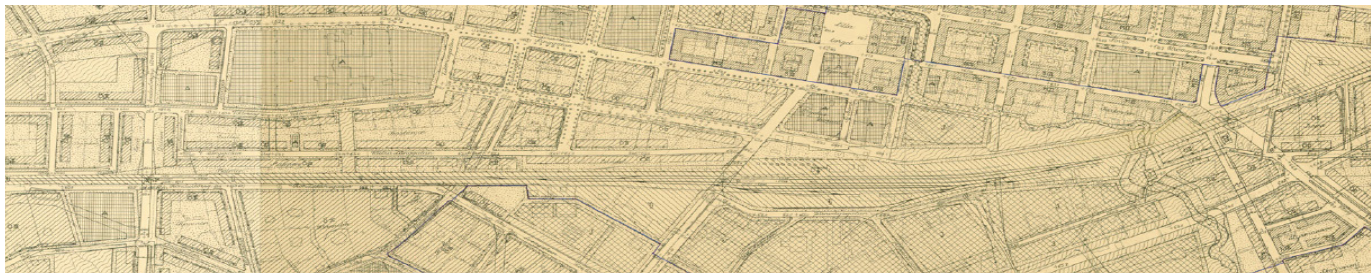


# Planbeskrivning



## Stadsplan A70 - A71 för Alingsås

A70 - A71  
Upprättad 1939-06-09

---

### Ändring 1, Tomtindelning vid Hantverksg. 32

A70 - A71Ä  
Dnr 2012.318 211  
Upprättad 2012-12-18  
Laga kraft 2013-01-09

---

### Ändring 2, Fastighetsindelning vid Västra Långg. 14-34

A70 - A71Ä2  
Dnr 2015.453 211  
Upprättad 2016-02-02  
Laga kraft 2016-07-20

---

### Ändring 4, Bostäder vid Vitalisg. 26

A70 - A71Ä4  
Dnr 2017.228 SBN  
Upprättad 2018-06-18  
Laga kraft 2018-07-19

---

### Ändring 5, Vindsinredning vid Hantverksg. 2

A70 - A 71Ä5  
Dnr 2023.033 KS  
Upprättad 2023-09-22  
Laga kraft 2023-11-09

---

### Ändring 6, Vindsinredning Tjädern 3

A70 - A71Ä6  
Dnr 2023.547 KS  
Upprättad 2024-05-16  
Laga kraft 2025-11-13

---

### Ändring nr 7, Tennisbollen 1, Spelvägen

A70 - A 71Ä7  
Dnr 2024.329 KS  
Upprättad 2026-05-08

# Förklaring till ändring av detaljplan

En detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. En ändring av detaljplan kan omfatta förändring, borttagande och/eller införande av nya bestämmelser inom den ursprungliga detaljplanens planområde. En ändring kan också avse ett upphävande av en geografisk del av en detaljplan. Vid ändring av detaljplan görs ändringar i den ursprungliga planen och de ursprungliga planhandlingarna. När ändringen har vunnit laga kraft så är det planen i sin ändrade form som gäller.

## Planhandlingar

Planhandlingarna består av denna planbeskrivning som innehåller de ursprungliga stadsplanebestämmelserna A71, fastställda 1939-06-09, samt planbeskrivning för den nu aktuella ändringen, ändring nr 7 av stadsplan för Alingsås, för Tennisbollen 1, Spelvägen, upprättad 2026-05-08.

Planhandlingarna består även av en plankarta med de ursprungliga planbestämmelserna fastställd 1939-06-09, samt planbestämmelser tillhörande ändring nr 7. En övrig handling är Fastighetsförteckning.

## Förteckning över ursprunglig stadsplan A70-A71 och efterföljande ändringar:

### Stadsplan A70-A71 för Alingsås upprättad 1939-06-09

Stadsplanen har som syfte att reglera användning och utformning i stora delar av Alingsås tätort. Under åren har flertalet ändringar gjorts, men dessa ändringar påverkar inte den nu aktuella ändringen.

### Ändring 1, Tomtindelning vid hantverksg. 32, laga kraft 2013-01-09

Syftet med ändringen var att upphäva en bestämmelse om fastighetsindelning från 1951-01-12 som inte hade genomförts.

### Ändring 2, Fastighetsindelning vid Västra Långg. 14-34, laga kraft 2016-02-22

En fastighetsindelning från 1942 hindrade fastighetsförändringar inom kvarteret Bladet. Syftet med ändringen var därav att möjliggöra sådana fastighetsförändringar genom att upphäva bestämmelsen om fastighetsindelning.

### Ändring nr 3, bostäder vid Frostv. 39, AVSKRIVEN

Syftet med ändringen var att omvandla parkmark till natur samt ge möjlighet att bygga flerbostadshus i två plan. Planarbetet färdigställdes inte.

### Ändring nr 4, Bostäder vid Vitalisg. 26, laga kraft 2018-07-19

Syftet med ändringen var att upphäva gällande tomtindelning från 1951 för att möjliggöra en avstyckning från fastigheten Vargen 12 och att uppföra ett nytt enbostadshus.

### Ändring nr 5, Vindsinredning vid Hantverksg. 2, laga kraft 2018-07-19

Syftet med ändringen var att möjliggöra vindsinredning av vindens totala yta för bostadsändamål på fastigheten Bagaren 14.

### Ändring nr 6 av detaljplan A70, vindsinredning inom fastigheten Tjädern 3, laga kraft 2025-11-13

Syftet med ändring nr 6 av stadsplan för Alingsås var att möjliggöra för bostadsändamål och vindsinredning inom fastigheten Tjädern 3.

### Ändring nr 7, Tennisbollen 1, Spelvägen, upprättad 2026-05-08

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra tillbyggnad till befintligt flerbostadshus.

## Läsanvisning

Detta dokument är ännu inte ett gällande dokument, utan en granskningshandling med ett förslag till en sjunde ändring av stadsplan A70-A71. De förändringar som föreslås beskrivs i avsnittet om Ändring nr 7, OBS längst bak i dokumentet.



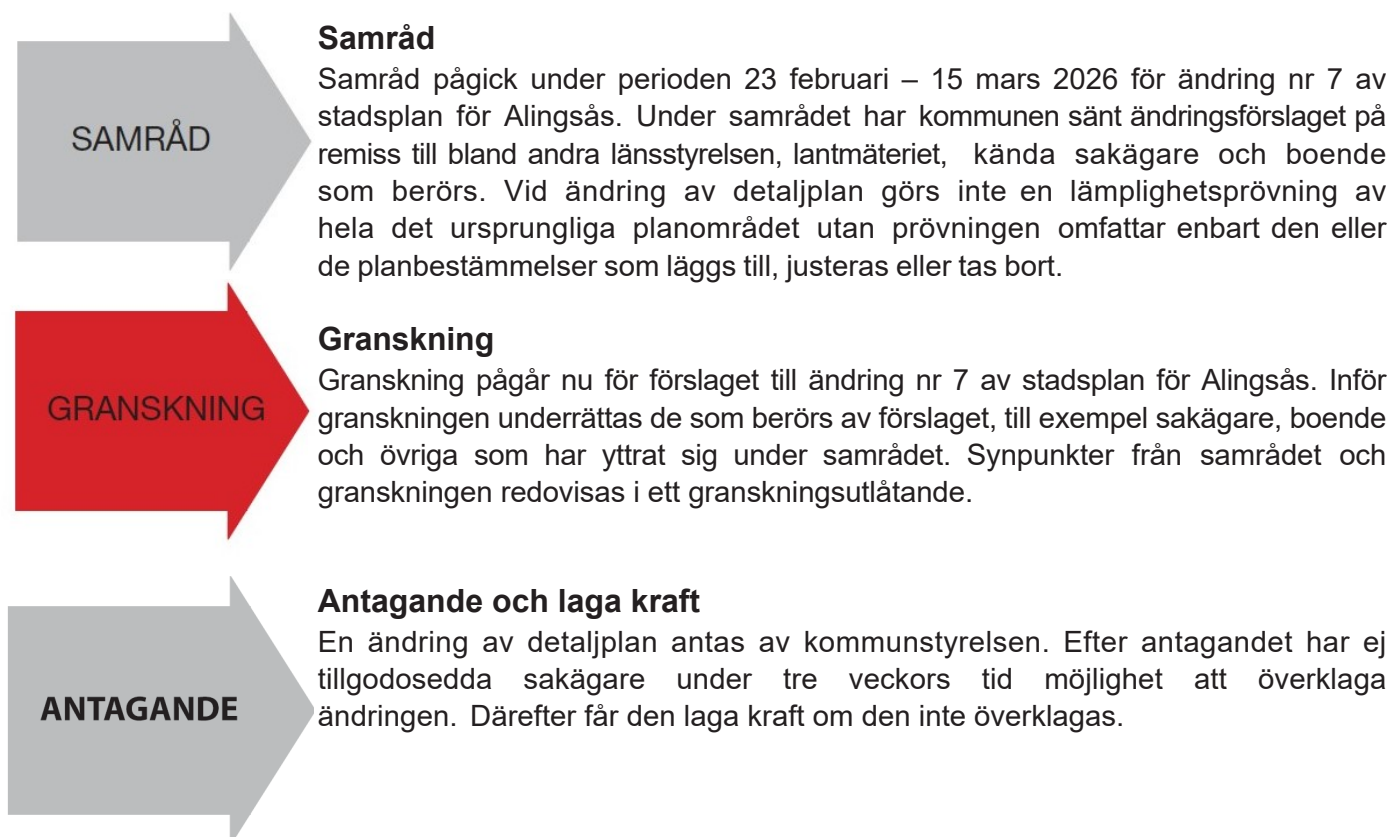
Översiktskarta över aktuell ändring, ändring nr 7, samt tidigare lagakraftvunna ändringar.



Område för planändring nr 7, fastigheten Tennisbollen 1, inom röd markering

# Planprocessen

Planprocessen regleras av Plan- och bygglagen och den består av flera olika skeden. En ändring av detaljplan tas fram enligt standardförfarande.



