

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

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

---

Projektnummer: 23352  
Diarienummer: 2021.359 KS

Projektledare: Kristine Bayard  
Upprättad: 2025-04-10

## Ärendets handläggning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-06-15 § 152 att ge positivt planbesked till att inleda planläggningsarbete för fastigheterna Afzeliiskolan 2 och 3. Kommunstyrelsen beslutade 2025-03-03 § 26 om planprioriteringslista för samtliga planer som pågår och som ska påbörjas och uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i prioriteringslistan.

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.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande, enligt 5 kap Plan- och bygglagen (2010:900), vilket innebär att planen kan antas först efter genomfört samråd och granskning.

Samråd har ägt rum under tiden 2024-03-18 – 2024-04-07 genom att information om planförslaget och kallelse till samrådsmöte utsänts till berörda sakägare, förvaltningar, myndigheter m.fl. Ett samrådsmöte hölls i Pingstkyrkan den 27 mars 2024. Under samrådstiden har handlingarna ställts ut i Samhällsbyggnadsförvaltningens lokaler på Sveagatan 12 i Alingsås och även funnits tillgängliga på kommunens hemsida. Granskning har ägt rum mellan 2024-11-29 till 2023-12-20. Planhandlingarna har ställts ut i kommunhuset under samråds- och granskningstiden och funnits tillgängliga på kommunens hemsida.

Synpunkter från samrådet har sammanställts i Samrådsredogörelse, daterad 2024-11-04. I detta granskningsutlåtande redovisas inkomna yttranden under granskningen. Vilka sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda redovisas också.

## Sammanfattning av ändringar

Nedan sammanfattas de ändringar som har gjorts i planhandlingarna efter granskningen.

### PLANKARTA

- U-område har lagts till inom område för befintlig ledningsrätt.

### PLANBESKRIVNING

- Information och slutsats från genomförd komplettering av geoteknisk undersökning har lagts till.
- Avsnittet om genomförande har kompletterats avseende u-område för ledningsrätt samt förändringar i servitutsavtal.
- Text om tillåtna användningar i detaljplanen har förtydligats.

För övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts i handlingarna.

## Inkomna yttranden

Under granskningen inkom 8 skriftliga yttranden. Yttrandena finns tillgängliga hos planenheten.

### Yttrande från

### Ankomstdatum

#### Myndigheter, nämnder m. fl.

1. Länsstyrelsen	2024-12-19, 2025-02-07	sid 5
2. Lantmäteriet	2024-12-18	sid 6
3. Polismyndigheten	2024-12-03	sid 7
4. Trafikverket	2024-12-19	sid 8
5. SGI	2025-01-29, 25-03-28	sid 8

#### Sakägare

6. Hälsan 4	2024-12-19	sid 9
7. Afzeliiskolan 2	2024-12-20	sid 11
8. Afzeliiskolan 4	2024-12-20	sid 11

På följande sidor redovisas de inkomna synpunkterna från granskningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer och förslag till åtgärder redovisas också.

## 1. Länsstyrelsen

### Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

### Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap. 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap., luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap.)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning.

Länsstyrelsen kan i detta skede dock inte utesluta att föreslagen exploatering blir olämplig sett utifrån risken för skred.

### Stabilitet

SGL och Länsstyrelsen saknade i samrådskedet en bedömning om stabiliteten inom planområdet var tillfredställande för planerade förhållanden. Länsstyrelsen inväntar SGL:s synpunkter på den kompletterande geotekniska utredningen som kommunen nu tagit fram under granskningsskedet och återkommer till kommunen med ett kompletterande yttrande i januari 2025 avseende om stabilitetsfrågorna omhändertagits korrekt.

### Synpunkter på granskningshandlingen

#### MKN vatten

Kommunen har på ett tillräckligt sätt visat att man klarar av att rena och fördröja dagvatten från planområdet. Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter på planhandlingarna.

