2026-02-16).

En historisk inventering av potentiellt förorenade områden i närheten och i aktuellt undersökningsområde har gjorts utifrån databaser, från Länsstyrelsens EBH-stöd, skriftliga utdrag från Länsstyrelsen samt i undersökningsrapporter.

Vid fältundersökningen utfördes asfalts-, jord- och grundvattenprovtagning. Totalt togs 15 jordprover, tre asfaltsprover och 23 vattenprover.

Resultat
Under gräsytan i provpunkt 25NC02 har det naturliga jordmaterialet 0,6–1,5 meter under markytan en föroreningshalt av kvicksilver mellan KM–MKM. Under asfaltsytan i provpunkt 25NC01 har fyllnadslagret ned till 0,8 meter under markytan en föroreningshalt av alifater (>C16–C35) mellan KM–MKM. Det underliggande naturliga jordmaterialet 0,8–2,0 meter under markytan har en föroreningshalt av kobolt mellan KM–MKM. Övriga analyserade prover uppvisar föroreningshalter under KM.

I grundvattenrör 25NC02 är det föroreningarna PFAS 21 och PFAS 4 och i grundvattenrör 25NC03 är det föroreningarna PFAS 21 och nickel som indikerar mycket stark påverkan.

Konsekvenser
Utifrån aktuell provtagning uppfyller undersökningsområdet markanvändningen för handels- och verksamhetsområden då halterna understiger mindre känslig markanvändning (MKM). Med hänsyn till föroreningar i grundvatten så måste eventuellt länsvatten som uppstår vid schaktningsarbeten undersökas och uppfylla reningskraven för länshållningsvatten innan utsläpp till recipient.

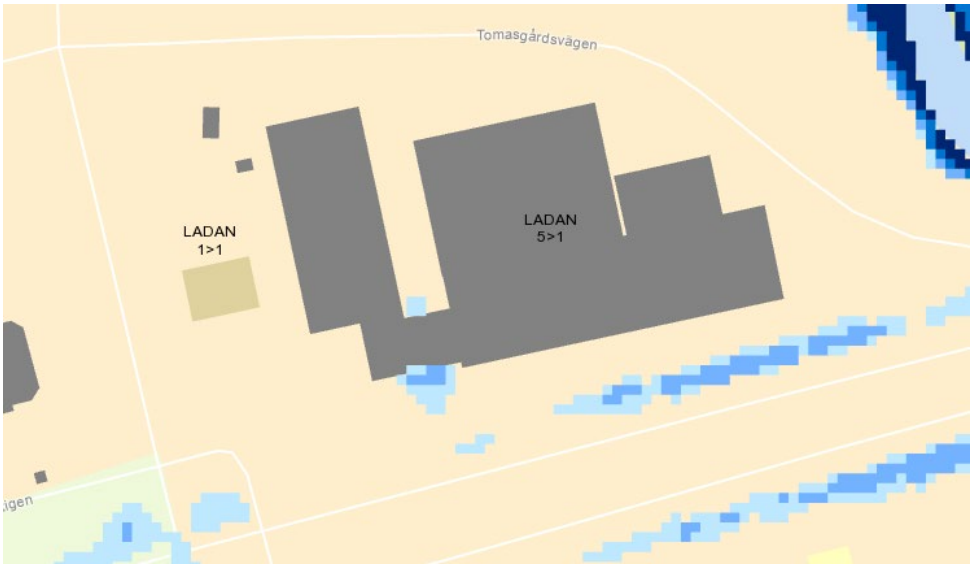
Hydrologiska förhållanden

Jordarten postglacial sand gör att marken har god genomsläpplighet. Det finns inga registrerade vattenbrunnar inom fastigheten eller i dess närområde. Närmsta vattendrag är Säveån som ligger cirka 100 meter norr om fastigheten.

Risk för översvämning

Fastigheten ligger i nära anslutning till Säveån och utifrån myndigheten för civilt försvars (tidigare myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB) karteringar påverkas inte planområdet av översvämning från Säveån vid ett beräknat högsta flöde. Ett beräknat högsta flöde BHF utgår från år 2100 med klimatscenario RCP 8,5.