## Innehållsförteckning

### Stadsplan A70-A71 för Alingsås

Stadsplaneområdets användning	6	Hushöjd och Våningsantal	8
Byggnadssätt och områden som icke/delvis får bebyggas	7	Takfall	8
		Byggnadsmaterial och Undantag	9

### Ändring 1, A70-A71Ä, Tomtindelning vid Hantverksgatan

1. Inledning	11	4. Konsekvenser	11
2. Tidigare ställningstaganden	11	5. Administrativa frågor	12
3. Förutsättningar och förändringar	11	6. Genomförande	12

## **Ändring 2, A70-A71Ä4, Fastighetsindelning vid Västra Långgatan**

1. Inledning	14	4. Konsekvenser	16
2. Tidigare ställningstaganden	14	5. Administrativa frågor	16
3. Förutsättningar och förändringar	15	6. Genomförande	16

## **Ändring 4, A70-A71Ä4, Bostäder vid Vitalisgatan**

1. Inledning	19	4. Konsekvenser	21
2. Tidigare ställningstaganden	19	5. Administrativa frågor	23
3. Förutsättningar och förändringar	20	6. Genomförande	24

## **Ändring 5, A70-A71Ä5, Vindsinredning vid Hantverksgatan 2**

1. Inledning	25	7. Konsekvenser	35
2. Bebyggelse	25	8. Planbestämmelser	37
3. Gator och trafik	30	9. Tidigare ställningstaganden	38
4. Mark och vatten	31	10. Genomförande	40
5. Teknisk försörjning	32	11. Administrativa frågor	41
6. Risker och störningar på platsen	32		

## **Ändring 6, A70-A71Ä6, Vindsinredning inom fastigheten Tjädern 3**

Inledning	4	Planeringsförutsättningar och konsekvenser	11
Detaljplanens syfte	5	Genomförandefrågor	19
Beskrivning av detaljplanen	6		
Motiv till detaljplanens regleringar	8		

## **Ändring 7, A70-A71Ä7, Tennisbollen 1, Spelvägen**

Inledning	4	Planeringsförutsättningar och konsekvenser	16
Detaljplanens syfte	6	Genomförandefrågor	29
Beskrivning av detaljplanen	6		
Motiv till detaljplanens regleringar	13		

Avskrift

Förslag till stadsplanebestämmelser för Alingsås

(se en av länsarkitekten Erik Friberger åren 1933 - 1935 upprättad karta i nio med A. A 1, A 2, A 4, A 5, A 6, A 7, A 8 och A 9 betecknade blad).

§ 1.

Stadsplaneområdets användning

- mom. 1. Med A betecknat område får bebyggas endast för allmänt ändamål.
- mom. 2. Med AB betecknat område får bebyggas endast för allmänt eller allmännyttigt ändamål.
- mom. 3. Med S, M eller Ö samt romersk siffra eller arabiska siffror inom cirkel angivet område får bebyggas endast för bostadsändamål. Byggnadsnämnden må dock medgiva inredning av samlingssalar och lokaler för handel och hantverk, ävensom garageutrymmen, sistnämnda slag av utrymmen inom med Ö betecknat område dock endast i den utsträckning som kan anses motsvara de å tomten boendes privata behov.
- Uthus eller andra gårdsbyggnader få icke uppföras inom med S, M eller Ö betecknat område. Byggnadsnämnden må dock i undantagsfall medgiva uppförande av uthus eller annan gårdsbyggnad, då de lokaler, som där äro avsedda att inredas, ej lämpligen kunna inredas i bostadsbyggnaden och då nämnden efter grannarnas hörande finner detta med hänsyn till byggnadens ringa storlek eller andra inverkan omständigheter utan olägenhet kunna ske.
- mom. 4. Med E betecknat område får bebyggas endast för elektrisk transformatorsändamål samt med bostäder i den utsträckning, som erfordras för anläggningarnas drift och bevakning.
- mom. 5. Med G betecknat område får bebyggas endast för garage och därmed samhöriga ändamål.
- mom. 6. Med J betecknat område får bebyggas endast för industriellt och därmed jämförligt ändamål. Bostäder må dock här uppföras, ehuru icke i större utsträckning än som erfordras för respektive anläggningars bevakning.
- mom. 8. Med Tj betecknat område får bebyggas endast med sådana byggnader, som hava samband med järnvägstrafiken. Område betecknat med Z skall dessutom hållas tillgängligt för allmän gatutrafik. Område betecknat med X skall hållas tillgängligt för allmän gångtrafik under spårplanet. Område betecknat med Y skall hållas tillgängligt för allmän gatutrafik

i spårens plan intill dess trafikförhållandena nödvändiggör gatutrafikens avstängning.

- mom. 9. Med Tm betecknat område får bebyggas endast med för motorfordons-  
trafiken erforderlig kiosk eller stationsbyggnad.
- mom. 10. Med Y betecknat område får bebyggas endast för gymnastik-, bad-  
och idrottsändamål.
- mom. 11. Med FP betecknat område får bebyggas endast för folkparksändamål.
- mom. 12. Med K betecknat område får bebyggas endast för kyrko- eller be-  
gravningsändamål.
- mom. 13. Med V betecknat område skall utgöra vattenområde, som icke får  
utfyllas eller överbyggas i annan mån än som kan medgivas för erfor-  
derliga kajer samt gatu- och järnvägsbroar.

## § 2.

### Byggnadsskatt

- mom. 1. Med S betecknat område får bebyggas endast med hus, som med va-  
randra sammanbyggas.
- mom. 2. Med M betecknat område får bebyggas endast med hus, som med va-  
randra sammanbyggas. Byggnadsnämnden äger dock medgiva byggnads in-  
dragning från grannes tomtgräns, om detta prövas vara förenligt med  
ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.
- mom. 3. Med Ö betecknat område får bebyggas endast med hus, som uppföras  
fristående eller ock två med varandra sammanbyggda i gemensam tomt-  
gräns.

## § 3

### Områden, som icke eller endast delvis få bebyggas

- mom. 1. Med punktprickning betecknat område får icke bebyggas.
- mom. 2. Med korsprickning betecknat område får bebyggas endast med mindre  
till huvudbyggnad hörande utbyggnad, dock ej i större utsträckning än  
som byggnadsnämnden i varje särskilt fall prövar av behovet påkallat  
och utan olägenhet kunna ske.
- mom. 3. Med ringprickning betecknat område får överbyggas och användas  
på sätt byggnadsnämnden prövar lämpligt. Ingen del av sådan överbyggnad  
får dock utan särskilda skäl förläggas högre än 4 meter över angrän-  
sande gatas eller gators invid tomtens lägsta belägna del.
- mom. 4. Av tomt, vari ingår med Ö eller ÖL betecknat område, skall minst  
2/3 av arealen lämnas obebyggda. Byggnad inom med ÖL betecknat område

får icke givas större längd- eller breddmått än 12,5 meter, mindre utbyggnader ej medräknade.

mom. 5. Av tomt, vari ingår med J betecknat område, skall minst  $\frac{1}{2}$  av arealen lämnas obebyggd.

mom. 6. Uthus eller annan gårdsbyggnad, som omförmäles i § 1 mom. 3 andra stycket får till areal ej överstiga 30 kvadratmeter.

## § 6

### Hushöjd

mom. 1. Inom område, betecknat med arabiska siffror inom cirkel, får byggnad icke uppföras till större höjd än vad siffrorna inom cirkeln ange.

mom. 2. Med II, III eller IV betecknat område får icke bebyggas med hus med större höjd än respektive 7, 6, 10, 8 och 14,0 meter.

mom. 3. Med A, B, J, Y eller PP betecknat område får icke bebyggas med hus med större höjd än 12,0 meter.

mom. 4. Med G eller Tm betecknat område får icke bebyggas med hus med större höjd än 4,5 meter.

mom. 5. Med Tj betecknat område får icke bebyggas med hus med större höjd än 8,0 meter.

mom. 6. Med K betecknat område får icke bebyggas med hus med större höjd än 6 meter.

## § 7

### Våningsantal

mom. 1. Med II, III och IV betecknat område får icke bebyggas med hus med flera än respektive två, tre eller fyra våningar.

mom. 2. Vind får utöver stadgat våningsantal inredas i fristående byggnad med högst två våningar. Sådan vindsinredning får dock icke omfatta mera än  $\frac{1}{3}$  av vindens yta.

mom. 3. Inom område, där våningsantalet icke är särskilt angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar, som den tillåtna hushöjden medgiver.

## § 8

### Takfall

Yttertak till uthus eller till byggnad uppförd med två eller flera än två våningar, får ej givas större lutning mot horisontalplanet än  $30^{\circ}$ .

§ 9

Byggnadsmaterial

- mom. 1. Inom med III eller IV samt med arabiska siffror inom cirkel betecknade områden skall byggnad uppföras av sten eller därmed jämförligt material.
- mom. 2. Byggnad av trä får icke uppföras med flera än två våningar, jämte vindsinredning till högst  $\frac{1}{3}$  av vindens yta.

§ 10

Undantag

Länsstyrelsen må i särskilt fall på framställning av byggnadsnämnden medgiva mindre avvikelser från bestämmelserna i §§ 3, 4, 6 och 8, då skäl därtill äro.

Tillhör Kungl. Maj:ts beslut

den 9 juni 1939

(undantag, se Kungl. Maj:ts brev  
Kungl. Kommunikationsdepartemen-  
tet.

---

Följande §§ har undantagits från fastställelse:

§ 1. mom. 7.

