



**DETALJPLAN FÖR ALINGSÅS
VERKSAMHETER VID NORRLANDSGATAN MM (KV FODRET)**

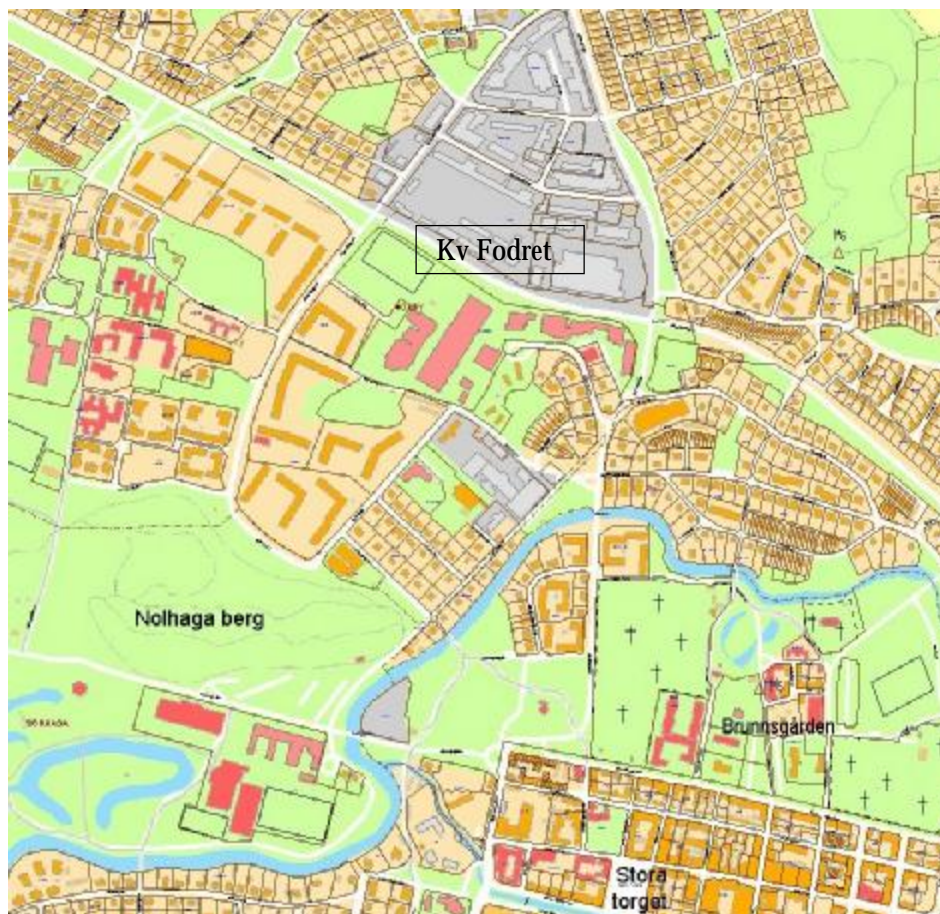
PROGRAM

2008-03-11

1. INLEDNING

Bakgrund

Det kommunala bolaget Fabs äger huvuddelen av Bolltorps industriområde i Alingsås stad och hyr där ut lokaler till olika småindustriföretag och kommunala verksamheter. Området som från början var perifert har fått ett alltmer attraktivt och strategiskt läge. Fabs vill utveckla fastigheterna för personalintensiv verksamhet och handel med skrymmande varor och måldiskussioner har därför förts inom kommunen. I september 2007 beslutade kommunfullmäktige bl.a. att Bolltorps industriområde ska uppgraderas till att vara ett attraktivt etableringsområde för personalintensiv näringsliv. Kommunens tekniska förråd ska också flyttas från kvarteret Fodret.



Detaljplanebeställning, programsyfte m.m.

Kommunstyrelsen har i december 2007 beslutat om en detaljplanebeställning till byggnadsnämnden. Enligt denna skall följande prövas i en detaljplan för kvarteret Fodret: "Ändrad markanvändning från verkstad, förråd m.m. till handel och småindustri m.m. samt trafiksäkerhetshöjande åtgärder vid Kungälvsvägen, i korsning med Kungegårdsgatan och Bolltorpsgatan." Beräknat antagande av detaljplanen i kommunfullmäktige är våren 2009.