#### Risk för översvämning

Länsstyrelsen anser att frågan om risker kopplat till översvämning har utretts och hanterats tillräckligt för aktuell detaljplan.

### Komplettering avseende stabilitet

På norra sidan av Sävån har extrem kvicklera påträffats, vilket aktualiserar frågan om sekundärskred. I en reviderad version av bedöms stabiliteten för planområdet vara

tillfredsställande för såväl befintliga som planerade förhållanden. Sekundärskredsfrågan vid Sävåns gamla åfåra, som SGI lyfte i tidigare yttrande, redovisas inte och det saknas underlag som redovisar stabiliteten för primära glidytor (dvs säkerheten mot initialskred). Bedömningen kan därför ses som översiktlig. I Swecos översiktliga stabilitetskartering i Alingsås (2004) markeras området vid Sävåns gamla åfåra som "område som översiktligt ej kan klassas som tillfredsställande stabilt eller otillräckligt utrett. Detaljerad stabilitetsutredning rekommenderas". Det finns således motstridiga (översiktliga) stabilitetsbedömningar för samma slänt och olika bedömningar avseende erforderlig utredningsnivå. SGI kvarhåller därför synpunkterna från det tidigare yttrandet och anser att förtydliganden behöver göras. Se SGI:s yttrande, daterat 2025-01-29.

### Planenhetens svar:

Kommunen noterar att Länsstyrelsen inte har några synpunkter avseende MKN vatten och översvämning.

Inför antagandet har det geotekniska underlaget kompletterats och där görs bedömningen att det inte längre föreligger någon 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. Det bedöms inte föreligga några stabilitetsproblem för vare sig befintliga eller planerade förhållanden.

Planenheten noterar att SGI inte har några ytterligare synpunkter på den kompletterande bedömningen. Se yttrande i punkt 5 nedan.

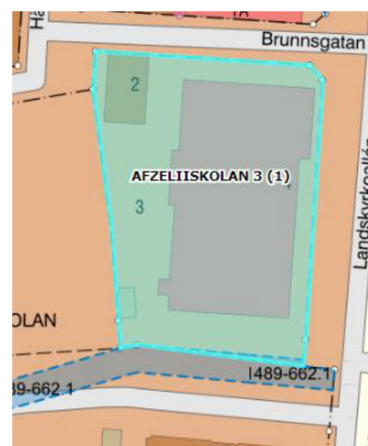
## 2. Lantmäteriet

### För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

#### Belastande ledningsrätt inom kvartersmark på område som kan bebyggas

I fastighetsregistret belastas Afzeliiskolan 3 av en ledningsrätt med beteckning 1489-662.1, se kartklipp nedan. I planbeskrivningen ser inte Lantmäteriet att kommunen har hanterat vad som ska hända med ledningsrätten.

Ledningen ligger inom ett område som enligt planförslaget är möjligt att bebygga. Normalt sett innehåller ledningsrättsbeslutet ett förbud mot att uppföra bebyggelse inom ledningsområdet. Detta innebär i praktiken ett byggnadsförbud inom ledningsrättsområdet.



Om ledningen ska tas bort eller flyttas behöver kommunen:

- Redovisa detta i planbeskrivningens genomförandedel.
- I de fall där det inte finns någon överenskommelse med ledningshavaren kan det vara lämpligt att skapa en fastighetsindelningsbestämmelse om att ändra eller upphäva ledningsrätten. I så fall ska kommunen pröva 6§ ledningsrättslagen.

Tag gärna hjälp av fastighetsrättslig kompetens vid utformningen och prövningen av bestämmelsen.

### **Rättigheter**

Lantmäteriet önskar en beskrivning av hur servitutet för gångväg inom Afzeliiskolan 3 ska hanteras. Är avsikten att ansöka om ändring av servitutsbelastningen? Vilka konsekvenser får det?

