



Detaljplan för Alingsås, Bostäder och förskola vid Smålandsgatan (Förmannen 2)

## Granskningsutlåtande

Upprättad 2024-11-01

### Ärendets handläggning

Beslut om positivt planbesked togs genom delegation den 31 oktober 2019. Kommunstyrelsen beslutade den 5 februari 2024, § 19, om planprioriteringslista för samtliga planer som pågår och som ska påbörjas. Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i prioriteringslistan.

Detaljplanens syfte är att omvandla befintligt verksamhetsområde till ett område för bostäder, förskola samt mindre lokaler för service. Stadsdelen knyter an till Alingsås särart och utformas med stöd i kunskap om stadens karaktär och byggnadstradition. gröna värden främjas och Verkstadsgatan anpassas till det nya området och får en utformning som bidrar till en säker trafikmiljö samt tillgängliggör området från både norr och söder.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande, enligt 5 kap 7 § Plan- och bygglagen (2010:900), vilket innebär att planen kan antas först efter genomfört samråd och granskning.

Samråd har ägt rum under tiden 1 december 2023 till 22 december 2023 genom att information om planförslaget och kallelse till öppet hus utsänts till berörda sakägare, förvaltningar, myndigheter m.fl. Planförslaget har kungjorts på kommunens hemsida samt i Alingsås tidning. Öppet hus hölls den 11 december 2023 där ett 30-tal personer, som var boende eller verksamma i området, närvarade. Granskning har ägt rum mellan den 10 juni 2024 och 1 juli 2024. Planhandlingarna har ställts ut i kommunhuset under samråds- och granskningstiden och funnits tillgängliga på kommunens hemsida.

Synpunkter från samrådet har sammanställts i Samrådsredogörelse, daterad 13 maj 2024. I detta granskningsutlåtande redovisas inkomna yttranden under granskningen samt kvarstående synpunkter från samrådet.

### Inkomna yttranden

#### Granskning

#### Myndigheter, nämnder m.fl.

1.	Länsstyrelsen	2024-07-01
2.	Trafikverket	2024-07-01
3.	Lantmäteriet	2024-06-27
4.	Polismyndigheten	2024-06-10

#### Anmärkning

X

X

#### Sakägare

5.	Alingsåshem	2024-06-24
6.	Skomakaren 5	2024-07-01

X

Nedan följer de inkomna synpunkterna från granskningen. Kommunledningskontorets kommentarer och förslag till åtgärder redovisas också.

## Synpunkter på granskningshandlingen

### 1. Länsstyrelsen

### Kommentar

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

*Noteras.*

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksidrottsintresse 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 eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion)

Synpunkter på granskningshandlingen

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Vatten

I samrådsskedet lämnade vi synpunkter på hur genomförandet av planen påverkar möjligheten att följa MKN för vatten i berörda vattenförekomster. Vi hade även frågor kring utformning av dagvattenlösningar, dels där grundvattennivån bedöms vara hög, dels kring dagvattnets avrinningsväg samt har vi ett begärt ett förtydligande kring fördröjningsbehovet kopplat till trummans kapacitet.

Kommunen har kompletterat planbeskrivning och dagvattenutredning med bedömning av aktuella påverkanskällor på kvalitetfaktornivå samt beskrivning av recipienten. Kommunen gör bedömningen att ett genomförande av planen följer MKN för vatten.

Kommunen har även infört planbestämmelser kring takval för att motverka att mer zink och koppar tillförs dagvattnet samt en planbestämmelse gällande renings- och fördröjningsvolym av dagvatten. Enligt dagvattenutredning kommer inga föroreningsmängder att öka om rening sker genom biofilteranläggningar.

I dagvattenutredningen framgår det även att det finns ett förbättringsbehov som gäller kväve från avloppsreningsverk för vattenförekomsten Sävån – Alingsås centrum till Vårgårda. Mängderna överensstämmer inte med det åtgärdsbehov som anges i VISS – det vore intressant att höra varifrån siffrorna kommer.