Syftet med detta program är att pröva ändrad markanvändning för marken, rivning av befintliga industrilokaler, en ny tillfart till kvarteret, ombyggnad av korsningar m.m.

Programområdet ligger 1 km norr om Stora Torget och utgörs av kvarteret Fodret och omgivande gator. Bolltorps industriområde gränsar i norr, öster och väster huvudsakligen mot bostadsbebyggelse samt i söder mot Alströmergymnasiet.

2. FÖRUTSÄTTNINGAR

Gällande planer m.m.

Ett förslag till "Fördjupning av översiktsplanen för Alingsås kommun – Staden" (Föp Staden) har varit utställt hösten 2007. I denna har området markanvändningen "Verksamheter och service utan omgivningspåverkan" samt rekommendationen "R5 - Omvandling/utveckling av bef. verksamhetsområde". Programförslaget överensstämmer med förslaget till fördjupning av översiktsplanen förutom vad gäller en ev. ny tillfart till kvarteret.

För programområdet gäller följande detaljplaner:

- Dp 76 Fodret 3 och 9 m.m. (lagakraft 2001-10-19)
- Dp 35 Bolltorps industriområde (lagakraft 1992-11-26)
- A 456 Kv Pralinen, Hökanäbbet m.m. (fastställd 1980-12-29)
- A 438 Del av Kungegården (fastställd 1977-11-04)
- A 243 Kungegårdsområdet (fastställd 1959-02-06)

I en förstudie har plan- och byggkontoret tillsammans med kommunledningskontoret gjort en första prövning av föreslagen markanvändning under ledning av kommunstyrelsens arbetsutskott. Kommunstyrelsen har 2008-02-12 beslutat att anta förstudien som inriktning för kommande detaljplanearbete. I förstudien anges bl.a. avgränsningen av planeringsområdet samt inriktningen utveckling av sådan handel med skrymmande varor och livsmedel som kompletterar stadskärnans utbud av detaljhandel samt stadens utbud av stadsdelsnära livsmedelshandel. Detaljhandel ska inte tillåtas men livsmedelshandel tillåts, dock inte större än en s.k. storbutik (exempel Ica Supermarket i Noltorp). Som underlag finns utredningen Konsekvensbedömning – Dagligvaruhandelsetablering (se nedan under 4. Konsekvenser). Större stormarknad som även inrymmer detaljhandel ska inte tillåtas (exempel Ica Maxi).

Kungälvsvägens och bebyggelsens utformning ska ges ett mer stadsmässigt uttryck. Därför är ett starkt önskemål att ytterligare en in- och utfart till området från Kungälvsvägen etableras mellan korsningarna med Bolltorpsvägen respektive Kungegårdsgatan. Dessa ska också byggas om med lämpliga trafiksäkerhetshöjande åtgärder.

Areal, markägande och verksamheter

Kvarteret Fodrets areal uppgår till ca 6,5 ha. Största markägare är Fabs AB med ca 4,0 ha. Näst största markägare är AB Alingsås Möbelhus med ca 1,4 ha. Ytterligare fastigheter ägs av Tofvs VVS o Entreprenad AB, Elfördel i Alingsås AB, Tripus Elbes AB samt av Alingsås kommun (transformatorstation). De tre återstående fastigheterna ägs av privatpersoner.

Fabs hyr ut större delen av sin fastighet till kommunens tekniska förråd (se foto på detta programs framsida). De har också s.k. industrihotell med uthyrning av lokaler till olika verksamheter, för närvarande främst inom bilbranschen. På fastigheten som Alingsås Möbelhus äger använder Mio Möbler huvuddelen av byggnaden men där finns också Snabbtryckeriet Alingsås AB, socialförvaltningens Resurscenter, Inges Bil AB samt en liten lokal för godisförsäljning. De tre privatägda fastigheterna används av Måleribolaget, Inges Bil AB respektive Alingsås judoklubb.

Kulturhistoria

I samband med arbetet med Föp Staden (se ovan) har Regionmuseum Västra Götaland 2006-03-31 sammanställt en bebyggelsehistorisk inventering av Alingsås stad, utom stadskärnan. Det enda objekt som tas upp inom programområdet är Fodret 7.