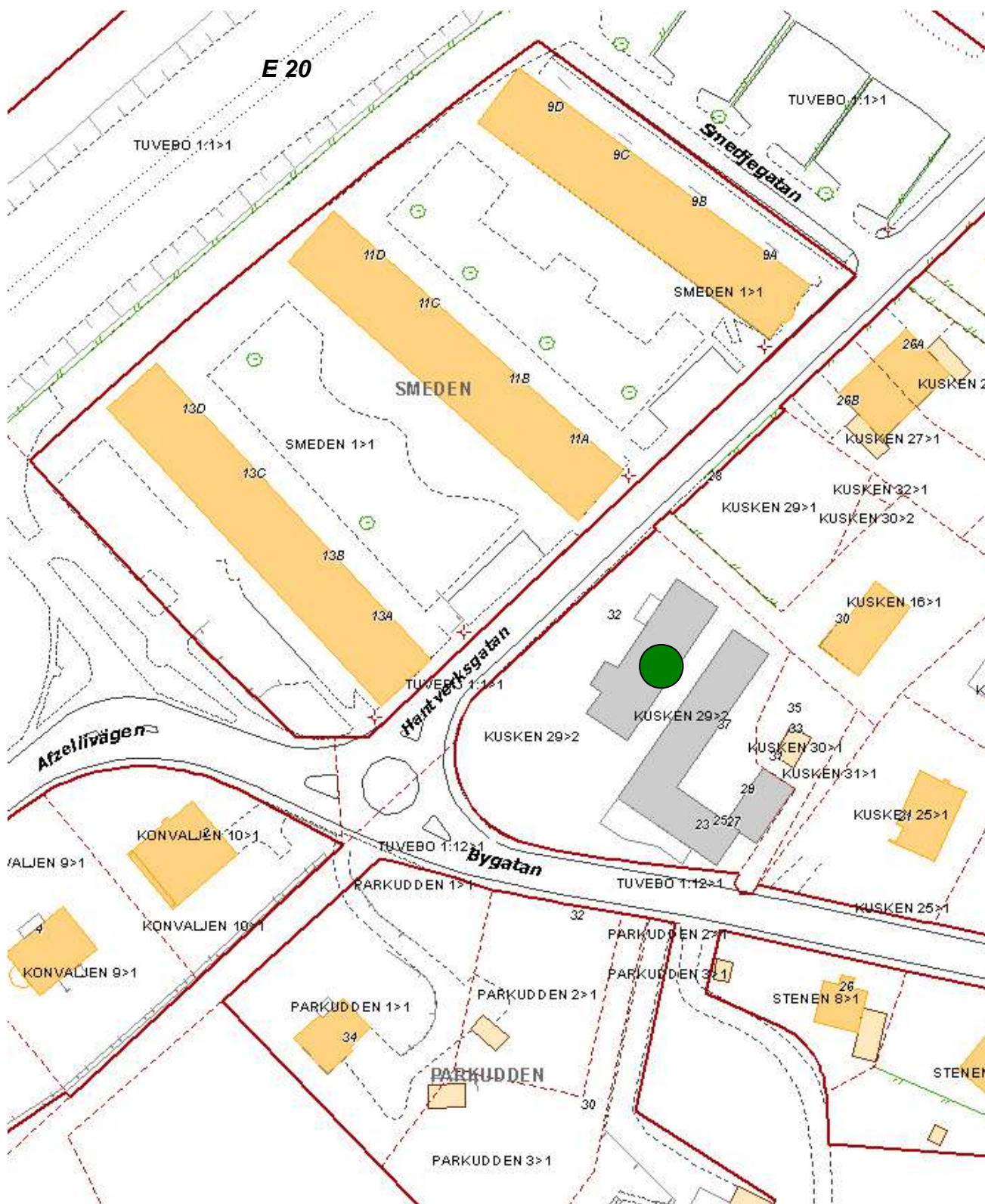
§ 4.

§ 5.

§ 6. mom. 7

} ej inrymd i  
texten ovan.

---



## Ändring av detaljplan för Alingsås, Tomtindelning vid Hantverksgatan 32

### Tillägg till planbeskrivning 2012-12-18

## 1. Inledning

---

Syfte	Syftet med planen är att upphäva en bestämmelse om fastighetsindelning från 1951-01-12 (tidigare kallad tomtindelning) som aldrig blivit genomförd. Fastigheten Kusken 29>2 avses inte längre att delas upp och det finns också mindre markbitar som avses läggas till både denna fastighet och Kusken 29>1.
Planhandlingar	<p>Planhandlingarna är "Tillägg till planbestämmelser" samt detta "Tillägg till planbeskrivning".</p> <p>Endast "Tillägg till planbestämmelser" blir juridiskt bindande. Avsikten med denna beskrivning är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.</p> <p>Övriga handlingar är "Bilaga 1, Gällande Dp A 70/71 - Plankarta" samt Fastighetsförteckning.</p>
Ändring av detaljplan	Ändring av detaljplan innebär att gällande plan fortsätter att gälla, men att ändringar görs i en eller flera planbestämmelser. De nu aktuella handlingarna blir således komplement till befintliga planhandlingar.
Läge och areal	Planområdet omfattar fastigheterna Kusken 29, 30, 31 och 32 samt några smala remsor gatumark. Planområdet ligger i Alingsås stad, ca 500 m söder om järnvägsstationen och är ca 0,35 ha.
Markägare	Marken är privatägd.

## 2. Tidigare ställningstaganden

---

Detaljplaner	<p>Gällande detaljplaner (tidigare kallade stadsplaner) är Dp A 70/71 för kvarteret Kusken (fastställd 1939-06-09) och A 141 längs Hantverksgatan (fastställd 1950-09-06).</p> <p>Ingen av ovanstående planer har någon bestämmelse om fastighetsindelning. När den nya detaljplanen vunnit laga kraft kommer den att utgöra ett tillägg till ovanstående planer i berörda delar.</p>
Översiktlig plan	I fördjupning av översiktsplanen för staden Alingsås (antagen 2008-03-26) har området beteckningen "Område med detaljplan/detaljplanearbete pågår". Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

## 3. Förutsättningar och förändringar

---

Bakgrund	När gällande fastighetsindelning (tidigare kallad tomtindelning) fastställdes 1951 var avsikten att riva befintlig småindustri och ersätta den med villor. Industrin blev dock kvar och när det nu åter är aktuellt att riva och bygga bostäder avses fastigheten inte längre delas upp i flera fastigheter.
Risk för översvämning eller erosion	Planområdet ligger på över 700 meters avstånd från närmaste vattendrag och någon risk för översvämning eller erosion föreligger inte.

## 4. Konsekvenser

---

Miljökvalitetsnormer	Rivning av industrilokaler och nybyggnad av bostäder innebär små ändringar av andelen biltrafik. Beräkningar av luftföroreningar har gjorts i kommunen som visar att miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalken inte överskrids.
Buller	Riksdagen har 1997 fattat beslut om riktvärden för bullernivåer från trafik.

Enligt Boverkets allmänna råd 2008:1, Buller i Planeringen, är huvudregeln att följande ljudnivåer ska klaras:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad och på uteplats
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid (kl 22-06)
- 70 dBA maximalnivå på uteplats

Enligt Bullerkartläggning som Gärdhagen Akustik AB har tagit fram (2009-10-09) är ekvivalenta ljudnivån längs Hantverksgatan 62 dBA. I centrala delar av städer (området ligger ca 500 m från järnvägsstationen) kan avsteg accepteras med vissa villkor. En planbestämmelse införs om att bebyggelsen ska utformas med en s.k. tyst sida. Enligt gällande detaljplan finns byggrätt för bostäder i 2 våningar.

**Risker**

Planområdet ligger ca 100 m från E20 där transporter med farligt gods sker. Avskärmning finns i form av befintliga flerbostadshus och bullerskärmar mellan dem. Inga speciella åtgärder bedöms nödvändiga ur risksynpunkt.

**Behovsbedömning-  
Ställningstagande**

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18 § och MB 6 kap 11 § för aktuell detaljplan. Kommunen har bedömt att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan och därmed att en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planområde.

---

## **5. Administrativa frågor**

**Genomförandetid**

Planens genomförandetid är fem år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft.

**Handläggning**

Planläggningen sker med enkelt förfarande eftersom förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av stor vikt eller har principiell betydelse och inte heller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan samt saknar intresse för allmänheten (plan- och bygglagen 5:7). Skillnaden mot normalförfarandet är att samrådet är förenklat och att samrådsredogörelse inte behöver upprättas. Efter ett kortare samråds- och granskningsskede kan kommunen direkt besluta om antagande av detaljplanen.

---

## **6. Genomförande**

**Ekonomiska frågor**

Anläggningar på kvartersmark bekostas av exploatören.

### **Planavdelningen**

Hans Nerstu  
Planarkitekt

Antagandedatum: 2012-12-18  
Lagakraftdatum: 2013-01-09

---

## Ändring av detaljplan för Alingsås, Tomtindelning vid Hantverksgatan 32

### Tillägg till planbestämmelser 2012-12-18

---

Gällande detaljplan För området gäller Dp A 70/71 (fastställd 1939-06-09). Den detaljplanen fortsätter att gälla men detta tillägg görs i planens bestämmelser.

#### **Egenskapsbestämmelser**

---

Ny bestämmelse Riktvärden för buller, ekvivalentnivå 30 dBA inomhus samt maximalnivå 45 dBA inomhus nattetid och 70 dBA vid uteplats, får inte överskridas för bostäder. Riktvärdet ekvivalentnivå 55 dBA vid fasad ska normalt klaras för bostäder. En ekvivalent ljudnivå utanför fönster på 55-65 dBA kan accepteras om minst hälften av bostadsrummen, liksom en uteplats eller balkong, vänds mot sida med högst 50 dBA vid fasad.

#### **Administrativa bestämmelser**

---

Nya bestämmelser Bestämmelse om fastighetsindelning (tidigare kallad tomtindelning) från 1951-01-12 upphävs för fastigheterna Kusken 29-32.

Genomförandetiden för nu aktuell ändring av detaljplan slutar 5 år efter lagakraftdatum.

