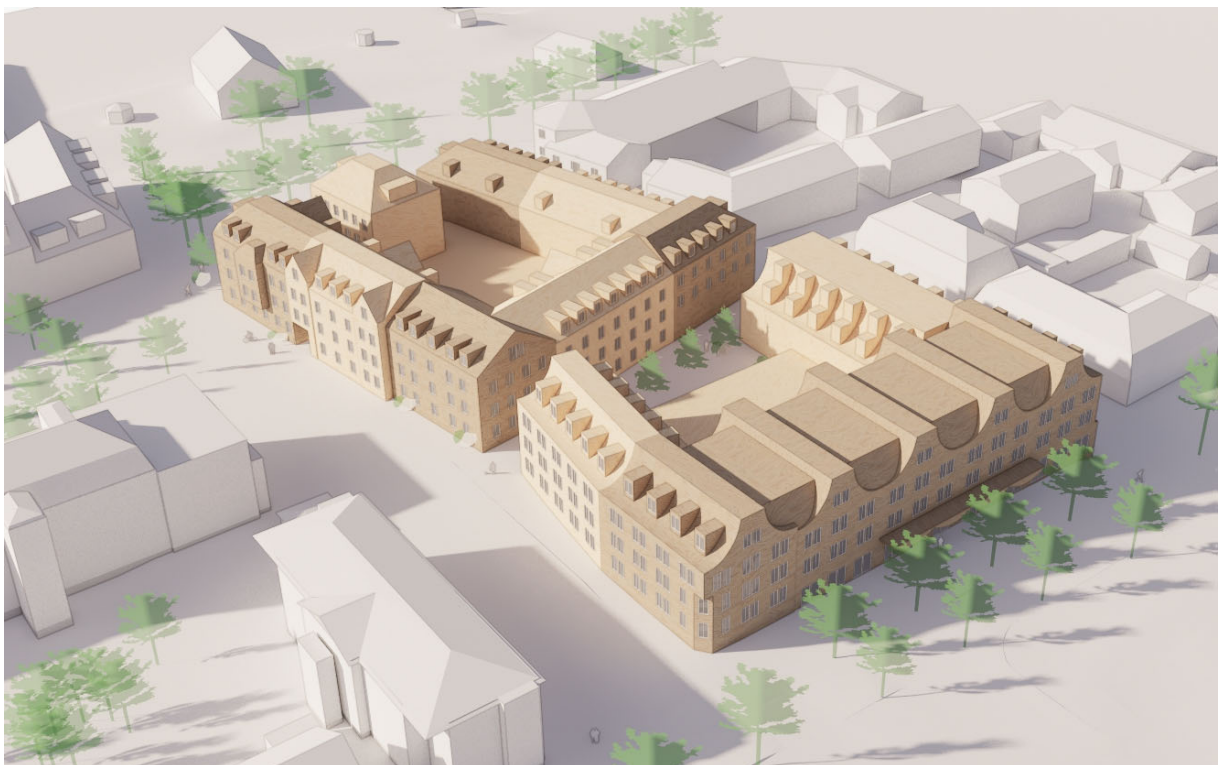


Planbeskrivning



Antagandehandling

Detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Prästgårdsvägen och kyrka vid Landskyrkoallén (Afzeliiskolan 2 och 3 m.fl.)

Beslutande instans: KF

Datum för beslut: 2025-06-11

Diarienummer: 2021.359 KS

Lagstiftning: Plan- och bygglagen 2010:900
(SFS t.o.m 2023:173 och BFS 2020:8)

Förfarande: Utökat förfarande

Upprättad: 2025-04-10

Genomförandetid: 5 år

Planförfattare: Kristine Bayard,
Planenheten, SBF

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Inledning.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen	4
Planeringsunderlag	5
Detaljplanens syfte.....	6
Beskrivning av detaljplanen	6
Ärendeinformation	6
Läge och omfattning	7
Planförslag.....	7
Motiv till detaljplanens regleringar	21
Användning av allmän plats	21
Användning av kvartersmark	21
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	22
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	22
Upplysningar till efterkommande skeden	31
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	32
Kommunala.....	32
Stadsmiljö och historisk bakgrund	35
Kulturmiljö	35
Natur, miljö och landskap.....	42
Hälsa, störningar och risker	47
Offentlig och kommersiell service	59
Trafik och mobilitet.....	59
Geotekniska förhållanden	63
Hydrologiska förhållanden	65
Social hållbarhet	65
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken	66
Miljökvalitetsnormer	66
Teknisk försörjning.....	69
Genomförandefrågor.....	71
Organisatoriska frågor	71
Mark- och utrymmesförvärv	71
Fastighetsrättsliga frågor	72
Ekonomiska frågor	72
Tekniska frågor	73
Medverkande tjänstepersoner.....	74

Sammanfattning

Planområdet utgörs av fastigheterna Afzeliiskolan 2 och 3 och är beläget norr om stadskärnan. Idag utgörs Afzeliiskolan 2 av en obebyggd tomt och resterna av en gammal trädgård. På Afzeliiskolan 3 finns en kyrkobyggnad med tillhörande vaktmästarbostad.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för den befintliga kyrkoverksamheten på Afzeliiskolan 3 att utvecklas genom uppförande av en ny kyrkobyggnad som även ges möjlighet att innehålla centrumverksamhet, bostäder och kontor. Planförslaget innebär också att ett nytt bostadskvarter kan uppföras på Afzeliiskolan 2 intill Prästgårdsvägen/Brunnsgatan. Planen medger även centrumverksamhet, kontor samt parkering i underjordiskt garage. Kvarterets exponerade läge med närhet till stadskärnan innebär att förändringar ska ske med hänsyn till stadsbild och kulturvärden i syfte att minska negativ påverkan på stadsbild och kulturmiljö, såväl på långt håll som på nära håll. Stor vikt läggs på kvarterets gestaltning, hög arkitektonisk kvalitet och anpassning till Alingsås byggnadstradition.

Planförslagets huvuddrag innebär att fastigheten Afzeliiskolan 2 ges en ny byggrätt för bostadsändamål och vård i form av särskilda boendeformer såsom äldreboende. Även centrumverksamhet och kontor tillåts samt parkeringsgarage i källarplan. På Afzeliiskolan 3 ger planförslaget möjlighet att uppföra en ny byggnad för församlingens verksamhet och den tillåts också innehålla andra former av centrumverksamhet samt bostäder, kontor och vård i form av särskilda boendeformer såsom äldreboende. Den nya byggnaden kan uppföras på samma plats som nuvarande kyrkobyggnad med huvudentré mot Landskyrkoallén.

Dagvatten föreslås hanteras genom fördröjning i öppna anläggningar såsom biofilter /makadamdiken eller i rörmagasin. En anläggning inom respektive fastighet planeras med placering i slutet av avrinningssystemet mot servisanslutningar i kringliggande gator. Vid skyfall rekommenderas skyddande barriärer som exempelvis kantsten för fasader eller vid infart mot underjordisk parkering. Marken rekommenderas luta i stort från kvarteretsmarken ut mot kringliggande gator vilket kommer leda vattnet på gator vidare mot vägar och naturmark innan recipienten Säreån.

Ett genomförande av detaljplanen bidrar till en förtätning av staden och befintlig infrastruktur kan nyttjas. Detaljplanen bedöms därmed stämma överens med Alingsås kommuns översiktsplan. 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 miljö kvalitetsnormerna för luft och vatten försämrats. Bedömningen är sammantaget att ett genomförande av detaljplanen inte leder till några ökade störningar för omgivningen eller risker för människor vad gäller hälsa och säkerhet.

Orienteringskarta

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.

Syftet med planprocessen är att pröva om ett förslag till markanvändning är lämpligt. Under planarbetet ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Synpunkter ska inhämtas av dem som berörs av förslaget. Även statliga myndigheter och kommunala förvaltningar ges tillfälle att lämna synpunkter.

Genom detaljplanen regleras bland annat markens användning och bebyggelsens utformning mer i detalj, om marken ska bebyggas med bostäder, verksamheter eller handel, vilken storlek, höjd, avstånd från hus till tomtgräns eller taklutning som byggnaden får ha. En gällande detaljplan styr i regel om bygglov kan beviljas eller inte.

En detaljplan består av en plankarta och en planbeskrivning där även genomförandefrågor finns beskrivna. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som gäller tills dess att den upphävs eller ersätts av en ny.

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 utökat förfarande eftersom det bedöms vara av betydande intresse för allmänheten.

Under planprocessens inledande skede tas ett planförslag fram över ett område. Planförslaget redovisas på en plankarta med tillhörande planbeskrivning och illustrationskarta. 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, som är minst tre veckor vid ett utökat förfarande, kan ett samrådsmöte genomföras. Om man har synpunkter på planförslaget ska man lämna in dem i skriftlig form till kommunen. Samrådet ska vid ett utökat förfarande föregås av en kungörelse där kommunen informerar allmänheten om hur lång samrådstiden och var planförslaget finns tillgängligt. När samrådet är genomfört sammanställs de inkomna synpunkterna samt svar på hur kommunen bemöter dem i en samrådsredogörelse.

Efter samrådet genomförs eventuella revideringar av planförslaget innan det tillgängliggörs för granskning. Under granskningen, som är minst tre veckor vid ett utökat förfarande, 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 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 planförslaget fattas av kommunfullmäktige vid utökat förfarande. Detaljplanen får laga kraft tre veckor efter 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

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 med planbestämmelser och illustrationskarta
- grundkarta
- planbeskrivning med illustrationer
- modellvyer ur illustrativ 3D-modell
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande
- fastighetsförteckning
- undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

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

Utredningar

- Geoteknisk undersökning (Norconsult 2025-03-10)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning (Norconsult 2023-10-18)
- Dagvatten- och skyfallsutredning (Rejlers 2024-09-05)
- Antikvariskt utlåtande (Sweco 2024-02-13)
- Återbruksrapport (Okidoki arkitekter 2023-09-13)
- Bullerutredning (Efterklang 2023-12-15)
- Solljusstudie (Okidoki arkitekter 2024-02-02)
- Fladdermusinventering (Naturcentrum 2024-10-04)
- Parkeringsutredning (Okidoki arkitekter 2024-10-30)

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

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för den befintliga kyrkoverksamheten på Afzeliiskolan 3 att utvecklas genom uppförande av en ny kyrkobyggnad som även ges möjlighet att innehålla centrumverksamhet, bostäder och kontor. Planförslaget innebär också att ett nytt bostadskvarter kan uppföras på Afzeliiskolan 2 intill Prästgårdsvägen/Brunnsgatan. Planen medger även centrumverksamhet, kontor samt parkering i underjordiskt garage.

Kvarterets exponerade läge med närhet till stadskärnan innebär att förändringar ska ske med hänsyn till stadsbild och kulturvärden i syfte att minska negativ påverkan på stadsbild och kulturmiljö, såväl på långt håll som på nära håll. Stor vikt läggs på kvarterets gestaltning, hög arkitektonisk kvalitet och anpassning till Alingsås byggnadstradition.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Kommunstyrelsen beslutade om planprioritering **2025-03-10 § 19**. Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i den beslutade planprioriteringen för 2025-2026.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-06-15 § 152 att ge positivt planbesked till att inleda planläggningsarbete för fastigheterna Afzeliiskolan 2 och 3. Beskedet gavs med hänvisning till de avvikelser som nämns i samhällsbyggnadskontorets yttrande där det anges att bebyggelsens placering, tillgänglighet, kulturmiljö, parkeringar och framkomlighet ska utredas under planarbetet.

Detaljplanen tas fram enligt utökat förfarande enligt 5 kap § 7 Plan- och bygglagen.

Detta förfarande tillämpas eftersom förslaget bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

Skillnaden mot standardförfarandet är att en kungörelse görs innan planarbetet inleds med ett samråd och att en samrådsredogörelse upprättas efter samrådet där samtliga skriftliga synpunkter redovisas.

Efter granskningsskedet har ett granskningsutlåtande upprättats och därefter kommer planen antas av kommunfullmäktige.

Läge och omfattning

Planområdet är beläget norr om stadskärnan och avgränsas i väst av Prästgårdsvägen, i norr av Brunnsgatan, i öst av Landskyrkoallén och i söder av den tidigare Afzeliiskolan med intilliggande parkering. Planområdets storlek är cirka 6400 kvadratmeter. Planområdet utgörs av fastigheterna Afzeliiskolan 2 och 3 som ingår som helhet i planområdet. Idag utgörs Afzeliiskolan 2 av en obebyggd tomt och resterna av en gammal trädgård. På Afzeliiskolan 3 finns en kyrkobyggnad med tillhörande vaktmästarbostad.

Planområdets avgränsning markeras i kartan nedan.



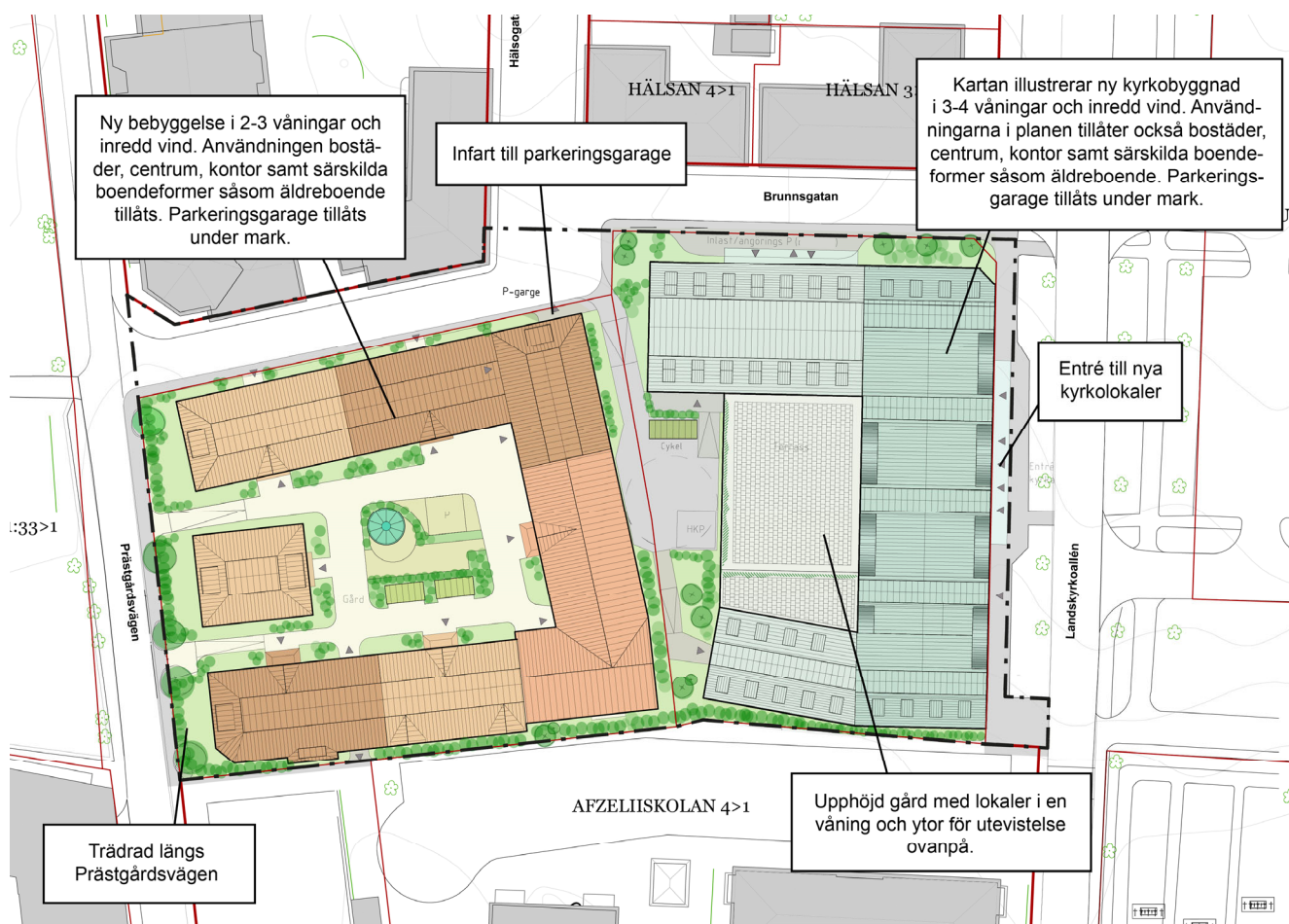
Översiktskarta

Planförslag

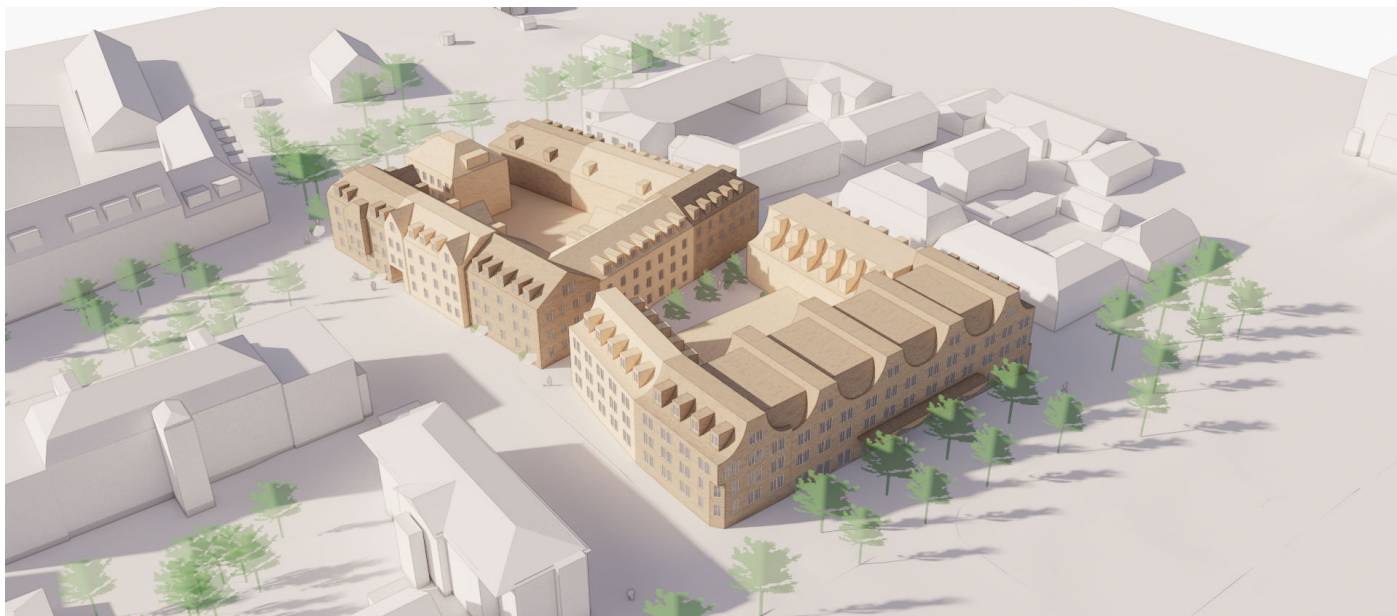
Huvuddrag

Planförslagets huvuddrag innebär att fastigheten Afzeliiskolan 2 ges en ny byggrätt för bostadsändamål och vård i form av särskilda boendeformer såsom äldreboende. Även centrumverksamhet och kontor tillåts samt parkeringsgarage i källarplan. Den nya bostadsbebyggelsen bildar ett nytt kvarter med huskroppar som löper längs Brunnsgatan, längs parkeringsytan i söder och längs Pingstkyrkans fastighet intill, Afzeliiskolan 3. Längs Prästgårdsvägen ges plats för grönska och kvarteret är öppet vilket ger inblickar mot innergården.

På Afzeliiskolan 3 ger planförslaget möjlighet att uppföra en ny byggnad för församlingens verksamhet och den tillåts också innehålla andra former av centrumverksamhet samt bostäder, kontor och vård i form av särskilda boendeformer såsom äldreboende. Den nya byggnaden kan uppföras på samma plats som nuvarande kyrkobyggnad med huvudentré mot Landskyrkoallén.



Illustrationskarta (Okidoki arkitekter).



Modellvy sett från sydost som visar förslag till möjlig exploatering inom planområdet (Okidoki arkitekter). Fler modellvyer finns på följande sidor samt i bilaga.



Modellvy sett från nordost som visar exempel på ny byggnad för kyrka, bostäder mm. i hörnet vid korsningen mellan Landskyrkoallén och Brunnsgatan (Okidoki arkitekter).



Modellvy sett från söder som visar exempel på ny byggnad längs med Landskyrkoallén (Okidoki arkitekter).



Modellvy sett från öster som visar exempel på ny bebyggelse med ny byggnad i förgrunden. Till vänster syns befintlig bebyggelse inom Afzeliiskolan 4 (Okidoki arkitekter).



Modellvy som visar ny bebyggelse längs Brunnsgatan och Prästgårdsvägen. Till vänster syns befintlig bebyggelse i kvarteret Brunnan (Okidoki arkitekter).



Modellvy som visar ny bebyggelsens fasader i riktning mot söder (Okidoki arkitekter).



Modellvy som visar ny bebyggelse längs Prästgårdsvägen. Till höger syns befintlig bebyggelse i kvarteret Prästlyckan (Okidoki arkitekter).

Gestaltning

Stadsplanen för Alingsås tätort syftar till att konkretisera gällande översiktsplan med inriktning och vägledning för stadens gestaltade livsmiljö och dess utveckling. Stadsplanen anger att Alingsås identitet och särart är tydligt förknippad med den äldre stadskärnans småskaliga kvarter och trädgårdsstadens bebyggelse, men staden består även av andra typologier, som också utgör delar av stadens identitet. Alla bebyggelsemiljöer innehåller värden, som man behöver ta hänsyn till vid om- till- och nybyggnation. Stadens bebyggelsemiljöer ska utvecklas med stöd i kunskap om den specifika platsen och analysen av platsen bör utgå från platsen i sig, liksom relationen till omgivande miljöer och värden. Befintliga kvaliteter och värden ska tillvaratas vid utformning av ny bebyggelse, för att komplettera miljön med kvalitet.

Planområdet är lokaliserat strax norr om stadskärnan som karaktäriseras av kvartersstaden vilket utgör en stor del av Alingsås arkitektoniska identitet och karaktär. Samtidigt präglas planområdet och dess omgivning av kyrkliga och offentliga institutioner i och med den befintliga Pingstkyrkan samt närheten till Landskyrkan och den dåvarande Landsförsamlingens skola uppförd i sten i början av 1900-talet. Prästgården väster om planområdet och den gamla trädgården på Afzeliiskolan 2 vittnar om en äldre trädgårds- och bebyggelsestruktur från 1800-talet och de allékantade gatorna och de gröna områdena runt omkring ger platsen en parkliknande karaktär. Norr om planområdet finns nyare tillskott från senare delen av 1900-talet i form av en lågskalig, träbebyggelse i en öppen kvartersstadsstruktur, som uppförts som äldreboende ("Brunnen") samt som flerbostadshus. Söder om planområdet, i kvarteret som i detta dokument omnämns som Prästlyckan, har också ett halvt kringbyggt bostadskvarter som anspelar på stadskärnans karaktäristiska drag, uppförts nyligen.

Bebyggelsen i området är därmed låg till medelhög och av mycket varierad karaktär och platsen präglas av en osammanhängande och ostrukturerad stadsstruktur som står i kontrast till den angränsande innerstadens mer enhetliga karaktär. Områdets gröna framtoning och vaga gränsdragning mot angränsande grönområden, gör att stadslandskapet präglas av grönska och en känsla av småskalighet. Området innehåller kulturmiljöer och enskilda byggnader med karaktär värd att bevara, vilka ska tas hänsyn till vid förändringar och tillskott. Närheten till riksintresset skapar särskilda förutsättningar avseende skala, sammanhängande stråk och siktlinjer.

Arkitektonisk idé

Afzeliiskolan 2

Den grundläggande arkitektoniska idén för den nya bebyggelsens gestaltning och struktur är att bygga vidare på kvartersstaden som utformningsprincip samtidigt som en indragen placering av bebyggelsen och den grönskande inramningen bibehålls mot Prästgårdsvägen. För att ta fasta på den öppna park- och trädgårdskaraktären utförs bebyggelsen delvis fristående mot Prästgårdsvägen och befintlig grind ska bevaras och även i framtiden utgöra entré till bebyggelsen inom Afzeliiskolan 2.

Fasader ska vara klassiskt ordnade i trä och/eller puts och med en rikedom i detaljering och med lekfulla inslag. Hörnhusen som möter Prästgårdsvägen ska markeras med gavelmotiv och avskurna hörn. Likt inom stadskärnan ska variation skapas genom uppbrutna fasader och utmärkande entréplan samt olika utformningar av tak, takfot och fönstersättningar. Genom att vid utformningen av den nya bebyggelsen använda karaktärsrika element som finns i stadskärnans kvarter kan kopplingen till trästaden Alingsås förstärkas.

Bebyggelsens skala ska delvis ansluta till befintlig bebyggelseskala i omgivningen och i huvudsak tillåts tre våningar med inredd vind på fastigheten. Mot Brunnsgatan och den lägre bebyggelsen norr om Brunnsgatan trappas den nya bebyggelsen ner till två våningar med inredd vind.



Bilden visar en vy sett från sydväst, med Prästgårdsvägen i förgrunden, och illustrerar hur ny bebyggelse inom Afzeliiskolan 2 kan utformas (Okidoki arkitekter).