AB Fodervävnader lät 1936 uppföra en ny fabriksbyggnad som byggdes till 1949 och 1956. Under slutet av 1990-talet förändrades halva byggnaden kraftigt och är nu inklädd med plåt. Den oförändrade delen har plåttäckt sågtandat tak och fasad av gult tegel med sockel av svart skiffer. Exteriöra detaljer är grönmålade fönster med 3-lufter och en utkragande tegelgesims under takfot. Den sågtandade takkonstruktionen har ett symboliskt värde eftersom den förr var vanlig på industribyggnader men få är bevarade idag. Den oförändrade delen av byggnaden avses få skyddsbestämmelser i kommande detaljplan.



Nordvästra delen av Fodret 7 (sydöstra delen, se nedan under Gator)

Service m.m.

Behov av lunchrestaurang finns för Bolltorps industriområde. Omedelbart väster om kvarteret Fodret finns en mindre pizzarestaurang. Öster om kvarteret finns ett bageri.

Programområdet ligger utanför sådant särskilt utsatt område där skyddsrum bör byggas.

Gator

Kungälvsvägen är en genomfartsled (väg 180) med Vägverket som huvudman och högsta hastighet 50 km/h. En trafikräkning år 2005 gav 8 700 fordon/medeldygn väster om programområdet resp 11 800 öster om.

Kungälvsvägens korsning med Kungegårdsgatan är idag en fyrvägs korsning där det under högtrafik kan vara svårt att från de angränsande gatorna hitta en lucka att komma ut på Kungälvsvägen som är huvudled. Flera olyckor med oskyddade trafikanter har inträffat de senaste åren. Kungälvsvägens korsning med Bolltorpsvägen (Hagaplan) är signalreglerad. En gång- och cykeltunnel är planerad vilket både skulle öka trafiksäkerheten och förbättra kapaciteten i korsningen.



Hagaplan (i bakgrunden sydöstra delen av Fodret 7)

Parkering

Erforderlig parkering för befintliga verksamheter finns inom kvartersmark.



Parkeringar vid Fabs industrihotell i nordvästra delen av kv Fodret

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns på följande ställen nära programområdet:

- Noltorpsgatan vid Noltorps centrum (stadsbussar varje halvtimme)
- Nyebrogatan intill Hagaplan (fjärrbussar ca 1/timme vid högtrafik)
- Aspholmsvägen intill Hagaplan (Norra rundan 3 ggr/dag)

Geoteknik

För kommunens tekniska förråd har geoteknisk undersökning utförts av J&W, daterad 1995-11-29. Terrängen utgörs av i stort sett horisontell mark. Jorden består överst av fyllning (högst ca 1,3 m) och därunder av lera – troligen till stort djup. Sonderingarna utfördes i de flesta fall till 6 m djup, men i ett fall avbröts sonderingen först på 12 m djup utan att stopp erhöles. Leran är siltig och överst delvis sandig. Den har överst delvis torrskorpekaraktär.

Radon, markföroreningar m.m.

Området utgörs huvudsakligen av lågradonmark. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger dock den som ska bygga.

Miljöskyddskontoret håller på att utreda vilka ansvariga verksamhetsutövare som funnits i kvarteret. Sweco har tagit markprover och undersökning pågår om det finns markföroreningar i dessa prover.

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

3. UTFORMNINGSPRINCIPER

Östra delen av kvarteret: Pågående markanvändning

Pågående verksamheter är idag handel med skrymmande varor, kontor, småindustri (som inte är störande för omgivningen), vård samt i en liten del handel med livsmedel (godis). Inga förändringar föreslås för dessa verksamheter.

Genomförandetiderna för gällande detaljplaner har gått ut. I den nya detaljplanen föreslås användningsbestämmelserna anpassas så att pågående verksamheterna tillåts förutom handeln med livsmedel (nuvarande försäljning kan dock fortgå men inte utökas). Ny detaljhandel kommer inte att tillåtas. Enligt Boverkets definition är t.ex. färghandel att betrakta som handel med skrymmande varor.

Västra delen av kvarteret: Ny markanvändning

Ny markanvändning som förslås är handel med skrymmande varor och mindre del med livsmedel, kontor samt småindustri som inte är störande för omgivningen.

I gällande detaljplan är alla verksamheterna tillåtna förutom handeln med livsmedel. I den nya detaljplanen föreslås även en sådan användningsbestämmelse ingå.