#### **Planavdelningen**

Hans Nerstu  
Planarkitekt

Antagandedatum: 2012-12-18  
Lagakraftdatum: 2013-01-09



---

**Ändring av detaljplan för Alingsås, fastighetsindelning vid Västra Långgatan 14-34**  
**Tillägg till planbeskrivning 2016-02-02**

---

---

## 1. Inledning

---

Syfte	En fastighetsindelning (tidigare kallad tomtindelning) från 1942 hindrar fastighetsförändringar inom kvarteret Bladet. Syftet med denna ändring av detaljplan är därför att möjliggöra sådana fastighetsförändringar genom att upphäva bestämmelsen om fastighetsindelning.
Planhandlingar	Planhandlingarna är "Tillägg till planbestämmelser" samt detta "Tillägg till planbeskrivning". Efter samråds- och granskningsskedet har också ett "Granskningsutlåtande" upprättats. Endast "Tillägg till planbestämmelser" blir juridiskt bindande. Gällande plankartor ligger som bilaga 1 och 2. En övrig handling är Fastighetsförteckning.
Ändring av detaljplan	Ändring av detaljplan innebär att gällande plan fortsätter att gälla, men att ändringar görs i planens bestämmelser. De nu aktuella handlingarna blir således komplement till befintliga planhandlingar.
Läge och areal	Planområdet ligger ca 300 m väster om Alingsås järnvägsstation. Det berörda kvarteret Bladet är ca 0,87 ha.
Markägare	Trafikverket äger Bladet 4, medan resterande fastigheter är privat ägo.

## 2. Tidigare ställningstaganden

---

Uppdrag	Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2015-08-24 om "Planbeställning hösten 2015 - hösten 2018" där uppdraget att upprätta detaljplan för vändspåret ingår. Denna ändring av detaljplan innefattas också i det uppdraget men är ett separat planärende som enbart hanterar frågan om fastighetsindelning i kvarteret Bladet. Den innebär alltså ingen ändring av markanvändningen. I det avseendet fortsätter den gällande detaljplanen att gälla. Det beslutade uppdraget om att upprätta en detaljplan för vändspåret kommer däremot att hanteras i en ny detaljplan, som avser att pröva järnvägsprojektet i sin helhet.
Detaljplaner	<p>För området gäller följande detaljplan fastställd som stadsplan (med fastställsedatum inom parentes):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Dp A469 (fastställd 1984-01-24)</li><li>• Dp A70-A71 (fastställd 1939-06-09)</li></ul> <p>Genomförandetiden har gått ut för ovanstående detaljplaner.</p> <p>Dessa planer har en fastighetsindelningsbestämmelse ursprungligen fastställd som tomtindelning (med fastställsedatum inom parentes):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Tomtindelning i kvarteret Bladet inom Alingsås stad, 1582K-B96 (fastställd 1942-04-10)</li></ul>
Översiktsplan	I fördjupning av översiktsplanen för staden Alingsås (antagen 2008-03-26) har området beteckningen "Område med detaljplan/detaljplanearbete pågår". Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

### 3. Förutsättningar och förändringar

---

Bakgrund	<p>Gällande fastighetsindelning fastställdes 1942. 1939 fastställdes stadsplanen A70-A71 och 1984 fastställdes stadsplanen A469, inom vilka aktuellt område reglerades som bostadsområde med fristående hus. I det pågående järnvägsplanearbetet för Västra stambanan föreslås en ny plattform och ett nytt spår vid Alingsås station. I och med det tillkommer också nya bullerskyddsskärmar och ett teknikhus på fastigheten Bladet 4. Järnvägsfastigheten söder om aktuellt planområde behöver också lösa in en mindre markremsa vid några fastigheter inom kvarteret Bladet för att kunna öka uppfylla målet med att öka robustheten i tågtrafiken på Västra stambanan och minska bullerstörningen. Det är sådana fastighetsförändringar som denna ändring av detaljplan syftar till att kunna möjliggöra.</p>
Risk för översvämning eller erosion	<p>Planområdet ligger på ca 300 meters avstånd från närmaste vattendrag som är Lillån och Sävån. Någon risk för översvämning eller erosion föreligger inte.</p>
Miljö kvalitetsnormer för vatten och luftkvalitet	<p>Vattenmyndigheterna har tagit fram ett förslag till vattenförvaltning som bl.a. innehåller miljö kvalitetsnormer för vatten. Planområdet ligger inom avrinningsområde till Sävån. Ändringen av detaljplanen kommer inte att innebära någon förändring i påverkan på vattenkvalitet i Sävån.</p> <p>Mätningar och beräkningar av luftföroreningar har gjorts i Alingsås som visar att miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalken inte överskrids. Ändringen av detaljplanen kommer inte heller påverka dessa halter.</p>
Natura 2000	<p>Upphävandet av fastighetsindelningsbestämmelsen kommer inte att påverka något Natura 2000-område.</p>
Riksintresse - kultur	<p><b>Riksintressen</b></p> <p>Alingsås stadskärna är av riksintresse för kulturmiljövården vilket formuleras enligt följande (Riksantikvarieämbetet 1996-08-27): "Motivering: Småstadsmiljö med välbevarad trästadsbebyggelse anpassad till stadens huvudsakligen under 1600- och 1700-talet framvuxna stadsplan och bl.a. förknippad med Jonas Alströmer och dennes statsfinansierade industriprojekt under 1700-talet." <b>Föreslagen ändring av detaljplan bedöms inte skada riksintresset.</b></p>
Riksintresse - kommunikationer	<p>Direkt söder om planområdet finns Västra Stambanan som utgör riksintresse för kommunikation. Västra stambanan föreslås i en aktuell järnvägsplan utvecklas i Alingsås genom att anlägga ytterligare spår vid järnvägsstationen. På så vis ska pendeltågtrafiken kunna angöra vid mittplattformen och inte längre behöva korsa de andra spåren som i dagsläget. På så vis kan turtätheten öka på sikt, samtidigt som robustheten i systemet ökar. För att kunna möjliggöra denna utveckling av Västra stambanan behöver en mindre del av några fastigheter utmed spårområdet tas i anspråk. För att underhålla det förnyade spårområdet vid Alingsås station behöver också ett teknikhus uppföras på fastigheten Bladet 4. Med nu aktuell planändring möjliggörs den åtgärden. Nu föreslagen ändring för att möjliggöra förändringar av fastighetsindelning bedöms alltså vara viktig för att inte begränsa möjligheterna till utveckling av Västra Stambanan.</p>

## Bebyggelseområden

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse Ingen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse berörs av nu aktuell planändring.

### 4. Konsekvenser

---

#### Behovsbedömning

Ställningstagande Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34 § och Miljöbalken 6 kap 7 § för aktuell detaljplan. Kommunen har bedömt att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Kommunen har därmed bedömt att en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planområde.

### 5. Administrativa frågor

---

Genomförandetid Fastighetsindelningsbestämmelsen upphävs i och med att planändringen vinner laga kraft. Eftersom bestämmelsen inte heller återinträder har upphävandet därför ingen genomförandetid.

PBL-version Planarbetet påbörjades efter 2015-01-01 och innan 2016-01-01 och planeringen sker därför i enlighet med den version av plan- och bygglagen (PBL) som gäller mellan dessa datum.

Handläggning Planläggningen sker med standardförfarande. Detta förfarande kan tillämpas om förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte heller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Förfarandet inleds med ett samrådsskede med de som är berörda. Efter ett granskningsskede upprättas sedan ett granskningsutlåtande och därefter antas planen av samhällsbyggnadsnämnden.

### 6. Genomförande

---

#### Organisatoriska frågor

Tidplan Planen förväntas antas under våren 2016.

Ansvarsfördelning, Huvudmannaskap Kommunen är huvudman för allmän plats. Huvudmannaskapet innebär ansvar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmän plats. Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggningar på kvartersmark.

#### Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelning Fastighetsindelningsbestämmelser, ursprungligen fastställda som tomtindelning i planen "Tomtindelning i kvarteret Bladet inom Alingsås stad" (fastställd 1942-04-10) upphävs inom planområdet.

#### Ekonomiska frågor

Planekonomi Kostnaden för planläggning regleras genom planavtal.

Övriga kostnader Planförslaget innebär inga kostnader för kommunen.

Intäkter Plangenomförandet medför inga kommunala intäkter.

### **Tekniska frågor**

Trafikanläggningar	Planförslaget medför inga förändringar av allmänna gator och platser.
Vatten och avlopp	Planförslaget medför inga förändringar av VA-ledningssystemet och dagvattenhanteringen.
Medverkande	Genomförandebeskrivningen är framtagen i samråd med exploateringsavdelningen.

### **Planavdelningen**

Niklas Idesjö  
Planarkitekt

Antagandedatum: 2016-02-22  
Lagakraftdatum: 2016-07-20

---

## Ändring av detaljplan för Alingsås, fastighetsindelning vid Västra Långgatan 14-34

### Tillägg till planbestämmelser 2016-02-02

---

#### Gällande detaljplaner

För området gäller följande detaljplaner fastställda som stadsplaner (med fastställersedatum inom parentes):

- Dp A469 (fastställd 1984-01-24)
- Dp A70-A71 (fastställd 1939-06-09)

Dessa planer har fastighetsindelningsbestämmelse ursprungligen fastställd som tomtindelning (med fastställersedatum inom parentes):

- Tomtindelning i kvarteret Bladet inom Alingsås stad, 1582K-B96 (fastställd 1942-04-10)