Från planbeskrivningen:

*Inom 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 ska nyttjas för allmän gång- och cykeltrafik, för passage mellan Landskyrkoallén och Prästgårdsvägen.*

### **Delar av planen som skulle kunna förbättras**

#### **Avgränsning av parkering**

Enligt de allmänna råden i BFS 2020:6 avsnitt 3.5 kan vertikal avgränsning användas för planbestämmelser. Beteckningen P skulle kunna redovisas inom parentes för att göra det tydligt att parkering endast ska göras under mark.

### **Planenhetens svar:**

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. Ett u-område har lagts till i plankartan.

Plankartan har justerats så att användningen P redovisas inom parentes.

## **3. Polismyndigheten**

Vi har tagit del av aktuella planer och har inget att erinra mot dem.

## 4. Trafikverket

Trafikverkets anläggningar eller intressen berörs inte av detaljplanen och Trafikverket har därmed ingen erinran.

## 5. SGI

### Yttrande vid granskning, 250129

#### Underlag:

1. Plankarta, 2024-11-04.
2. Planbeskrivning, 2024-11-04.
3. PM Geoteknik, Norconsult, 2023-10-30, rev 2024-06-28.
4. Markteknisk undersökningsrapport MUR Geoteknik, Norconsult, 2023-10-30.

#### SGI:s synpunkter

Samrådet efterfrågade SGI en stabilitetsbedömning för planerade förhållanden. Om det inte klart och entydigt kan uteslutas stabilitetsrisker behöver en stabilitetsutredning utföras i som lägst detaljerad utredningsnivå enligt kriterier i IEG rapport 4:2010. På norra sidan av Sävåån har extrem kvicklera påträffats, vilket aktualiserar frågan om sekundärskred. I en reviderad version av [3] bedöms stabiliteten för planområdet vara tillfredsställande för såväl befintliga som planerade förhållanden.

Sekundärskredsfrågan vid Sävååns gamla åfåra, som SGI lyfte i tidigare yttrande, redovisas inte och det saknas underlag som redovisar stabiliteten för primära glidytor (dvs säkerheten mot initialskred). Bedömningen kan därför ses som översiktlig. I Swecos översiktliga stabilitetskartering i Alingsås (2004) markeras området vid Sävååns gamla åfåra som "område som översiktligt ej kan klassas som tillfredsställande stabilt eller otillräckligt utrett. Detaljerad stabilitetsutredning rekommenderas". Det finns således motstridiga (översiktliga) stabilitetsbedömningar för samma slänt och olika bedömningar avseende erforderlig utredningsnivå. SGI kvarhåller därför synpunkterna från det tidigare yttrandet och anser att förtydliganden behöver göras.

### Yttrande inför antagande, 250328

#### Underlag:

1. Plankarta, 2024-11-04.
2. Planbeskrivning, 2024-11-04.
3. PM Geoteknik, Norconsult, 2023-10-30, rev 2025-03-10.
4. Markteknisk undersökningsrapport MUR Geoteknik, Norconsult, 2023-10-30, rev 2025-03-10.

#### SGI:s synpunkter

I senaste yttrandet framförde SGI att det saknas redovisning av stabiliteten för planområdet med hänsyn till risken för primär- och sekundärskred från Sävååns gamla



åfåra. I reviderad version av PM Geoteknik [3] redovisas kompletterande stabilitetsberäkningar och tidigare utförda geotekniska utredningar i området har även bifogats. Baserat på det sammanställda underlaget från tidigare utredningar och resultaten från beräkningarna bedöms i [3] att stabiliteten för planområdet är tillfredsställande. SGI har inga synpunkter på denna bedömning.

### **Planenhetens svar:**

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.

Kommunen noterar att SGI inte har några ytterligare synpunkter på den senaste bedömning som gjorts i komplettering av det geotekniska underlaget, daterat 2025-03-10.

## **6. Hälsan 4**

### **Bilparkeringar**

Det råder någon form av balans idag, men redan en marginell ökning av fordon kommer att medföra parkeringsbrist för oss som bor i området.