Det finns däremot ett åtgärdsbehov om 579 kg kväve per år som gäller specifikt för dagvatten som har missats i utredningen. Eftersom näringsbelastningen ändå minskar vid ett genomförande av planen med vidtagna reningsåtgärder så gör vi bedömningen att planen kan anses följa MKN för vatten. Men kommunen bör utgå från aktuell information i VISS vid sina bedömningar.

Kommunen har på det stora hela hanterat Vattens synpunkterna från samrådet på ett godtagbart sätt.

Dock önskar vi att kommunen gör ett tillägg i planbeskrivningen kring behovet av täta dagvattenlösningar där biofilteranläggningar kommer i kontakt med grundvatten. Planbeskrivningen är ett vägledande dokument, bl.a. vid utformningen av dagvattenanläggningar och det vore olyckligt om grundvatten kontamineras av dagvatten för att den informationen saknas.

Kommunen har beskrivit i samrådsunderlaget att de avser att utforma anläggningarna med tät botten där de kommer i kontakt med grundvatten men att utformningen av bäddarna först blir aktuell under projekteringsskedet då placering av dessa bestäms.

#### Luft

Länsstyrelsen lämnade i samrådet synpunkt på behovet av att förtydliga bedömningen om MKN och miljömål klaras. Planbeskrivningen har nu kompletterats med en bedömning att MKN och miljömål för luft inte överskrids i aktuellt område vilket är bra. Bedömningen grundar sig i de mätningar som görs årligen inom kommunen.

Om Bolltorps industriområde söder om planområdet har kommunen kompletterat med att:

Verksamheterna har undersökts och miljöskyddsenheten har gjort bedömningen att flertalet av dem inte bidrar till några utsläpp samt att de verksamheter som möjligtvis skulle kunna bidra till det är så pass småskaliga att det inte rör sig om större, betydande, utsläpp. Planbeskrivningen har uppdaterats med informationen.

*De mängder som redovisas i utredningen är uppgifter som fanns på VISS när utredningen togs fram, under hösten 2022.*

*Noteras.*

*Noteras.*

*Planbeskrivningen har kompletterats, under rubriken Viktiga frågor i efterkommande skeden, med informationen om att täta biofilteranläggningar ska anläggas om dessa kommer i kontakt med grundvattnet.*

Och fläktar vid Alingsås yrkesgymnasium skriver kommunen:

Frågan har kontrollerats med Alingsås yrkesgymnasium och fläktarna används endast till avgaser. Fläktarna används inte varje dag och inte i några längre pass. Ingen lackering sker i verksamheten. Planbeskrivningen har uppdaterats.

Om ventilation från P-hus har kommunen kommenterat att:

Planbeskrivningen har uppdaterats med ett stycke under rubriken "Viktiga frågor i efterkommande skede" angående placering av luftutsläpp från parkeringsgaraget.

Kommunen har sammantaget hanterat våra synpunkter från samrådet på ett godtagbart sätt. *Noteras.*

Översvämningsrisk, skyfall

I samrådet lämnade Länsstyrelsen synpunkter på hur planerade skyddsåtgärder påverkade omkringliggande bebyggelse. Kommunen har nu kompletterat underlaget med en beskrivning av detta och bedömningen är att de föreslagna åtgärderna inte påverkar hur vattnet leds till omkringliggande områden. Kommunen skriver också att avrinningen från planområdet minskar vid ett skyfall jämfört mot idag, vilket förbättrar skyfallssituationen för omkringliggande bebyggelse.

Kommunen har också kompletterat plankartan med en skyddsbestämmelse för infart till parkeringsgarage.