Afzeliiskolan 3

Som grund för förslaget ligger en önskan om att skapa vackra och funktionella lokaler för Pingstförsamlingens verksamhet, samtidigt som höjd tas för en viss flexibilitet både när det gäller användningen av byggnaden samt fördelningen dem emellan. Pingstkyrkan växer och utvecklas och behovet av nya lokaler med stor flexibilitet är stort. Kyrkan bedriver idag flera viktiga sociala verksamheter och de behöver större ytor än de som erbjuds i nuvarande lokaler. Samtidigt är ambitionen att erbjuda olika former av boende såsom boende för unga, stödboende och seniorboende. För att stärka verksamheterna och erbjuda en attraktiv och utvecklande miljö kan lokalerna också inrymma café, restaurang och eventuellt utrymme för secondhand-butik, hemtjänst och vårdcentral.

Pingstkyrkan är idag ett landmärke i Alingsås siluett och den syns från långt håll. Den arkitektoniska idén för den nya kyrkobyggnaden är att, på motsvarande som den befintliga, ge den en offentlig karaktär med en markerad siluett. Den nya byggnaden ska utgöra ett nytt landmärke som sticker ut formmässigt men som samtidigt har en förankring i den klassiska arkitekturen och stadens byggnadstradition genom en klassiskt uppdelad fasad med markerad sockel och en rytmisk uppdelning. En generös huvudentré mot Landskyrkoallén kan kompletteras av mindre sidoentréer som aktiverar gatan. Byggnaden ska vara välgestaltad i trä eller puts och relatera till den mänskliga skalan.

Den nya byggnaden kan placeras i gränsen mot den befintliga gångvägen samtidigt som alléträden kan bevaras och Landskyrkans synlighet inte påverkas. Den högsta nockhöjden på den nya byggnaden motsvarar kyrksalens högsta höjd idag och mot Landskyrkoallén och mot bostadsbebyggelsen i söder tillåts tre våningar med inredd vind. Mot nordväst, längs Brunnsgatan, trappas bebyggelsen ner till två våningar med inredd vind.



Bilden visar en vy sett från nordost, med Landskyrkoallén i förgrunden, och illustrerar hur den nya kyrkobyggnaden inom Afzeliiskolan 3 kan utformas (Okidoki arkitekter).

Allmän plats

Användning av allmän plats

I planområdets östra del föreslås en yta om cirka 200 kvadratmeter planläggas som allmän plats GATA. Ytan består idag av den gångväg som nuvarande kyrkobyggnad ansluter till. Ytan är i befintlig detaljplan (DP 27) planlagd som allmän plats PARK. Syftet med planläggningen är att möjliggöra att den nya byggnaden på Afzeliiskolan 3 placeras i fastighetsgräns, dvs. i direkt anslutning till gångvägen. En egenskapsbestämmelse tillåter även att skärmtak och balkonger skjuter ut över allmän plats GATA. Även i planområdets norra del föreslås en yta om cirka 560 kvadratmeter planläggas som allmän plats GATA. Ytan är i befintlig detaljplan (DP 27) planlagd som allmän plats LOKALGATA och kvartersmark Parkering. Marken är i kommunal ägo. Syftet med planläggningen är att möjliggöra breddning av Brunnsgatan samt att möjliggöra infart till parkeringshus i källarplan.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Kvartersmark

Användning av kvartersmark

Fastigheterna Afzeliiskolan 2 och Afzeliiskolan 3 planläggs som kvartersmark med användningarna Bostäder, Vård, Centrum, Kontor samt Parkering. I användningen Bostäder ingår vanliga bostäder och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag. Användningen Vård preciseras som särskilda boendeformer med avsikt att även möjliggöra bostäder för äldre med ett större vårdinslag. Med användningen Centrum avses sådan verksamhet som behöver ligga centralt såsom butiker, restauranger, samlingslokaler, kontor, gym etc. I användningen Kontor ingår kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering och inte medför störning av betydelse för omgivningen.

Användningen Centrum inom Afzeliiskolan 3 syftar till att möjliggöra uppförandet av en ny byggnad för församlingens verksamhet. Även andra former av centrumverksamhet ingår eftersom användningen inte preciseras. Fördelningen mellan de olika användningarna regleras inte vilket innebär att det finns en flexibilitet i val av användning samt fördelningen dem emellan.

Parkeringsgarage tillåts i källarplan under ny bebyggelse samt under innergårdarna.

Placering och utnyttjandegrad

Den nya bebyggelsen bildar ett nytt kvarter med huskroppar i öppen kvartersstadsstruktur som löper längs Brunnsgatan, längs parkeringsytan i söder och längs Prästgårdsvägen och Landskyrkoallén. En ny kyrkobyggnad kan uppföras på samma plats som nuvarande kyrkobyggnad med huvudentré mot Landskyrkoallén. Längs Prästgårdsvägen ges plats för grönska i form av en trädrad som är en del av befintlig trädallé och kvarteret är öppet vilket ger inblickar mot innergården. Placeringen av den nya bebyggelsen är reglerad genom egenskapsgränser och största tillåtna byggnadsarea för att säkerställa den bebyggelsestruktur som planeras. Den nya bebyggelsen ramar in en innergård inom respektive fastighet samtidigt som ett öppet stråk mellan fastigheterna säkerställs.

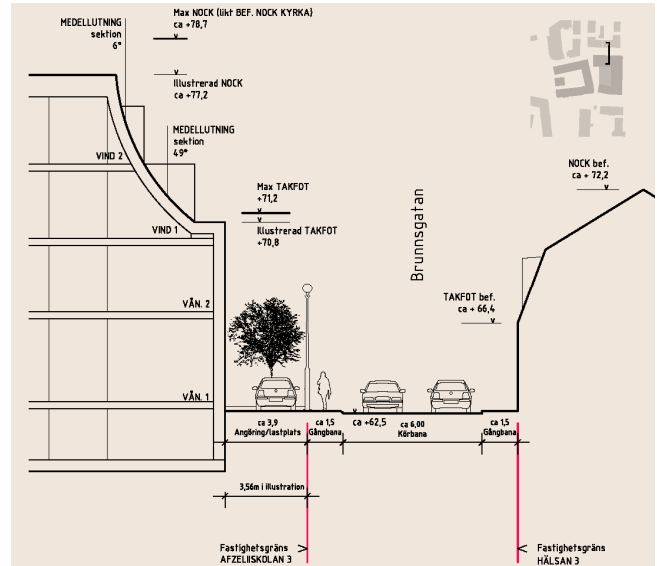
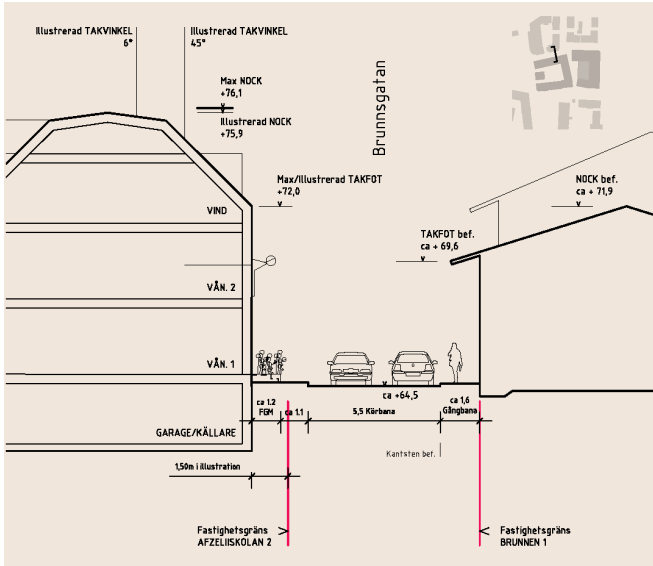
Höjd på byggnadsverk och takvinkel

Maximal tillåten höjd på bebyggelsen regleras så att den relaterar till kringliggande bebyggelse samt bidrar till ett varierat uttryck. Nockhöjderna för huvudbyggnaderna regleras i relation till grundkartans nollplan och varierar mellan + 76,1 meter och + 79,6 meter. Nockhöjden inom Afzeliiskolan 3 har anpassats så att befintlig kyrkas nockhöjd ryms inom byggrätten.

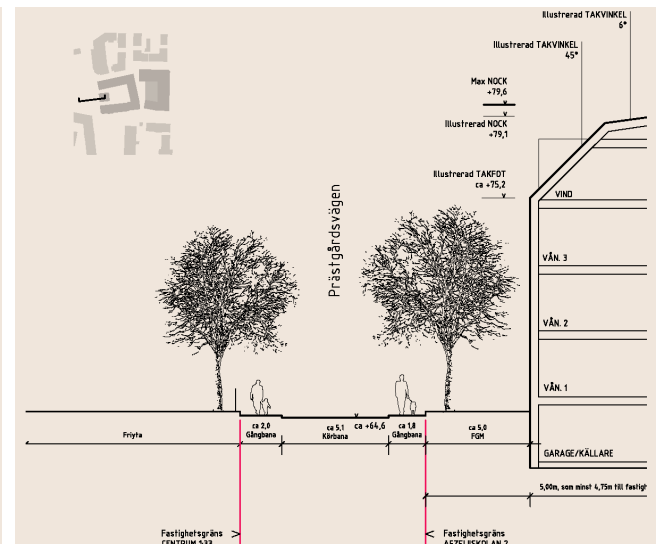
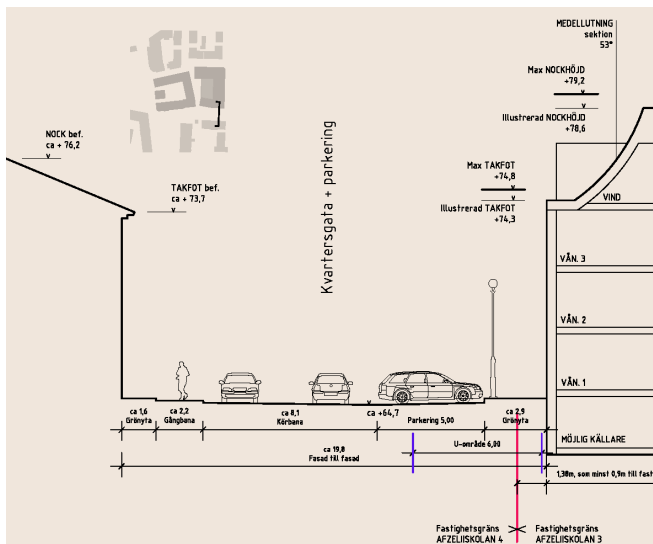
Inom Afzeliiskolan 2 anges att tak ska vara sadeltak eller mansardtak och takvinkeln regleras för att säkerställa att taken inte blir alltför flacka. Även frontespiser omfattas av bestämmelsen om taktyp.

Takfotshöjden regleras inom både Afzeliiskolan 2 och 3 med syftet att säkerställa att fasadlivet inte blir för högt och för att säkerställa att byggnaderna uppförs i det våningsantal som planförslaget illustrerar. Takfot är den del av ett yttertak som skjuter utanför fasadväggen. Inom Afzeliiskolan 3 regleras inte takvinkel och taktyp utan endast nockhöjd och takfotshöjd vilket ger en flexibilitet vid utformningen av taket. Syftet är att det illustrerade svängda taket med konkava vinklar, som är karaktäristiskt för förslaget, ska kunna utföras. Att nockhöjden ska överstiga takfotshöjden med ett visst avstånd regleras för att undvika flacka tak.

Sektionerna nedan visar hur höga de planerade nya byggnaderna kan bli utifrån den högsta tillåtna nockhöjden samt hur taken kan utformas med den takfotshöjd och de takvinklar som tillåts. I bilderna illustreras också befintliga byggnader i planområdets direkta närhet vilket ger en bild av den nya bebyggelsens höjd och form i relation till bebyggelsen runt omkring.

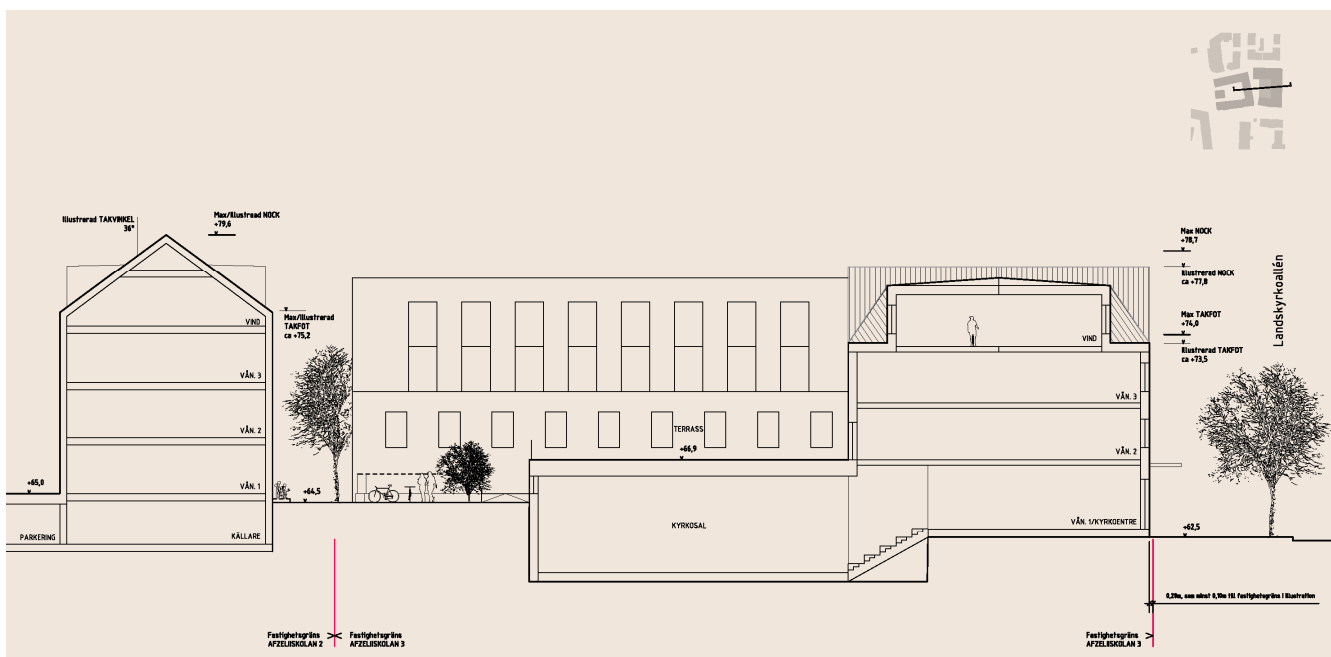


Sektionen ovan till vänster visar en genomskärning av Brunnsgatan och ny byggnad i två våningar + vind inom Afzeliiskolan 2 samt befintlig byggnad inom kvarteret Brunnen. Se kartan i övre högra hörnet som redovisar läget för sektionens utsnitt. Sektionen ovan till höger visar en genomskärning av Brunnsgatan och ny byggnad inom Afzeliiskolan 3 samt befintlig byggnad inom kvarteret Hälsan.

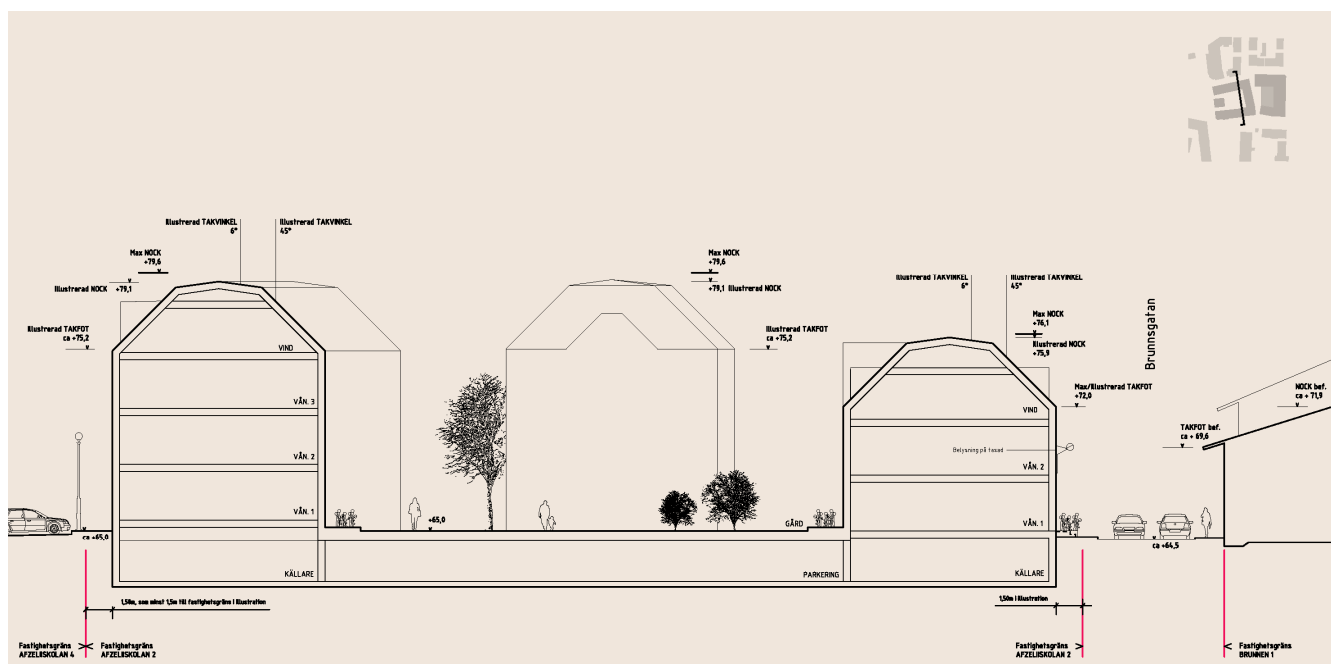


Sektionen ovan till vänster visar en genomskärning av ny byggnad inom Afzeliiskolan 3 till höger och infart, parkeringsyta samt befintligt bostadshus inom Afzeliiskolan 4 till vänster i bild.

Sektionen ovan till höger visar en genomskärning av Prästgårdsvägen med ny byggnad i tre våningar + vind. Bilden visar också planerad förgårdsmark mot gatan samt nyplanterat träd som tillsammans med befintligt träd längs Prästgårdsvägen bildar en dubbelsidig allé.



Sektionen ovan visar en genomskärning av nytt bostadshus i tre våningar + vind inom Afzeliiskolan 2 till vänster, samt en genomskärning av föreslagen ny kyrkobyggnad till höger med kyrksal i entréplanet, delvis nedsänkt under marknivå och terrass ovanpå.



Sektionen ovan visar en genomskärning av den nya bebyggelsen inom Afzeliiskolan 2. Till vänster visas hur ny byggnad i tre våningar + vind kan uppföras intill befintlig parkering inom Afzeliiskolan 4, söder om planområdet. Till höger visas hur ny byggnad i två våningar + vind kan uppföras intill Brunnsgatan och befintliga byggnader i kvarteret Brunnen. Under gården och de nya byggnaderna kan ett parkeringsgarage uppföras för att lösa parkeringsbehovet för de nya bostäderna inom planområdet.

Utformning

Den nya bebyggelsen regleras med utformningsbestämmelser för att uppfylla detaljplanens syfte med hög arkitektonisk kvalitet och anpassning till Alingsås byggnadstradition och för att så långt det är möjligt säkerställa att bebyggelsen utformas enligt den arkitektoniska idén.

Afzeliiskolan 2

Fasaderna ska utgöras av träpanel eller putsfasad och betongfasader tillåts endast mot innergårdarna. Takmaterial ska vara terrakottafärgade takpannor, svart takpapp och/eller plåt i röd, grön, svart och/eller grå kulör.

Frontespiser tillåts inom större delen av fastigheten, dock ej mot Brunnsgatan där det är av vikt att byggnaderna inte upplevs alltför storskaliga.

En annan faktor som påverkar upplevelsen av bebyggelsens höjd är användningen av takkupor, där många och stora takkupor riskerar att få bebyggelsen att upplevas högre. Därför begränsas takkuporna mot Brunnsgatan så att de sammanlagt får uppta högst 50% av takets längd. Respektive takkupa får vara maximalt 3 meter bred. Slutligen regleras även att takkupor ska placeras och utformas så att takfoten är obruten, för att markera brytningen mellan fasad och tak. Där frontespiser tillåts får de bryta takfoten upp till 35% av takets längd och sammanlagt tillåts takkupor och frontespiser uppta högst 60% av takets längd. Burspråk omfattas inte av begränsningen. Maximal bredd per burspråk/frontespis är 8 meter. Burspråk får högst sticka ut 1,6 meter från huvudfasad och frontespis får högst sticka ut 0,5 meter från huvudfasad.

För att uppnå en stadsmässig fasad begränsas balkonger mot omgivningen till att maximalt få utgöra 35% av fasadens längd och de tillåts ha ett maximalt djup på 1,6 meter och maximal bredd på 3,5 meter. Utanpå burspråk och utstickande frontespiser tillåts endast franska balkonger. Mot innergården finns en större flexibilitet när det gäller balkongers utbredning dvs. hur stor del av fasaden som får upptas av balkonger.

Balkongräcken bör ha en gestaltning och material som knyter an till huvudbyggnader och därför anges som planbestämmelse att balkongräcken ska ha en genomsläpplig utformning. Syftet är att undvika balkonger som upplevs som massiva element i fasaden. Glasräcken tillåts ej eftersom de ger ett modernt uttryck vilket inte bedöms stämma överens med den arkitektoniska idén. Bestämmelsen gäller inom hela planområdet och syftet med bestämmelsen är att säkerställa att balkonger får det uttryck som är tänkt. Inglasning av balkonger och loftgångar får inte ske då det kan påverka bebyggelsens stadsmässighet och arkitektoniska kvalitéer negativt.

För att skapa en variation anges att den längsta sammanhållna fasadlängden ska vara 25 meter. Över denna längd ska fasadlivet brytas upp med fasadmaterial och/eller fasadkulör samt takmaterial och/eller takkulör. Variation kan därmed skapas genom att fasaderna bryts upp i olika delar som får olika gestaltning i form av olika material på tak och fasad och/eller olika kulörer på tak och fasad. En annan viktig komponent för att skapa ett balanserat uttryck och öka variationen är att entréplanets fasad ska ha ett varierat uttryck gentemot övrig fasad. Bestämmelsen gäller inte mot innergården och mot Brunnsgatan.

I den arkitektoniska idén för den nya bebyggelsen anges att hörnhusen som möter Prästgårdsvägen ska markeras med gavelmotiv och avskurna hörn, vilket ses som karaktärsrika element som finns i stadskärnans kvarter. För att säkerställa kopplingen till trästaden Alingsås och omgivningens gestaltning, regleras i planbestämmelser att tak mot

Prästgårdsvägen inte får utföras som en gavel utan de ska ha ett sluttande takfall riktat mot vägen samt att den södra byggnadens hörn ska ha en avfasning.

Afzeliiskolan 3

Även inom Afzeliiskolan 3 ska fasaderna utgöras av träpanel eller putsfasad och betongfasader tillåts inte. Entréplanets fasad mot Landskyrkoallén ska ha ett varierat uttryck gentemot övrig fasad. Takmaterial ska vara terrakottafärgade takpannor, svart takpapp och/eller plåt i röd, grön, svart och/eller grå kulör.

Frontespiser tillåts inom Afzeliiskolan 3 och det finns ingen begränsning i hur stor andel av fasaden som får utgöras av frontespiser. Användningen av takkupor begränsas inte men respektive takkupa får vara maximalt 3 meter bred och för att markera brytningen mellan fasad och tak tillåts de inte bryta takfoten.

För att uppnå en stadsmässig fasad begränsas balkonger mot omgivningen inom båda fastigheterna till att maximalt få utgöra 35% av fasadens längd och de tillåts ha ett maximalt djup på 1,6 meter och maximal bredd på 3,5 meter. Balkonger får inte heller glasas in. Utanpå burspråk och utstickande frontespiser tillåts endast franska balkonger. Mot Landskyrkoallén får balkonger endast anordnas på plan 2 och 3. På andra våningsplanet får en enda stor "paradbalkong" anordnas, mest lämpligt ovanför huvudentrén. På tredje våningsplanet får flera större balkonger anordnas men balkonger tillåts inte på vindsvåningen. Förutom balkonger och skärmtak tillåts inga utstickande fasadelement mot Landskyrkoallén, vilket innebär att fasaden kan utformas med frontespiser men som går i linje med övrig fasad och att det inte är tillåtet med burspråk.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns en grind med tillhörande grindstolpar som pekats ut som värdebärande element i Kulturmiljöprogrammet samt i den antikvariska bedömning som gjorts i samband med detaljplanen (Sweco 2024-02-13). För att säkerställa ett bevarande av grinden har en q-bestämmelse införts som anger att grinden och stolparna ska bevaras. Vid behov får dock grinden flyttas men den ska placeras i anslutning till fastighetens gräns mot Prästgårdsvägen.