#### **Administrativa bestämmelser**

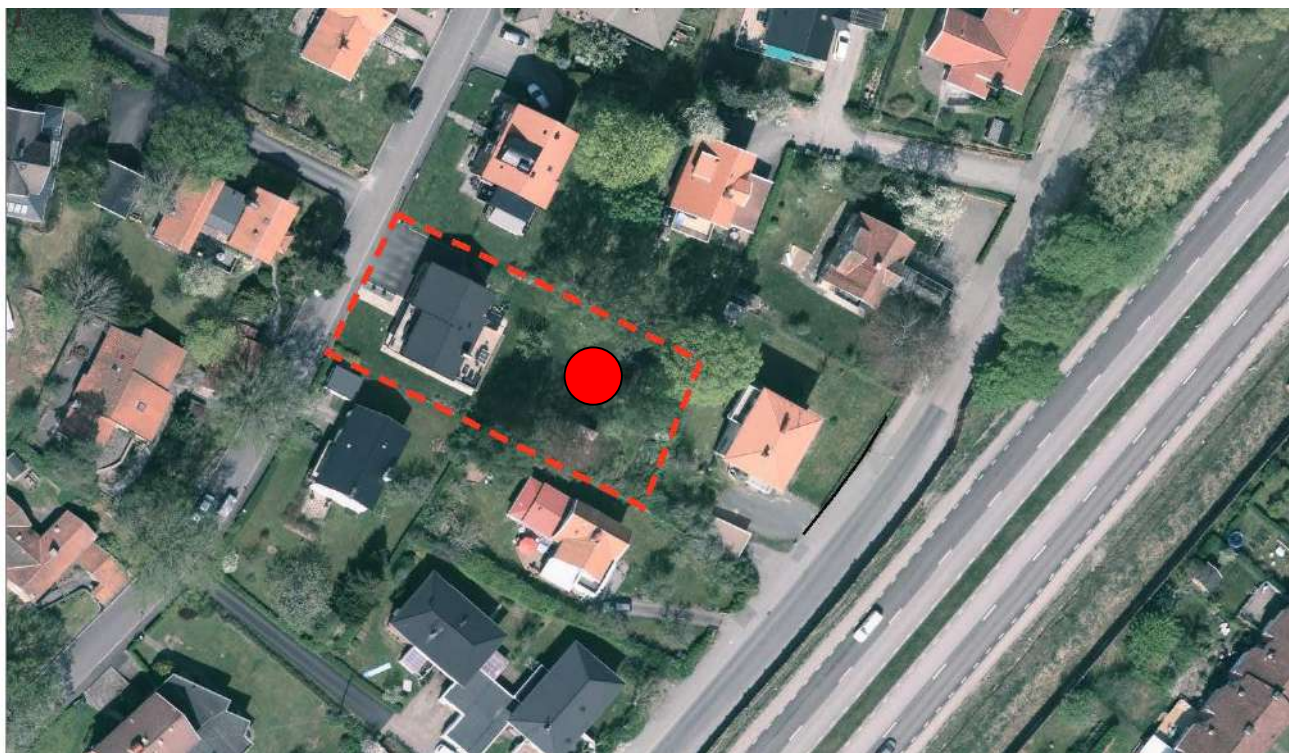
---

Bestämmelse om fastighetsindelning (tidigare kallad tomtindelning) 1582K-B96 från 1942-04-10 upphävs för kvarteret Bladet och träder i kraft när planen vinner laga kraft.

#### **Planavdelningen**

Niklas Idesjö  
Planarkitekt

Antagandedatum: 2016-02-22  
Lagakraftdatum: 2016-07-20



---

**Ändring av detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Vitalisgatan 26**  
**Ändring nr 4 av planbeskrivning 2018-06-18**

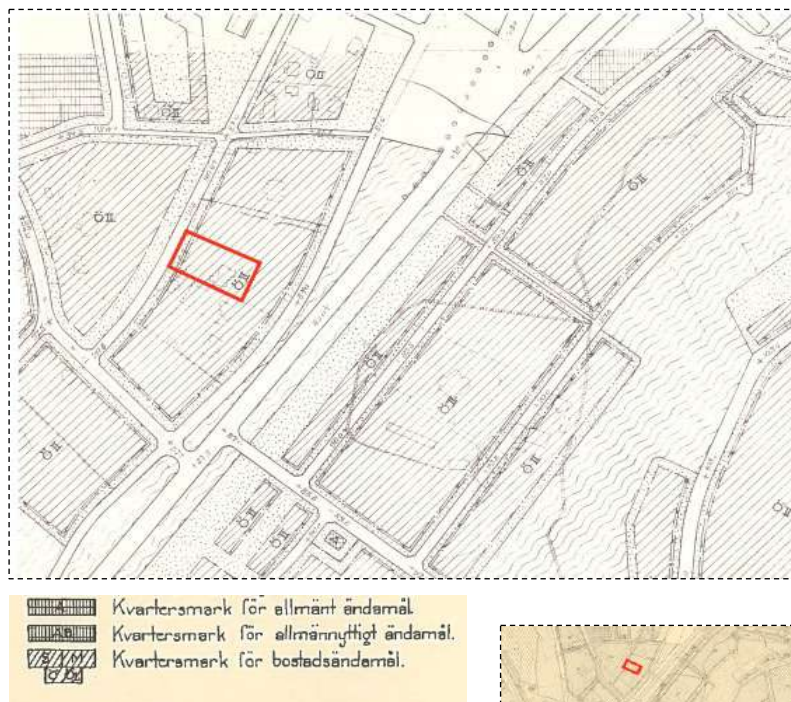
---

## 1. Inledning

Syfte	Syftet med ändringen av detaljplanen Dp A70- A71 är att upphäva gällande tomtindelning från 1951 för att ge möjlighet att göra en avstyckning från fastighet Vargen 12. Planändringen möjliggör uppförande av ett nytt enbostadshus.
Planhandlingar	Planhandlingarna är "Ändring nr 4 av plankarta med bestämmelser och illustrationskarta" samt denna "Ändring nr 4 av planbeskrivning". Endast "Ändring nr 4 av plankarta med bestämmelser och illustrationskarta" blir juridiskt bindande. En övrig handling är "Fastighetsförteckning". Bilaga 1 är "Del av plankarta underliggande plan" och Bilaga 2 är "Planbestämmelser underliggande plan".  Efter samråds- och granskningsskedet upprättas också ett "Granskningsutlåtande".
Ändring av detaljplan	Ändring av detaljplan innebär att gällande plan fortsätter att gälla, men att ändringar görs i planens bestämmelser. De nu aktuella handlingarna blir således komplement till befintliga planhandlingar.
Läge och areal	Planområdet ligger ca 1 km sydväst om Alingsås centrum, i kvarteret Vargen som ligger mellan Göteborgsvägen och Vitalisgatan.
Markägare	Fastigheten Vargen 12 är privatägd.

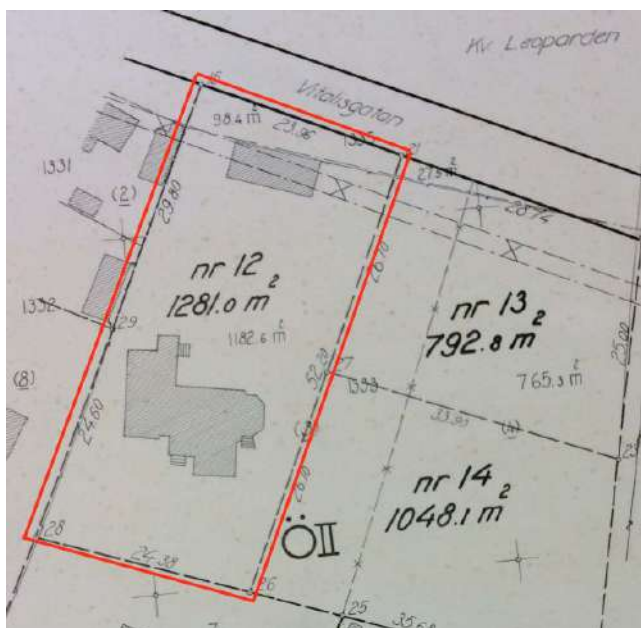
## 2. Tidigare ställningstaganden

Uppdrag	Planuppdraget har tillkommit genom att samhällsbyggnadsnämnden 2017-02-20, § 21, beslutade om ett positivt planbesked för Vargen 12.
Detaljplaner	För området gäller detaljplan Dp A70- A71 (fastställd som stadsplan 1939-06-09).



*Utdrag ur gällande detaljplan  
Dp A70-A71. Planområdet markerat  
rött.*

Området omfattas av tomtindelning 1582K-B180 (fastställd 1951-06-20).



Utdrag ur Tomtindelning från 1951,  
(fast. Vargen 12 markerat rött)

Planens genomförandetid har gått ut. När den nya detaljplanen vunnit laga kraft kommer den att utgöra ett komplement till ovanstående plan i berörd del.

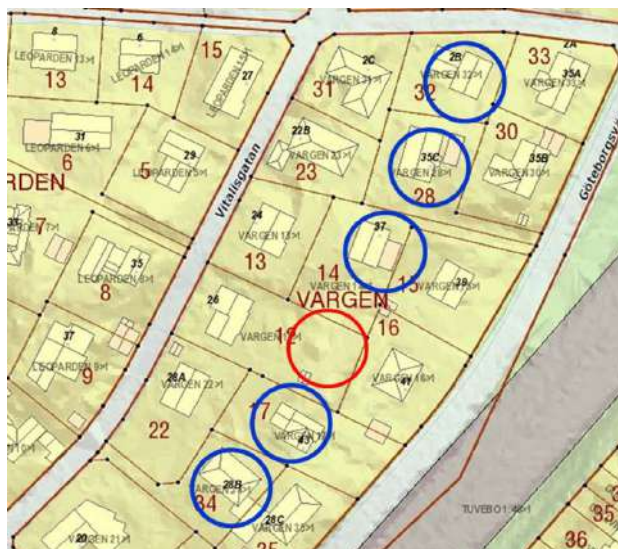
## Översiktsplanen

I fördjupning av översiktsplanen för staden Alingsås (antagen 2008-03-26) har området beteckningen "Bostäder" / "Detaljplanearbete pågår". Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

## 3. Förutsättningar och förändringar

### Bakgrund

Fastigheten Vargen 12 har en yta på 1281 m<sup>2</sup> och är bebyggd med ett småhus. Det är enda fastighet i kvarteret som är tillräckligt stor för att kunna delas i två tomter. En nybildad tomt ska omfatta befintligt hus och den andra tomten ska få en byggrätt för ett nytt bostadshus.



Röd ring markerar möjlig plats för ett nytt hus  
och ligger i samma linje med blåa ringar  
som markerar befintliga hus.

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra delning av fastigheten genom att upphäva tomtindelning från 1951.