Kommunen har därmed hanterat synpunkterna från samrådet på ett godtagbart sätt. *Noteras.*

Markmiljö och föroreningar

I samrådet lämnade Länsstyrelsen bland annat synpunkter på att en översiktlig miljöteknisk markundersökning innefattande jordprover behövde utföras för att undersöka om föroreningar från verkstadsindustrin kan påverka planområdet.

Kommunen har utfört en kompletterande miljöteknisk markundersökning som inkluderar jord- samt grundvattenprover inom planområdet. Bortsett från förhöjda halter av kobolt i flera punkter så är uppmätta halter av analyserade ämnen genomgående låga. Vad gäller kobolten så rekommenderar konsulten att massor innehållande kobolt >20 mg/kg behöver saneras alternativt återanvändas under planerad byggnation där halterna av ämnet inte kommer utgöra någon risk för människors hälsa.

Länsstyrelsen bedömer att utförd riskbedömning är rimlig. Därmed har markmiljö hanterats på ett godtagbart sätt i planprocessen.

*Noteras.*

## 2. Trafikverket

Alingsås kommun har i maj i år lämnat in önskemål om övertagande av väghållarskap av bland annat del av väg 180. En process är uppstartad tillsammans med Trafikverket. Om väg 180 ändå blir kvar inom statens vägnät emotser Trafikverket en kommunal medfinansiering för ombyggnation av korsningen väg 180/Bolltorpsvägen till cirkulationsplats.

Trafikverket har i övrigt inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

*Noteras.*

## 3. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2024-05-13) har följande noterats:

Delar av planen som skulle kunna förbättras (Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

### EGENSKAPSBESTÄMMELSE B ÖVER HELA ANVÄNDNINGSSOMRÅDET

Lantmäteriet noterar att kommunens avsikt är att minst 50% av fastighetsarean inom användningsområdet ska vara genomsläpplig. För att säkra att inte mer yta blir täckt kan det vara bra att ha bestämmelsen b1 inom de egenskapsområden som i dagsläget endast har bestämmelsen ö2.

*Plankartan har justerats i enlighet med önskemålet.*

## 4. Polismyndigheten

Polismyndigheten i LPO Alingsås har ingen erinran gällande dessa planer.

*Noteras.*

## 5. Alingsåshem

Fastigheten Förmannen 2 ägs av Alingsåshem lokaler (Fabs). Planförslaget överensstämmer med de intentioner som Alingsåshem har med den här fastigheten, dvs att möjliggöra för bostäder och förskola samt mindre lokaler för service.

*Noteras.*

Alingsåshem tillstryker granskningsförslaget.

## 6. Skomakaren 5

Då det är normalt vid ett så stort rivningsprojekt kan man förvänta sig att det kommer att förekomma att skadedjur (t ex råttor) söker sig till nya marker. På grund av detta vill jag veta hur kommunen kommer att lösa detta. Och hur kommunen kommer att kvalitetssäkra och dokumentera detta.

*Aktuell fråga hanteras inte i detaljplaneskedet men synpunkten har framförts till fastighetsägaren.*

## Sammanfattning och revideringar

Med anledning av framförda synpunkter har kommunledningskontoret gjort följande revideringar av plankarta med bestämmelser efter granskningen (dessutom görs kompletteringar av planbeskrivningen):

- För att säkerställa den genomsläppliga marken har bestämmelsen  $b_1$  lagts till i berörda egenskapsområden som tidigare endast berördes av bestämmelsen  $\ddot{o}_2$
- Utformningsbestämmelser har tydliggjorts
- För övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen

## Sakägare med synpunkter som inte tillgodosetts

- Fastighetsägare, Skomakaren 8 (yttrande från samrådet)

## Övriga närboende med synpunkter som inte tillgodosetts

- Bostadsrättshavare 1, Rödklövern 2 (yttrande från samrådet)
- Bostadsrättshavare 2, Rödklövern 2 (yttrande från samrådet)

## Tillväxtavdelningen

Åsa Jönsson  
Planchef

Elisa Johansson  
Planarkitekt