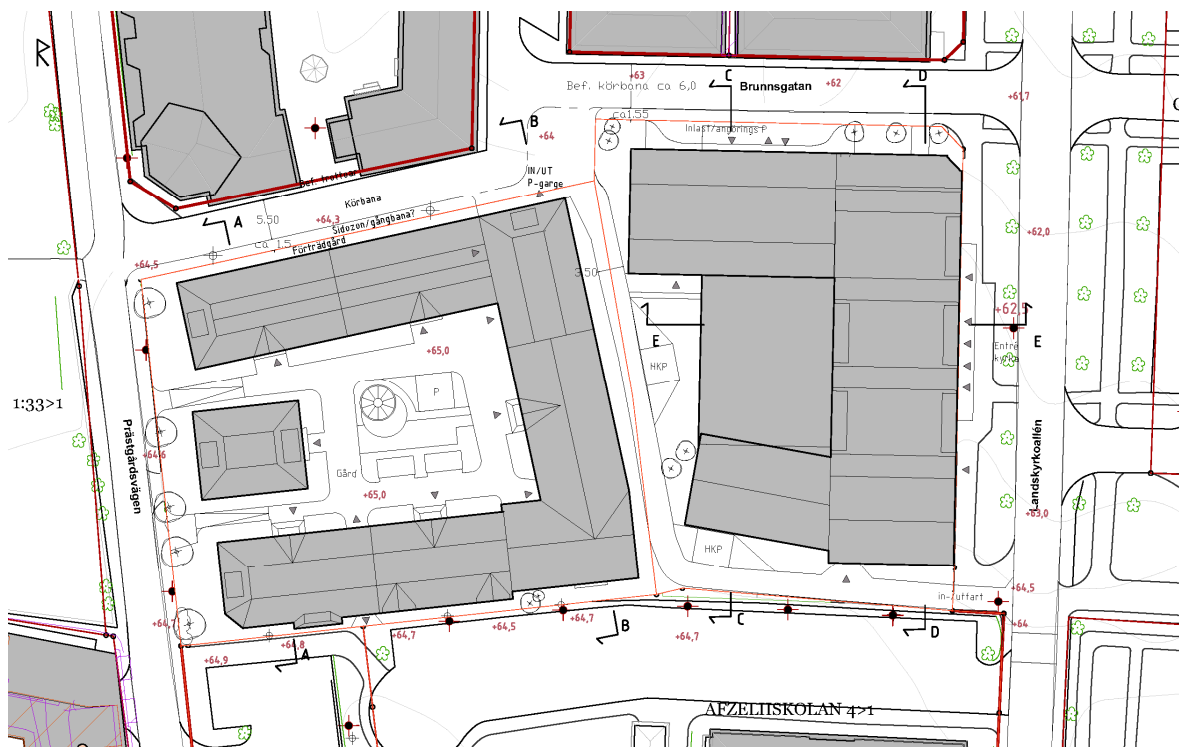


Befintlig grind som markerar infart till Afzeliiskolan 2 från Prästgårdsvägen.

Angöring

Planområdet kommer främst att angöras via Brunnsgatan där infart till parkeringsgarage inom Afzeliiskolan 2 planeras. En mindre andel trafik till bostadsgården inom Afzeliiskolan 2 kan också angöra fastigheten via Prästgårdsvägen.

I första hand planeras angöring till Afzeliiskolan 3 att ske via Brunnsgatan men en utfart kan också ordnas mot Landskyrkoallén vilket skulle möjliggöra rundkörning inom fastigheten. För inlastning till eventuella verksamheter såsom äldreboende och kyrka nom Afzeliiskolan 3, planeras en inlastningszon längs med fastighetens norra gräns mot Brunnsgatan.



Bilden ovan visar ett utformningsalternativ där in-/utfart till Afzeliiskolan 3 ordnas mot både Landskyrkoallén och Brunnsgatan. På bilden illustreras också infart till parkeringsgarage, zon för inlastning längs Brunnsgatan samt möjliga ytor för handikapp-parkering inom bostadsgårdarna.

Parkering

Behovet av nya parkeringsplatser regleras av Alingsås kommuns parkeringsnorm antagen 2024. Parkeringstalen är en vägledning för att bedöma om lämpligt utrymme för parkering finns vid genomförandet av detaljplanen. Det är vid bygglovsprövningen som aktuellt behov fastställs och det avgörs om tillräckligt med parkeringsplatser kan skapas vid byggandet.

Parkering för bil och cykel för de boende ska lösas på kvartersmark. Parkering för kyrkans besökare kan ske på den allmänna parkeringen öster om planområdet. Se mer om parkering på sida 59.

Mark och vegetation

På Afzeliiskolan 2, längs med Prästgårdsvägen, fanns tidigare tre stora lönnar samt en högstubbe som tillsammans med lövträd på motsatt sida skapade en trädallé längs Prästgårdsvägen. Träden var mycket värdeskapande och gav karaktär åt kvarteret. I plankartan säkerställs att byggnaderna får en indragen placering så att en grönskande inramning kan bibehållas, genom att en planbestämmelse anger att marken närmast gatan inte får förses med byggnad. En planbestämmelse anger också att en trädrad om minst fyra träd ska finnas inom ytan med en stamomkrets om minst 22 cm. Syftet är att en ny dubbelsidig trädallé ska skapas längs Prästgårdsvägen.



Foto från maj 2023 som visar trädallén längs Prästgårdsvägen innan träden inom Afzeliiskolan 2 fälldes. I bakgrunden syns kvarteret Prästlyckan.

Genomförandetid

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

Motiv till detaljplanens 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.

Användning av allmän plats

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

GATA

Gata

Ytan som är en befintlig gångväg och avses användas som sådan även fortsättningsvis föreslås planläggas som GATA för att möjliggöra att en bestämmelse om skärmtak införs mot Landskyrkoallén.

Användning av kvartersmark

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

B

Bostäder

Inom all kvartersmark gäller användningen B - Bostäder. Syftet är att det ska vara möjligt att uppföra olika typer av bostäder med varaktig karaktär. Det innebär både permanentbostäder och fritidsbostäder likväl som studentbostäder och gruppboendestäder. Bostadskomplement såsom t.ex. parkering, tvättstuga, gästlägenhet, lekplats och miljöhus ingår också.

C

Centrum

Syftet är främst att ge möjlighet att inrymma samlingslokaler för religiösa ändamål samt även t.ex. handel, service, restaurang, café, kontor, lättare former av vård och andra jämförbara verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. Då planområdet är beläget i centrala Alingsås önskas en större flexibilitet och att ha möjlighet att utveckla med centrumändamål om behov uppstår.

D

Särskilda boendeformer

Användningen Vård med preciseringen *Särskilda boendeformer* syftar till att säkerställa att äldreboende och LSS-bostäder inkluderande personalutrymme och gemensamhetslokaler är planensliga oavsett grad av vård.

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

K

Kontor

Fastigheterna kompletteras med användningen kontor för en ökad flexibilitet och möjlighet att inrymma lokaler för kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering.

P

Parkering under mark

Parkeringsgarage tillåts under mark, både under planerade byggnader samt under gårdsytan. Användningen syftar till att möjliggöra tredimensionell fastighetsbildning.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

skärmtak

Skärmtak och balkong får skjuta ut över GATA med maximalt 2 meter och med en fri höjd av minst 3,5 meter över underliggande mark

Ett skärmtak planeras skjuta ut från den nya kyrkobyggnadens fasad mot Landskyrkoallén för att markera och rama in entrén. Ovanför skärmtaket tillåts en balkong. Planbestämmelsen syftar till att tillåta att skärmtak och balkong skjuter ut över allmän plats samt till att reglera takets och balkongens höjd.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

ö₁

Marken får inte förses med byggnad. Byggnad under mark tillåts.

Inom de ytor som betecknas med bestämmelsen får byggnader inte uppföras. Det gemensamma motivet är att det inte är lämpligt att bebygga marken, då den behöver vara öppen och byggnadsfri. Syftet är att säkerställa att byggnaderna placeras med indrag mot vissa av fastighetsgränserna för att skapa förgårdsmark. Ett stråk genom kvarteret i nordsydlig riktning innehar bestämmelsen vilket säkerställer att stråket hålls öppet från bebyggelse och att bebyggelsen inte byggs samman. Byggnadsverk under mark tillåts om det blir aktuellt med källargarage eller underjordisk förbindelse mellan fastigheterna.

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

ö₂

Marken får inte förses med byggnad.

Inom den yta som betecknas med bestämmelsen får byggnader inte uppföras. Det gemensamma motivet är att det inte är lämpligt att bebygga marken, då den behöver vara öppen och byggnadsfri av hänsyn till träden längs Prästgårdsvägen samt för att säkerställa att här finns yta för dagvattenanläggning om det inte kan lösas på annan plats.

h₁

Högstanockhöjd är angivet värde i meter över nollplanet

Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnadernas höjd för att de inte ska dominera upplevelsen av området. Högsta tillåtna höjden anges som nockhöjd vilket innebär att den högsta delen på byggnadens takkonstruktion inte får överskrida den angivna höjden.

h₂

Högsta takfotshöjd är angivet värde i meter över nollplanet. Frontespiser tillåts sticka upp ovan takfotshöjd.

Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnadernas takfotshöjd och därmed säkerställa att fasadlivet inte blir för högt. Med takfotshöjd avses skärningslinjen mellan fasaden och yttertak.

Frontespiser är tillåtna och tillåts sticka upp ovanför takfotshöjden.

h₃

Nockhöjden ska överstiga takfotshöjden med minst 25% av byggnadens husbredd i meter

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att det blir en differens mellan nockhöjd och takfotshöjd och därigenom motverka flacka tak.

o₁

Mansardtak ska ha en vinkel på det övre takfallet på 6-25 grader och på det undre 40-60 grader. Gäller ej takkupor och frontespiser.

Syftet med bestämmelsen är att reglera vinklarna på de två takfallen vid utformning av mansardtak. Takkupor och frontespiser omfattas inte av bestämmelsen vilket innebär att de kan utformas med andra takvinklar.

o₂

Minsta takvinkel för traditionellt sadeltak är 30 grader. Gäller inte takkupor.

Syftet med bestämmelsen är att reglera takvinkeln vid utformning av traditionella sadeltak för att säkerställa att sadeltak inte blir alltför flacka. Mansardtak omfattas därmed inte av bestämmelsen. Sadeltak på frontespiser omfattas av bestämmelsen men takkupor omfattas inte och tillåts ha mindre lutning.

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

- e₁** **Största sammanlagda byggnadsarea är 520 m²**
Egenskapsgränserna syftar till att ge en flexibilitet vid placeringen av huskropparna och gränsdragningen är generös för att öka flexibiliteten. För att begränsa byggnadsarean inom respektive egenskapsområde och säkerställa att byggnaderna inte upptar hela egenskapsområdet, anges en största sammanlagda byggnadsarea.
- e₂** **Största sammanlagda byggnadsarea är 190 m²**
Se beskrivning och motiv för planbestämmelse **e₁** ovan.
- e₃** **Största sammanlagda byggnadsarea är 720 m²**
Se beskrivning och motiv för planbestämmelse **e₁** ovan.
- e₄** **Största sammanlagda byggnadsarea är 510 m²**
Se beskrivning och motiv för planbestämmelse **e₁** ovan.
- e₅** **Största sammanlagda byggnadsarea är 600 m²**
Se beskrivning och motiv för planbestämmelse **e₁** ovan.
- e₆** **Största sammanlagda byggnadsarea är 480 m²**
Se beskrivning och motiv för planbestämmelse **e₁** ovan.
- e₇** **Största sammanlagda byggnadsarea är 800 m²**
Se beskrivning och motiv för planbestämmelse **e₁** ovan.
- e₈** **Största sammanlagda byggnadsarea är 70 m²**
Bestämmelsen gäller inom innergården på Afzeliiskolan 2 och syftar till att begränsa möjligheten att uppföra stora byggnader men samtidigt ge möjlighet att uppföra mindre komplementbyggnader såsom miljöhus och cykelförråd.
- e₉** **Största sammanlagda byggnadsarea är 410 m²**
Bestämmelsen gäller inom innergården på Afzeliiskolan 3 och syftar till att ge möjligheten att skapa en upphöjd gård.
- Utöver största angivna sammanlagda byggnadsarea får garage uppföras i källarplan.**
Parkeringsgarage tillåts i källarplan, under planerade byggnader och innergårdar. Garagets utbredning begränsas inte av bestämmelser om största sammanlagda byggnadsarea.

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

- f₁** **Fasadmaterial ska vara av trä och / eller puts. Betongfasad tillåts endast mot bostadsgårdarna.**
Fasadmaterial regleras för att nya byggnader ska ansluta till omkringliggande bebyggelses uttryck. Syftet är också att säkerställa att gedigna fasadmaterial används.
- f₂** **Tak ska utföras som sadeltak såsom traditionellt sadeltak, mansardtak och/eller valmat tak. Gäller även frontespiser, men ej takkupor.**
Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att de nya byggnaderna utformas med taktyper som återfinns i stadskärnan och i planområdets omgivning. Även frontespiser ska utformas med mansardtak eller sadeltak men takkupor omfattas inte av bestämmelsen.
- f₃** **Tak ska utformas med obruten takfot vid utformning av takkupor. Frontespiser får bryta takfoten till högst 35% av takets längd.**
Bestämmelsen syftar till att säkerställa att brytningen mellan fasad och tak tydligt markeras och motverka förhöjda fasadliv vid utformningen av takkupor. Frontespiser tillåts bryta takfoten. Dock begränsas användningen av frontespiser genom att de högst får bryta takfoten till 30% av takets längd. Med takets längd avses kvarterets totala taklängd mot aktuellt håll.
- f₄** **Tak ska utformas med obruten takfot vid utformning av takkupor. Frontespiser och burspråk tillåts ej mot gata.**
Bestämmelsen syftar till att säkerställa att brytningen mellan fasad och tak tydligt markeras och motverka förhöjda fasadliv vid utformningen av takkupor. Frontespiser och burspråk tillåts inte mot gatan eftersom de riskerar att få bebyggelsen att upplevas högre.
- f₅** **Tak ska utformas med obruten takfot vid utformning av takkupor. Frontespiser får bryta takfoten.**
Bestämmelsen syftar till att säkerställa att brytningen mellan fasad och tak tydligt markeras och motverka förhöjda fasadliv vid utformningen av takkupor. Frontespiser tillåts bryta takfoten och användningen av frontespiser begränsas inte.

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

- f₆** **Takkupor och frontespiser tillåts sammanlagt uppta högst 60% av takets längd. Burspråk omfattas inte av begränsningen.**
Bestämmelsen syftar till att begränsa användningen av takkupor och frontespiser. Om ett tak utformas med både takkupor och frontespiser får de sammanlagt uppta 60% av takets längd. Exempelvis får ett tak med en längd på 40 meter utformas med t.ex. en frontespis med en bredd på 12 meter samt tre takkupor med 3 meters bredd vardera.
- f₇** **Takkupor tillåts sammanlagt uppta högst 50% av takets längd.**
Bestämmelsen syftar till att begränsa användningen av takkupor. Bestämmelsen kombineras med bestämmelse f₄ som anger att frontespiser och burspråk ej tillåts.
- f₈** **Maximal bredd per burspråk/frontespis är 8 meter. Burspråk får högst sticka ut 1,6 meter från huvudfasad och frontespis får högst sticka ut 0,5 meter från huvudfasad. Utanpå burspråk/ utstickande frontespis tillåts enbart franska balkonger.**
Bestämmelsen syftar till att begränsa storleken på burspråk och frontespiser. Utanpå burspråk och frontespiser som sticker ut från huvudfasad, dvs. inte livar med huvudfasad, tillåts inte balkonger utan enbart franska balkonger.
- f₉** **Längsta sammanhållna fasadlängd är 25 meter. Över denna längd ska fasadlivet brytas upp med fasadmaterial och/eller fasadkulör samt takmaterial och/eller takkulör.**
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att den nya bebyggelsen ges en variationsrikedom genom uppbrutna fasader med olika utformningar av tak, takfot och fönstersättningar. På så sätt upplevs bebyggelsen bestå av flera sammanbyggda huskroppar med olika utformning. Uppbrytningen ska ske genom att både utformningen av fasad och tak varieras, antingen genom byte av kulör eller material.
- f₁₀** **Entréplanets fasad ska utformas avvikande gentemot övrig fasad. Gäller ej mot innergården.**
Motivet till bestämmelsen är att skapa variation genom att entréplanet ges ett varierat uttryck som skiljer sig mot övrig fasad. Det kan göras antingen genom att entréplanet ges ett annat fasadmaterial, en annan kulör eller andra utformningsdetaljer. Fasader som vetter in mot gården omfattas inte av bestämmelsen.

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

- f₁₁** **Entréplanets fasad mot Landskyrkoallén ska utformas avvikande gentemot övrig fasad.**
Motivet till bestämmelsen är att skapa variation genom att entréplanet ges ett varierat uttryck som skiljer sig mot övrig fasad. Det kan göras antingen genom att entréplanet ges ett annat fasadmateriäl, en annan kulör eller andra utformningsdetaljer.
- f₁₂** **Takmaterial ska vara terrakottafärgade takpannor, svart takpapp och/eller plåt i röd, grön, svart och/eller grå kulör.**
Bestämmelsen syftar till att reglera takmaterial och kulör för att säkerställa en utformning som samspelar med omgivningen och stadskärnan. På gårdarna regleras inte takmaterial.
- f₁₃** **Utstickande fasadelement såsom frontespiser och burspråk tillåts ej mot Landskyrkoallén. Utstickande skärmtak och balkonger tillåts.**
Bestämmelsen syftar till att säkerställa att fasad mot Landskyrkoallén uppförs i en rak linje mot gatan. Av hänsyn till kulturmiljön och för att harmonisera med trädraderna och gatans utseende bör utskjutande fasadelement undvikas.
- f₁₄** **Taket mot Prästgårdsvägen får inte utföras som en gavel utan ska ha ett sluttande takfall riktat mot vägen.**
Bestämmelsen syftar till att säkerställa att taken på de delar av byggnaden som vetter mot Prästgårdsvägen inte utformas som gavlar. Det innebär att de fasader (kortsidor) som vetter mot Prästgårdsvägen ska utformas med takfall och takfot likt angränsande långsidor.
- f₁₅** **Byggnadens sydvästra hörn ska ha en avfasning på minst 3 meter.**
Bestämmelsen syftar till att säkerställa att hörnet på den södra huskroppen längs Prästgårdsvägen får ett avfasat hörn. Det avfasade hörnet ger en karaktäristisk gestaltning som återfinns i stadskärnan samt i planområdets omgivning i kvarteret Prästlyckan och kvarteret Brunnen.
- f₁₆** **Balkonger får vara maximalt 3,5 meter breda och 1,6 meter djupa. Loftgångar tillåts endast mot innergård och begränsas inte av angivna mått.**
Bestämmelsen syftar till att begränsa balkongers storlek. Loftgångar tillåts mot innergården och begränsas inte av de mått som anges vilket innebär att loftgångar tillåts vara bredare och djupare än 3,5 respektive 1,6 meter.

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

f₁₇

Balkonger på fasad som vetter mot omgivningen får utgöra maximalt 35% av fasadens längd.

Bestämmelsen syftar till att begränsa balkongernas utbredning. Med fasad som vetter mot omgivningen avses fasad i riktning mot planområdets omgivning, dvs parkeringsytor söder om planområdet samt de omgivande gatorna Landskyrkoallén, Brunnsgatan och Prästgårdsvägen. Det innebär att balkongernas utbredning mot respektive innergård inte begränsas (se förtydligande karta på nästa sida).

f₁₈

Balkonger tillåts längs Landskyrkoallén dock endast på plan 2 och 3.

Bestämmelsen syftar till att begränsa balkongernas utbredning längs Landskyrkoallén. Balkonger får endast anordnas på byggnadens andra och tredje våningsplan vilket innebär att balkonger inte är tillåtna vid eventuell vindsvåning.

f₁₉

En balkong tillåts på andra våningsplanet mot Landskyrkoallén. Balkongen får vara max 24 meter bred och 2 meter djup.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att endast en balkong anordnas på andra våningsplanet mot Landskyrkoallén. Enligt planförslaget ska balkongen placeras ovanpå skärmtak ovan byggnadens huvudentré. Angivna mått begränsar balkongens storlek.

f₂₀

Balkonger på tredje våningsplanet mot Landskyrkoallén får utgöra maximalt 70% av fasadens längd och vara 7,5 meter breda och 1,6 meter djupa. Balkonger mot innergården får vara maximalt 3,5 meter breda och 1,6 meter djupa. Loftgångar tillåts endast mot innergård och begränsas inte av angivna mått.

Bestämmelsen syftar till att begränsa balkongers storlek och utbredning. Loftgångar tillåts mot innergården och begränsas inte av de mått som anges.

f₂₁

Utstickande balkonger, frontespiser och burspråk tillåts ej mot Landskyrkoallén. Franska balkonger tillåts.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att inga utstickande fasadelement såsom balkonger, frontespiser och burspråk anordnas inom fasad mot Landskyrkoallén inom det aktuella egenskapsområdet. Indragna och franska balkonger tillåts. Motivet är att fasaden ska uppföras i en rak linje mot Landskyrkoallén. Av hänsyn till kulturmiljön och för att harmonisera med trädraderna och gatans utseende bör utskjutande fasadelement undvikas.

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

Balkongräcken ska ha en genomsiktlig utformning, glasrücke tillåts ej. Balkonger och loftgångar får inte glansas in.

Balkongräcken bör ha en gestaltning och material som knyter an till huvudbyggnader. Bestämmelsen gäller inom hela planområdet och syftet med bestämmelsen är att säkerställa att balkonger får det uttryck som är tänkt och att de inte upplevs som massiva element i fasaden. Glasrücke tillåts ej eftersom de ger ett modernt uttryck. Inglasning får inte ske då det kan påverka bebyggelsens stadsmässighet och arkitektoniska kvalitéer negativt.

Största tillåtna bredd på varje enskild takkupa på tak som vetter mot omgivningen är 3 meter.

Bestämmelsen gäller inom hela planområdet och syftar till att begränsa takkupornas storlek. Med tak som vetter mot omgivningen avses takfall i riktning mot parkeringsytor söder om planområdet samt de omgivande gatorna Landskyrkoallén, Brunnsgatan och Prästgårdsvägen. Det innebär att bredd på takkupor på takfall som vetter in mot innergården inte begränsas (se förtydligande karta nedan)



Rödmarkering avser fasad som vetter mot planområdets omgivning. Här begränsas takkupors storlek och balkongers utbredning. Grönmarkering avser fasad som vetter mot innergården. Här begränsas inte balkongers utbredning och loftgångar tillåts. Orangemarkering avser övriga fasader, där begränsas inte balkongers utbredning och loftgångar tillåts inte.

Upp/nedfart från garage får endast ske mot Brunnsgatan.

Motivet till bestämmelsen är att det endast är lämpligt att förlägga upp/nedfart till parkeringsgarage mot Brunnsgatan.

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

- q₁** **Grind och grindstolpar ska bevaras inom egenskapsområdet. Grinden får flyttas men ska placeras i anslutning till Prästgårdsvägen.**
Grinden med tillhörande grindstolpar har pekats ut som värdebärande element i Kulturmiljöprogrammet samt i den antikvariska bedömning som gjorts i samband med detaljplanen (Sweco 2024-02-13). Planbestämmelsens syfte är att säkerställa ett bevarande av grinden. Om entrén till fastigheten behöver placeras vid annan plats än grindens nuvarande placering, får grinden flyttas längs med Prästgårdsvägen utan att det bedöms påverka de kulturhistoriska värdena väsentligt.
- n₁** **Trädrad om minst 4 träd ska finnas. Vid fällning av befintligt träd ska det ersättas med nytt träd med en stamomkrets om minst 22 cm.**
Bestämmelsens syfte är att säkerställa bevarandet av trädallén genom krav på nyplantering vid fällning av befintliga träd. Minsta stamomkrets regleras så att nya träd inte blir alltför små.
- b₁** **Högsta bjälklagshöjd är +65,3 meter över nollplan för underjordiskt garage.**
Syftet med bestämmelsen är att begränsa det underjordiska garagets bjälklagshöjd.
- a₁** **Startbesked får inte ges för ny byggnad förrän markförorening inom Afzeliiskolan 2 avhjälpes.**
Villkor för startbesked gäller eftersom marken är förorenad och behöver saneras för att den ska kunna användas för känslig markanvändning; bostäder. Bestämmelsen gäller inom Afzeliiskolan 2 vilket innebär att sanering behövs endast inom den aktuella fastigheten innan startbesked kan ges för byggnation inom fastigheten.
- a₂** **Startbesked får inte ges för ny byggnad förrän markförorening inom Afzeliiskolan 3 avhjälpes.**
Villkor för startbesked gäller eftersom marken är förorenad och behöver saneras för att den ska kunna användas för känslig markanvändning; bostäder. Bestämmelsen gäller inom Afzeliiskolan 3 vilket innebär att sanering behövs endast inom den aktuella fastigheten innan startbesked kan ges för byggnation inom fastigheten.
- Fördröjningsmagasin för dagvatten ska anläggas inom kvartersmarken inom respektive fastighet.**
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att fördröjningsanläggningar anordnas inom respektive fastighet i enlighet med Alingsås dagvattenplan och dagvattenutredningen.