Bebyggelseutformning

I detaljplanen kommer bl.a. följande viktiga utformningsfrågor att regleras:

- Nya huvudbyggnader placeras nära Kungälvsvägen (jfr Mio Möbler) respektive Norrlandsgatan
- Entréer ska synas från gatan, placeras på gavel eller mot gatan (plus eventuell ytterligare entré på annan sida)
- Småskalighet eftersträvas, fasaden ska delas upp så att den ger intryck av flera byggnader
- Max byggnadshöjd ca 8 m, närmast Kungegårdsgatan max ca 6 m
- Nya byggnader planeras med lågenergilösningar
- Kommunens riktlinjer för skyltning och ljussättning ska följas
- Allmänt anges att särskild omsorg skall ägnas utformning av tomt och byggnads yttre.

Träd

Befinliga höga träd längs den västra delen av Kungälvsvägen föreslås ersättas med lägre träd i likhet med den östra delen.

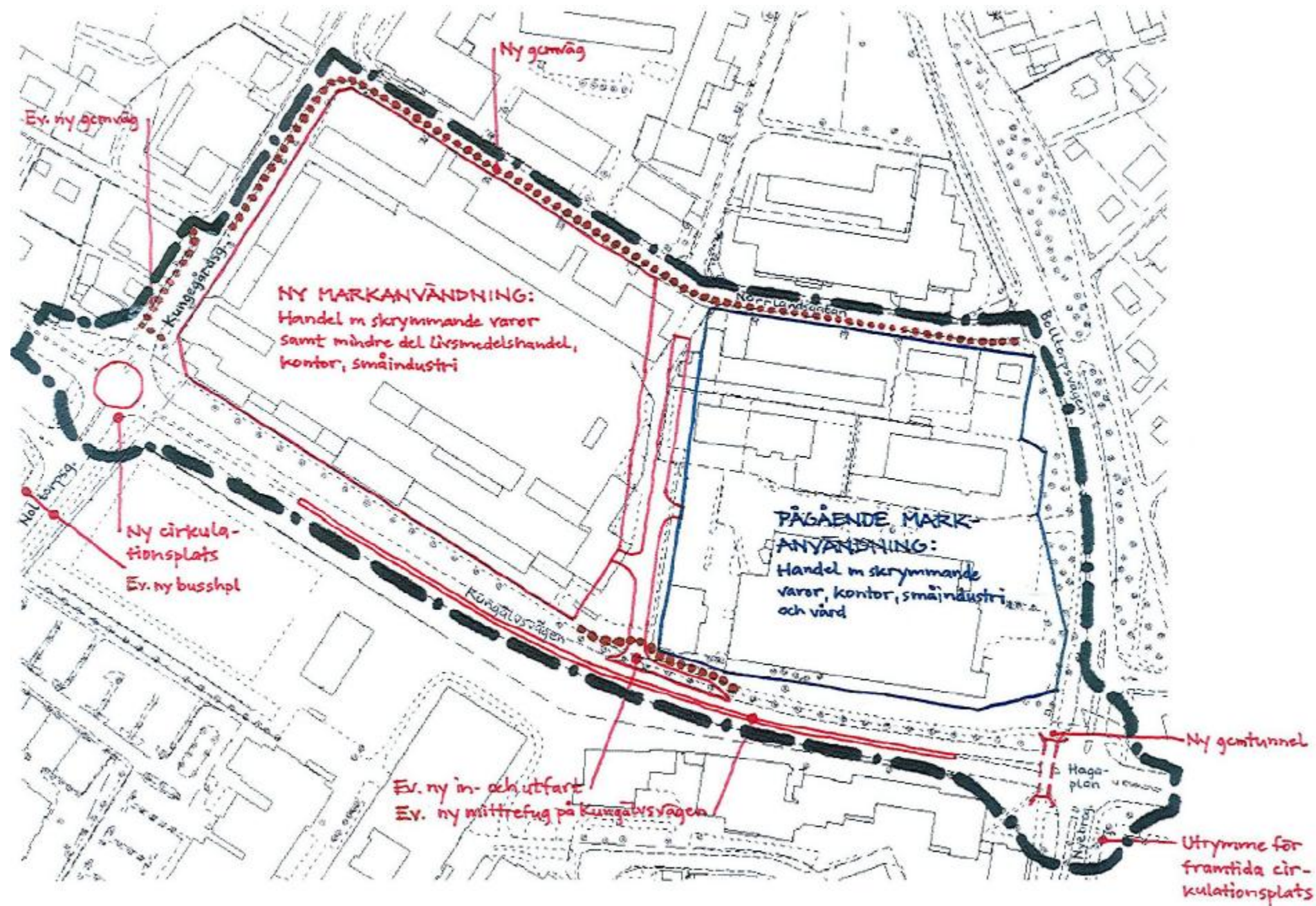


Asfalten spricker av de höga trädens rötter



Björkraden har mer mänsklig skala

Karta huvudsaklig markanvändning



Ny in- och utfart – Miljöprioriterad genomfart

I programmet prövas möjligheterna att åter öppna tillfarten som förr fanns till tekniska kontorets förråd från Kungälvsvägen. Följande skäl finns:

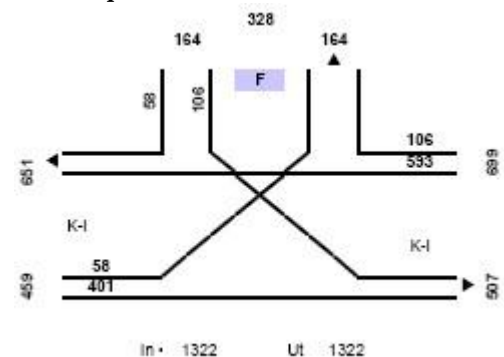
- En tydlig entré skapas för trafik från centrala staden
- Hela kvarteret markeras som ett handelsområde
- Transportsträckor blir kortare när trafiken från Hagaplan inte behöver åka förbi området fram till Kungegårdsgatan och sedan tillbaka
- Trafiken fördelas på ytterligare en tillfart och Bolltorpsvägen och Kungegårdsgatan blir inte lika hårt belastade