Tre befintliga parkeringar försvinner. Kan man ersätta med utökning Hälsogatan?

De P-platser som tillskapas i ny bebyggelse förmodas medföra hyreskostnad, som väl dock inte kan vara tvingande för inflyttande hyresgäster? Om man som inflyttande hyresgäst väljer bort P-platser i respektive fastighet, förutspår vi risk att de P-platser som vi befintliga bostadsfastigheter har tillgång till idag, inte kommer att räcka till. (Brunnsgatan, Hälsogatan och Savannen)

### **Begreppet "centrumverksamhet"**

Vi undrar över använt begrepp "centrumverksamhet", i granskningshandlingarna, och om det kommer att finnas direktiv och restriktioner kring det? Öppettider och tidsrestriktioner för ljud som vi som kringboende kan uppleva som störande?

### **Kyrkans ungdomsverksamhet**

Kyrkans ungdomsverksamhet idag upplever vi närboende som endast marginellt störande. Störning upplevs oftast i samband med avslut på kvällar, innan deltagande ungdomar har skingrats och lämnat entréområdet som vetter mot Brunnsgatan.

Om kyrkan planerar att utöka denna verksamhet med fler kvällar än nu, önskar vi att man placerar entréer för verksamheten mot Landskyrkoallén, där inga närliggande bostäder finns.

### **Insyn från nya fastigheten Afzeliiskolan 3 mot Brunnsgatan**

Vi ser risker för att vår tvåplans fastighet med flertal fönster som vetter ut mot Brunnsgatan blir starkt exponerad för insyn från den nya fastigheten, i synnerhet från plan 3 och 4. Vi förutsätter att man tar ansvar för att minimera denna tillkommande olägenhet för oss.

### **Planenhetens svar:**

#### **Bilparkeringar**

När nya bostäder och verksamheter uppförs inom planområdet kommer de att behöva ordna parkeringsplatser i enlighet med Alingsås kommuns parkeringsnorm. Detta innebär att tillräckligt många parkeringsplatser måste skapas för att undvika att belasta de allmänna parkeringsytorna. Genom denna reglering säkerställs att parkeringsbehovet som uppstår tillgodoses på ett hållbart sätt. Dessutom förväntas det bli mer fördelaktigt för de boende att använda de parkeringsplatser som anläggs inom fastigheten, i direkt anslutning till bostäderna, snarare än att förlita sig på allmänna parkeringsplatser i området. Kommunen bedömer även att det fortsatt kommer att finnas tillräckligt med allmänna parkeringsplatser för de befintliga bostäderna, både på de omkringsliggande gatorna och på parkeringsplatsen vid Savannen.

#### **Begreppet "centrumverksamhet"**

Syftet med användningen "centrumverksamhet" är främst att ge möjlighet att inrymma samlingslokaler för religiösa ändamål men även att möjliggöra en flexibel mix av andra verksamheter, såsom exempelvis handel, service, restauranger, caféer, kontor och lättare former av vård. Dessa typer av verksamheter är sådana som naturligt hör hemma i en central stadsdel och som bör vara lättillgängliga för allmänheten. Detaljplanen reglerar dock inte exakt vilka verksamheter som får etableras eller hur stor del av fastigheterna som får användas för dessa ändamål. Eftersom planområdet ligger i centrala Alingsås bedömer kommunen att det är rimligt att tillåta en flexibel utveckling av fastigheterna i takt med att olika behov uppstår.

#### **Begränsning av störningar**

I en detaljplan är det inte möjligt att reglera verksamheters öppettider eller ljudnivåer. En viss nivå av ljud och aktivitet från centrumverksamheter får därför förväntas i ett stadsområde. Om ni i framtiden upplever störningar kan dessa anmälas till kommunen, som utreder ärendet utifrån gällande regler. Livsmedel- och hälsaenheten ansvarar för att hantera klagomål och vidta åtgärder vid eventuella olägenheter.