Upplysningar till efterkommande skeden

- Med den disposition av ny bebyggelse som föreslås får vissa av fasaderna lite eller inget direkt solljus. Det gäller fasader mot norr samt minde delar av fasaderna mot väster och öster som vetter mot ett innerhorn på gård. Dispositionen av lägenheter kan behöva relatera till ljusförhållandena så att inga större, enkelsidiga lägenheter förläggs mot norr. Se mer i avsnitt om Solljus på sida 55.
- En trädrad ska finnas inom Afzeliiskolan 2, längs med Prästgårdsvägen. Nya träd ska ha en stamomkrets om minst 22 cm.
- Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmarken och dagvattenhantering behöver därmed ingå som ett tekniskt egenskapskrav vid det tekniska samrådet inför startbesked. Se förslag till dagvattenhantering i Dagvatten- och skyfallsutredning.
- För en fungerande skyfallshantering behöver lämpliga marknivåer studeras närmare vid projekteringen. Marken ska luta från byggnaderna och i riktning mot omkringsliggande gator, se förslag till skyfallshantering i Dagvatten- och skyfallsutredning.
- Marken inom de båda fastigheterna bedöms ur föroreningssynpunkt som lämplig att bebygga dock förekommer föroreningar i det översta jordlagret. Den ytliga jorden behöver avlägsnas. Ifall ingen schakt planeras utföras i läge för de förhöjda halterna bör de saneras. Halten av PAH-H över KM som påvisats i fyllnadsmassor i Afzeliiskolan 3 bör saneras om befintlig kyrka rivs. För att minska mängden jord som körs till mottagningsanläggning som förorenad rekommenderas att kompletterande provtagning utförs vid de tre provpunkterna för att avgränsa föroreningsutbredningen horisontellt. Den kompletterande provtagningen kan utföras innan eller i samband med planerad entreprenad.
- Eftersom halter av föroreningar påvisats som överstiger riktvärdena för KM ska en anmälan enligt 28 § av förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) upprättas och lämnas in till Bygg- och miljönämnden i god tid (minst 6 veckor) innan schaktning eller annat markarbete påbörjas. Ett godkännande från myndigheten ska erhållas innan entreprenadarbetet får påbörjas.
- Lokala stabilitetsförhållanden ska kontrolleras för nya rådande förutsättningar då förändring av markgeometri sker, så som vid schaktning inför källarvåning, grundläggning eller upplag av jordmassor med mera. Nya förutsättningar för lokalstabiliteten ska kontrolleras för gällande normer i projekteringsskedet. Då sanden är siltig bör eventuell påverkan av stabiliteten speciellt beaktas vid vibration av mark då jord med större silthalt är känsligare för störning. Vid nederbörd måste även risken för utflytning av slänter beaktas då silt är vattenkänslig. Därav kan slänter vid schaktning behöva täckas mot nederbörd eller förläggas i flackare lutning.
- Räddningstjänsten rekommenderar att andra utrymningsstrategier än räddningstjänstens stegutrustning ska utgöra den alternativa utrymningsvägen på grund av att utrymning via räddningstjänstens stegar kan medföra stora svårigheter, särskilt av utrymning av äldre, små barn och funktionsnedsatta personer. Vid en eventuell projektering med stegutrymning är det viktigt att BBR 5:323 samt 5:721 uppfylls samt att räddningstjänsten har rätt förmåga och insatstid.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Kommunala

Vision 2040

Alingsås kommun har antagit vision 2040 som en framtidsbild av vad Alingsås vill vara år 2040. Kommunens vision är grundbulten i arbetet och den utgör den långsiktiga styrningen och gemensamma riktningen för hela kommunen. Visionen lyder: "Alingsås är Västsveriges vackraste kulturstad i en levande bygd. Genom nytänkande, engagemang och tillgänglighet skapar vi livskvalitet för alla". För att låta visionen få kraft i hela samhället finns fem fokusområden utpekade, som tydliggör de särskilda inriktningar där fokus bör ligga för att nå Vision 2040. Det utpekade fokusområdena är:

- Vackra miljöer
- Livskvalitet
- Experimentlust
- Omställning
- Tillsammans

Budget för Alingsås kommun 2024 - 2026

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

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

Översiktsplan

Översiktsplanen för Alingsås kommun antogs av Kommunfullmäktige 2018-10-31 § 182 och anger inget specifikt för området.

I översiktsplanen lyfts det fram att det ska visas särskild omsorg om arkitektonisk gestaltning i Alingsås stad och staden ska byggas tätt och småskaligt. En utbyggnadsprincip som

bygger på sammanhållen bebyggelse och där förtätning sker inifrån ska främjas. Det skapar förutsättningar för gemensamt utnyttjande av infrastruktur och tekniska system.

Sammanhållen bebyggelse skapar även bättre förutsättningar för nyttjande av kollektivtrafik och minskat bilberoende, vilket genererar fördelar både ur ekologiska och sociala perspektiv. Ett genomförande av detaljplanen bidrar till en förtätning av staden och befintlig infrastruktur kan nyttjas. Detaljplanen bedöms därmed stämma överens med översiktsplanen.

Stadsplan för Alingsås stad

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

Byggnadsordningen konkretiserar vision 2040 och Översiktsplan 2018 och syftar bland annat till att bidra till kvalitetsstyrning. Detta genom att ange principer och vägledningar för arkitektonisk kvalitet, gestaltning, Alingsås stadslandskap och identitetsskapande bebyggelsekaraktärer som sedan kan tillämpas i stadsbyggnadsprocessen.

Till Stadsplanen finns områdesvisa fördjupningar som beskriver karaktärsdrag och värden i specifika områden. Området för den aktuella detaljplanen pekas ut som ett område som är känsligt för förändring och som därmed ska utvecklas varsamt. Planområdet och dess omgivning präglas av en låg till medelhög bebyggelse av mycket varierad karaktär. Områdets variation i volym och utförande, liksom en osammanhängande och ostrukturerad stadsstruktur, står i kontrast till den angränsande innerstadens mer enhetliga karaktär. Områdets gröna framtoning och vaga gränsdragning mot angränsande grönområden, gör att stadslandskapet präglas av grönska och en känsla av småskalighet. Området innehåller kulturmiljöer och enskilda byggnader med karaktär värd att bevara, vilka ska tas hänsyn till vid förändringar och tillskott. Närheten till riksintresset skapar särskilda förutsättningar avseende skala, sammanhängande stråk och siktlinjer.

Stadsplanen anger att stadens bebyggelsemiljöer ska utvecklas med stöd i kunskap om den specifika platsen och att analysen av platsen bör utgå från platsen i sig, liksom relationen till omgivande miljöer och värden. Befintliga kvaliteter och värden ska tillvaratas vid utformning av ny bebyggelse, för att komplettera miljön med kvalitet där bristande helhet råder.

Den småskaliga och sammanhållna stadsbilden ska värnas och högre byggnader som bryter mot stadens enhetliga höjdskala ska undvikas. Undantag bör endast göras för offentliga byggnader eller byggnader av stort allmänt värde.

Dagvattenstrategi

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

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

Detaljplan

För planområdet gäller stadsplan A407, fastställd 1972. I stadsplanen är Afzeliiskolan 3 planlagd som "område för samlingslokaler" med angiven högsta byggnadshöjd 5 meter och högsta nockhöjd +79 meter över nollplanet. 80% av fastighetsarean får bebyggas.

För Afzeliiskolan 2 är marken planlagd som "område för bostadsändamål" som tillåts uppföras i två våningar och med en sammanlagd byggnadsyta om högst 300 m².

En ändring av stadsplan A407 (A407 Ä) gjordes som fick laga kraft år 2017. Ändringens syfte var att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader på fastigheten genom införandet av en skyddsbestämmelse (q). Bestämmelsen gäller för bostadshus, lillstuga och jordkällare och anger att byggnader med kulturhistoriskt värde inte får rivas.

På grund av de nämnda byggnadernas dåliga skick revs de år 2019.

Genomförandetiden har gått ut för stadsplanen samt för ändringen. Den nya detaljplanen ersätter den äldre stadsplanen i berörda delar. Stadsplan A407 kommer att fortsätta gälla för fastigheten Afzeliiskolan 1 medan ändring A407 Ä helt kommer att sluta gälla.

Planbesked

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-06-15 § 152 att ge positivt planbesked till att inleda planläggningsarbete för fastigheterna Afzeliiskolan 2 och 3. Beskedet gavs med hänvisning till de avvikelser som nämns i samhällsbyggnadskontorets yttrande där det anges att bebyggelsens placering, tillgänglighet, kulturmiljö, parkeringar och framkomlighet ska utredas under planarbetet.

Stadsmiljö och historisk bakgrund

Planområdet och dess omgivning präglas av kyrkliga och offentliga institutioner. I slutet av Landskyrkoallén finns Landskyrkan vars kyrkotomt gränsar till Sävån. Den är en vitputsad kyrkobyggnad uppförd i gråsten under senmedeltid. Väster om planområdet finns den före detta prästgården som idag är ombyggd till förskola. Prästgården är uppförd med snickarglädje i tidstypisk stil från 1800-talets andra hälft och placerad mitt på en stor tomt vilket vittnar om en äldre trädgårds- och bebyggelsestruktur. Under 1700-talet utgjordes planområdet av prästgårdens åker-, ängs- och betesmark och på 1800-talet anlades de nuvarande raka och allékantade vägarna vilket gav området en mer parkliknande karaktär. Afzeliiskolan 2 och 3 styckades av för uppförande av bostadshus med stora omgivande trädgårdar och som inramning till tomterna uppfördes smidesstaket och påkostade grindar.

1973 uppfördes Pingstkyrkan på fastigheten Afzeliiskolan 3, efter ritningar av arkitekt Helmer Flensborn och det tidigare bostadshuset revs. Kyrkobyggnaden avspeglar tydligt frikyrkobyggandet under rekordåren.

Bostadshuset och tillhörande uthus, som tidigare fanns på fastigheten Afzeliiskolan 2, revs år 2019 eftersom de angripits av hussvamp och var i mycket dåligt skick. Fastigheten är därmed helt obebyggd idag.

I området norr om Brunnsgatan, på prästgårdens tidigare gårdsplan, uppfördes under senare delen av 1900-talen en lågskalig, mestadels rödfärgad träbebyggelse med tydliga historiska referenser. Bebyggelsen uppfördes för företagshälsövård, äldreboende ("Brunnen") samt som flerbostadshus.

Söder om planområdet finns den dåvarande Landsförsamlingens skola som uppfördes 1917 och som idag är ombyggd till bostäder.

I hörnet Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen har ett halvt kringbyggt bostadskvarter i stenstadsliknande utformning uppförts alldeles nyligen.

Kulturmiljö

I Plan- och bygglagen (PBL) hanteras kulturhistoriskt värdefull kulturmiljö genom förvanskningförbudet, varsamhetskrav och prövning av lokalisering samt avvägningarna mellan allmänna och enskilda intressen.

Vid ändring i den byggda miljön ska alltid bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sådant sätt som är lämpligt med hänseende till en god helhetsverkan.

Om en väsentlig egenskap går förlorad eller om områdets särart/karaktär väsentligt ändras sker en förvanskning. För att undvika en förvanskning måste därför bärande karaktärsdrag, egenskaper och särarter identifieras och pekas ut. Dessa ska skyddas och ligga till grund för val av ändringar och vidare exploatering, för att det kulturhistoriska värdet inte ska minska.

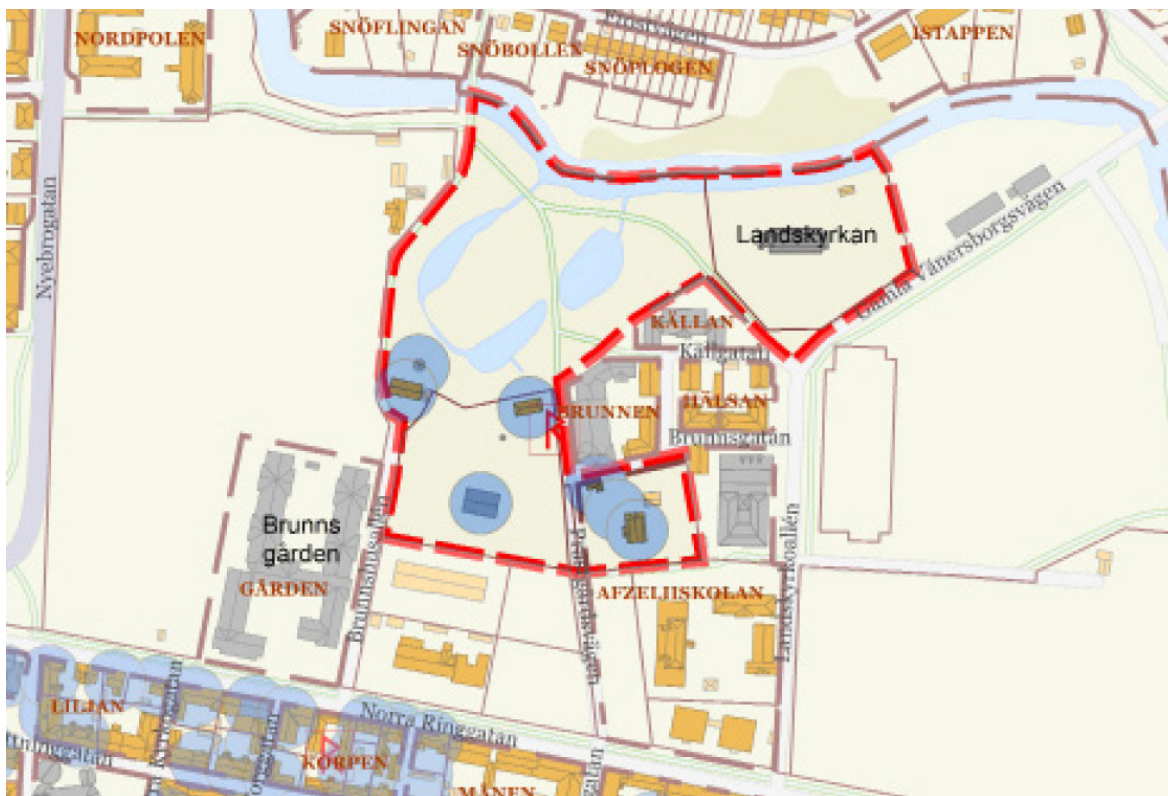
Ett antikvariskt utlåtande och konsekvensbeskrivning har tagits fram för detaljplanen (Sweco 2024-02-13) med syfte att kartlägga och bedöma stadslandskapets kulturhistoriska sammanhang och värden samt beskriva konsekvenserna av genomförandet av detaljplanen. Utlåtandet ger också rekommendationer för att värna de värden som finns i respektive stadsrum.

Kulturmiljöområdet

Planområdet ingår delvis i utpekade kulturmiljöområde i kommunens kulturmiljöprogram från 2018. I kulturmiljöområdet ingår Landskyrkan, Brunnshuset, Brunnsparken, Hälsobrunnen, den före detta prästgården samt Afzeliiskolan 2. Området är utpekade med följande motivering:

Landskyrkan är viktig som ett minne från Alingsås äldsta historia. Den fanns på platsen före staden, om än med annat utseende. Brunnsparken har haft en stor betydelse för nöje och rekreation i staden. På 1860-talet kretsade stadens officiella nöjesliv kring Brunnshuset och idag finns här en tilltalande parkmiljö, som kräver fortsatt vård och skötsel för att bibehålla sin karaktär.

De två äldre bostadsmiljöerna, med sina stora tomter, visar på en äldre trädgårds- och bebyggelsestruktur som förr fanns strax utanför stadens ringgator. Till miljön hör även äldre smidesgrindar.



Kartan visar det utpekade kulturmiljöområdet i Kulturmiljöprogrammet från 2018. På Afzeliiskolan 2 ses det tidigare bostadshuset som bedömdes ha höga kulturhistoriska värden men som revs 2019 pga. hussvampsangrepp.

Pingstkyrkan

Pingstkyrkan i Alingsås höll till i olika lokaler i staden. Första lokalen som församlingen ägde låg på Drottninggatan, i en gammal läderfabrik som man byggde om 1956 för att den skulle bli mer ändamålsenlig. Under 1960-talet i takt med att församlingen växte ur den gamla byggnaden blev planerna alltmer långtgående för en ny kyrkobyggnad.

1971 köpte församlingen tomten vid Landskyrkoallén och bygglov för pingstkyrkans uppförande skickades in 1972. Året därpå stod byggnaden färdig efter ritningar av arkitekt Helmer Flensborn. På tomten revs ett äldre bostadshus inför uppförandet. Kyrkobyggnaden inrymde funktioner som församlingssal och kyrksal samt kyrktorg, ungdomsvåning, festvåning samt rum för skolbespisning inkl. kök i lågdelen. I källaren under kyrksalen inreddes även ungdomslokal och hobbyrum.

Kyrkobyggnaden består av en hög del som utgörs av kyrksalen och en låg del som inrymmer övriga funktioner. Kyrksalen har en limträkonstruktion, taktäckning av singelklädd papp och fasad i vitslammad kalksandsten med snickeridetaljer i mörkbetsad furu. Ursprungligen skulle fasaderna vara utförda i en ljus slätputs, ett önskemål som hade framförts av kommunen på grund av den känsliga kulturmiljön. På grund av kostnadsskäl och underhållsbehov valde istället församlingen fasader av kalksandsten som man såg hade använts med gott resultat i andra samtida kyrkor. I kyrksalens fondvägg finns ett högt kyrkfönster bestående av högsnala glaspartier av färgat glas och längs ena långsidan finns stora spröjsade fönsterpartier. Inne i kyrksalen finns bl.a. dopgrav klädd i vit klinker. Den låga delen är i ett plan med fasader av rödbrun stående träpanel.

Genom åren har flera ombyggnationer och förändringar genomförts bl.a. har den ursprungliga heltäckningsmattan i kyrksalen bytts ut mot ett marmorgolv, ett högt fönsterparti i gaveln mot väster har satts igen, en ny orgel har satts in och podiet har byggts om.



Pingstkyrkans kyrksal till vänster och lågdelen till höger.



Kyrksalens interiör.

Konsekvenser för kulturmiljöområdet och stadsrummen

Landskyrkoallén

Den nya byggnaden för centrumverksamheter såsom kyrka, samt kontor och bostäder, föreslås placeras med indrag så att alléträden längs Landskyrkoallén kan bevaras samtidigt som landskyrkans synlighet inte påverkas.

Den högsta tillåtna nockhöjden på den tillkommande byggnad är samma som kyrksalen idag dock kommer en större volym uppföras till kyrksalens höjd vilket gör att intrycket blir ett annat genom det ökande antalet våningar. Det ger en ökad stadsmässighet som påverkar Landskyrkoalléns lantliga karaktär.

Enligt planförslaget kommer den nya kyrksalen inte att framträda exteriört vilket den gör idag. Det innebär att pingstkyrkans verksamhet och byggnadens funktioner blir mindre tydliga i stadsrummet. Fasaderna bedöms dock - bland annat genom markerat entréparti samt avsaknad av balkonger och andra element typiska för bostadshus - få en tydlig karaktär av institutionsbyggnad och negativa effekter bedöms sammantaget som små-måttliga.

Brunnsgatan

Brunnsgatan angränsar till, men ligger utanför det i kulturmiljöprogrammet utpekade området. Gatan får enligt planförslaget en påtagligt tät, stadsmässig karaktär utan inramande grönska och den befintliga bebyggelseskalan i 2-3 våningar längs Brunnsgatans norra sida möts av lika höga hus. Den ökade tätheten och avsaknad av inramande grönska mot gaturummet längs Afzeliiskolan 2 får negativa effekter på områdets park- och trädgårdskaraktär samt dess lantliga/agrara sammanhang.

Brunnsgatan har ett lågt kulturmiljövärde och sammanvägt med små-måttliga negativa effekter bedöms planförslaget innebära övervägande små negativa konsekvenser för stadsrummet. Det grundas på hur bostadskvarteret sluter Brunnsgatans smala gaturum medan grönskan i gaturummet försvinner. Samtidigt bibehålls en småskalighet genom att tillkommande bebyggelse utförs i samma låga skala som anslutande kvarter.

Prästgårdsvägen

Planförslaget visar en måttligt indragen placering av bebyggelsen och nya träd som kommer ha en betydligt mindre omfattning (minst 22 cm i stam-omkrets) och lägre höjd än de tre stora lönnar som fanns där tidigare. Vid framtagandet av det antikvariska utlåtandet fanns lönnarna fortfarande kvar och det konstaterades att den grönskande inramningen av Prästgårdsvägen skulle påverkas i hög grad av borttagandet av 90 år gamla, höga lönnar och att det skulle ge stora negativa effekter för tomtens grönskande inramning. Lönnarna var dock i dåligt skick och de skyddades inte av biotopskydd eller gällande stadsplan och de togs därför ner. Att de gamla träden ersätts med nya bedöms lindra de negativa effekterna av fällningen.

Föreslagen bebyggelse kommer utföras i anslutande skala till det nya kvarteret i hörnet Prästgårdsvägen/ Norra Ringgatan. I övrigt är det låg och småskalig, eller ingen bebyggelse i närområdet, vilket innebär en väsentlig påverkan.

Föreslagen bebyggelse mot Prästgårdsvägen ska utföras delvis fristående och placeringen gör att påverkan på den öppna park- och trädgårdskaraktären minskar. Bebyggelsen är placerad så att befintlig grind kan utgöra entré till området och grinden skyddas med skyddsbestämmelse. Skalmässigt bildar bebyggelsen ytterligare ett tätt och stadsmässigt inslag i området, i kontrast mot omgivande parkkaraktär. De uppbrutna, fristående volymerna lindrar detta något samtidigt som det redan finns en anslutande skala i ett nyuppfört kvarter i sydväst (Prästlyckan). Släpp på båda sidor om den fristående byggnaden säkerställer tillsammans med bevarande av grinden ett fortsatt grönt samband mellan Prästgårdsvägen och kvarterets inre.

Sammantaget bedöms ett högt kulturmiljövärde vid Prästgårdsvägen, sammanvägt med måttliga negativa effekter, innebära måttliga-stora negativa konsekvenser av planförslaget.

Konsekvenser för Pingstkyrkan

Kyrkobyggnadens kulturhistoriska värde bedöms sammantaget som måttligt till högt. Byggnaden är framförallt kulturhistoriskt värdefull genom kyrkdelens exteriör samt kyrkdelens och kyrktorgets interiörer; som har för tiden representativa och påkostade material och utföranden.

Ur ett regionalt och nationellt perspektiv är det vanskligt att säga säkert men den kulturhistoriska betydelsen bedöms som måttlig; det finns troligtvis många motsvarande exempel av liknande kulturhistoriskt värde. Ur ett lokalt perspektiv är byggnadens kulturhistoriska betydelse stor. En stor del av detta värde är knutet till användningen och det immateriella; dvs församlingens gudstjänster, möten och annan verksamhet. Som tecken på denna användning är kyrksalen med dess interiöra detaljer, utrustning och material viktiga. Men de är inte avgörande för församlingens fortsatta verksamhet, och därmed heller inte för den lokalhistoriska betydelsen. Den gamla kyrkan kan likväl leva vidare i en ny miljö.

I det antikvariska utlåtandet föreslås i första hand att kyrksalen bevaras och i andra hand att värdefulla interiöra delar som fortfarande är i gott skick, integreras/återbrukas i en ny kyrkobyggnad, vid rivning av den gamla.

Konsekvensbedömningen nedan är en sammanvägning mellan det kulturhistoriska värdet å ena sidan och känslighet för rivning i kontexten frikyrkobyggnader från rekordåren å andra sidan.

Befintlig byggnad kan enligt planförslaget ersättas med en ny kyrkobyggnad. Funktionen bibehålls därmed och de långsiktiga möjligheterna att fortsätta bedriva verksamheten kan sägas förbättras. Byggnadstypen bedöms i nuläget inte heller som särskilt hotad, men bedömningen är osäker då heltäckande kunskap om byggnadstypen och dess status inte finns sammanställd i en rikstäckande inventering.

Det har bedömts möjligt av byggherren och dess arkitekt att integrera/återbruka värdefulla interiöra delar i den nya byggnaden. Detta framgår av återbruksrapport (Okidoki arkitekter 2023-09-13). Känsligheten för en rivning bedöms mot bakgrund av detta sammantaget som liten.

Måttligt-högt kulturhistoriskt värde och liten känslighet för rivning bedöms innebära små-måttliga negativa konsekvenser för kulturmiljön av en rivning av pingstkyrkan. Denna bedömning bygger på att byggnaden ersätts av en ny kyrkobyggnad som innebär att de långsiktiga möjligheterna att fortsätta bedriva verksamheten förbättras. Bedömningen bygger även på att värdefulla delar återbrukas och integreras i den framtida anläggningen.

Påverkan på den omgivande kulturhistoriska miljön bedöms generellt som liten av en rivning. Pingstkyrkan har inga högre miljömässiga värden för det omgivande kulturmiljöområdet knutet till Landskyrkan, Brunnsparken m.m. Tvärtom är byggnaden en arkitektonisk solitär.

Värdet och därmed konsekvenserna av en rivning av pingstkyrkan är främst knutet till den enskilda byggnaden med dess exteriöra och interiöra värden.

Återbruk

En inventering av befintlig kyrkobyggnads byggnadsdelar har genomförts och sammanställts i en återbruksrapport (Okidoki arkitekter 2023-09-13). Inventeringen omfattar såväl exteriöra byggdelar som lös inredning. Syftet är att vid en rivning av byggnaden kunna återbruka så mycket som möjligt av relevanta byggdelar och inredning. Återbruk kan dels ske av kulturhistoriska skäl, men även med tanke på miljö och ekonomiska förutsättningar. Målbilden är att bära med sig den kultur som byggnaden bär på idag även till den nya byggnaden som kommer att nyttjas av framtida generationer.

Bland annat kan det färgade glaspartiet i kyrksalens gavelparti återbrukas interiört som sidoljus vid dörrar i kombination med ljudklassat glas. Befintlig fasadskylt, kors och även belysningsarmatur kan återbrukas interiört. Entrépartiet består idag av dörrblad klädda med furubrädor fästa med handsmidda spikar och lokalt tillverkade draghandtag i form av ett kors. Dörrarna kan återbrukas som inre dörrpar.