- Finansiering kan skapas för förbättring av Kungälvsvägens utformning så att den inte ser ut som en 70-väg utan som den 50-väg den är – den kan bli en s.k. miljöprioriterad genomfart
- Centrala handelsområden behöver göras attraktiva så att inte kraven ökar på externa handelsplatser utanför staden

På Kungälvsvägen är hastigheten inom programområdet begränsad till 50 km/h men på båda sidor om denna del är hastigheten 70 km/h. Kungälvsvägen är också en idag drygt 13 m bred asfaltyta och det är i det närmaste en halv km mellan korsningarna med Bolltorpsvägen och Kungegårdsgatan. Detta innebär att många fordon inte följer hastighetsbegränsningen.

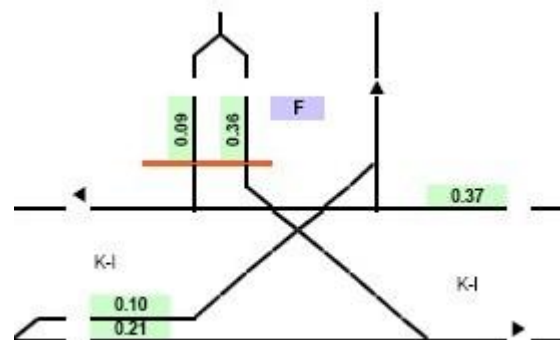
Det finns plats för en mittremsa/refug som gör att det blir stadens miljö som prioriteras (eventuellt planterad med trädrad) och att vägen mer ser ut som en stadsgata än som en 70-väg. Korsningen kan antingen göras som hel korsning med vänstersvängfält för trafik som kommer från väster. Den kan också vara en halv korsning där mittrefugen gör att det endast är trafik från stadens centrum som kan svänga in och att man vid utfart måste köra västerut. Genom att låta gcm-vägen längs Kungälvsvägen göra S-svängar innan den korsar den nya tillfarten kan även den korsningen göras tillräckligt säker.

En trafikutredning har utförts av WSP Samhällsbyggnad, daterad mars 2008. I denna studeras bl.a. trafikstringen vid etablering av 3000 kvm livsmedelshandel + 10000 kvm handel med skrymmande varor i kvarteret Fodret. Avdrag har gjorts för de befintliga verksamheter som försvinner. Kollektivreseandelen är låg i Alingsås, ca 5 %.