Gällande skyfall råder inte heller någon översvämningsrisk eller framkomlighetsprobem för blåljus-fordon, endast mindre lokala lågpunkter finns inom planområdet. Lågpunkterna uppgår till ett djup om som högst 20 centimeter vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,35.

Geotekniska förhållanden

De naturliga jordlagren inom fastigheten utgörs av postglacial sand. Utifrån den miljötekniska markundersökning som utförts (Norconsult, 2026-02-16) består marken i provtagningspunkter av ett övre fyllnadslager av sandig mull ned till 0,6 meter under markytan samt av ett övre fyllnadslager av grusig sand ned till 0,5 meter under markytan. Det övre jordlagret i de undersökta gräsytorna följs av naturligt jordmaterial bestående av silt och sand.

Asfaltsytor inom planområdet har en tjocklek på cirka 0,03–0,05 meter. Under asfalten ligger ett fyllnadslager bestående av grus och sand ned till cirka 0,8–1,4 meter under markytan. Fyllnadslagret följs av naturligt jordmaterial bestående av silt och sand.

Risk för skred, ras och erosion

I gällande detaljplans planbeskrivning gjordes 1982 en geoteknisk analys där stabiliteten mot Säveån antogs som godtagbar för de delar som anges som byggnadsområden. Denna planändring föreslår en prövning med tillagd markanvändning för detaljhandel med skrymmande varor och en utökad byggrätt med 700 kvadratmeter. Tillkommande laster anses som mindre och påverkar inte risken för skred, ras och erosion.

Omgivningsbuller

Den verksamhet med handel med skrymmande varor som föreslås inom planändringen medför viss utökad omfattning av trafikvolymer på Tomasgårdsvägen. I anslutning till planområdet finns inga bostäder som riskerar att drabbas negativt av de tillkommande trafikvolymerna och de trafikvolymer som sker på E20 är de som leder till störst bullerpåverkan. Planändringens trafikökning bedöms inte medföra olägenhet för människors hälsa eller säkerhet.

Miljöfarliga och störande verksamheter

I närområdet till Ladan 5 finns tre identifierade drivmedelsstationer samt ett mobilt gaslager. De specifika verksamheterna har tillstånd och bedöms inte medföra omgivningspåverkan för verksamheten inom Ladan 5. En riskutredning har dock tagits fram inom planändringen för att utreda risker kopplat till dessa verksamheter.

Risker med farligt gods

En riskutredning (Sweco, 2026-03-30) som har tagits fram ger en övergripande bild över vilka risker som transporter med farligt gods på E20 samt närliggande verksamheter med farligt gods medför samt hur detta kan hanteras i planarbetet.

Risk definieras som en sammanvägning av sannolikheten för en oönskad händelse och konsekvensen av denna händelse. Farligt gods definieras som ämnen och produkter som har sådana farliga egenskaper att de vid en olycka eller felaktig hantering vid transport och lagring kan skada människor, miljö och egendom. Det är främst farligt gods i klasserna 1 (explosiva ämnen), 2 (Gaser), 3 (brandfarliga vätskor), 5.1 (oxiderande ämnen) samt 5.2 (organiska peroxider) som förväntas kunna leda till dödliga konsekvenser på så långa avstånd att det är relevant att utreda.

E20

På E20 förekommer transporter med farligt gods och vägen är definierad som en primär transportled för farligt gods. Inom riskutredningen analyseras riskscenario trafikolycka med farligt gods och eventuella konsekvenser på individ- och samhällsnivå.

Verksamheter med farligt gods

I närområdet till Ladan 5 finns tre identifierade drivmedelsstationer samt ett mobilt gaslager. Drivmedelsstationerna tillhör St1, Circle K och OKQ8 och det mobila gaslagret tillhör

OrangeGas Sverige. Riskkällorna St1 och OrangeGas är de riskkällor som medför omgivningspåverkan för fastigheten Ladan 5.