Samlad konsekvensbedömning

Som nämnts ovan är planområdet lokaliserat i ett område som historiskt sett har en agrar och lantlig prägel och som motsvarar trädgårdsstadens ideal. Samtidigt omges planområdet

av nytillskott såsom institutionsbyggnader och på senare år även bostadsbebyggelse i kvartersstadsstruktur.

Planförslaget har utformats med inspiration från kvartersstaden när det kommer till bebyggelsens struktur och volym men också till trädgårdsstaden och den agrara prägel när det kommer till siktlinjer och utformning av bebyggelsen.

Bebyggelsens möte med Prästgårdsvägen där kvarteret bryts upp genom att gården öppnas upp och bebyggelsen ges tre motiv som möter gatan, är en kompromiss mellan de olika stadsbyggnadsidealerna. Grindarna på Afzeliiskolan 2 och på motsatt sida Prästgårdsvägen har betydelse i gaturummet. Genom att bibehålla en grönskande karaktär och låta ny bebyggelse ansluta till grinden och framhäva den, kan även betydelsen framhävas vilket bidrar till kulturmiljöområdet som helhet.

Den arkitektoniska idén för bebyggelsens utformning tar sin utgångspunkt i den agrara parkhistoriska prägel och inspireras bl.a. av den före detta prästgården med gavelprydnader och nedtonad locklistpanel. Det är med den utgångspunkten som fasader föreslås vara klassiskt ordnade i trä och/eller puts och med en rikedom i detaljering och med lekfulla inslag. Samtidigt anspelar den arkitektoniska idén på stadskärnans ideal med uppbrutna fasader, utmärkande entréplan och hörnhusen som markeras med gavelmotiv och avskurna hörn.

Att den befintliga kyrkan kan ersättas av en ny byggnad som är mer ändamålsenlig för dagens församlingsverksamhet är mycket positivt ur ett socialt perspektiv. Kyrkan bedriver idag flera viktiga sociala verksamheter och pågående aktiviteter och verksamheter behöver större ytor. I en ny byggnad kan verksamheten utökas till att innehålla fler funktioner såsom café, restaurang och kanske utrymme för secondhand verksamhet, hemtjänst och vårdcentral. Samtidigt kan boende erbjudas för unga, stödboende och seniorboende.

Kyrkans verksamhet är överordnad själva huskroppen som verksamheten bedrivs i. Vid en rivning bibehålls funktionen och de långsiktiga möjligheterna att fortsätta bedriva verksamheten kan sägas förbättras.

Genom återbruk där värdeskapande element bevaras kan kyrkan leva vidare och utvecklas och samtidigt bära med sig den kultur som byggnaden bär på idag. I enlighet med den arkitektoniska idén kan en ny byggnad utformas med en offentlig karaktär och med en markerad siluett och på så sätt utgöra ett nytt landmärke i Alingsås. Eftersom nuvarande kyrkobyggnad inte har några höga miljömässiga värden för det omgivande kulturmiljöområdet knutet till Landskyrkan och Brunnsparken, kan påverkan på den omgivande kulturhistoriska miljön ses som liten av en rivning.

Sammantaget bedöms planförslagets negativa konsekvenser för kulturmiljön som måttliga.

Fornlämningar

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

Natur, miljö och landskap

Natur och grönska

Planområdet är lokaliserat i ett område med mycket grönska. Längs med Prästgårdsvägen och Landskyrkoallén finns trädalléer som ramar in området. Väster om planområdet finns den före detta prästgården med sin stora trädgård och öster om planområdet finns Savannen med stora öppna gräsytor, skatepark och ställplats för husbilar. Nordväst om området finns Brunnsparken med anor från 1800-talet. Parken utgör en grön oas i en sänka i anslutning till Säveån.

Närmaste lekplats finns i Järtas park i stadskärnan, ca 200 meter från planområdet och direkt österut finns skateparken.

Inom planområdet finns grönska i form av rester av den gamla trädgård som funnits på Afzeliiskolan 2. På Afzeliiskolan 3 finns grönska i form av buskplanteringar längs kyrkans fasader och i gränsen mellan de båda fastigheterna finns en häck och diverse mindre träd.



Bilden till vänster visar grönskan inom Afzeliiskolan 2, den ridå av träd och buskar som växer i gränsen mellan fastigheterna samt Pingstkyrkans kyrksal i bakgrunden. Bilden till höger visar trädallén och Pingstkyrkans entré vid Landskyrkoallén.

Detaljplanens genomförande innebär att grönska inom planområdet försvinner som en följd av att den gamla trädgården på Afzeliiskolan 2 bebyggs med ett nytt bostadskvarter. Friytor för lek och utevistelse ska finnas för tillkommande bostäder. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering ska man, enligt 8 kap. § 9 PBL, i första hand ordna friyta. En naturlig samlingsplats för tillkommande bostäder kommer att vara innergården som ramas in av ny bebyggelse på Afzeliiskolan 2.

Plankartan är utformad för att ge plats åt en grönskande förgårdsmark mot Prästgårdsvägen. Tidigare fanns tre stora lönnar samt en högstubbe längs Prästgårdsvägen, inom Afzeliiskolan 2. Enligt utlåtande från arborist rekommenderades fällning av träden samt högstubben dels eftersom träden var utsatta och att deras livslängd inte matchade de kommande byggnadernas livslängd. Träden är nu fällda men utgångspunkten i planförslaget är att de ersätts med nya träd. En planbestämmelse säkerställer plantering av nya träd och en angivelse om minsta stamomkrets säkerställer att träden inte blir alltför små.

Även mot Brunnsgatan ges plats åt förgårdsmark som kan ge gaturummet ett tillskott av grönska i form av planteringar. Afzeliiskolan 3 kommer att bebyggas till stor del men utrymme finns att föra in grönska längs med husfasader och som häckar i tomtgräns på motsvarande sätt som idag. En mer privat vistelseyta för boende och besökare kan skapas på den sida av den nya kyrkobyggnaden som vetter åt väster, mot Afzeliiskolan 2.

Biotopskydd

Lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg, omfattas av biotopskydd. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd men de behöver inte vara levande. Även döda träd omfattas av skyddet så länge de står kvar i allén.

De tre stora lönnarna samt högstubben som fanns på Afzeliiskolan 2 vid tiden för detaljplanens samråd utgjorde del av den dubbelsidiga trädallén längs Prästgårdsvägen. Träden är nu fällda och enligt beslut från Länsstyrelsen 2023-11-20 bedömdes planerade åtgärder vara en del av genomförandet av gällande stadsplan och biotopskyddsdispens behövdes därmed inte för fällningen av träden.



Bilden visar Prästgårdsvägen (okt 2024) med Afzeliiskolan 2 till vänster.

Skyddade arter

En fladdermusinventering har genomförts med inriktning på att undersöka om det förekommer några koloniplatser för fladdermöss inom planområdet (Naturcentrum 2024-10-04). Inventeringen utfördes enligt Naturvårdsverkets metod Artkartering med manuell inventering med handhållen detektor och autoboxar, detektorer som placeras ut och som automatiskt aktiveras och gör en inspelning när fladdermöss passerar. Eftersom uppdraget var inriktat på att hitta eventuella koloniplatser kompletterades metoderna med hundsök.

Resultaten från inventeringen visar att det finns jagande fladdermöss över inventeringsområdet och enstaka individer vilar sannolikt sporadiskt under dag eller natt i fruktträden. Hade det funnits kolonier i träden hade de setts vid utflygning eller spelats in med autoboxar eller handhållen detektor under kvällarna. Med största sannolikhet förekom inga kolonier av fladdermöss inom det inventerade området vid tiden för inventeringen. Sannolikt beror den låga individtätheten och det låga artantalet på att inventeringsområdet är beläget inne i staden och att det omges av gatlyktor som gör mängden ljus alltför stor för många fladdermöss.

Landskapsbild

Pingstkyrkan utgör en arkitektonisk solitär och kan ses som ett landmärke. De öppna ytorna på Savannen gör att kyrksalen ses från långt håll från nordöst. Kyrksalen är dock till viss del dold bakom stora träd och Pingstkyrkan underordnar sig Landskyrkan som är placerad i änden på Landskyrkoallén och omges av öppen obebyggd grönska.

Den öppna, tuktade grönskan runt Landskyrkan påverkas inte av detaljplanen vilket säkerställer Landskyrkans fortsatta dominans i det omgivande stadsrummet.

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.

En ekosystemtjänstinventering har gjorts för Alingsås stad där inventeringar gjorts utifrån hur olika platser bidrar till ekosystemtjänster såsom odling, pollinering, spridning, vattenrening, flödesutjämning, växthusgasreduktion, lokalklimat, luftrening, bullerdämpning, närnatur, hälsa, lek, friluftsliv, biologisk mångfald. I inventeringen bedöms det aktuella planområdet inte innehålla några av ekosystemtjänsterna ovan. Fastigheten Afzeliiskolan 2 består dock av en äldre trädgård med mycket grönska vilket i viss mån bidrar till bl.a. pollinering, luftrening och biologisk mångfald. De tre stora lönnarna samt högstubben bidrar till många olika ekosystemtjänster. De bidrar bl.a. med klimatanpassning genom fördröjning och minskning av dagvatten, skugga och temperaturutjämning. De filtrerar partiklar och kan ta upp gasformiga föroreningar. De kan rena vatten i marken och de ger identitet till platsen och påverkar människors hälsa positivt.

Planens genomförande innebär att de stora träden tas ner och att andelen grönska minskar vilket även minskar ekosystemtjänsterna. Även om de befintliga lönnarna ersätts med nya träd så minskar ekosystemtjänsterna eftersom gamla och grova träd har särskilda egenskaper som yngre träd saknar. De får till exempel större håligheter, grövre bark och längre nedbrytningstid som döda. Hundratal arter lever i eller på träden. Slutsatsen är att ekosystemtjänsterna minskar drastiskt på den aktuella platsen men att genomförandet inte bedöms ge negativa konsekvenser för området i stort.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd och strandskydd inträder inte vid planläggningen. Närmaste avstånd till Sävån är ca 150 meter.

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.

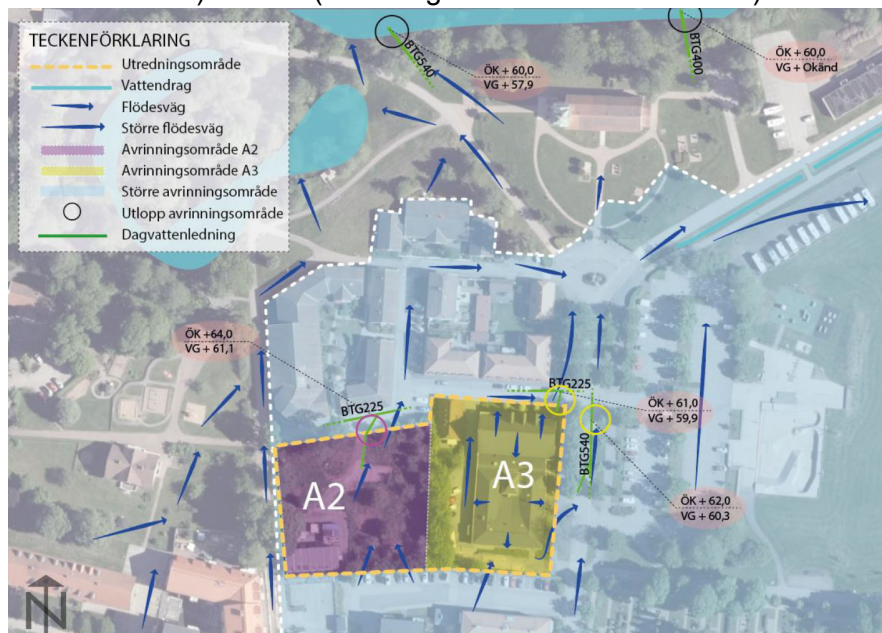
Detaljplanens karaktäristiska egenskaper bedöms inte ställa krav på en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Platsens förutsättningar bedöms inte vara sådana att en MKB krävs utifrån det som föreslås i detaljplanen och effekterna av det som föreslås i detaljplanen bedöms inte vara betydande. Miljöeffekterna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

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

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

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för detaljplanen (Rejlers 2024-09-05) med syfte att utvärdera dagvatten- och skyfallsrelaterade frågor i samband med planarbetet. Inom utredningsområdet finns idag lokala dagvattenledningar inom fastigheterna. Två avrinningsområden har fastställts och dessa benämns som A2 (avrinningsområde Afzeliiskolan 2) och A3 (avrinningsområde Afzeliiskolan 3).



Avrinningsområden inom utredningsområdet samt utlopp och möjliga utlopp från avrinningsområdena.

Delområde A2 och delområde A3 är båda anslutna till kommunala dagvattenledningar med utlopp i Sävån. Se mer information om ledningarna i dagvattenutredningen. För att inte förvärra situationen i det befintliga dagvattennätet bör om möjligt dagvattnet omhändertas inom utredningsområdet.

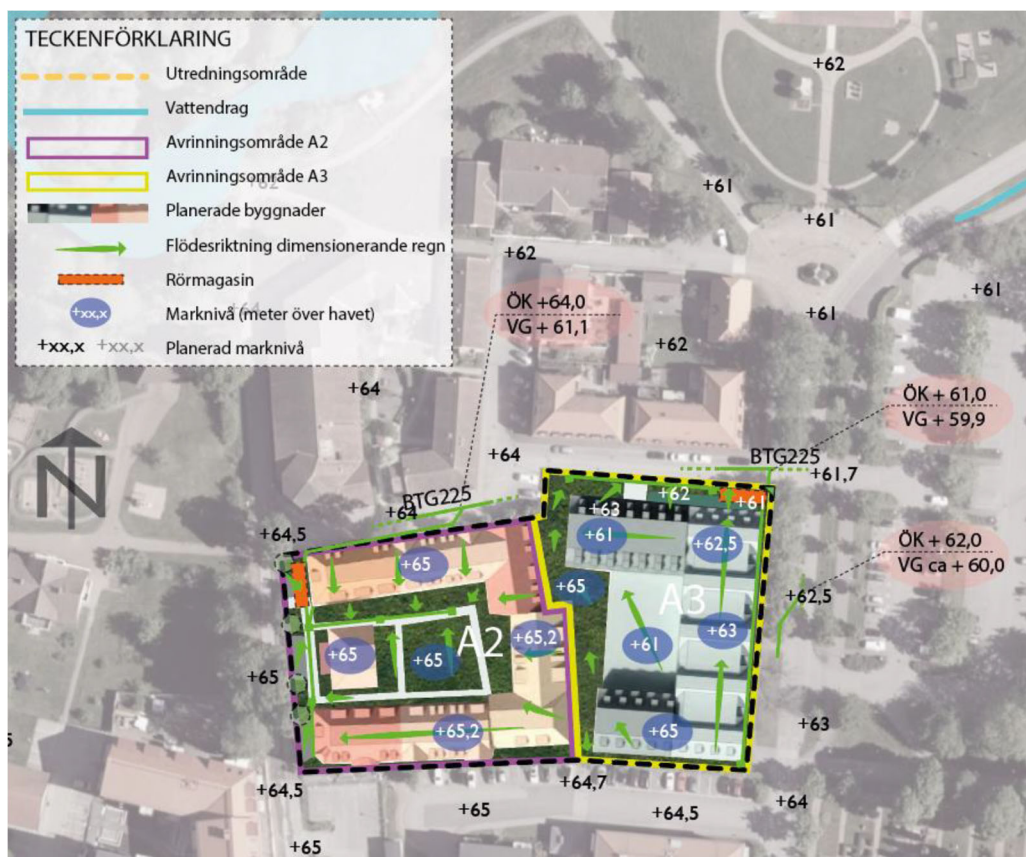
Flödesberäkningar har utförts och regnintensitet har beräknats med specifikt flöde för ett 20- och 100-årsregn för delområde A2 och A3 före och efter exploatering. En regnvaraktighet på 10 min har använts i flödesberäkningarna, detta för att både befintlig och planerad markanvändning utgörs av mycket hårdgjord yta och dagvatten bedöms snabbt lämna planområdet via befintliga dagvattenledningar. Dagvattenflödet har beräknats utan klimatfaktor för befintlig markanvändning och med klimatfaktor 1,25 för planerad markanvändning och 1,2 vid skyfall, i enlighet med P110 och kommunens dagvattenplan.

Förändringen av markanvändning medför en ökad dagvattenbildning och ett högre dagvattenflöde jämfört med den befintliga situationen. I Alingsås kommuns dagvattenplan anges att fastighetsägare vid nybyggnation ska omhänderta 12 mm nederbörd per reducerad kvadratmeter hårdgjord yta och det ska ske i dagvattenanläggningar som möjliggör rening och fördröjning. Dimensionerande utjämningsvolym har därför beräknats i enlighet med kommunens krav och i dagvattenutredningen redovisas den erforderliga fördröjningsvolymen för respektive delområde samt för hela utredningsområdet. Kravet resulterar i att delområde A2 rekommenderas fördröja ca 26 m³ och delområde A3 rekommenderas fördröja ca 25 m³.

Hantering av dagvatten ska ske inom kvartersmarken och det finns olika typer av dagvattenanläggningar såsom rörmagasin, biofilteranläggningar eller krossdiken. Respektive dagvattenanläggnings funktion, uppbyggnad samt underhålls krav beskrivs i

utredningen och där redovisas också för och nackdelar med de olika anläggningstyperna. Dagvattenstrategin anger att öppna lösningar är att föredra ur ett estetiskt perspektiv eftersom de kan bidra till mer grönska och de har generellt sett högre kapacitet än nedgrävda ledningar. Inom det aktuella planområdet finns dock endast en begränsad yta som kan användas för dagvattenhantering och i lösningsförslaget har därför underjordiska rörmagasin föreslagits som lämpliga dagvattenlösningar för rening och fördröjning av dagvatten. Vilken typ av anläggning som sedan används bestäms vid projekteringen och det regleras inte i detaljplanen.

I bilden nedan ses en skiss över föreslagen dagvattenhantering för hela planområdet med dagvattenlösningar i form av rening och fördröjning i rörmagasin. Som nämnts ovan kan anläggningarna även utformas som krossdiken eller biofilteranläggningar såsom regnbäddar. Kringliggande markhöjder och planerade golvnivåer och marknivåer redovisas också och här ges en ungefärlig bild av dagvattensystemens storlek och placering inom planområdet med orange markering. Storleken på dagvattenanläggningarna är beräknade så att de fördröjer 26 m³ och 25 m³ för delområde A2 och A3. De dagvattenanläggningar som används rekommenderas att placeras i befintliga lågpunkter nedströms systemet för de ytor som ska renas. Anläggningarna har i figuren kopplats ihop med det befintliga dagvattensystemet i gatunätet norr om planområdet. Vid dimensionering av dagvattenanläggningarnas storlek har flödet i utloppet som används beräknat till 27 l/s för A2 och 27 l/s för A3. Vattengångar (VG) och överkant (ÖK) för olika delar av förslag till dagvattensystemet finns även redovisade i bilden nedan.



Lösningsförslag för dagvattenhantering inom utredningsområdet efter exploatering med markhöjder och vattengångar.

Vid dimensionerande regn kan förslagsvis regnvattnet rinna från taken via stuprör och dagvattenledningar till det underjordiska rörmagasinet. Regnvatten från marken kan rinna med självfall till lokala rännstensbrunnar och dagvattenledningar till rörmagasinet.

Rörmagasinet i nordväst om delområde A2 rinner därefter direkt till servisanslutningen i Brunnsgatan. Rörmagasinet nordöst om delområde A3 kan vidare mot servisanslutning i korsningen Brunnsgatan/Landskyrkoallén. Anläggningarna kan med fördel placeras inom respektive fastighet. Det underlättar för enskild fastighetsägare att underhålla och driva dagvattenanläggningarna.

För att säkerställa att dagvattenanläggningarna anläggs inom planområdet anges i plankartan att fördröjning av dagvatten ska ske inom respektive fastighet förslagsvis inom de ytor som föreslås i dagvattenutredningen. Exakt placering beror på hur marken inom planområdet planeras och bebyggs. Planbestämmelsen innebär att dagvattenfördröjning kommer med som ett tekniskt egenskapskrav vid det tekniska samrådet inför startbesked. Kommunen kommer att kräva in underlag som redovisar hur hantering av dagvatten planeras att ske och frågan stäms av enligt dagvattenutredningen samt med ansvariga på kommunens VA-avdelning. Inför slutbesked sker en genomgång av relationsritningar för dagvattenanläggningarna samt kontroll av redovisning i kontrollplanen. Därmed är det säkerställt att de planerade dagvattenlösningarna kommer att genomföras.

För att anläggningarna ska fungera på det sättet det är tänkt bör en detaljprojektering säkerställa att vattnet tar sig till anläggningarna innan det rinner ut från respektive fastighet, speciellt för ytor som i framtiden kan byggas som parkeringar. Anslutningspunkter mot befintliga dagvattennätet måste också fastställas dvs. vilka som är godkända att ansluta mot, annars bör självfall mot andra utlopp beräknas fram. Om självfall inte är möjligt finns en risk för att dagvattnet måste pumpas, den risken anses som låg för detta område.

Hälsa, störningar och risker

Risk för översvämning

Säveån

Planområdet ligger som närmst cirka 150 meter från Säveån.

MSB:s genomför översvämningsskarteringar för att påvisa de områden som hotas av översvämning när vattenflödena uppnår en viss nivå. Översvämningsskarteringarna visar vattnets utbredning för klimatanpassade 100-årsflöden och 200-årsflöden och visar en förväntad situation år 2100. Ett beräknat 100- respektive 200-årsflöde för framtidens klimat visar vilka områden som sätts under vatten vid en översvämning som statistiskt sett inträffar en gång på 100 respektive 200 år.

Enligt beräkningar framtagna 2023 ligger hela planområdet över beräknade vattennivåer vid 100- och 200-årsflöden i Säveån vilket innebär att planområdet inte utgör ett översvämningssområde. Planområdets lägsta del ligger idag på ca +62 m (höjdsystem RH2000), vilket är 45 cm över den beräknade vattennivån i Säveån vid ett 200-årsregn.

Skyfall

En översiktlig undersökning av översvämningens risk vid extremregn på utredningsområdet har gjorts med hjälp av programmet SCALGO Live, en plattform som med hjälp av höjddata från Lantmäteriet tillsammans med valda nederbördsuppgifter visualiserar bland annat lågpunkter och flödesvägar (Rejlers 2024-09-05). I modellen är terrängen likställd med en yta utan avledning i ledningsnät och infiltration, dvs avrinningskoefficienten sätts till 1. Detta gör att modellens resultat, utan justering för infiltration och ledningsnät, representerar värsta möjliga scenario. MSB (2017) anger att ett 100-årsregn med en varaktighet på 30 minuter motsvarar 44 mm (inklusive klimatfaktor) regn och att ledningar kan avleda 40 % av detta vatten innan de är mättade. Detta motsvarar att det vid skyfall faller ca 30 mm vatten som avrinner ytligt och ansamlas i lågpunkter. Figur 14 visar översvämningdjup, flödesvägar och riskområden vid skyfall inom utredningsområdet vid ett 100-årsregn och är genomfört i SCALGO Live.

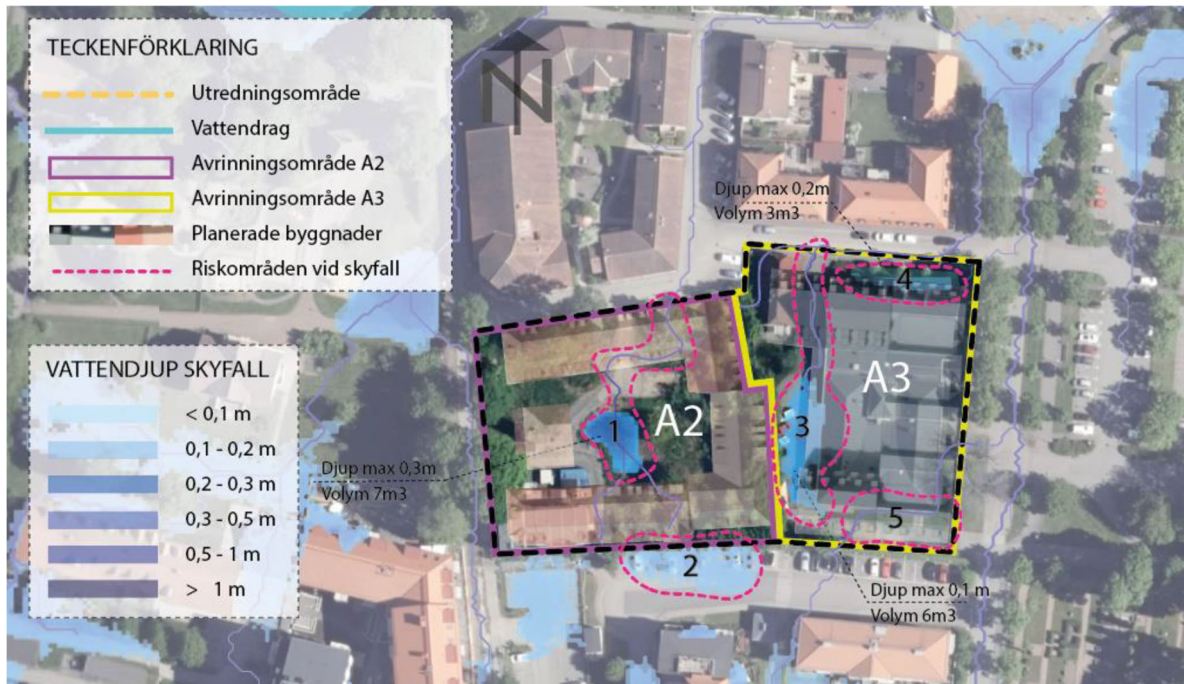
Riskområden har markerats i bilden nedan, med vattenansamlingar i lågpunkter inom utredningsområdet. Ett riskområde är beläget centralt inom A2 med tillrinning från söder och avrinning mot norr. Högsta djupet uppmättes till ca 0,7 m med en vattenvolym på ca 73 m³. För det större riskområdet inom A3 uppmättes ett djup på ca 0,2 m och en vattenvolym på ca 18 m³. Det mindre riskområdet har en vattenvolym på ca 11 m³ och ett djup på upp till ca 0,3 m i den nordöstra kanten.