Enligt nuvarande skissunderlag är avsikten att kyrkans huvudentré ska placeras i riktning mot Landskyrkoallén.

### **Insyn**

Vi förstår att den nya byggnaden på Afzeliiskolan 3 kan innebära en ökad insyn i era bostäder. För att minimera denna påverkan reglerar detaljplanen att byggnaden inte får placeras närmare än fyra meter från fastighetsgränsen, vilket motsvarar det avstånd som den befintliga kyrkobyggnaden har och det ger ett totalt avstånd på 13 meter mellan er byggnad och den nya.

Viss insyn mellan bostäder på motsatta sidor av en lokalgata är en naturlig del av stadsbebyggelse, och kommunen bedömer att insynen från den nya byggnaden inte kommer att utgöra en betydande olägenhet.

## **7. Afzeliiskolan 2**

Vi noterar att våra synpunkter i samrådet inte fått gehör. Det är olyckligt att konsekvenserna inte har beaktats.

### **Planenhetens svar:**

Yttrandet noteras, men kommunen vidhåller sin tidigare bedömning enligt den motivering som presenterades i samrådsredogörelsen.

## **8. Afzeliiskolan 4**

Bostadsrättsföreningen Afzelii i Alingsås ("Föreningen"), vill härmed framföra synpunkter och invändningar mot den föreslagna detaljplanen för Afzeliiskolan 2. Föreningen anser att planen, i dess nuvarande form, inte fullt ut tar hänsyn till områdets karaktär och de boendes intressen. Föreningens synpunkter baseras på Plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) samt kommunens egna riktlinjer för stadsutveckling.

### **Höjd och skala på bebyggelse**

Föreningen noterar att den föreslagna medelhöga bebyggelsen inte harmoniserar med den befintliga bebyggelsens karaktär i området. Enligt PBL 2 kap. 6 § ska hänsyn tas till stads- och landskapsbilden samt till kulturvärden. Föreningen föreslår därav att byggnadshöjden justeras för att bättre passa in i den befintliga miljön.

### **Kulturmiljö och estetik**

Afzeliiskolan 2 ligger inom ett område med betydande kulturhistoriskt värde. Enligt PBL 8 kap. 13 § ska byggnader anpassas till omgivningens karaktär. Föreningen anser att den föreslagna arkitekturen inte tillräckligt beaktar detta och föreslår en revidering av designen för att bättre reflektera områdets kulturhistoriska värden.

### **Avstånd till tomtgräns och grannmedgivande**

Det har framkommit att den föreslagna bebyggelsen inte uppfyller kraven på avstånd till tomtgräns enligt PBL 9 kap. 4 §. Föreningen efterfrågar därav en förklaring från

kommunen om hur dessa avstånd har beräknats och om grannmedgivande har inhämtats där så krävs.

### **Korrekthet i planhandlingar**

Föreningen har identifierat flera felaktigheter i de nuvarande planhandlingarna, vilket kan påverka beslutets laglighet. Föreningen begär att dessa felaktigheter rättas till och att en reviderad version av planhandlingarna görs tillgänglig för allmänheten.

### **Trafiklösningar och servitut**

Föreningen är bekymrad över de föreslagna trafiklösningarna och hur dessa kan påverka tillgängligheten och säkerheten i området. Föreningen föreslår att kommunen genomför en ytterligare trafikstudie för att säkerställa att de föreslagna lösningarna är hållbara och säkra.

### **Förtydligande av synpunkter**

#### **Känslig utveckling och byggnadshöjd**

Området där detaljplanen föreslås är identifierat som ett känsligt utvecklingsområde, vilket enligt tidigare riktlinjer ska utvecklas varsamt med låg till medelhög bebyggelse. Att fokusera på medelhög bebyggelse strider mot detta och uppfattas som olämpligt av många Alingsåsbor. Därtill föreslås att byggnadernas höjd harmoniserar med befintlig låg träbebyggelse i området, som exempelvis den byggnad i "Tornstaden" som gränsar till kulturmiljöområdet.