Risker som identifieras till drivmedelsstationer utgörs av utsläpp av brandfarlig vätska som riskerar att antändas och bilda pölbrand som medför hög värmestrålning på korta avstånd samt risker kopplat till påfyllning av cistern. Identifierade riskscenarier kopplat till gaslagren utgörs av läckage av gas som innebär risk för direkt antändning som ger upphov till en jetflamma alternativt utsläpp av gas som blandas med luft och som i förlängningen orsakar en gasmolnsexplosion.

Resultat

För att uppnå acceptabel risknivå rekommenderas nedanstående riskreducerande åtgärder:

Byggnader placeras på minst 14 meters avstånd från E20:s vägkant.

• Byggnader på kortare avstånd än 45 meter från E20:s vägkant ska ha väggar utförda i brandteknisk klass EI 30 eller högre. Fönsterpartier utförs i brandteknisk klass EW 30 eller högre.

• Byggnader placeras på avstånd till mobilt gaslager om minst 12,5 meter. Byggnader inom 30 meter från mobilt gaslager utförs med väggar i brandteknisk klass EI 60 enligt TSA:s riktlinjer (Energigas Sverige, 2025). Därtill ska fönsterpartier inom 30 meter utföras i lägst brandteknisk klass EW 30 och förses med film eller skydd mot glassplitter.

• Byggnader placeras på avstånd från drivmedelsstation om minst 12,5 meter. Byggnader inom 25 meter från drivmedelsstation utförs med väggar i brandteknisk klass EI 60 enligt MSB:s (2015) riktlinjer och fönsterpartier utförs i lägst brandteknisk klass EW 30 samt förses med film eller skydd mot glassplitter. Ett avstånd om 12 meter kan också anses acceptabelt under förutsättning att byggnaden, utöver ovan angivna förutsättningar, har utrymningsväg som leder bort från drivmedelsstationen och att byggnader utformas på sådant sätt att lokaler är lättutrymda.

• Entréer placeras i riktning bort från både drivmedelsstation på fastighet Ladan 1 samt E20.

• Utrymningsvägar ska finnas i riktning bort från både E20 och drivmedelsstation på Ladan 1. Utrymningsväg kan utgöras av entré.
• Friskluftsintag placeras på tak av byggnader alternativt på sidor av byggnader som vetter bort från E20 samt drivmedelsstation på fastighet Ladan 1.
• Utomhusmiljön ska generellt inte uppmuntra stadigvarande vistelse utomhus i området mellan 0–45 meter från E20:s vägkant. Det bedöms dock acceptabelt att vistas på ytor bakom byggnader på 20 meters avstånd från vägkant.