Skyfallsleder går längst med båda vägarna öst och väst om utredningsområdet mot recipienten Sävån. Skyfallsvatten nedströms utredningsområdet, anses idag inte medföra större risk för bebyggelse mellan Sävån och utredningsområdet. Lågpunkten finns utanför utredningsområdet inom naturmarker och på vägar.



Vattenansamlingar i lågpunkter samt flödesvägar inom samt strax utanför utredningsområdet vid ett 100-årsregn, med utredningsområdet i gul streckning. Riskområde vid skyfall har markerats med röd streckad linje.

För att få en förståelse för hur skyfallssituationen kan komma att se ut efter exploatering, har detta illustrerats i dagvattenutredningen tillsammans med skyfallskarteringen vid befintlig situation. I bilden nedan finns fem områden markerade med rosa där befintlig skyfallssituation kan påverka den framtida situationen. Maximalt djup och vattenvolymer är tagna från Scalgo Live vid ett 40 mm regn och med infiltrationsmöjlighet i mark efter programmets egna schablonvärden.



Skyfallskartering med skyfallsytor och flödesvägar vid ett 100-årsregn. I bilden finns nya byggnader pålagda på befintlig situation. Rosa markering visar områden där befintlig skyfallssituation kan påverka den framtida situationen.

Område 1 visar lågpunkt i mitten av delområde A2. Detta område planeras att höjas från befintlig situation. Lågpunkten bräddar idag över mot norr där det planeras en byggnad. Maxdjupet om uppmättes i denna befintliga lågpunkt är ca 0,2 m med en vattenvolym på 7 m³. Då det inte planeras något portvalv, kommer det finnas en risk att vatten blir stående vid fasad. För att minska risken rekommenderas att marknivån inom innergården planeras så att vattnet rinner ut från innergården från öst till väst.

Område 2 ligger strax utanför delområde A2 i söder. Detta område är idag en lågpunkt med grund vattenansamling vid ett 100 års regn. Vid större regn än 100års regn kan denna lågpunkt bli djupare och då marken lutar mot fasaden i söder rekommenderas här en bromsande åtgärd för påtryckande vatten. Det kan vara exempelvis en trottoarkant eller en lägre mur. Om höjdsättningen vid detaljprojektering skapar en ränna från område 2 genom delområde A2 till Brunnsgatan kan detta också vara ett alternativ. En trottoarkant rekommenderas oavsett för att inte leda vattnet från parkeringen in till delområde A2 och fasaderna mot söder.

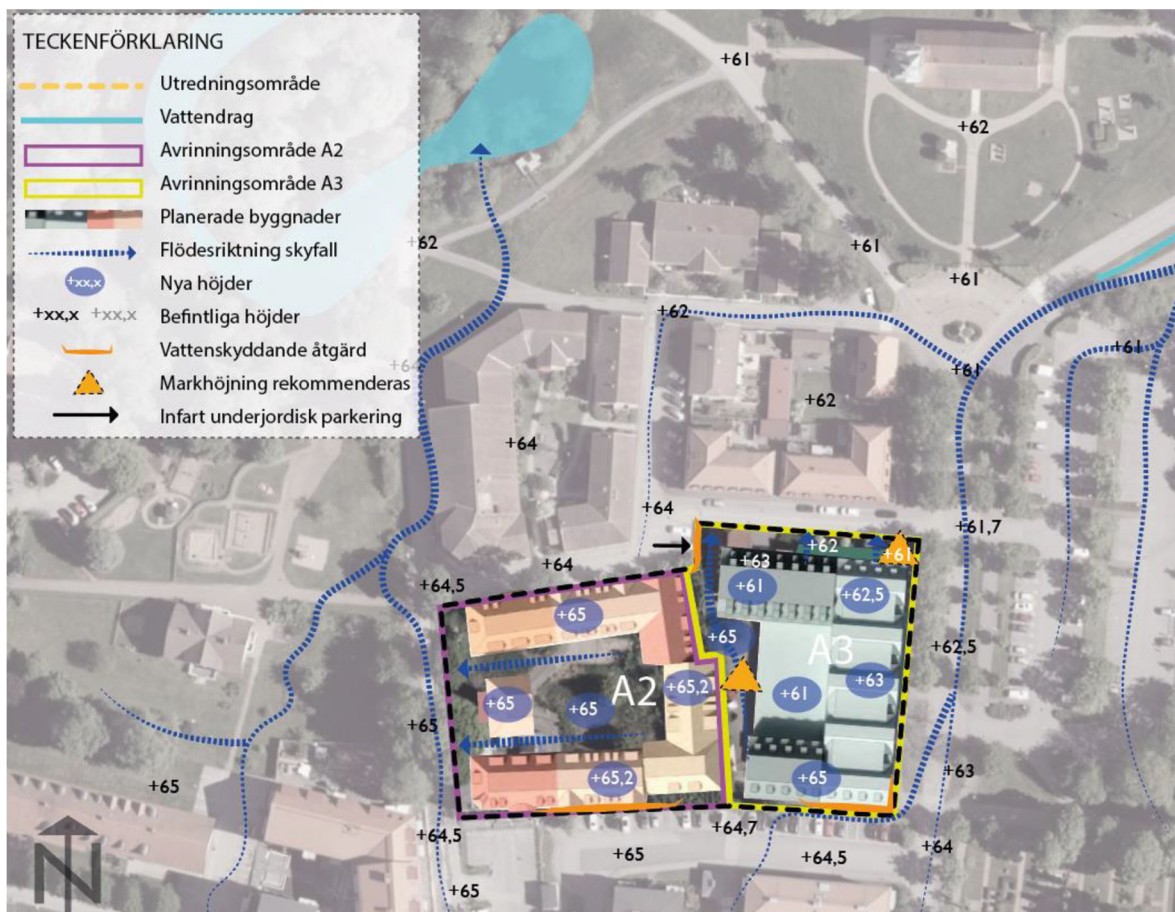
Område 3 är idag en lågpunkt samt passage för dagvatten från söder till norr. I framtiden planeras en passage i samma område vilket underlättar för vattnet att på samma sätt få flöde ut från område A3 mot Brunnsgatan förutsatt att marken lutar från söder till norr.

Maxdjupet som uppmättes i denna befintliga lågpunkt är ca 0,1 m med en vattenvolym på ca 6 m³.

Område 4 visar lågpunkt norr om delområde A3. Detta område planeras att höjas från befintlig situation. Maxdjupet som uppmättes i denna befintliga lågpunkt är ca 0,2 m med en vattenvolym på ca 3 m³.

Område 5 är en befintlig flödesväg genom förskole område som efter exploateringen är blockerad av huskropp. Denna behöver skyddas via upphöjd trottoar eller lägre mur för att skydda fasaden vid större vattenflöden vid skyfall.

Bilden nedan visar föreslagen skiss med ortofoto vid befintlig situation. I bilden visas även föreslagna skyfallsleder, markhöjder samt områden där markhöjder kan justeras för att optimera avrinning ut mot vägar och vidare mot recipienten. Marken rekommenderas att luta som flödespilarna visar för att optimera avrinning bort från byggnader. Exakt höjddata kommer att behöva detaljprojekteras i ett senare stadie samt efter de nya förutsättningar som kommer med den kommande detaljplanen för utredningsområdet.



Lösningförslag skyfall.

Största skillnaden på skyfallssituationen före exploatering och efter exploatering vid implementering av skyfallsåtgärder, är att flödesbelastningen ökar för skyfallsleden väster om delområde A2. Före exploateringen har skyfallsvattnet flödat från delområde A2 mot norr. Ingen risk anses dock tillkomma med ett ökat flöde för skyfallsleden i väst som idag går via Prästgårdsvägen och ned i parkområde strax innan recipienten Säveån.

I övrigt rekommenderas att marken framför byggnader lutar ca 5% de 3 första metrarna ut från fasaderna. Infartsvägar och andra viktiga vägar där framkomlighet för räddningsfordon kör bör inte blockeras genom översvämning mer än ca 0,2 - 0,3 m. Genom att höjdsätta så att marken inom kvarteren är högre än kringliggande gator kan vattnet rinna ut mot gatorna från kvarteren och fortsätta rinna vidare mot recipienten Säveån.

Framtida utformning av området tillsammans med lösningsförslaget anses inte medföra risker gällande vattenansamlingar mot fasader, ökade vattendjup på viktiga vägar så framkomligheten för räddningsfordon begränsas. Marken och vattenskyddande åtgärder bör däremot detaljprojekteras för att säkerställa att vattnet rinner enligt lösningsförslaget. Exploateringen med föreslagna dagvattenlösningar anses inte påverka nedströms liggande områden negativt i avseende på ökad översvämning vid skyfall. vilket diskuteras vidare i avsnittet om skyfall nedan.

Stigande vattennivåer från Säveån anses inte påverka utredningsområdet idag eller i framtiden, enligt ScalgoLive.

Förorenad mark

Inom planområdet föreslås bostäder vilket innebär att Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning (KM) ska användas som utgångspunkt vid bedömning av markområden. En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts i samband med planarbetet (Norconsult 2023-10-18). Syftet med den miljötekniska markundersökningen var att utreda markens föroreningsstatus för att kunna bedöma miljö- och hälsorisker med den nya markanvändningen enligt detaljplanen.

Fältarbetet omfattade jordprovtagning i åtta provpunkter samt installation och provtagning av tre grundvattenrör. Ett urval av jordproverna analyserades med avseende på metaller, PAH, petroleumkolväten, PCB och bekämpningsmedel. Grundvatten analyserades med avseende på metaller, petroleumkolväten, PAH och klorerade lösningsmedel.

Fältundersökningen visade att marken inom Afzeliiskolan 2 främst utgörs av naturliga jordarter. Ytlig jord utgörs av sandig mull som underlagras av naturlig sand. Inom Afzeliiskolan 3 utgörs marken delvis av asfalterade ytor som underlagras av fyllnadsmaterial med en mäktighet som varierar mellan 1 – 2 m. Fyllnadsmassorna underlagras generellt av samma naturliga sand som påträffas inom Afzeliiskolan 2.

Analysresultat

Analysresultaten av jordproverna har jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark. Samtliga jordprov uttagna inom detaljplaneområdet för de båda fastigheterna har bedömts utifrån riktvärden för känslig markanvändning (KM).

I tre av totalt 17 analyserade jordprov påvisas halter av föroreningar över KM. I två prov från Afzeliiskolan 2 påvisas bly och koppar i halter över KM. Båda proven är insamlade från ytlig naturlig jord som utgörs av sandig mull och föroreningarna förekommer ner till maximalt 0,5 meter under markytan (m u my). I ett av proven överskrider halten bly även riktvärdet för MKM (mindre känslig markanvändning). I ett prov insamlat från Afzeliiskolan 3 påvisas halt av PAH-H över KM. Provet är insamlat från fyllnadsmassor vid nivå 0,5 – 1,0 m u my. Inga halter av petroleumämnen, PCB eller bekämpningsmedel påvisas över relevanta jämförelsevärden. I den naturliga sanden påvisas inga halter som överskrider MRR (mindre än ringa risk).

Analysresultaten av grundvattenprov påvisar låg eller måttlig halt av nickel och zink i två prov. Resterande metallhalter är mycket låga. Inga halter av petroleumämnen eller PAH påvisas över relevanta jämförvärden. Inga halter av klorerade alifater påvisas över laboratoriets rapporteringsgräns.

Inga halter över MRR påvisas i den naturliga sanden som påträffas inom båda fastigheterna. I Afzeliiskolan 2 påträffas sanden generellt vid 0,5 m u my och fortsätter sedan till åtminstone 3 m u my där borrhningen avslutades. I Afzeliiskolan 3 förekommer mäktigare lager av fyllnadsmaterial och naturlig sand ligger djupare, vid ca 1 – 2 m u my. Under byggskedet rekommenderas att sanden återanvänds inom projektet eller externt i andra projekt. Vid återanvändning på annan plats kan ytterligare provtagning krävas för att verifiera att inga förhöjda halter förekommer. Återvinning av massor som inte utgör en risk för människors hälsa eller miljön gynnar hållbar utveckling då det tar tillvara på en befintlig resurs vilket minskar transporter, minskar utvinningen av nytt material vid bergtäkter och innebär en ekonomisk vinning.

Slutsats och rekommendationer

Marken inom de båda fastigheterna bedöms ur föroreningssynpunkt som lämplig att bebygga enligt ny detaljplan, förutsatt att de förhöjda halter av föroreningar som ställvis förekommer avgränsas, schaktas upp och tas om hand. Den ytliga mulljorden inom Afzeliiskolan 2 kommer sannolikt schaktas bort av tekniska skäl i samband med byggnation av bostadshus varpå föroreningarna kommer avlägsnas. Ifall ingen schakt planeras utföras i läge för de förhöjda halterna bör de saneras. Halten av PAH-H över KM som påvisats i fyllnadsmassor i Afzeliiskolan 3 bör saneras om befintlig kyrka rivs. För att minska mängden jord som körs till mottagningsanläggning som förorenad rekommenderas att kompletterande provtagning utförs vid de tre provpunkterna för att avgränsa föroreningsutbredningen horisontellt. Den kompletterande provtagningen kan utföras innan eller i samband med planerad entreprenad.

Planbestämmelser har införts inom respektive fastighet som anger att startbesked inte får ges för ny byggnad förrän markförorening avhjälppts. Eftersom halter av föroreningar påvisats som överstiger riktvärdena för KM ska en anmälan enligt 28 § av förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) upprättas och lämnas in till tillsynsmyndigheten i god tid (minst 6 veckor) innan schaktning eller annat markarbete påbörjas. Ett godkännande från myndigheten ska erhållas innan entreprenadarbetet får påbörjas. Bygg- och miljönämnden i Alingsås kommun är tillsynsmyndighet.

Enligt Bygg- och miljönämnden ska kompletterande provtagning och analys med avseende på föroreningar göras innan schaktning eller annat markarbete påbörjas. Detta för att avgränsa föroreningarna i sid- och djupled och minska risk för oavsiktlig spridning av föroreningar. Prover med avseende på föroreningar ska tas på minst det schaktningsdjup som behövs för byggnationen och analysparametrar bör minst omfatta de ämnen som tidigare påträffats i halter motsvarande eller över planerad känslig markanvändning. Föroreningshalter motsvarande Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark känslig markanvändning eller över dessa halter bör ej kvarlämnas på fastigheten då bostäder ska byggas och bl.a. bly har påträffats i höga halter.

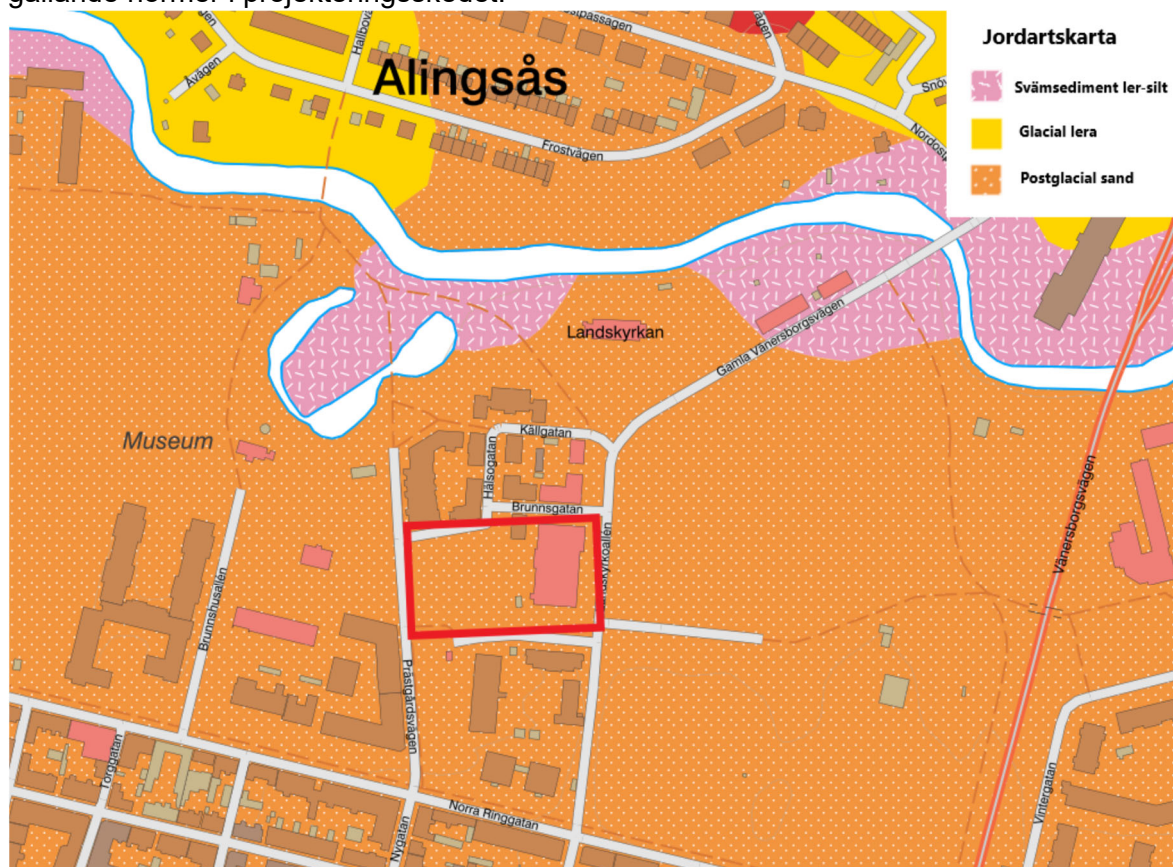
Enligt 10 kap 11–13 § i miljöbalkens upplysningsskyldighet (SFS 1998:808) ska även aktuell tillsynsmyndighet underrättas om en förorening upptäcks och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Risk för skred och ras

En geoteknisk undersökning har genomförts inför samråd (Norconsult 2023-11-07). Då marken inom det aktuella området är plant med ett relativt mäktigt lager friktionsmaterial bedöms det inte föreligga några stabilitetsproblem för befintliga förhållanden. Totalstabiliteten för planområdet bedöms som god.

Rekommendationer

Lokala stabilitetsförhållanden ska kontrolleras för nya rådande förutsättningar då förändring av markgeometri sker, så som vid schaktning inför källarvåning, grundläggning eller upplag av jordmassor med mera. Nya förutsättningar för lokalstabiliteten ska kontrolleras för gällande normer i projekteringsskedet.



Kartan visar ett utdrag från SGU:s jordartskarta med planområdet inom röd markering.

Då sanden är siltig bör eventuell påverkan av stabiliteten speciellt beaktas vid vibration av mark då jord med större silthalt är känsligare för störning. Vid nederbörd måste även risken för utflytning av slänter beaktas då silt är vattenkänslig. Därav kan slänter vid schaktning behöva täckas mot nederbörd eller förläggas i flackare lutning.

Vid schaktning ska släntlutning anpassas till schaktdjup och jordens egenskaper. Exempelvis får marken ej belastas från släntrön och 1 m bakom krön, dessutom ska det beaktas ifall schaktdjup beräknas under eller ovan grundvattenytan. För att säkerhetsställa att schaktning sker på säkert sätt krävs att schaktning utförs enligt Svensk Byggtjänst- och SGI:s "Schakta säkert".

Vid höjdsättning av marken inom planområdet måste hänsyn tas till stabilitets- och sättningsförhållanden samt befintlig bebyggelse. Detta innebär att för fyllningar och schakter

>0,5 m, motsvarande ca 10 kPa och uppåt, är det generellt bra att utföra både sättningskontroller och stabilitetsberäkningar för att säkerhetsställa att lasten är möjlig och inte påverkar omgivande bebyggelse. Även större schakter kan innebära ändrade dräneringsförhållanden som kan leda till sättningar för omgivande mark.

Radon

Radon är en ädelgas som ger upphov till joniserande strålning. Radon finns i marken i stora delar av Sverige och kan tränga in i byggnader genom otätheter i grunden eller källaren. Planområdet utgörs av normal radonriskmark enligt gammastrålningskarta från SGU.

Uppförandet av planerade byggnader rekommenderas utföras radonskyddande enligt Radonboken - nya byggnader (2019). Radonskyddande grundkonstruktion innebär till exempel att grundläggning görs på betongplatta där rörgångar och håltagning tätas från genomströmning av markluft, vilket är stort sett alltid fallet vid modern bostadsbyggnation.

Eventuellt tillfört material som till exempel fyllnadsmassor bör ha låga strålningsegenskaper för att inte bidra till en ökad radonrisk. För utifrån tillfört grundläggningmaterial bör aktivitetsindex och radiumhalt deklarerats av leverantör, alternativt fastställas på plats baserat på mätning med gammaspektrometer.

Omgivningsbuller

Miljöbalken och plan- och bygglagen innehåller krav på hänsyn till allmänna intressen som hälsa och säkerhet. Buller kan få konsekvenser för människors hälsa, därför ska ljudmiljön vägas in i bedömningen. Vilka ljudnivåer som inte bör överskridas regleras med stöd av miljöbalken (9 kap. 12 §) samt av "Förordning (2015:216 och 2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader". Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

En bullerutredning har tagits fram av Efterklang (2023-12-15). I utredningen har beräkning och analys gjorts av ekvivalenta och maximala ljudnivåer vid fasad från väg- och spårtrafik. Beräkningar har gjorts för den nya bebyggelsen och vid trafiksituationen vid prognosår 2040.

Riktvärdet om 60 dBA innehålls då högsta beräknad ekvivalent ljudnivå för Afzeliiskolan 2 är 51 dBA och Afzeliiskolan 3 är 57 dBA.

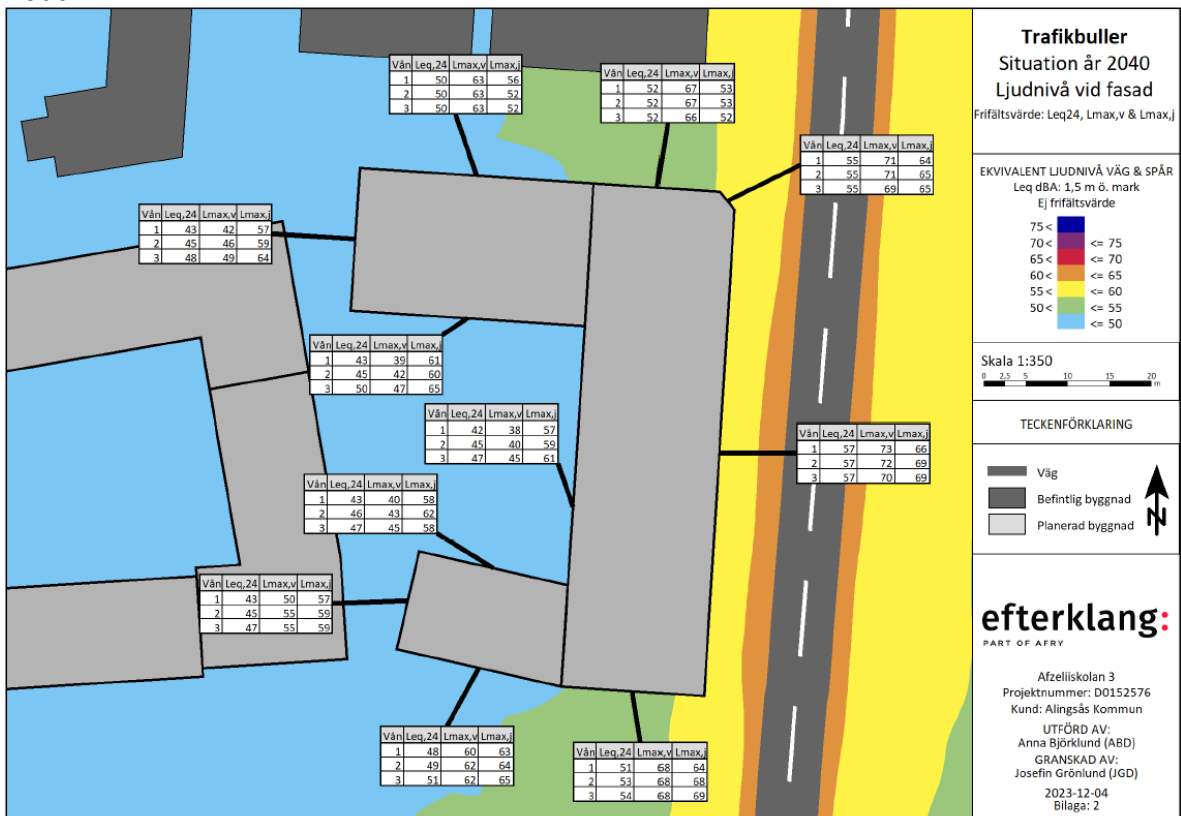
För uteplatser gäller riktvärde 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal nivå. Dessa riktvärden klaras på de flesta fasader bortsett från de fasader inom Afzeliiskolan 3 som vetter mot Landskyrkoallén och som enligt beräkningarna får ekvivalenta ljudnivåer upp mot 57 dBA och maximala ljudnivåer upp mot 73 dBA. Eftersom det är möjligt att anlägga gemensam uteplats på bostadskvarterens innegårdar, både inom Afzeliiskolan 2 och Afzeliiskolan 3, bedöms riktvärden för uteplats klaras och en god boendemiljö kan uppnås. Maximala ljudnivåer från spårtrafik visade sig ha låg inverkan på planområdet.