För en ny korsning blir då beräknat trafikflöde år 2010 maximalt 1300 fordon per timme.



Kapacitetsutnyttjandet blir ca 35 %, en rimligt hög standard.



Utformningen bör vara med ett separat vänstersvängfält så att bakifrånkommande trafik inte stoppas upp..

Ett alternativ är att göra en "halv" korsning med en mittrefug av trafik-säkerhetsskäl. Detta hindrar vänstersvängar in i kvarteret (även om det skulle bli en låg andel svängande bilister - ca 1 per minut under max-timmen). Nackdelen är att det blir svårare att hitta när man inte kan köra in och ut på samma ställe.

Nya gcm-vägar

På Norrlandsgatan finns idag inga kantstenar eller gång- och cykelvägar.



Norrlandsgatan föreslås byggas om och få en mer stadsliknande karaktär med både en gcm-väg och en remsa med träd och parkeringsplatser längs kvarteret Fodret.

Befintlig gcm-väg på Kungegårdsgatans östra sida föreslås förlängas så den når fram till den nya gcm-vägen på Norrlandsgatan.

På Kungegårdsgatans västra sida föreslås en gcm-väg anläggas mellan Kungälvsvägen och Skånegatan. En mer trafiksäker passage/övergång över Kungegårdsgatan kan anordnas i anslutning till den planerade cirkulationsplatsen än vid korsningen med Skånegatan (där fordon har högre hastigheter).

Parkering och kollektivtrafik

Om tak på nya byggnader används för parkering kan högre exploateringsgrad tillåtas. Erforderligt antal bilplatser kommer inte att regleras i detaljplanen utan prövning kommer att göras när bygglov söks. Nedanstående norm har tillämpats i stadskärnan men i aktuellt område behövs en högre norm:

Antal bilplatser/1000 kvm BTA:	Livsmedelsbutik	45
	Kontor	21
	Industri och hantverk	13
	Restaurang	40

För handel med skrymmande varor görs prövning från fall till fall. En parkeringsutredning behöver göras innan ett detaljplaneförslag upprättas.

En ny busshållplats kan eventuellt anläggas längs Noltorpsgatan nära korsningen med Kungälvsvägen. Denna gata har den tätaste busstrafiken med stadsbussar varje halvtimme.

4. KONSEKVENSER

Behov av miljökonsekvensbeskrivning (Mkb)

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Planens genomförande kommer att innebära byggande av lokaler för handel och verksamheter på redan etablerad mark. Inga riksintressen berörs. Inga naturvårdsintressen berörs. Kulturintresset som berörs ska tillgodoses i kommande detaljplan. Omgivande gator beräknas få något ökad trafik (10-20 % ökning jämfört med dagens situation). Skillnaden mot vad gällande detaljplaner kan innebära för ökad trafik är dock liten. Programområdet ligger på gång- och cykelavstånd från omgivande bostadsbebyggelse och stadskärnan och med god tillgång på kollektivtrafik. Nya byggnader planeras få lågenergilösningar och byggnader med värmebehov ansluts till fjärrvärme.

Kommunen har bedömt att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterierna i bilaga 4 till Mkb-förordningen särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger inte användning för ett av de ändamål som anges i 5 kap. 18 § (industrier, köpcentra, parkeringsanläggningar, hamnar, hotellkomplex och liknande), varför kriterierna i bilaga 2 till MKB-förordningen inte särskilt behöver beaktas.

Kommunen har därmed bedömt att en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt programområde.

Hälsa och säkerhet

Den nya exploateringen medför endast en något ökad trafik vilket innebär att ökningen av buller och avgaser inte blir betydande. Det är inte heller några bostadsfastigheter som direkt gränsar mot de korsningar och tillfarter som får ökad trafik. Planen kommer inte att innebära att någon miljö kvalitetsnorm enligt miljöbalken överträds.

Planområdet ligger inte vid någon av de vägar som rekommenderats för vägvalsstyrning för transporter med farligt gods.

Konsekvenser för närboende

Det finns inga natur- eller kulturmiljöer inom programområdet som utnyttjas av närboende.