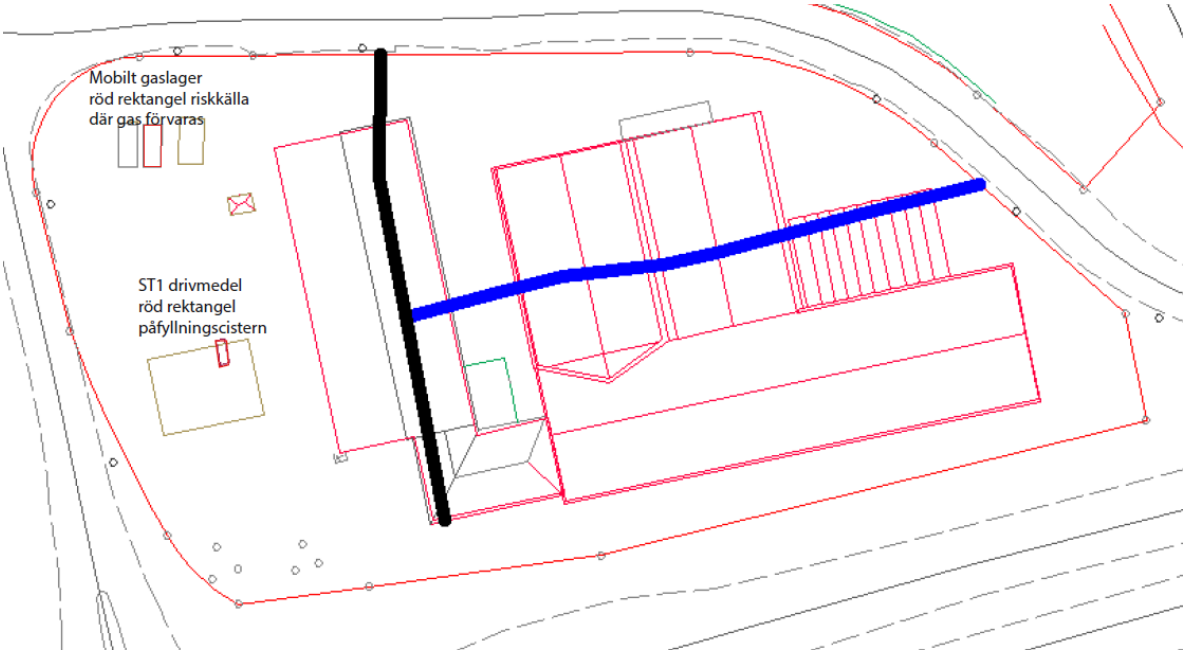


Illustration över riskutredningens rekommendationer. Svart linje redovisar avståndet 25 respektive 30 meter där riskutredningen rekommenderar brandteknisk klass EI 60 och EW 30 mot riskkällorna mobilt gaslager och drivmedelsstation. Blå linje redovisar avståndet 45 meter där riskutredningen rekommenderar brandteknisk klass EI 30 och EW 30 Smot riskkällan E20.

Konsekvenser

Utifrån riskutredningens rekommendationer reglerar plankartan inom all kvartersmark nedanstående skyddsbestämmelser:

- Entré och utrymningsväg placeras mot Tomasgårdsvägen.
- Byggnader på kortare avstånd än 45 meter från E20:s vägkant ska utföras med lägst brandteknisk klass EI 30 vid markanvändning detaljhandel med skrymmande varor. Fönsterpartier mot E20 utförs i lägst brandteknisk klass EW 30 vid markanvändning detaljhandel med skrymmande varor.
- Friskluftsintag placeras på tak av byggnader alternativt på sidor av byggnaden som inte ansluter mot riskkälla

- Byggnader placeras minst 12,5 meter från mobilt gaslager. Byggnader inom 30 meter från mobilt gaslager utförs med väggar i brandteknisk klass EI 60. Fönsterpartier inom 30 meter utförs i lägst brandteknisk klass EW 30 och förses med film eller skydd mot glassplitter vid markanvändning detaljhandel med skrymmande varor.
- Byggnader placeras minst 12 meter från drivmedelsstation om utrymningsväg säkerställs bort från riskkälla. Byggnader inom 25 meter från drivmedelsstation ska utföras med lägst brandteknisk klass EI 60 och fönsterpartier utförs i lägst brandteknisk klass EW 30 samt förses med film eller skydd mot glassplitter vid markanvändning detaljhandel med skrymmande varor.

Plankartan reglerar även ett bebyggelsefritt område invid riskkälla mot E20, där bebyggelsefritt område är reglerat 14 meter från E20:s inmätta vägkant.

Räddningsvägar

Alla byggnader ska vara tillgängliga för en räddningsinsats och gatunätet eller motsvarande ska ge åtkomlighet. BBR ställer normalt krav på att bostäder och lokaler ska utföras med tillgång till två utrymningsvägar, till exempel två trapphus. I vissa fall kan ändå ett trapphus accepteras men då krävs att trapphuset utförs med särskilt brandskydd i klass Tr1 eller Tr2 alternativt att räddningstjänstens stegutrustning kan användas som extra utrymningsväg. För höga byggnader krävs det alltid brandskyddade trapphus.