#### **Grönstruktur och småskalighet**

Området karaktäriseras av en grön framtoning med vaga gränsdragningar mot angränsande grönområden och en känsla av småskalighet. Föreslagen medelhög bebyggelse motverkar dessa egenskaper.

Träd och trädalléer bör planeras i väst, syd och norr om Afzeliiskolan 2 för att skapa en mer grön och öppen miljö som knyter an till det historiska landskapet.

#### **Siktlinjer och kulturhistoriska värden**

Den föreslagna bebyggelsen när riksintresset påverkar områdets skala och siktlinjer. Medelhög bebyggelse skulle kraftigt förändra dessa. Därför anses låg bebyggelse vara mer lämplig, särskilt inom och i direkt anslutning till områden som omfattas av kulturmiljöbestämmelser.

#### **Avvikelser från Plan- och bygglagen (2010:900) (PBL)**

Synpunkter framförs angående brister i detaljplanens förenlighet med PBL enligt nedan.

- Föreslagen bebyggelse placeras närmare än 4,5 meter från tomtgräns utan att grannmedgivande finns, vilket strider mot PBL.
- Illustrationskarta och detaljplanens beskrivningar bör justeras för att tydligt redovisa avstånd mellan byggnader och tomtgränser. Exempel:
  - Avståndet mellan Afzelii 3 och 4 anges som endast 1,45 meter, vilket inte är förenligt med PBL.

- Avståndet mellan Afzelii 2 och 4 saknar redovisning men verkar vara närmare än 4,5 meter, vilket kräver grannmedgivande enligt PBL.
- Planbeskrivningen bör justeras för att säkerställa att detaljplanens utformning och regler harmoniserar med lagens krav.

### **Tidigare detaljplans intentioner**

Den stadsplanen ändrad år 2017 angav att ingen ökning av byggnadsarea eller höjd skulle ske, annat än tillägg för att bevara befintliga byggnader. Förslaget är således inte förenligt mot dessa intentioner genom en kraftig utökning av byggnadsyta och höjd.

### **Behov av korrekt och tydlig planredovisning**

Kommunens planhandlingar måste vara korrekta och tydligt beskriva förutsättningar. Felaktiga avståndsangivelser och oklarheter i detaljplanen riskerar att skapa missförstånd och förseningar.

### **Avgränsning av området**

Föreningen önskar framföra en begäran om att sätta upp ett staket framför föreningens bilparkering som tydligt avgränsar området mot Afzelii 2 och 3.

Bakgrund till begäran:

- Ett staket skulle bidra till en tydlig avgränsning mellan parkeringen och grannfastigheterna, vilket främjar ett mer organiserat intryck.
- Det kan även förbättra säkerheten och förhindra obehörig åtkomst eller felaktig parkering.

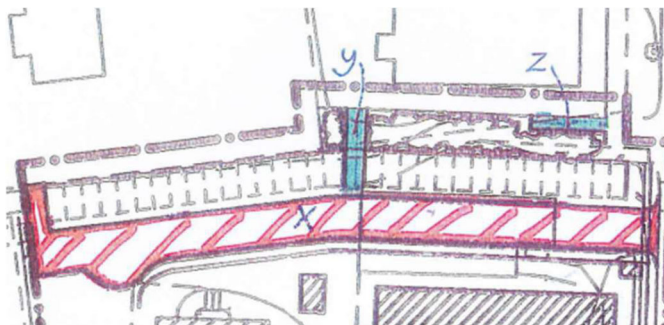
### **Digitala modeller**

Den digitala 3D-modellen som tagits fram är informativ och tydliggör detaljplanens innebörd. Samtidigt visar modellen att de föreslagna byggnaderna är betydligt större än vad tidigare detaljplaner föreskrivit, vilket inte harmonierar med områdets miljö och karaktär.