Risk för översvämning eller erosion	Planområdet ligger på ca 1100 meters avstånd från närmaste större vattendrag som är Lillån och någon risk för översvämning eller erosion föreligger inte.
Jordarter och risk för skred	Området är plant och enligt Jordartskartan består det av postglacial sand. Totalstabiliteten bedöms som tillfredsställande inom området.
Natura 2000	Ett Natura 2000-område som omfattar Nolhagaviken och ett alkärr finns på ett avstånd av ca 1,4 km från planområdet. Kommunen bedömer att Natura 2000-området inte påverkas. Tillstånd enligt 7 kap 28a § miljöbalken bör därför inte behövas.
Fornlämningar/kulturminnen	Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt Kulturmiljölagen (2 kap. Fornminnen).
Riksintresse	Planområdet ligger inte i närheten av något riksintresse för naturvård, kulturmiljövård eller kommunikationer.
Riksintresse - kommunikationer	Öster om planområdet ligger väg E20 som är av riksintresse för kommunikationer. Föreslagen detaljplan bedöms inte begränsa möjligheterna till utveckling av E20.
Kulturarvet värdefull bebyggelse	En planbestämmelse reglerar att nybyggnad ska ansluta till befintlig kulturarvet värdefull bebyggelse i grannskapet vad gäller allmän karaktär och materialverkan.
Parkering för bilar	Parkeringsnormen som tillämpas vid bygglovgivning är 2 p-platser för enbostadshus och 3 p-platser för tvåbostadshus. Som en av dessa p-platser godtas uppfart framför garage/carport.
Dagvatten	<p>Dagvatten ska alltid tas om hand lokalt inom varje fastighet på så vis att omkringliggande fastigheter inte får ökade vattenflöden på grund av ett genomförande av planändringen. Hur dagvattenhanteringen på bästa sätt ska lösas med hänsyn till omgivningen hanteras i bygglovsskedet.</p> <p>Kommunfullmäktige har i oktober 2010 antagit "Dagvattenstrategi för Alingsås tätort" (en bilaga till "Strategi för vatten &amp; avlopp i Alingsås kommun"). Tekniska nämnden har också godkänt "Dagvattenplan för Alingsås tätort, Del I", daterad mars 2011.</p>
EI	I byggnaderna bör femledaresystem installeras för att minska elektromagnetiska fält.

#### 4. Konsekvenser

Behovsbedömning-Ställningstagande	Kommunen har bedömt att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planområde.
Ekologiska konsekvenser	Planförslaget bedöms vara förenligt med de grundläggande bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden och skydd av naturen i miljöbalken kapitel 3 och 7. Det finns inga intressen vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter registrerade inom planområdet.

Ekonomiska konsekvenser

Förtätning i områden där infrastruktur redan är utbyggd ger lägre byggkostnader.

Miljökvalitetsnormer för luftkvalitet

Miljökvalitetsnormer finns för kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon i utomhusluft. Följande mål finns i Alingsås miljömål 2011-2019: "De nationella miljömålen avseende luftföroreningar ska klaras i hela kommunen. Halten bensen ska understiga lågrisknivån som årsmedelvärde. Nya bostäder ska om möjligt lokaliseras till platser där miljömålet för Frisk luft klaras." En mätning har även utförts vid E20, i höjd med Gärdesgatan. Mätningen utfördes under 2010 och bestod bl.a. av en långtidsmätning av kvävedioxid och partiklar. Mätresultaten längs E20 visar att man klarar de lagstadgade miljökvalitetsnormerna men att kommunens miljömål för kvävedioxid inte klaras. Från och med säsongen 2012/2013 kommer mätningar med större precision att utföras.

Den nya exploateringen bidrar till ringa ökning av trafiken. Ändringen av detaljplanen kommer inte påverka miljökvalitetsnormer för luftkvalitet.

Buller

Vilka ljudnivåer som inte bör överskridas regleras med stöd av miljöbalken (9 kap. 12 §) av en förordning. Nu aktuell förordning är "Förordning (2015:216 och 2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader".

Området berörs av trafikbuller från E20. Buller har under åren blivit åtgärdade med bullerskydd, framförallt i form av bullerplank. Befintlig bullerskärm vid E 20 ligger ca 40 m från byggrättens närmaste punkt.



Befintlig  
bullerskärm



Följande planbestämmelser finns vilka bedöms möjliga att uppfylla inom planområdet:

- Om riktvärde för ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids nattetid vid fasad.

- Om uteplats anordnas ska denna ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå från trafikbuller.

## 5. Administrativa frågor

---

Genomförandetid	<p>Nu aktuell ändring av detaljplan har en genomförandetid som är fem år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft.</p> <p>Den dagen planen vinner laga kraft upphör fastighetsindelning från 1951 att gälla inom planändringsområdet.</p>
PBL-version	<p>Planarbetet påbörjades efter 2015-01-01 och planeringen sker därför i enlighet med den nya version av plan- och bygglagen (PBL) som gäller från och med detta datum.</p>
Handläggning	<p>Planläggningen sker med standardförfarande. Detta förfarande kan tillämpas om förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte heller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Förfarandet inleds med ett samrådsskede med de som är berörda.</p> <p>Efter ett granskningsskede upprättas sedan ett granskningsutlåtande och därefter antas planen av samhällsbyggnadsnämnden.</p>
Planavgift	<p>Kostnaderna för upprättandet av nu aktuell ändring av detaljplan tas ut genom planavtal med fastighetsägaren.</p>

## 6. Genomförande

---

Fastighetsrättsliga frågor	<p>Fastighetsägaren till Vargen 12 ansvarar för ansökan om avstyckning.</p>
Ekonomiska frågor	<p>Fastighetsbildning bekostas av fastighetsägaren.</p> <p>Anläggningar på kvartersmark bekostas av exploatören.</p>
Tekniska frågor	<p>Alingsås Energi Nät, Telia samt övriga nätägare ska kontaktas i god tid innan arbeten påbörjas som påverkar deras anläggningar.</p>

## Planavdelningen

Nermina Ombasic  
Planarkitekt

Antagandedatum: 2018-06-18  
Lagakraftdatum: 2018-07-19

# Ändring nr 5 av planbeskrivning

## 1. Inledning

### Planens syfte

Syftet med ändring nr 5 av stadsplan för Alingsås är att möjliggöra för vindsinredning av vindens totala yta för bostadsändamål på fastigheten Bagaren 14.

Ändringen bedöms vara förenlig med syftet i gällande plan.

### Uppdrag

Positivt planbesked gavs 2020-04-29 gällande ändring av stadsplan A70-A71 för att pröva vindsinredning för bostadsändamål av vindens totala yta i ett befintligt flerbostadshus på fastigheten Bagaren 14.

### Gällande detaljplan

Den här nu aktuella ändringen görs av stadsplan A70-A71 som fastställdes 1939-06-09. Planens genomförandetid har gått ut.

Fastigheten Bagaren 14 omfattas, i gällande stadsplan, av bostadsändamål (Ö) i två våningsplan (II) med en tillåten maximal byggnadshöjd på 7,6 meter. Yttertak får ej givas en större lutning mot horisontalplanet än 30 grader. Vind får inredas, däremot inte mer än till 1/3 av vindens yta. Viss del av fastigheten omfattas även av punktprickat område vilket betyder att den ytan inte får bebyggas.

### Planområde

Planområdet är cirka 1180 kvadratmeter stort och är beläget i stadsdelen Tuvebo i korsningen mellan Hantverksgatan/Köpmansgatan, ungefär 300 meter sydost om Alingsås station och i nära anslutning till väg E20. Området planlades år 1911 där största delen av kvarteret byggdes ut mellan 1910- och 1930-talet med bostadsfastigheter i två plan. Idag besitter flertalet bostadshus höga kulturhistoriska värden. Flerbostadshuset inom det aktuella planområdet uppfördes däremot senare, år 1991, och bedöms inte vara kulturhistoriskt värdefull.

## 2. Bebyggelse

### Bakgrund

Stadsplanen som fastigheten Bagaren 14 idag omfattas av medger för användningen bostad med en bebyggelse i två våningar samt vind som får inredas till en tredjedel av dess yta. Det befintliga flerbostadshuset består av två våningar fördelat på åtta stycken lägenheter samt vind. I dagsläget utnyttjas inte byggnadens yta till fullo, då bestämmelser i stadsplanen från 1939 begränsar möjligheten att inreda hela vindens yta för bostadsändamål. För att möjliggöra för ytterligare lägenheter i befintlig bebyggelse görs nu den här aktuella ändringen.

### Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Regionmuseum Västra Götaland har 2006 utarbetat rapporten *Bebyggelsehistorisk inventering av Alingsås stad, utom stadskärnan*. I rapporten pekas ett antal byggnader, i närheten av den aktuella fastigheten, ut som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Byggnaden inom planområdet anges däremot inte ingå i en viktig kulturhistorisk miljö.

### Riksintresse kulturmiljö

Ändringen berörs inte av riksintresse för kulturmiljövården.



*Flerbostadshuset på aktuell fastighet. Foto: Alingsås kommun*

### Befintlig service

Området ligger i ett centralt beläget område med närhet till samhällsservice så som skolor, förskolor och handel. Avståndet till närmaste förskola är Åkershults förskola som endast ligger några meter från planområdet, på andra sidan Köpmansgatan. Närmast lokaliserad grundskola är Vittra Gardsken vilken ligger cirka 340 meter från planområdet. Vidare ligger både Alingsås stadskärna samt köpcentrumet Vimpeln på cirka 600 meters avstånd där flertalet typer av handel och service är beläget.