För räddningsväg gäller ett krav om 3 meters fri vägbredd, med eventuella kurvtillägg för svepande fordon. Utifrån gällande regelverk om möjlighet till räddningsinsats bör fastigheten och byggnaderna göras tillgänglig så att räddningsfordon kan parkeras inom 50 meter från en byggnads huvudangreppsväg (BBR 5:71 och BBR 5:72). Eftersom planområdet ligger i anslutning till gator och körbara ytor finns goda möjligheter att nå planerade byggnader med räddningsfordon.

Räddningstjänsten kan endast vara behjälpliga med bärbara stegar om höjden understiger 11 meter.

Radon

Från kommunens översiktliga markradonmätning (2007) delas markradon in i tre klasser

- Lågriskmark har upp till 10000 Bq per kubikmeter jordluft
- Normalriskmark håller mellan 10000 och 50000 Bq/m3 jordluft
- För halter över 50000 Bq/m3 klassas marken som högriskmark med avseende på risk för förhöjd halt av radon i inomhusluften.

Marken inom planområdet är klassad som normalrisk. Boverkets byggregler anger att gränsvärdet för radonhalt och gammastrålning i nya byggnader är 200 Bq/m3 för inomhusluft respektive 0,3 µSv/h för byggnadsmaterial. Detta gäller för rum där människor vistas mer än tillfälligt. Vid startbesked hanteras frågan om radonsäkert byggande.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

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

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer, MKN, är regler om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Normerna beslutas för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön.

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.

Planområdet ligger i anslutning till E20, Borgens gata och Tomasgrådsvägen. E20 är en hårt trafikerad väg och utpekad som funktionellt prioriterat vägnät av Trafikverket. Övriga gator har mindre trafik. Enligt mätningar som utförts av kommunen överskrids inte miljökvalitetsnormen för luft i dagsläget.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormen för luft överskrids, då antalet tillkommande trafikrörelser och transporter ej överskrider E0:s trafikmängder. E20 anses vara den väg som medför störst påverkan.

I det aktuella planområdet bedöms att miljökvalitetsnormer och miljömål för luft klaras.

Vatten

Miljökvalitetsnormen för vatten beskriver den vattenkvalitet som vatten ska uppnå vid en viss tidpunkt. 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. Ytvattnets kemiska status bestäms av hur mycket kemiska föroreningar som finns i vattnet eller bottensedimentet. Grundvatten klassificeras i kvantitativ och kvalitativ status.

Dagvatten från planområdet leds via Säveån vidare till Mjörn. Varken Säveån eller Mjörn uppnår MKN god kemisk status.

Grundvattnet på platsen påverkas inte negativt på grund av föreslagen planåtgärd. Utifrån den miljötekniska markundersökning som utförts (Norconsult, 2026-02-16) visar på att grundvattnet är påverkat av föroreningar som är orsakat av mänsklig aktivitet. I grundvattenrör 25NC02 är det föroreningarna PFAS 21 och PFAS 4 och i grundvattenrör 25NC03 är det föroreningarna PFAS 21 och nickel som indikerar mycket stark påverkan.

Miljökvalitetsnormer bedöms inte försämras med hänsyn till att planområdet redan är hårdgjort och då planändringen inte innebär ytterligare hårdgjorda ytor.

Buller

Miljökvalitetsnormen för buller infördes år 2004 genom förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Förordningen om omgivningsbuller gäller kommuner med mer än 100 000 invånare men även i mindre och medelstora kommuner ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och prövning. Ett genomförande av planändringen bedöms inte innebära risk för ökad ljudutbredning.

Teknisk försörjning

El, fjärrvärme och tele

Befintlig bebyggelse är ansluten till fjärrvärme-, el- och VA-nätet.

Elledningar är idagsläget dragen mellan de östra och västra byggnaderna. Fjärrvärmen finns dragen på framsidan av bebyggelsen mot Tomasgårdsvägen. I dagsläget planeras befintlig byggnad att användas och förändringar med tillbyggnader sker i den östra byggnadskroppen, vilket inte bedöms medföra behov av att dra om ledningar.