### **Gång- och cykeltrafik**

- Det är positivt att avfallshantering för Afzeliiskolan 2 och 3 kommer att hanteras inom respektive fastighet samt att angöringsgatan inom Afzeliiskolan 4 inte kommer att nyttjas under byggtiden.
- Synpunkter framförs att det är olämpligt att benämnda en interngata som gångbana eller cykelväg eftersom det kan förväxlas med allmänna trafikutor.
- Föreningen är medveten om att fastighetsägare ansvarar för snöröjning och halkbekämpning av gångbanor i anslutning till sin fastighet i Alingsås kommun.
- Kommunen beskriver emellertid att gång- och cykeltrafikanter nyttjar interngata (X) vilken är definierad som en "interngata". Om cykel- och gångtrafikanter hänvisas dit så är det ingen gångbana i anslutning till föreningens fastighet. Servitut X,Y,Z (se nedan).

- Upphävning av servitut föreslås om gångtrafiken kan ledas via andra vägar.



### Illustrationskarta och byggnadsfördelning

Illustrationskartan anger att Afzelii 3 huvudsakligen är kyrkoverksamhet, men det är oklart om mer än 50 % av total byggnadsarea är avsatt för detta. Klargörande bör inkluderas för transparens och korrekt redovisning.



Föreningen ser fram emot ett konstruktivt samarbete för att säkerställa en hållbar och välfungerande utveckling av området med hopp om en förbättrad detaljplan som gynnar såväl kommunen som dess invånare.

### Planenhetens svar:

#### Bebyggelsen höjd, skala och estetik samt hänsyn till kulturmiljön

Kommunen bedömer att detaljplanens reglering av byggnaders höjd och gestaltning har utformats med omsorg för att harmoniera med den omgivande bebyggelsen och områdets kulturmiljövärden. Den nya bebyggelsen planeras att vara något lägre än de högsta delarna av intilliggande bostäder (Tornstaden och gamla Afzeliiskolan) och trappas successivt ner mot de lägre bostadshusen i norr. Skalan anpassas därmed för att smälta in i omgivningen.



Planförslaget har inspirerats av kvartersstaden vad gäller bebyggelsens struktur och volym samt av trädgårdsstaden och den agrara miljön vad gäller siktlinjer och utformning. Plankartan innehåller flera utformningsbestämmelser för att säkerställa en god arkitektonisk kvalitet. Sammantaget bedöms planförslagets påverkan på kulturmiljön vara måttlig.

Träd som bidrar med värdeskapande grönska och karaktär åt området finns bl.a. längs Landskyrkoallén och de kommer att bevaras. Mot Prästgårdsvägen ges den nya bebyggelsen en grönskande inramning då de nedtagna lönnarna ska ersättas med nya träd.

### **Avstånd till tomtgräns, grannemedgivande och avvikelser från Plan- och bygglagen (PBL)**

I 9 kap. 4 § i Plan- och bygglagen (2010:900) finns undantagsregler för en- och tvåbostadshus, inklusive bygglovsbefriade komplementbyggnader som friggebodar och attefallshus. Dessa får inte placeras närmare än 4,5 meter från tomtgräns. Vid framtagandet av en ny detaljplan finns dock inga generella krav på detta avstånd. Istället kan kommunen, enligt 4 kap. 16 § PBL, reglera byggnaders placering, utformning och utförande i detaljplanen och bedömningen av avstånd sker därför från fall till fall. Planförslaget bedöms vara förenligt med PBL och reglerna om avstånd enligt 9 kap. 4 § är inte tillämpliga.