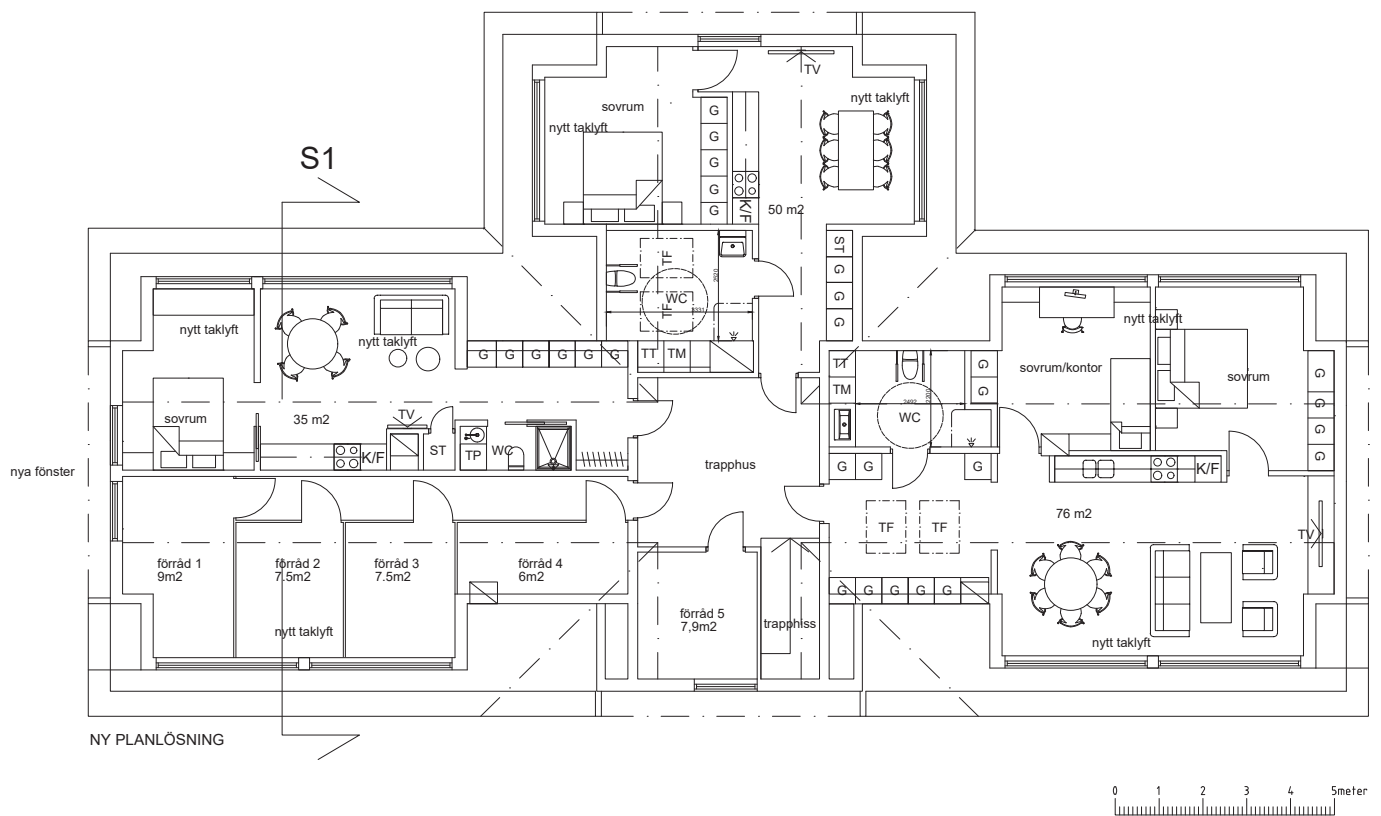
## Ändring

### Utformning

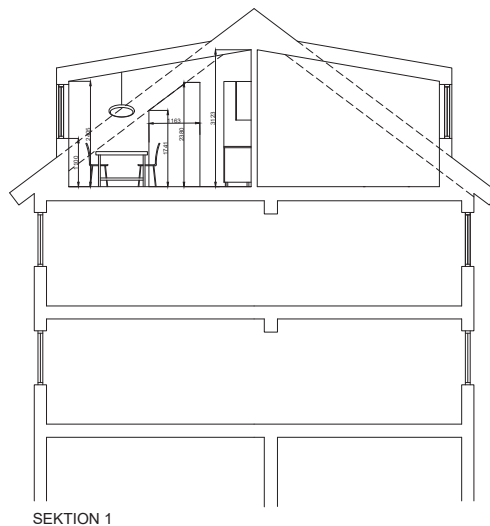
Syftet med planändringen är att möjliggöra inredning av vindens totala yta för bostadsändamål, dels genom att upphäva de stadsplanebestämmelser som idag hindrar detta, men även att införa nya relevanta bestämmelser. Med tanke på fastighetens närhet till större infrastruktur så som väg E20 finns det bestämmelser om ventilation samt utrymningsvägar åt sida som inte vetter mot E20. Detta för att hantera de risker som E20, som primär led för farligt gods, medför.

Antalet lägenheter regleras inte i planen, däremot finns planbestämmelser om lägenhetsutformning med anledning av bullernivåerna på fastigheten. Utefter dessa finns möjlighet för tre vindslägenheter att tillskapas. På följande sida visas förslag på planlösning. Exakt planlösning och utformning av takkupor prövas däremot i bygglovsskedet utifrån de bestämmelser som finns i plankartan. Upplåtelseform regleras inte i detaljplanen vilket innebär att olika former av ägande-, bostads- eller hyresrätt kan bli aktuellt. Byte av upplåtelseform kan också komma att ske senare. Fastighetsägarens avsikt är dock för närvarande att upplåtelseformen ska vara hyresrätter.

Förändringarna sker i befintligt flerbostadshus och ingen ny bebyggelse tillkommer, men takkupor kan komma att behövas för att kunna nyttja större delar av vindens yta. För att möjliggöra ytterligare takkupor upphävs tidigare höjdbestämmelse och ersätts av maximal nockhöjd.



Förslag på hur planlösning kan komma att se ut. Exakt planlösning och utformning av takkupor etc. prövas i samband med bygglovet.



Förslag över sektion. Exakt utformning prövas i samband med bygglovet.



BEFINTLIG ELEVATION MOT NORDVÄST/GATA



BEFINTLIG ELEVATION MOT SYDVÄST



BEFINTLIG ELEVATION MOT NORDÖST



BEFINTLIG ELEVATION MOT SYDÖST/GÅRD

*Elevationer där exempel visas på hur takkupor kan komma att utformas. Exakt utformning prövas i samband med bygglov.*

## Ändring av plankartan

Följande bestämmelsetexter upphävs inom område som avser ändring:

- Med II, III och IV betecknat område får icke bebyggas med hus med större höjd än respektive 7,6: 10,8 och 14,0 meter.
- Med II, III och IV betecknat område får icke bebyggas med hus med flera än respektive två, tre eller fyra våningar.
- Vind får utöver stadgat våningsantal inredas i fristående byggnad med högst två våningar. Sådan vindsinredning får dock inte omfatta mera än 1/3 av vindens yta.
- Yttertak till uthus eller till byggnad uppförd med två eller flera än två våningar, får ej givas större lutning mot horisontalplanet än 30 grader.
- Byggnad av trä får icke uppföras med flera än två våningar, jämte vindsinredning till högst 1/3 av vindens yta.

Följande bestämmelser tillkommer inom område som avser ändring:

Då bestämmelsetexter om att med // betecknat område (högsta bebyggelsehöjd 7,6 meter) upphävs ersätts dessa med en högsta nockhöjd på 10 meter ( $h_1$ ). Nockhöjden motsvarar husets befintliga våningar med sadeltak. Sadeltaket får, med bestämmelsen  $f_1$  brytas av frontespis eller takkupa.

Flerbostadshuset har idag en större takvinkel än vad som tillåts och därav införs nya bestämmelser med syfte att göra bebyggelsen planerlig. Genom nytt införande av bestämmelserna  $o_1$  och  $o_2$  medges taket ha en minsta lutning på 30 grader respektive en högsta lutning på 37 grader för att anpassas till befintliga förhållanden. För att möjliggöra takkupor avser inte bestämmelsen om minsta lutning på 30 grader takkupor. Däremot regleras takkuporna, med undantag från takkupor i trapphus, genom bestämmelsen  $f_2$  där de ska vara indragna från fasadliv samt ha en lägre nock än huvudbyggnadens högsta nock.

Utefter riskutredning som genomförts på grund av närheten till E20 införs en bestämmelse ( $b_1$ ) där ventilation ska placeras högt och på en sida av byggnaden som inte vetter direkt mot E20 (västlig, sydlig eller östlig fasad), alternativt på tak. Ventilationen ska vara avstängningsbar. Det ska även finnas utrymningsvägar på en sida av byggnaden som inte vetter direkt mot E20, det vill säga på västlig, sydlig eller östlig fasad ( $b_2$ ).

Två generella bestämmelser införs där ett bebyggelsefritt avstånd om minst 20 meter ska föreligga mellan E20 och flerbostadshuset samt att området inom 20 meter från E20 ska utformas så att det inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Genomförd bullerutredning medför en planbestämmelse om lägenhetsutformning ( $s_1$ ) där hälften av bostadsrummen i varje vindslägenhet ska orienteras mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå ej överskrids vid fasad och där 70 dBA maximal ljudnivå ej överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad. Mindre vindslägenheter med en maximal boarea på 35 kvadratmeter ska lokaliseras mot en sida där ekvivalent ljudnivå inte överstiger 65 dBA vid fasad.

## Förgårdsmark

I dagsläget består förgårdsmarken bland annat av entré till bygganden, mindre planteringar samt en cykelparkering. Bestämmelse införs som reglerar att området inom 20 meter från E20 ska utformas så att det inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Det innebär exempelvis att undvika att placera bänkar, bord och ytor under tak inom dessa områden. Befintlig utformning kan därav bevaras i sin nuvarande form.

## Tillgänglighet

För nybyggnad av bostäder föreskriver gällande lag att alla lägenheter belägna högre upp än två våningsplan skall ha tillgång till hiss. Lokaler ska alltid vara tillgängliga för rörelsehindrade. Markplaneringen skall utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem. Föreskrifter finns i Boverkets Byggregler, BBR.