Alingsås energi har I ett tidigt skede framfört att utökning av förbrukningen kan innebära behov av förstärkningar av elnätet med t.ex. ny transformatorstation.

Dricksvatten- och spillvatten

Planområdet är anslutet till kommunala ledningar för vatten och avlopp. Det finns dricksvatten- och spillvattenledningar i angränsande gatunät.

Brandvattenförsörjning och olycksvatten

Det finns en brandpost i korsningen Borgens gata-Tomasgårdsvägen. Brandposten har ett avstånd om cirka 45 meter från planområdet.

Räddningstjänsten Alingsås-Vårgårda har framfört att avståndet mellan brandposter bör följa rekommendationer enligt Svenskt vatten P114 och att maximalt avstånd mellan brandposter inte bör överstiga 150 meter.

För den verksamhet som möjliggörs inom planområdet finns i nuläget ingen förhöjd risk av släckvatten då den butik som planeras generellt sett saknar större mängder av hälso- och miljöfarliga kemikalier, farligt avfall, brandfarlig vara, brännbart eller svårsläckta material, omfattande miljöfarliga samt kemiska ämnen eller utrustning inom verksamheten. Planerad anläggning är ingen tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöprövningsförordningen, men behöver alltjämt följa kraven i miljöbalken. Vid händelse av skada eller olägenhet har verksamhetsutövaren enligt Miljöbalken 2 kap. § 8 ett ansvar för att avhjälpa den olägenhet eller skada som uppkommit till följd av verksamheten.

Sjön Mjörn planeras som framtida dricksvattentäkt, vilket ställer utökade krav på att förorenade ämnen inte når recipienten.

Renhållning

Regeringen beslutade sommaren 2022 om nya regler för förpackningsinsamling. Syftet med de nya reglerna är att öka återvinningen av förpackningar samt att säkerställa att förpackningsavfall tas om hand på ett miljö- och hälsomässigt tillfredsställande sätt. Reglerna innebär att kommunerna tar över insamlingen av hushållens förpackningsavfall. Fastighetsnära insamling av förpackningar för alla hushåll och verksamheter som är samlokaliserade med hushåll ska finnas senast januari 2027.

Alingsås kommuns avfallsföreskrifter klargör en del förutsättningar kring avfallshantering och dimensionering kring miljöhus och liknande. I föreskrifterna redovisas även krav på körvägar för renhållningsfordon. För att avfallshanteringen ska fungera ställs krav på vägars bärighet, siktförhållanden, frihöjder och fria bredder, kurvradier samt vändytor. För avfallsfordon krävs rundkörningsmöjlighet eller vändplan med ett vändutrymme om 9+9 meter alternativt en vändradie om 9 meter.

Transportvägen ska ha en bredd på 3,5 meter vid enkelriktad trafik och minst 5,5 meter vid mötande trafik. Transportvägen ska ha en fri höjd på minst 4,7 meter. Hämtningsfordonet får ej framföras på gång eller cykelväg, ej heller på skolgård, förskolegård eller innergård.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren projekterar, utför och bekostar samtliga åtgärder i enlighet med detaljplanens bestämmelser inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Planändringen omfattar allmän plats då en remsa av Kristineholm 1:30 planläggs som allmän plats gata.

Avtal

Kommunen har tecknat ett exploateringsavtal med berörd fastighetsägare för att reglera genomförandet av planen. Avtalet syftar till att tydliggöra parternas ansvar och kostnadsfördelning för trafiksäkerhetshöjande åtgärder, däribland nytt övergångsställe, passage och kantstensättning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter

Det aktuella området för ändring av stadsplan A472 innefattar fastigheten Ladan 5 och fastigheten Kristineholm 1:30.

Ladan 5 ägs av privat fastighetsägare och Kristineholm 1:30 ägs av Alingsås kommun.

Förändrad fastighetsindelning

Ändringen av stadsplan A 472 innebär ingen förändrad fastighetsindelning.