Konsekvenser för livsmedelshandeln

Utredningen Konsekvensbedömning – Dagligvaruhandelsetablering för aktuellt område har upprättats av ZÖK i augusti 2007. Det finns inget stort behov av ytterligare dagligvaruhandel i Alingsås. Det finns en god försörjning av dagligvaror för kommuninvånarna i kombination med ett kraftigt inflöde av köpkraft från grannkommunerna. Etablering av en större dagligvaru enhet i Bolltorps industriområde skulle få kraftig påverkan på befintlig dagligvaruhandel i Alingsås. Ett skäl till dagligvaru etablering är dock att de närliggande befintliga dagligvarubutikerna inte har tillräckligt expensionsutrymme i sina nuvarande lägen.

5. GENOMFÖRANDE

Organisation

Fabs AB avser att bjuda in intresserade exploatörer att lämna förslag på exploatering.

Kommunen föreslås bli huvudman för eventuell ny gata (ny in- och utfart som blir förlängning av Verkstadsgatan).

Följande avtal behöver upprättas:

- Mellan Vägverket och kommunen angående åtgärder på väg 180
- Mellan kommunen och Fabs angående åtgärder på allmän plats samt flyttning av kommunens tekniska förråd
- Mellan Fabs och berörd exploatör angående exploatering alternativt markförsäljning samt anslutning till fjärrvärme

Fastighetsrättsliga frågor

I samband med ny- och ombyggnad av gator kan delar av följande fastigheter komma att behöva tas i anspråk som allmän plats: Fodret 8, 11 och 12 samt Kälken 1, Skåne 11 och Örnflaket 15. Kommunen upp- rättar i så fall köpeavtal med berörda fastighetsägare.

Plankostnad

Kostnaden för framtagande av program och detaljplan regleras i ett planavtal mellan plan- och byggkontoret och Fabs. Någon planavgift tas sedan inte ut i samband med byggnmälan på Fabs nuvarande fastighet.

Ekonomi

Allmänna anläggningar som bör byggas och finansieras i samband med genomförandet av planen är:

- Cirkulationsplats vid Kungälvsvägens korsning med Kungegårdsgatan
- Trädplantering längs Kungälvsvägens västra del
- Eventuell ny in- och utfart samt eventuell mittrefug på Kungälvsvägen
- Gcm-väg och trädplantering längs Norrlandsgatan
- Gcm-vägar längs Kungegårdsgatan
- Gcm-tunnel vid Kungälvsvägens korsning med Bolltorpsvägen (Hagaplan)
- Eventuell busshållplats på Noltorpsgatan

Störningar

Beräkning av nivåer på vägtrafikbuller kommer att göras innan ett detaljplaneförslag upprättas. Kontroll behövs t.ex. av att standardfönster kan användas för att riktvärden för ljudnivå i arbetslokaler ska klaras.

Teknisk försörjning m.m.

Befintliga ledningar ska beaktas. Om ledningar behöver flyttas (t.ex. dagvattenledningen genom kvarteret) ska kostnaderna för detta beräknas i det fortsatta planarbetet. Kostnaderna belastar berörda exploatörer.

Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Om användningen utökas kan kompletterande anslutningsavgift behöva erläggas.

Ekologisk hantering av dagvatten ska eftersträvas. Dagvatten från parkering med mer än 50 p-platser ska renas i lokal anläggning. Kommunstyrelsen har i november 2006 antagit en dagvattenstrategi för Alingsås tätort.

Byggnader med värmebehov ska anslutas till fjärrvärme. Transformatorstation för el finns i kvarterets nordöstra hörn.

Utrymmen inomhus för källsortering av restprodukter skall finnas. Återvinningsstation finns vid Hagaplan.

Energieffektivitet

Kommunfullmäktige har i juni 2006 antagit ”Alingsås energiplan 2005-2008”. Målen är i huvudsak att effektivisera energianvändningen, fortsätta konvertering till förnybara energikällor - i första hand bio-bränsle, använda alternativa bränslen vid transporter samt använda el enbart till elspecifika ändamål.

Ett förslag till definition av vad kommunen anser är energieffektiva byggnader är för närvarande på remiss inom kommunen.

Medverkande

Synpunkter på planförslaget har lämnats av tekniska kontoret och Fabs där Ulf Edgren respektive Stephan Ekstedt varit kontaktpersoner.

Alingsås dag som ovan
PLAN- OCH BYGGKONTORET

Hans Nerstu
Planarkitekt