Grannemedgivande inhämtas endast vid bygglovsprövning om en planerad åtgärd avviker från detaljplanens bestämmelser. Exempelvis, om en detaljplan tillåter en byggnad 1,5 meter från tomtgräns, krävs inget grannemedgivande så länge avståndet följs. Vid avstånd kortare än 1,5 meter krävs dock grannemedgivande vid bygglovsprövningen. I en detaljplaneprocess, som vi nu befinner oss i, inhämtas inte grannemedgivande; istället inbjuds boende att lämna synpunkter genom samråd och granskning.

Den gällande stadsplanen från 1972, som ändrades 2017, innehåller andra begränsningar än det nu aktuella planförslaget. I den nya detaljplanen provas lämpligheten i att möjliggöra byggnationer med annan placering, höjd och storlek än vad den tidigare stadsplanen medger och intentionerna i den gamla planen behöver inte följas i den nya. Lämplighetsprövningen när en ny detaljplan tas fram görs enligt PBL och planläggningen ska alltid syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till dess beskaffenhet, läge och behov.

### **Trafiksäkerhet**

Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte kommer att påverka tillgänglighet eller säkerhet negativt. En ytterligare trafikstudie bedöms inte vara nödvändig.

### **Behov av korrekt och tydlig planredovisning**

För att förtydliga planförslagets innebörd och minimera missförstånd har sektionerna i planbeskrivningen kompletterats med avståndsangivelser.

### **Avgränsning av området**

Det finns möjlighet att uppföra staket mellan befintliga parkeringar och den nya bebyggelsen i framtiden. Den befintliga häcken och intilliggande staket kan bevaras om så önskas, men detta regleras inte i detaljplanen. Kommunen har framfört önskemålet till fastighetsägarna och rekommenderar att berörda parter för en dialog om avgränsningen.

### **Gång- och cykeltrafik**

Interngatan inom er fastighet har en intilliggande gångbana och benämns därmed så i planbeskrivningen. Även om den ligger inom er fastighet ska den enligt servitutet vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik och därmed kan den betraktas som allmän. Enligt markeringen i kartan är det interngatan som får nyttjas, dvs. själva körbanan. Kommunen bedömer dock att den nuvarande utformningen främst lämpar sig för gångtrafik och att gående bör vistas på trottoaren snarare än körbanan. Cykeltrafik rekommenderas i första hand ta andra cykelvägar. Kommunen bedömer att förbindelsen för gående mellan Landskyrkoallén och Prästgårdsvägen är viktig och ser inget behov av att upphäva servitutet.

I kommunens svar i Samrådsredogörelsen uppgavs att fastighetsägare ansvarar för snöröjning och halkbekämpning av gångbanor *i anslutning* till sin fastighet. Det stämmer att den aktuella interngatan med intilliggande gångbana är belägen *inom* er fastighet och inte *i anslutning till*. Dock gäller ändå att ni som fastighetsägare ansvarar för snöröjning och halkbekämpning. Servitutet påverkar inte detta.

### **Illustrationskarta och byggnadsfördelning**

Illustrationskartan och dess teckenförklaring har förtydligats för att klargöra att detaljplanen inte reglerar huvudsaklig användning av olika områden.



## Ej tillgodosedda synpunkter

För att ha rätt att överklaga en plan ska man som sakägare ha lämnat skriftliga synpunkter antingen i samrådet eller i granskningen. Sakägarna listade nedan har lämnat sådana synpunkter som inte tillgodosetts. De som kommunen anser har tillgodosedda synpunkter är inte medräknade nedan och kommer inte att sändas en besvärshänvisning som förklarar hur man överklagar.

### Synpunkter från sakägare

Följande sakägare har kvarstående synpunkter från samråd och/eller granskning som inte tillgodosetts fullt ut enligt framförda önskemål. Följande sakägare är därmed besvärshänvisning och kommer att skickas besvärshänvisning:

- Ägare till Afzeliiskolan 2
- Ägare till Afzeliiskolan 4
- Ägare till Hälsan 4

### Planenheten

Åsa Jönsson  
Planchef

Kristine Bayard  
Planarkitekt