Vid annan byggnadsutformning än den utredda kan riktvärden för uteplats ändå uppnås inom fastigheterna ifall en gemensam uteplats anläggs med skärmning.

Den sammanlagda bedömningen är att bostäder och annan verksamhet kan placeras fritt inom de nya byggnaderna och kommer att uppfylla riktvärden för buller.



Kartorna visar bullersituationen vid prognosåret 2040. Färgerna representerar olika ljudnivåer enligt teckenförklaringen. Ekvivalenta ljudnivåer från väg- och spårtrafik vid planerade byggnaders fasad redovisas för Afzeliiskolan 2 ovan och för Afzeliiskolan 3 nedan.



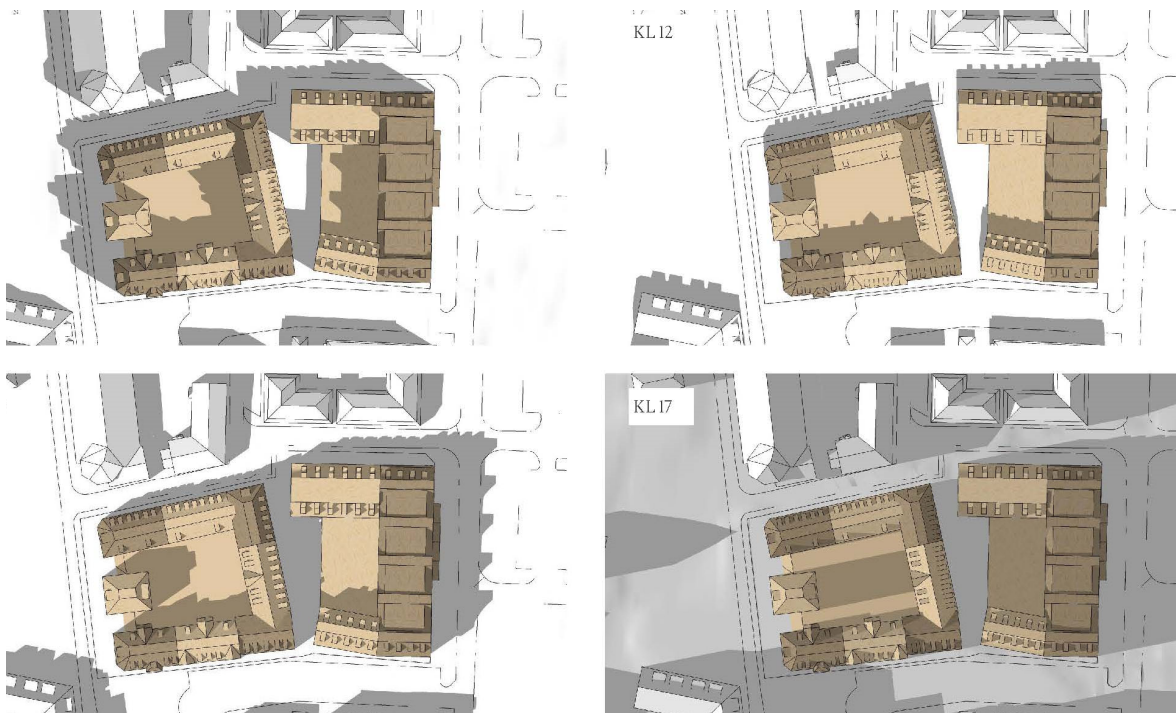
Solljus

En solljusstudie har genomförts för att studera solljus- och skuggningsförhållanden för den planerade bebyggelsen samt eventuell påverkan på befintlig bebyggelse i planområdets omgivning (Okidoki arkitekter, 2024-02-02). Två olika analyser har gjorts, dels av skuggbildningen som de nya huskropparna ger upphov till och dels av solljusförhållanden för de nya byggnaderna. Analysen är gjord med en Sketchupmodell som underlag där befintliga och nya byggnaderna modellerats i 3D. Resultatet redovisas för olika klockslag under en dag samt vid olika tider på året, vintersolstånd, höst/vårdagjämning samt vid sommarsolståndet.

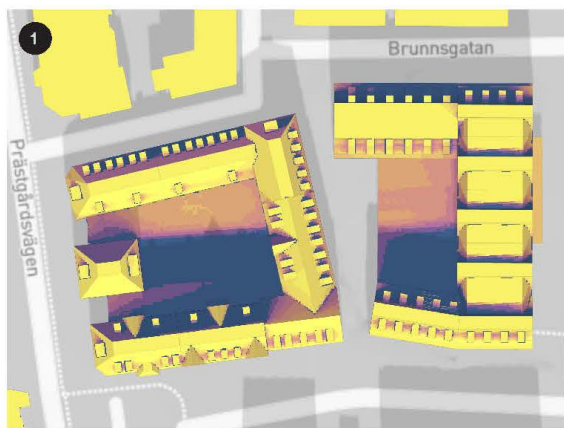
Krav på solljus finns i Boverkets Byggregler (BBR) avsnitt 6:323 Solljus. Där anges att i bostäder ska något rum eller någon avskiljbar del av ett rum, där människor vistas mer än tillfälligt, ha tillgång till direkt solljus. Analysen av solljus (Direct Sun Hours) visar hur många timmar under dygnet byggnadernas fasader och markytan är belyst med direkt solljus.

Resultatet av solljusanalysen visar att vid sommarsolståndet är solljus och skuggningsförhållanden mycket goda.

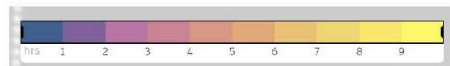
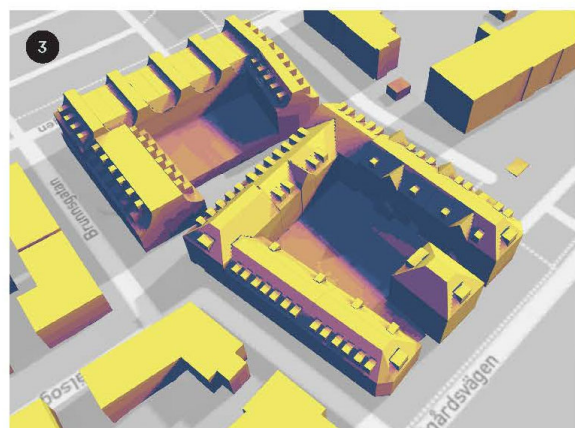
Vid vår- och höstdagjämning påverkas grannfastigheten norr om Afzeliiskolan 2 marginellt av skugga från bebyggelsen under morgonen. Större delen av gårdarna och förgårdsmarken nås av solljus under någon del av dagen. Fasaderna mot norr samt minde delar av fasaderna mot väster och öster som vetter mot ett innerhorn på gård får lite eller inget direkt solljus. Cirka hälften av gårdarna och förträdgårdsmarken får 4-5 timmars solljus. Sammantaget är solljus- och skuggningsförhållanden goda vid årstiden, men dispositionen av lägenheter kan behöva relatera till ljusförhållandena så att inga större, enkelsidiga lägenheter förläggs mot norr.



Bilderna visar skuggning vid vår-/höstdagjämning.

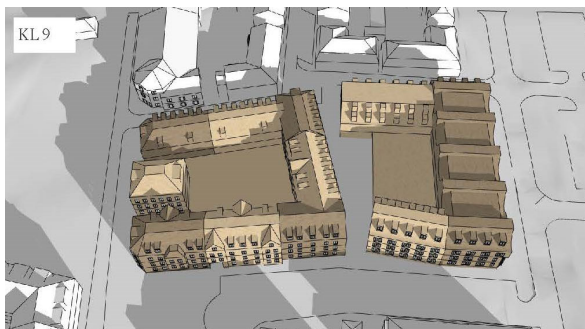


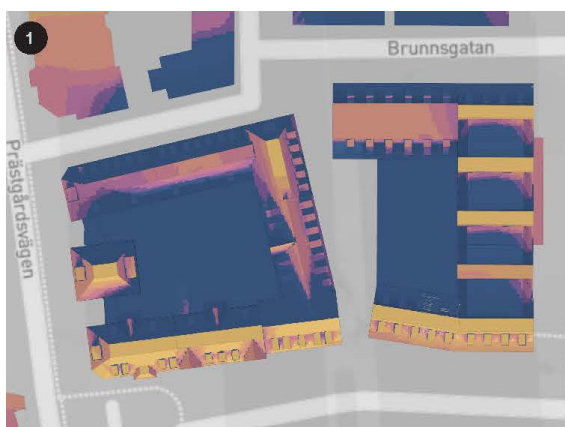
Bilderna visar antal timmar direkt solljus vid vår-/höstdagjämning.



Vid vintersolståndet påverkas grannfastigheterna i norr av skugga från bebyggelsen under hela dagen och endast mindre delar av gårdarna nås av solljus under dagen. Endast delar av fasaderna mot Landskyrkoallén i öster och delar av fasaderna mot Prästgårdsallén i väster samt delar av fasaderna mot söder får upp mot 5 timmar direkt solljus. Gårdarna nås av solljus mindre än 1 timme på dygnet.

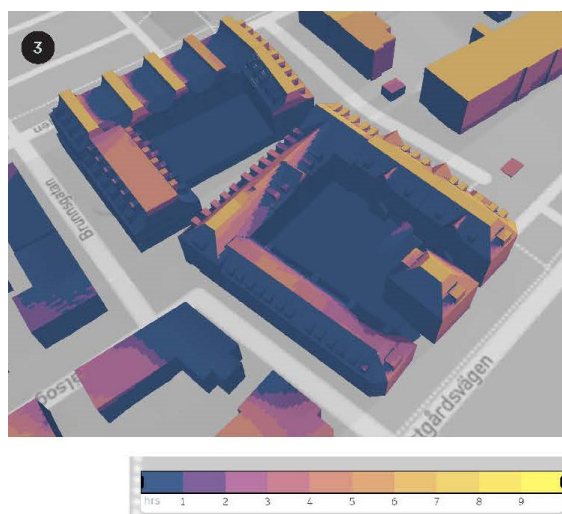
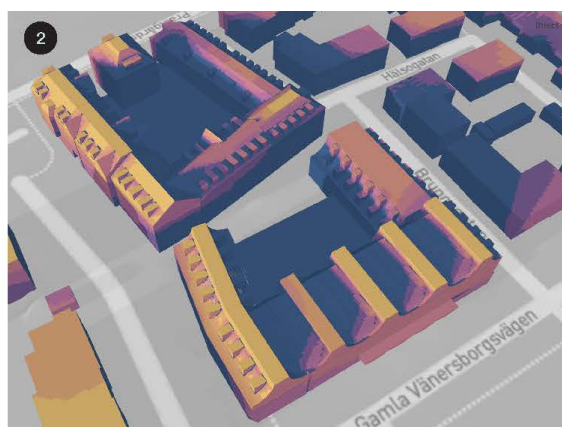
Bilderna visar skuggning vid vintersolståndet.





Bilderna visar antal timmar direkt solljus vid vintersolståndet.

Sammantaget är solljus- och skuggningsförhållanden acceptabla för årstiden. Grannfastigheterna vid Brunnsgatan påverkas dock av skuggning från byggnaderna. Jämfört med dagens situation torde ny bebyggelse inte orsaka mycket mer skuggning, eftersom befintlig kyrkobyggnadsnack är lika hög som föreslagen bebyggelse på Afzeliiskolan 3 och dess placering längs Brunnsgatan är likvärdig. På Afzeliiskolan 2 skuggar idag vegetation och träd Brunnsgatan.



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 kurvillägg 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. Räddningsfordon kommer även kunna nå byggnader via passagen mellan de båda fastigheterna. Inga planerade byggnader kommer att bli så höga att det krävs hjälp av räddningstjänsten för utrymning med stegbil.

Byggnaderna bör förses med Tr1-/Tr2 trapphus men beroende på byggnadstekniska lösningar kan räddningstjänsten komma att behöva vara behjälpliga med stegutrymning. Räddningstjänsten kan dock endast vara behjälpliga med bärbara stegar om höjden understiger 11 meter. Eventuell utrymning med hjälp av stegutrustning rekommenderas ske från fönster och balkonger om sådana finns. Räddningstjänsten bör vara delaktiga i kommande bygglov och startbesked för att säkerställa rätt förutsättningar och förmåga.

Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet finns pingstförsamlingens verksamhet och norr om planområdet finns äldreboendet Brunnen.

Närmsta skola är Östlyckeskolan (årskurs 7-9) som ligger 400 meter från planområdet. Inom stadskärnan, drygt 400 meter från planområdet, finns förskola och Lendahlsskolan (årskurs F-6).

Strax söder om planområdet finns stadskärnan med butiker, restauranger, caféer och andra målpunkter.

Trafik och mobilitet

Biltrafik

Planområdet omgärdas av gatorna Prästgårdsvägen, Landskyrkoallén och Brunnsgatan. Gatorna är lokalgator som är lågt trafikerade. Landskyrkoallén är mest trafikerad och används av en del trafikanter som genomfartsväg mellan Norra Ringgatan och Kungälvsvägen medan Prästgårdsvägen och Brunnsgatan endast används av trafikanter som har målpunkter längs gatorna. Prästgårdsvägen är ca 5,5 meter bred och kantas av en trottoar på dess östra sida. Brunnsgatan är strax under 5 meter bred och kantas av en smal gångbana längs norra sidan. Landskyrkoallén är 6,4 meter bred och i höjd med planområdet kantas den av grönstråk med trädrader och gång- och/eller cykelvägar längs båda sidor.

Infart till planområdet sker idag främst via Brunnsgatan.

Gång- och cykel

Gång- och cykelväg som är en del i ett större gång - och cykelvägnät, finns på den östra sidan av planområdet, längs östra sidan av Landskyrkoallén. På västra sidan om Landskyrkoallén, intill Pingstkyrkan, finns en gångbana. Längs Prästgårdsvägen och Brunnsgatan finns gångbanor för fotgängare medan cyklister använder körbanan. Direkt söder om planområdet finns möjlighet att gå mellan Prästgårdsvägen och Landskyrkoallén via en gångbana längs med infarten till bostäderna på Afzeliiskolan 4. Se karta på nästa sida.



Kartan visar planområdet och omgivande gator. Heldragen grön linje illustrerar gång- och cykelvägar och streckade linjer illustrerar gångvägar. Läge för närmsta busshållplatser markeras med symbol.

Kollektivtrafik och mikromobilitet

Bussar trafikerar Vänersborgsvägen öster om planområdet och Nyebergsgatan väster om planområdet. Närmsta busshållplats är "Östlyckan" som ligger ca 400 meter från planområdet (se karta ovan) och trafikerar av både stadsbuss och landsvägsbuss. Turtätheten är i nuläget ca 10-15 minuter. Alingsås järnvägsstation ligger cirka 800 meter från planområdet. Tidtabellerna anpassas så att byten mellan busslinjerna och till tåg möjliggörs.

Parkering

Besökare till Pingstkyrkan nyttjar idag den allmänna parkeringsplatsen intill Savannen på andra sidan Landskyrkoallén, mitt emot kyrkan, och har så gjort sedan befintlig kyrka uppfördes. Vid uppförandet av parkeringsanläggningen var Pingstkyrkan med och finansierade anläggningen av 50 p-platser för att säkerställa sitt eget behov. Detta reglerades i köpeavtalet från 1972.

Besökare till fastigheten Afzeliiskolan 2 parkerar på fastigheten. Infart finns från Prästgårdsvägen och Brunnsgatan.

Parkeringsnorm

Behovet av nya parkeringsplatser regleras av Alingsås kommuns parkeringsnorm antagen i juni 2024. Parkeringstalen är en vägledning för att bedöma om lämpligt utrymme för parkering finns vid genomförandet av detaljplanen. Det är vid bygglovsprövningen som

aktuellt behov fastställs och det avgörs om tillräckligt med parkeringsplatser kan skapas vid byggandet.

I Parkeringsnormen (KF 2024-06-12 § 110), som är vägledande att utgå ifrån vid detaljplanering och som är ett krav i samband med bygglov, delas kommunen in i tre olika zoner där zonerna är baserade på förutsättningarna för att resa med olika färdmedel, och därmed även efterfrågan på parkering, vilket ser olika ut beroende på var i kommunen planområdet ligger. Parkeringsnormen öppnar även upp för justeringar av grundtalen inom respektive zon i relation till de enskilda fallens mer specifika förutsättningar avseende läge. Det aktuella planområdet ingår i zon 1.

I normen är parkeringstalen för bil flexibla. Normen anger grundtal där justeringar sedan kan göras uppåt och nedåt. För att justera parkeringstalen nedåt krävs mobilitetsåtgärder medan inga krav eller begränsningar anges för vilket maximalt antalet bilparkeringsplatser som kan anordnas. För cykel används däremot minimiparkeringstal. Det innebär att man inte kan gå under det antal parkeringsplatser som grundtalet för cykelparkering leder till. Ett projekts innehåll av olika lägenhetsstorlekar kan påverka parkeringstalet nedåt liksom införandet av mobilitetsåtgärder och samnyttjandet av parkeringsplatser.

Parkeringstal

En parkeringsutredning har tagits fram till detaljplanen som redovisar aktuella grundtal för det som planeras inom detaljplanen samt hur parkeringsplatser ska ordnas för att tillgodose behovet (Okidoki arkitekter 2024-10-30). I de angivna grundtalen för bostäder anges antal bilar per lägenhet i relation till lägenheternas storlek. För andra funktioner och verksamheter används istället ett p-tal per 1000 kvm BTA för verksamma och för besökare.

För förslaget som ligger till grund för detaljplanen är det därför relevant att ta fram ett p-tal för bostäderna på respektive fastighet samt för kyrkobesökarna och äldreboendet på Afzeliiskolan 3. Grundtalen för bostadsändamål respektive för äldreboende är baserade på parkeringsnormen.

För bostäderna har en fördelning mellan de olika lägenhetsstorlekarna gjorts utifrån illustrerat förslag. För Afzeliiskolan 2 innebär den antagna fördelningen en relativt stor andel stora lägenheter, därför kan här redovisat parkeringstal ses som relativt konservativ och det är troligt att antal blir lägre vid en faktisk beräkning i samband med byggnation.

För kyrkoverksamheten anger normen inga parkeringstal utan man hänvisar till verksamhetens faktiska behov. Ingen egen behovsbedömning har tagits fram i detta skede utan behovet av parkering har bedömts vara fortsatt det samma som idag och motsvara den befintliga verksamhetens behov. Idag uppskattas behovet inte överskrida de 50 parkeringsplatser som man har tillgång till.

Ett parkeringstal på 50 platser motsvarar ett p-tal på 23,9 p-platser /1000 kvm BTA verksamhetsyta. I jämförelse med andra besöksverksamheter som har angivna parkeringstal kan antalet anses vara relevant. Exempelvis har restaurang ett p-tal på totalt 14 p-platser/1000kvm BTA och detaljhandel, sällanköp ligger på 24 p-platser.

För bostäderna på Afzeliiskolan 3 kan ett alternativt p-tal bli aktuellt då boendeformen som planeras för i underlaget till detaljplanen i första hand avser någon form av trygghetsboende/stödboende eller ungdomsbostäder. Det är troligt att parkeringstalet för cykel blir lägre.

Nedan redogörs för ett uppskattat parkeringsbehov för de båda fastigheterna vid byggnation enligt detaljplanen:

Afzeliiskolan 2	Antal p-platser bil	Antal p-platser cykel
Bostäder	48	252
Afzeliiskolan 3	Antal p-platser bil	Antal p-platser cykel
Bostäder, små lgh	8	40
Äldreboende	9	10
Kyrka	50	30
Totalt	115	332

Enligt tabellen behövs ca 65 parkeringsplatser för nya bostäder samt äldreboende och totalt 116 parkeringsplatser för bostäder, äldreboende och kyrkan sammanräknat baserat på p-talen för zon 1. Parkeringsbehovet är beräknat enligt en antagen lägenhetsfördelning och med en annan lägenhetsfördelning kan behovet se något annorlunda ut. I parkeringsutredningen finns en jämförande beräkning.

P-talen för bil kan reduceras om mobilitetsåtgärder, motsvarande de som definieras i kommunens mobilitetsplan, utförs. Reducering kan ske genom exempelvis samutnyttjande, bilpool och mobility management-åtgärder. Om reduktion bedöms som möjligt av kommunen så ska underlag som visar att de beslutade åtgärderna kommer att genomföras redovisas, senast i samband med bygglovsansökan. Inom planområdet kan det bli aktuellt att införa mobilitetsåtgärder i första hand för bostäderna för att begränsa antalet parkeringsplatser som måste lösas i garaget. För äldreboendet kan samutnyttjande av parkeringsplatser med bostäderna bli aktuellt, men för att möjliggöra det bör man t.ex. titta på hur personaltät verksamheten är.

Hur många platser som behöver tillskapas beror på vilka användningar som blir aktuella i slutändan samt i vilken utsträckning det är möjligt att reducera p-talen. Exempelvis kräver kontorsändamål ett större antal parkeringsplatser än äldreboende vilket innebär att möjligheten att ordna kontorsytor kommer att begränsas av möjligheten att ordna parkering.

Förslag till parkeringslösning

För att lösa angöring och tillgänglighet för bostäderna anordnas parkeringsplatser på kvartersmark för Afzeliiskolan 2. Parkering kan ordnas i parkeringsgarage som bedöms kunna rymma ca 65 parkeringsplatser. Eftersom parkeringsnormen anger ett behov av 65 p-platser för bostäder och äldreboende bedöms att det är möjligt att inrymma parkeringsplatser för samtliga bostäder inom planområdet samt för äldreboendet, inom garaget på Afzeliiskolan 2.

Parkeringsplatser som kräver backrörelser ut på allmän platsmark tillåts inte, detta för att värna om oskyddade trafikanter säkerhet och trygghet. Fordon som parkerar på kvartersmark ska kunna backa och vända på kvartersmark. Vid samtliga bostäder ska det, vid behov, finnas möjlighet att anlägga en parkeringsplats anpassad för rörelsehindrade inom ett maximalt gångavstånd på 25 meter från entréer. För att på ett bra sätt angöra kyrkofunktionens huvudentré och en av bostadsentréerna föreslås angöringsparkering längs med Landskyrkoallén och längs Brunnsgatan.

Det framtida parkeringsbehovet för kyrkan/samlingslokalen bedöms vara likvärdigt med dagens behov och motsvara de ca 50 parkeringsplatser som Pingstkyrkan anlagt på den

allmänna parkeringen intill Savannen. Det förutsätts i detaljplanen att kyrkans besökare fortsatt kan nyttja den allmänna parkeringen.

Förutsatt att den allmänna parkeringen kan tillgodoräknas för kyrkans behov, bedöms det att planförslagets parkeringsbehov kan ordnas inom planområdet genom ett parkeringsgarage under fastigheten Afzeliiskolan 2.

Cykelparkering för besökare samt ett mindre antal för boende anordnas på gårdarna. Dels i enkla cykelställ dels i dubbel höga cykelställ. I det gemensamma garaget finns utrymme för cykelförråd för förvaring av de boendes övriga cyklar. Troligen kommer dock en del av den angivna ytan att lösas i markplan inom både Afzeliiskolan 2 och 3 och all yta kommer inte behövas i garaget.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har genomförts under planarbetet (Norconsult 2025-03-10) med syftet att undersöka och säkerställa fastigheternas geotekniska förhållanden samt utreda stabilitetsförhållanden inom och i anslutning till planområdet. Markytan inom planområdet är generellt plan med en jordlagerföljd som från markytan huvudsakligen består av ett ytlager av 0,5 m mulljord för Afzeliiskolan 2. Ytlagret för Afzeliiskolan 3 består av ett tunt lager asfalt och 1–2 m sandigt fyllnadsmaterial. Gemensamt för planområdet under respektive ytlager följer ett lager sand ner till ett djup av ca 7–9,5 m med ställvisa inslag av silt. I planområdets östligaste borrhål påträffades ett lager lerig torv på ett djup av 2–2,7 m. Undertill sandlagret finns ett lager lera skiktad med silt och sand ner till ett djup av ca 35–40 m. Leran underlagras i sin tur av ett lager fastare friktionsmaterial innan berg tar vid som förmodas ligga på ett djup av ca 50 m eller djupare. Grundvattenytan inom planområdet har observerats på mellan 2,7–3,25 m djup.

Jordprofilen utgörs av ett relativt mäktigt lager sand som i sin tur underlagras av en relativt fast lera. Då det råder tillfredsställande jordegenskaper samt plana markförhållanden bedöms totalstabiliteten för de planerade byggnaderna som god. Då sanden har inslag av silt, vilket är en känslig jordart för störning och vatten, bör eventuell försämring av stabiliteten speciellt beaktas vid schaktning, vibration av mark eller nederbörd.

Stabilitet

Då marken inom det aktuella området är plant med ett relativt mäktigt lager friktionsmaterial bedöms det inte föreligga några stabilitetsproblem för vare sig befintliga eller planerade förhållanden.