Rättigheter

För att säkerställa möjlighet till underhåll av befintliga byggnader som är placerade i direkt anslutning till fastighetsgräns och eventuell angöring till parkering kan till exempel servitutsavtal tecknas.

Avtalsservitut avses tecknas mellan fastighetsägare till Logen 1 och Ladan 5 avseende cirka 65 parkeringsplatser.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning och planavgift

Ett planavtal är upprättat mellan kommunen och exploatören där exploatören förbinder sig att stå för kostnaderna för planarbetet. Planavgift kommer inte att tas ut i samband med bygglov.

Anläggningar på kvartersmark

Exploatören bekostar samtliga åtgärder och anläggningar som behöver utföras inom kvartersmark. Det gäller exempelvis nya byggrätter och eventuella geotekniska

undersökningar eller förstärkningsåtgärder som kan krävas för dessa. Vid bygglovsprövning utgår bygglovsavgifter enligt gällande taxa. Exploatören bekostar eventuella anpassningsåtgärder som krävs på allmän plats till följd av byggnationen på kvartersmarken.

Vatten och avlopp

Allmänna VA-ledningar finns i befintlig gata. Kommunen ordnar nya anslutningspunkter vid fastighetsgräns vid behov. Kostnaderna täcks av anläggningsavgifter enligt gällande taxa.

Dagvatten

Fastighetsägaren ansvarar för sin fastighet och för avvattningen av det dagvatten som uppkommer inom fastigheterna. Detta innebär att de ansvarar för att det dagvatten som inte kan infiltrera i marken på den egna fastigheten, avvattnas till den förbindelsepunkt som kommunen har anvisat.

Tekniska frågor

Fastigheten är redan bebyggd och ansluten till el samt kommunalt vatten och avlopp.

Utbyggnad vatten och avlopp

Allmänna VA-ledningar finns i befintliga gator. Kommunen ordnar nya anslutningspunkter vid fastighetsgräns vid behov mot tillkommande anläggningsavgift.

El-, tele- och fiberledningar

Alingsås Energi Nät AB 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 fastighetsägaren (vid ändringar av allmän plats kan detta vara reglerat i avtal mellan kommunen och respektive ledningshavare).

Rivning

Fastighetsägaren ansvarar för att söka nödvändiga tillstånd samt att utföra och bekosta rivningen.

Prövning enligt annan lagstiftning

I enlighet med 29 kap. 35§ miljöprövningsförordningen ska uppbruten asfalt eller asfaltsgranulat i första hand återföras till ett asfaltverk. Vid annan hantering ska en anmälan göras till Miljöförvaltningen.

Enligt 10 kap 11§ miljöbalken ska den som äger eller brukar en fastighet underrätta tillsynsmyndigheten om en förorening upptäcks på fastigheten och den bedöms kunna

medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Innan efterbehandlande åtgärder utförs ska en anmälan enligt 28§ i förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas in till tillsynsmyndigheten. Ett godkännande från myndigheten ska erhållas innan entreprenadarbetet påbörjas.

Upplysningar

Planändringen styr endast bebyggelsefritt område vilket innebär en stor flexibilitet vid placering av ny bebyggelse vid kommande genomförande. För att säkerställa trafiksäkerhet och fungerande trafikflöden vid lastning och lossning rekommenderas att körspår redovisas på bygglovshandlingar.

Parkering för planändringen föreslås ske inom Logen 1, i samband med bygglov behöver rättighet till yta för parkering säkerställas genom avtal.

Alingsås kommuns riktlinjer för miljöanpassat byggande som antogs av kommunfullmäktige 2011 ska tillämpas för att minska byggandets negativa miljöpåverkan. Där framgår vilka material och produkter som får och inte får användas. Dokumentation av byggnadsmaterial med produktfakta ska redovis

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har utarbetats under medverkan av en plangrupp med representanter från samhällsbyggnadsförvaltningen.

Handläggare från Alingsås kommun har varit Emelie Aspeheim-Spreizer och Elisa Johanssson, planarkitekter. Avsnittet om genomförande har tagits fram av Frank Throlin, exploateringsenheten