Släntrönen till Sävåns gamla åfåra ligger ca 60 m norr om planområdets nordvästra hörn och slänten är ca 4 m hög och slänthöjningen är ca 1:4. I en tidigare översiktlig stabilitetskartering som utförts av Sweco år 2004, klassas det ånära området som "stabilitetszon 1" (dvs lera med lutning över 1:10) samt området nordväst om aktuellt planområde som "Område som översiktligt ej kan klassas som tillfredsställande stabilt eller otillräckligt utrett. Detaljerad stabilitetsutredning rekommenderas." Kvikklara har också påträffats på norra sidan av Sävå, vilket aktualiserar frågan om sekundärskred.

Norconsult har år 2010 tagit fram bygghandling för stabilitetshöjande åtgärder längs Kyrkstigen som är belägen längs Sävå ca 250 m nordväst om aktuellt planområde.

Vid Kyrkstigen utfördes en kolvprovtagning som visar att leran där är högsensitiv (sensitivitet ca 30–35) men ej en kvicklara. Stabiliteten var ansträngd i slänten mot Sävå, tecken på

sprickbildning hade identifierats och säkerhetsfaktorn mot skred var låg. Det ska även noteras att skred inträffade under installation av förstärkningsåtgärden (Kalkcementpelare) antagligen på grund av för snabb installation.

Detaljerad stabilitetsutredning och förstärkningsåtgärder har utförts för området och det föreligger därmed inte längre skredrisk såsom utpekats i Swecos översiktliga stabilitetsutredning från 2004.

Arkivinventering och detaljerad stabilitetsutredning har nu utförts för att verifiera Norconsults tidigare utförda bedömningar för aktuellt planområde. Arkivinventering av utredningar i närområdet visar att kolvprovtagning på underliggande lera ej har utförts i närområdet. Det kan därmed inte helt uteslutas att kvicklera ej förekommer, det kan dock noteras att hållfasthetstillväxten i den underliggande leran är hög. Den underliggande leran har utvärderats utifrån nu utförda samt från tidigare utförda undersökningar, ca 50 m sydväst och 30 m norr om planområdet. Lerans karakteristiska friktionsvinkel har bedömts till 30 grader. Den odränerade karakteristiska skjuvhållfastheten varierar mot djupet men har som lägst bedömts till ca 50 kPa ner till ett djup av ca 20 m. Därunder mellan 20–35 m djup ökar skjuvhållfastheten till ca 100 kPa. Generellt har leran bedömts som relativt fast lagrad.

Den odränerade skjuvhållfastheten inom området för stabilitetsberäkning har valts till 50 kPa ner till ett djup av ca 20 m (ca nivå 45) och ökar därefter med 3,33 kPa/m mot djupet till max 100 kPa.

Jordlagren bedöms utifrån nu utförda och tidigare undersökningar utgöras av liknande förhållanden som råder inom planområdet och det bedöms därmed inte föreligga stabilitetsproblem för planerad eller befintlig bebyggelse. Totalstabiliteten för planområdet bedöms som god då det råder tillfredställande och plana markförhållanden.

Lokala stabilitetsförhållanden ska kontrolleras för nya rådande förutsättningar då förändring av markgeometri sker, så som vid schaktning inför källarvåning, grundläggning eller upplag av jordmassor med mera. Nya förutsättningar för lokalstabiliteten ska kontrolleras för gällande normer i projekteringsskedet.

Då sanden är siltig bör eventuell påverkan av stabiliteten speciellt beaktas vid vibration av mark då jord med större silthalt är känsligare för störning. Vid nederbörd måste även risken för utflytning av slanter beaktas då silt är vattenkänslig. Därav kan slanter vid schaktning behöva täckas mot nederbörd eller förläggas i flackare lutning.

Vid schaktning skall släntlutning anpassas till schaktdjup och jordens egenskaper. Exempelvis får marken ej belastas från släntrönn och 1 m bakom rönn, dessutom skall det beaktas ifall schaktdjup beräknas under eller ovan grundvattenytan. För att säkerhetsställa att schaktning sker på säkert sätt krävs att schaktning utförs enligt Svensk Byggtjänst- och SGI:s "Schakta säkert".

Vid höjdsättning av marken inom planområdet måste hänsyn tas till stabilitets- och sättningsförhållanden samt befintlig bebyggelse. Detta innebär att för fyllningar och schakter >0,5 m, motsvarande ca 10 kPa och uppåt, är det generellt bra att utföra både sättningskontroller och stabilitetsberäkningar för att säkerhetsställa att lasten är möjlig och inte påverkar omgivande bebyggelse. Även större schakter kan innebära ändrade dräneringsförhållanden som kan leda till sättningar för omgivande mark.

Grundläggning

Den relativt låga grundvattennivån som tidigare uppmätts i området ger goda förutsättningar för schaktarbeten, dock måste alla schaktarbeten för byggnader och ledningsgravar bedrivas med hänsyn till rådande grundvattenyta och eventuella restriktioner för grundvattenspåverkan.

Preliminärt bedöms vissa byggnader kunna grundläggas med kantförstyvad platta på mark på naturligt sandlager och på ett kapillärbrytande och dränerande lager av packad friktionsjord. Detta med förutsättningen att organisk och tjälfarlig jord schaktats bort, alternativt ersätts med icke tjälfarligt material under grundläggning.

Ledningar skall även läggas på ett djup som förhindrar frost, alternativt isoleras, och utan påverkan från tjäle.

Då källargarage kan komma att användas blir kompensationsgrundläggning ett effektivt sätt att minimera sättningar från den påförda lasten.

Mulljord, torv och organiskt material bör i möjligaste mån schaktas bort. Byggnadernas grunder bedöms utifrån tillgängligt underlag kunna upprättas enligt Geoteknisk Kategori 2 (GK2) och Säkerhetsklass (SK2).

Sammanfattningsvis är det undersökta planområdet lämpligt för planerad exploatering utifrån ett geotekniskt perspektiv, förutsatt att de geotekniska rekommendationerna följs och beaktas i såväl projekteringsfas som vid byggnation.

Hydrologiska förhållanden

Enligt miljöteknisk markundersökning utförd av Norconsult (2023-10-18) varierade observerad grundvattenyta mellan 2,7 - 3,25 meter under markytan (m u my) vid mätningar i tre rör. Grundvattenytan innan omsättning varierade mellan 2,81 - 3,03 m u my. Inga förhöjda halter av föroreningar har påvisats i grundvattnet inom utredningsområdet. Utifrån djupet till grundvattnet samt de genomsläppliga jordlagren bedöms infiltrationsmöjligheterna för dagvatten som goda. Närmsta vattendrag är Sävån som ligger ca 150 meter norr om planområdet.

Social hållbarhet

Hur platser utformas kan vara av stor betydelse för den upplevda tryggheten. Exempelvis kan det kännas tryggare att vistas på en plats under kvälls- och nattetid där det finns en blandning av bebyggelse och trafikflöden i jämförelse med att, under samma tid på dygnet gå på en gångbana som varken integreras med exempelvis bebyggelse eller trafikflöden där människor rör sig. I dagsläget är det sparsamt med belysning inom delar av planområdet, framförallt på Afzeliiskolan 2 vilket innebär att gatumiljön på Prästgårdsvägen kan upplevas som otrygg under vissa tidpunkter på dygnet. Genom att nya bostäder och eventuellt också centrumverksamhet och kontor tillskapas ändrar området karaktär och befolkas under fler timmar på dygnet. Även tillskottet av bostäder inom Afzeliiskolan 3 innebär att fastigheten och gaturummen intill befolkas under fler tider på dygnet än i dagens läge. Samtidigt finns det goda kommunikationsstråk och kringliggande bebyggelse som bidrar till kontakt med omgivningen. Genom att även arbeta med exempelvis belysning i utemiljön kan fler människor känna sig tryggare i området.

Ur ett socialt perspektiv leder de förändringar som detaljplanen möjliggör sannolikt till en viss förbättring. Fler boende och verksamhetsutövare i området leder till en ökad närvaro av människor vilket ökar tryggheten. I samband med en utveckling av området förbättras sannolikt även belysningen så att området inte upplevs som mörkt och otryggt.

Jämställdhet

Den nya bebyggelsen planeras i ett område med god kollektivtrafik och närhet till service. Det finns också en struktur med välfungerande och sammanhängande gång- och cykelvägar. Eftersom fler män än kvinnor kör bil är det fördelaktigt ur ett jämställdhetsperspektiv att förtäta på platser med goda gång- och cykelmöjligheter som inte förutsätter tillgång till bil. Det är också mer jämlikt när fler människor har goda möjligheter att röra sig i staden med gång, cykel och kollektivtrafik. För den äldre delen av befolkningen kan en närhet till service och god kollektivtrafik vara en viktig förutsättning för ett gott äldrelev och en viktig aspekt för möjligheten till kvarboende.

De nya bostäderna byggs i ett centrumnära läge med gott serviceutbud och närhet till både skola och förskola, vilket kan underlätta möjligheten för de föräldrar som flyttar in, att dela på ansvaret för hem och barn. Nya bostäder nära stadskärnan bidrar även till att stärka kundunderlaget för den centrumnära servicen och för kollektivtrafiken, vilket i förlängningen är positivt för kvinnor och unga som inte kör bil i lika stor utsträckning som män. Kommunikation som gynnar kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik är mera jämlikt och jämställt jämfört med kommunikation för bilen. Det kan också förenkla människors vardagsliv och minska bilberoende. När möjligheten finns till effektiva alternativ är chansen större att fler väljer bort bilen. Trygghetsskapande aspekter är viktiga så som god belysning kring entréer och en utformning som tydliggör vad som är offentligt och privat.

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 jordbruksmark eller skogsmark tas i anspråk och området har inte bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer, 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

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

I området finns inga trånga gaturum med stor trafikbelastning och luftföroreningshalten bedöms inte vara hög i dagsläget.

Det är viktigt med så låga luftföroreningshalter som möjligt i områden där människor bor och vistas, då det inte finns någon tröskelnivå under vilken inga negativa hälsoeffekter uppkommer. Framtidsprognosen visar på låga trafikflöden även i framtiden. Den gata i planområdets omgivning som kommer att vara mest trafikerad är Landskyrkoallén men trafikbelastningen bedöms ändå vara låg med en årsmedeldygnstrafik som understiger 3000 fordon. Landskyrkoallén kommer även i framtiden utgöras av ett öppet gaturum då den är obebyggd på den östra sidan som består av parkmiljö och kyrkogård.

Sammantaget bedöms den nya exploateringen bidra till en viss ökning av trafiken men ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormen för luft överskrids.

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.

Den ytliga avrinning som sker från planområdet sker åt norr och når recipienten Säreån. Säreån i sin tur avrinner sedan österut mot slutrecipienten Mjörn. Recipienterna klassas enligt VISS (2023) i tabellerna nedan:

Vattenförekomst	Ekologisk status		Kemisk status	
	Status (dagsläge)	MKN (framtida mål)	Status (dagsläge)	MKN (framtida mål)
Mjörn WA92968406	Måttlig ekologisk status	God ekologisk status 2039	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus
VVA 1402004				

Tabellerna visar klassning för Säreån respektive Mjörn (VISS 2023).

Den ekologiska statusen för vattendraget Säreån klassas som måttlig. Bedömningen baseras på kvalitetsfaktorn konnektivitet. Säreån uppnår ej god kemisk status då gränsvärdena överskrids för ämnena bromerad difenyleter (PBDE) samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Halter av Hg och PBDE överskrids i Sveriges samtliga vattenförekomster och orsakas av långväga atmosfärisk deposition och bedöms inte kunna lösas på detaljplannivå.

Den ekologiska statusen i recipienten Mjörn klassas som måttlig. Bedömningen baseras på kvalitetsfaktorn konnektivitet samt att ett eller flera särskilda förorenade ämnen (SFÄ) bedöms till måttlig status. Bedömningarna har genomförts enligt Havs och vattenmyndighetens författningssamling HVMFS 2013:19, Havs och vattenmyndighetens vägledning 2016:26 och Vattenmyndighetens riktlinjer. Mjörn uppnår ej god kemisk ytvattenstatus då gränsvärdena överskrids för ämnena antracen, bromerad difenyleter (PBDE), Kviksilver och kvicksilverföreningar, tributyltenn föreningar (TBT). Halter av Hg

och PBDE överskrids i Sveriges samtliga vattenförekomster och orsakas av långväga atmosfärisk deposition och bedöms inte kunna lösas på detaljplannivå.

Utredningsområdet anses behöva någon form av infiltration och fördröjning då recipienten klassas som Känslig enligt bilaga 2 i Alingsås kommuns Dagvattenplan (2021-05-17).

I dagvattenutredningen som tagits fram för detaljplanen (Rejlers 2024-09-05) föreslås en dagvattenhantering med rening i rörmagasin, biofilteranläggningar och/eller krossdiken. Föroreningshalter och mängder har beräknats för respektive delområde inom utredningsområdet. Alingsås kommun har idag inte egna riktvärden för föroreningshalter, därför har Göteborgs stads värden använts för jämförelse. I beräkningsprogrammet StormTac har reningsanläggningar justerats för området efter exploatering så att mängder och halter i stort inte ökar i jämförelse med befintliga värden eller åtminstone är längre än antaget riktvärde.

Föroreningshalterna före exploateringen inom område A2 är idag något förhöjda för fosfor i jämförelse med Göteborgs riktvärden. Dessa riktvärden är som tidigare nämnts inte något krav inom Alingsås kommun och bör därmed mer ses som en riktlinje. Efter exploateringen ökar värdet för 12 av de 13 föroreningsämnen i jämförelse med befintliga förhållanden. Efter rening i föreslagna dagvattenanläggningar minskar mer än hälften av alla ämnen till under värden vid befintliga förhållanden. Kvicksilver som är ett känsligt ämne för recipienten minskar efter rening i alla anläggningar i jämfört med befintliga förhållanden, med störst effekt i krossdiken och i rörmagasin. Föroreningsmängderna för större delen av ämnena ökar efter exploatering, vilket inte är konstigt när en hög grad gröna ytor efter exploatering hårdgörs. Efter rening i krossdike och rörmagasin minskar fosfor, kvicksilver och olja till värden under befintliga. I biofilteranläggning minskar enbart fosfor efter rening under befintliga värden.

Föroreningshalterna före exploateringen inom område A3 är idag något förhöjd för 5 av 13 föroreningar som undersöks, i jämförelse med Göteborgs riktvärdena. Dessa ämnen är Fosfor (P), Kväve (N), Koppar (Cu), Zink (Zn), fosfor(P) och Suspenderad substans (SS). Efter exploateringen minskar samtliga värden där SS minskar till nivåer under riktvärdet för Göteborgs stad. Resterande fyra värden som överskrids minskar inte till värden under riktvärdet och Kväve (N) ökar även i jämförelse med befintliga värden. Efter rening i föreslagna dagvattenanläggningar minskar alla ämnen till under värden vid befintliga förhållanden. En jämförelse dagvattenanläggningarna emellan visar att reningseffekten är ganska lika utslaget på alla ämnen. Resultatet visar även att föroreningsmängden minskar för delområde A3 enbart efter exploatering när markanvändningen ändras. Halterna minskar också förutom för Kväve och PAH som ökar något efter exploateringen. Men värdena i det stora hela är ändå så bra att det inte anses finnas ett behov av rening efter exploatering, då recipientens möjlighet att nå MKN inte anses påverkas negativt. Däremot återstår kravet för fördröjning som redovisats tidigare i avsnitt om dagvatten på sida 44, dvs. att 25 m³ minst kommer att behöva fördröjas för delområde A3 för att inte öka flödet nedströms efter exploatering. Vid fördröjning i anläggningar som exempelvis krossdiken, regnbäddar eller i rörmagasin kommer sedimentering naturligt ske och vattnet kommer att komma ut renare från området ändå. I denna utredning har därför dessa anläggningar beräknats med för att se hur reningseffekten för hela området påverkar recipientens möjlighet att uppnå MKN. Anläggningarnas storlek har dimensionerats för 25 m³ efter kraven på fördröjning på 12mm.

Vatten från delområde A3 kommer att bli renare enbart efter exploatering men kommer att renas ytterligare genom sedimentering i dagvattenanläggning pga. fördröjningskravet på 12

mm och den beräknade fördröjningsvolymen på 25 m³. Delområde A3 kan därmed hjälpa delområde A2 med att minska storleken av reningsanläggning inom delområde A2. Kombinationen av biofilteranläggning för delområde A2 och rörmagasin för delområde A3 samt rörmagasin för båda delområdena beräknades och resultatet visar goda resultat både gällande föroreningshalter och mängder efter exploatering med reningsåtgärder. Föroreningsmängden för Kväve ökar dock något i jämförelse med befintliga förhållanden. Men i det stora hela sker en ökad rening av hela utredningsområdet när fördröjningsåtgärderna implementeras efter exploatering i förhållande till idag.

Exploaterings påverkan på miljökvalitetsnormerna

Resultatet av föroreningsberäkningarna visar att föroreningsmängder och -halter till stor del minskar enbart av exploateringen i jämförelse med befintliga förhållanden och med rening i planerade dagvattenanläggningar blir dagvattnet renare än vad det är idag.

Ämnen känsliga för recipienten som kvicksilver (Hg) (som överskrids i Sveriges samtliga vattenförekomster) samt gränsvärden för bromerad difenyleter (PBDE) som överskrids i vattendraget, anses inte tillkomma från tilltänkt exploatering. Källor för ämnen kommer främst från flamskydd och viss spridning från diffusa källor som läckage från elektronik. Med förslagen rening i rörmagasin anses områdets exploatering inte medföra någon försämring för recipienten Säveån. För många ämnen sker snarare en förbättring enbart genom föreslagen exploatering, förutom en mindre ökning av föroreningsmängd för kväve. Belastningen av kvicksilver och benso(a)pyrene, ämnen som recipienten är känslig för, minskar efter exploatering även utan dagvattenlösningar.

Resultatet visar att föroreningsmängder och -halter till större del minskar enbart av exploateringen samt med föreslagen rening förbättrar recipientens möjlighet att uppnå MKN.

Sett till det morfologiska tillståndet i vattendraget klassas denna som måttlig, främst på grund av konnektivitet mellan vattendrag i form av vandringshinder men också på grund av mänsklig påverkan på strandbankar i form av erosionsskydd och jordbruk. Då dessa faktorer inte påverkas av exploateringen samt att vattenflödet ut från området efter fördröjning inte kommer öka och mängden suspenderad substans minskar bedöms inte de hydromorfologiska kvalitetsfaktorerna påverkas negativt.

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 provning.

Teknisk försörjning

El, fjärrvärme och tele

Pingstkyrkan på Afzeliiskolan 3 är ansluten till det kommunala fjärrvärmenätet.

En transformatorstation finns strax söder om planområdet, på Afzeliiskolan 1, intill parkeringsplatsen. Den nya bebyggelsen kan anslutas till det befintliga ledningsnätet avseende el och fjärrvärme.

Dricksvatten- och spillvatten

Det finns dricksvatten- och spillvattenledningar i angränsande gatunät, Prästgårdsvägen, Brunnsgatan och Landskyrkoallén. Afzeliiskolan 2 är idag ansluten till ledningsnätet via en servis som ansluter till ledningar i Brunnsgatan och Afzeliiskolan 3 ansluter till ledningsnätet i hörnet Brunnsgatan/Landskyrkoallén.

Eftersom vattenledningen i Prästgårdsvägen har bättre kapacitet än ledningen i Brunnsgatan kommer Afzeliiskolan 2 behöva ansluta till Prästgårdsvägen via ny servis.

Brandvattenförsörjning och olycksvatten

Två brandposter finns i direkt anslutning till planområdet och de är lokaliserade intill Prästgårdsvägen, vid planområdets sydvästra hörn, samt intill Landskyrkoallén, vid planområdets sydöstra hörn.

För fastigheterna inom planområdet finns i nuläget ingen förhöjd risk av olycksvatten som riskerar att spridas via VA- och dagvattensystemet. Avrinning vid en brand eller olyckshändelse där farlig vätska kan släppas ut, kommer att följa markens lutning som lutar bort från byggnaderna och i riktning mot Brunnsgatan och dagvattenanläggningarna som planeras invid Brunnsgatan. Förorenade anläggningar behöver saneras. För att motverka spridning kan utlopp från dagvattenanläggningar och dagvattenbrunnar i intilliggande gator proppas.

Renhållning

Regeringen beslutade sommaren 2022 om nya regler för förpackningsinsamlingen. 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 och 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 renhållningsfordonen. 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 8 + 8 meter alternativt en vändradie om 9 meter.

Avfallsfordon trafikerar redan idag gatorna kring planområdet och de trafikerar även angöringsgatan till bostäderna inom Afzeliiskolan 4, söder om planområdet. I änden på angöringsgatan finns vändplan som möjliggör rundkörning.

Flera miljörum för fastighetsnära insamling planeras att ordnas inom planområdet och möjlig placering har studerats för att klara maximala avstånd till entréer. På Afzeliiskolan 3 föreslås de förläggas dels i den norra delen med anslutning till Brunnsgatan och dels i den södra delen. Avfallsfordon kan stanna till vid Brunnsgatan och vid Landskyrkoallén. På Afzeliiskolan 2 planeras miljörum lokaliseras intill Brunnsgatan med hämtning längs med gatan.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Respektive fastighetsägare projekterar, utför och bekostar samtliga åtgärder i enlighet med detaljplanens bestämmelser inom kvartersmark. Fastighetsägarna ansvarar för genomförandet av nya byggrätter och andra åtgärder på sin kvartersmark.

Fastighetsägarna bekostar eventuella anpassningsåtgärder som krävs på allmän plats till följd av byggnationen på kvartersmarken.

Alingsås kommun ansvarar för allmänna vatten- och avloppsledningar fram till anslutningspunkt vid fastighetsgräns.

Alingsås kommun ansvarar för anläggande och drift av gator, gångvägar samt dagvattenanläggningar inom allmän plats.

Huvudmannaskap

I Alingsås tätort är kommunen huvudman för allmän plats, vilket innebär att kommunen ansvarar för drift och underhåll för anläggningar inom allmän plats.

Avtal

Ett genomförandebrev tecknas mellan exploatören och kommunen och syftar till att reglera utförandansvar och kostnadsfördelning avseende tillkommande anläggningar inom allmän plats.

Avtalet innebär att kommunen kommer att genomföra breddning av Brunnsgatan inom allmän plats Gata och att exploatören bekostar breddningen samt flytt av belysningsstolpar.

Avtalet ska vara undertecknat innan detaljplanen tas upp för antagande.

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen får laga kraft under 2025.

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet och rätt till inlösen

Den som ska vara huvudman för allmän plats kan vara skyldig att lösa in mark eller utrymme enligt 14 kap. 14–15 §§ PBL. Samtidigt har kommunen rätt att lösa in mark under vissa specifika omständigheter enligt 6 kap. 13–15 §§ PBL.

Allmän plats GATA inom planområdet ägs redan av kommunen vilket innebär att inlösen av allmän plats inte är aktuellt.

Användningen D (vård) som anges i plankartan betraktas som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter

Planområdet utgörs av fastigheterna Afzeliiskolan 2 och 3 som är i privat ägo samt Centrum 1:10 som ägs av Alingsås kommun.

Detaljplanen innebär inga förändringar för fastighetsindelningen. Det kan dock bli aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning för parkeringsgaraget under mark.

Rättigheter

Inom fastigheten Afzeliiskolan 3 samt inom fastigheten Afzeliiskolan 4, söder om planområdet, finns ett servitut till förmån för kommunen (2007.13016). Servitutet anger att interngatan inom Afzeliiskolan 4 får nyttjas för allmän gång- och cykeltrafik, för passage mellan Landskyrkoallén och Prästgårdsvägen, samt att angivna ytor inom Afzeliiskolan 3 får nyttjas för allmän gångtrafik. Kommunen har ansökt till Fastighetsinskrivningen om en begränsning av avtalsservitutet eftersom kommunen inte genomfört eller planerar att genomföra de delar av servitutet som ligger inom planområdet. Fastighetsinskrivningen beviljade ansökan vilket innebär att avtalsservitutet inte längre belastar Afzeliiskolan 3.

Befintlig ledningsrätt för VA-ledningar (1489-662.1) kommer att fortsätta gälla inom planområdet. Ledningsrätten tryggas genom u-område i detaljplanen.

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.

Anläggningar på allmän plats

Detaljplanen innebär att kommunen kommer att genomföra breddning av Brunnsgatan inom allmän plats Gata. Exploatören bekostar breddningen samt flytt av belysningsstolpar.

Vid genomförandet av detaljplanen kan det bli aktuellt med en ny infart från Landskyrkoallén till Afzeliiskolan 3. Eventuella åtgärder som krävs inom allmän plats vid Landskyrkoallén ska bekostas av exploatören.

Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggningar

Exploatören ansvarar för de kostnader som uppstår i samband med lantmäteriförrättning vid bildande av ny fastighet/3D-fastighet alternativt ny gemensamhetsanläggning för parkeringsgarage.

Drift allmän plats

Det tillkommer en mindre driftkostnad för kommunen till följd av breddning av Brunnsgatan.

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

Kommunen anlägger och bekostar nödvändiga fördröjningsåtgärder för hantering av dagvatten. Fastighetsägarna ansvarar för sina fastigheter 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

Utbyggnad vatten och avlopp

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

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

Två befintliga byggnader avses rivas i samband med planens genomförande. Exploatören utför och bekostar rivningen.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har utarbetats under medverkan av en plangrupp med representanter från Samhällsbyggnadsförvaltningen och Kommunledningskontoret.

Handläggare från Alingsås kommun har varit Kristine Bayard.

Avsnittet om genomförande har tagits fram av Rebecca Wedberg, exploateringsenheten.

Förslag till nya byggnader, illustrationer samt solstudie har tagits fram av Okidoki arkitekter.