Vid det aktuella flerbostadshusets entré finns idag en trapphiss vilket möjliggör för personer med nedsatt rörelseförmåga att ta sig in på första plan som är beläget några trappsteg upp. Genom att möjliggöra för vindslägenheter kommer även en hiss (exempelvis trapphiss) i byggnaden behöva tillkomma på grund av att vinden anses vara en våning, vilket leder till att byggnaden kommer att bestå av tre våningsplan. En hiss kommer dessutom att öka tillgängligheten till övriga våningsplan som idag endast nås via befintlig trappa.

### 3. Gator och trafik

#### Befintligt gatunät, angöring och utfarter

In- och utfart till planområdet sker via Hantverksgatan. Planändringen bedöms inte medföra en markant ökning av trafiken, därav behöver inga trafikåtgärder tas.

#### Gång- och cykeltrafik

Gångväg finns längs med Hantverksgatan och leder vidare till stadsdelarna i söder samt stadskärnan som är lokaliserad norr om aktuell fastighet. Planer finns dessutom på att utveckla gångbanan till en gång- och cykelbana för att skapa säkrare och bättre förbindelser inom kommunen. En planskild passage över E20, strax väster om fastigheten, är av prioritet för att skapa dessa förbindelser. Gång och cykelbanan planeras byggas ut på kommunal mark som är lokaliserad mellan Hantverksgatan och Bagaren 14.

#### Kollektivtrafik

Cirka 500 meter från planområdet ligger Alingsås station där bussar och tåg avgår med hög turtäthet både lokalt, regionalt och nationellt.

#### Parkering för bilar

Parkering sker idag dels på aktuell fastighet och på fastigheten Bagaren 2 (12 p-platser), dels kommunal mark (3 p-platser). Nyttjandet av den kommunala marken sker genom skriftlig överenskommelse vilken medger att området får disponeras tills dess kommunen önskar ta marken i anspråk. Idag finns 15 stycken parkeringsplatser som delas av fastigheterna Bagaren 14 och Bagaren 2 (med 17 lägenheter totalt) vilka har samma fastighetsägare.

Behovet av nya parkeringsplatser regleras av Alingsås kommuns parkeringsnorm antagen 2016. Parkeringstalen är en vägledning för att bedöma om lämpligt utrymme för parkering finns vid genomförandet av detaljplanen. Parkeringsnormen kategoriserar Alingsås i tre zoner, där ändringsområdet ingår i zon nummer två, innerstaden. Det är vid bygglovsprövningen som aktuellt behov fastställs och det avgörs om tillräckligt med parkeringsplatser kan skapas vid byggandet.

Parkeringsnormen är den som gäller vid bygglovsprövningen och vid upprättande av detaljplanen gäller 0,8 parkeringsplatser per lägenhet. Vid 17 stycken lägenheter behövs därav plats för cirka 14 bilar vilket betyder att det i dagsläget finns tillräckligt många parkeringsplatser att tillgå.

#### Parkering för cyklar

Ett lokalt trafikmål är att utveckla cykeltrafiken. För att göra cykelåkande attraktivt behöver cykelparkeringar finnas. Tillräckligt med cykelparkering ska redovisas vid bygglovsprövning och normen två p-platser/bostad föreslås. Platserna ska vara bekvämt belägna nära entréer, tillräckligt stora samt säkra. De kan utformas som låsbara cykelrum alternativt cykelställ under skärmtak med t.ex. kablar för fastlåsning. Plats för cykelparkering finns idag på fastigheten, i anslutning till entrén.

#### Skolvägar (årskurs 1-6)

Närmaste grundskola, Vittra Gardsken, ligger på cirka 200 meters avstånd och nås genom att följa Lärkvägen. Närmsta kommunala grundskola är Kullingsbergsskolan som är belägen cirka 900 meter från fastigheten. För att ta sig till skolan behöver E20 korsas, men planer på att skapa en säker övergång över E20 finns.

## Räddningsvägar

Utrymning av den befintliga byggnaden sker idag genom entrédörren som är belägen mot E20 samt genom de befintliga lägenheternas fönster och balkongdörrar. Utefter genomförd riskutredning ska utrymning av vindslägenheterna ske på en sida av byggnaden som inte vetter mot E20, det vill säga på västlig, sydlig eller östlig sida av byggnaden. Enligt gällande regelverk om möjlighet till räddningsinsats bör fastigheten och byggnaden göras tillgänglig så att räddningsfordon kan parkeras inom 50 meter från byggnadens huvudangreppsväg (BBR 5:71, BBR 5:72). Detta bedöms uppfyllas för den befintliga byggnaden då den är lokaliserad längs med Hantverksgatan.

## Riksintresse kommunikationer

Planområdet är beläget strax intill väg E20 och i närheten av järnvägen som är av riksintresse för kommunikationer. Planändringen påverkar inte riksintresset för kommunikationer.

## 4. Mark och vatten

### Natur och vegetation

Inom planområdet finns anlagd gräsmatta, planteringar samt träd och buskar. Majoriteten av fastigheten består av plan yta, med undantag för den sluttning som finns på baksidan, upp mot Köpmansgatan.

### Risk för översvämning

Planområdet ligger på cirka 400 meters avstånd från närmaste vattendrag som är Lillån och någon risk för översvämning eller erosion föreligger ej.

### Lek, rekreation och friyor

I Alingsås miljö mål 2011-2019 står det att boende i tätorterna ska ha maximalt ca 500 meter promenadavstånd mellan bostad och sammanhängande grönområde. Närmaste är grönområdet i Mariedal som ligger på ca 400-500 meters avstånd. I närområdet finns även Hästabadet 500 meter från fastigheten, Gerdskenvallen på 600 meters avstånd samt flertalet lekplatser, den närmaste inom 500 meter. Den gemensamma uteplatsen som finns på baksidan av flerbostadshuset kommer att vara kvar och påverkas således inte av planändringen.

### Fornlämningar och kulturminnen

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

### 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. Enligt översiktlig inventering utgör marken normalriskområde vad avser radon och jordarterna är sand och berg. Bostadsbyggnad inom normalriskområde ska normalt utföras med radonskyddande konstruktion, alternativt ska motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och att vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

### Förorenad mark

Förorenade och potentiellt förorenade områden finns i närliggande fastigheter till Bagaren 14 där bland annat klorerade alifater har identifierats. Provtagning av inomhusluft samt porgas har därav genomförts av ENRECON AB (2023-03-23) med syfte att utreda vindens lämplighet för bostadsändamål. Vid genomförd provtagning har inga halter över analysens rapporteringsgräns påvisats med avseende på klorerade lösningsmedel. Då inga klorerade lösningsmedel påvisats bedöms det inte föreligga någon risk för människors hälsa och vindsutrymmet anses därmed som lämpligt att inreda för bostadsändamål.

### Riksintresse natur och friluftsliv

Planändringen berör inte något riksintresse för natur eller friluftsliv.

## 5. Teknisk försörjning

### Förutsättningar

#### Vatten och avlopp

Aktuell fastighet är ansluten till kommunala ledningar för vatten och avlopp och kapaciteten i dessa ledningar bedöms vara god. En anslutningsavgift för att utöka boendet i fastigheten tillkommer.

#### Dagvatten

Dagvatten ska alltid tas om hand lokalt där så är möjligt och lämpligt samt om det behöver genomgå rening innan det avleds till recipient. Alingsås kommuns dagvattenstrategi, antagen 2020-09-02, utgör ett gemensamt styrande dokument gällande dagvattenhanteringen i Alingsås kommun. Enligt dagvattenstrategin ska privata fastighetsägare ansvara för att fördröja dagvatten inom fastigheten vid ny- och ombyggnationer. Genom att fördröja dagvattnet kan bland annat grundvattennivån upprätthållas och översvämningsrisken minska. Dagvattenflödet och möjligheten till att fördröja dagvatten inom fastigheten bedöms inte förändras till följd av en utbyggnad av vindslägenheter.

#### Brandvattenförsörjning

Brandpost finns i korsningen Hantverksgatan/Köpmansgatan/Lärkvägen och framkomligheten till flerbostadshuset bedöms som god.

#### Avfall

Befintligt miljöhus finns på fastigheten och möjlighet för hämtning med avfallsfordon finns. Tillkommande vindslägenheter bedöms kunna använda befintlig lösning för hantering av avfall.

#### El, tele och fiber

Fastigheten är ansluten till det befintliga ledningsnätet. Transformatorstation finns längs med Lärkvägen, cirka 130 meter öster om aktuellt område. Alingsås Energi bedömer att de kan klara den kapacitetsökning som medförs. Fiberledningar finns i Hantverksgatan.

#### Värme

Byggnaden på fastigheten värms i dagsläget upp genom frånluftsvärmepumpar som finns placerade i samtliga lägenheter. Fjärrvärme finns inte i området.

## 6. Risker och störningar på platsen

### Farligt gods

Länsstyrelsen beslutade 2006 om en policy för markanvändning intill transportleder för farligt gods. Inom riskhanteringsområdet 150 meter har möjlig markanvändning angivits. Zonerna har inga fasta gränser utan hänsyn måste tas till förhållandena på varje plats. Bagaren 14 är belägen 20 meter från väg E20 och en kvantitativ riskutredning har utförts (Sweco 2022-03-28) med syftet att utreda om vindsinredning för bostadsändamål är lämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. En bedömning av riskpåverkan för den berörda fastigheten från transporter av farligt gods och avåkning på E20 har därav gjorts. Beräkningarna är baserade på lokala förutsättningar som persontäthet och trafikflöde samt nationell statistik för transporter av farligt gods.

Beräkningarna av individ- och samhällsrisk visar att risknivån från E20 är acceptabel så länge ett antal riskreducerande åtgärder vidtas. Även persontätheten kan öka kraftigt innan risknivån stiger till en oacceptabel nivå. Stora trafikökningar som exempelvis fördubblad mängd jämfört med dagsläget har inte heller en allt för stor inverkan på risknivån. Befintlig bostadsbebyggelse ligger nära vägen och kan därför påverkas negativt vid eventuell olycka med farligt gods på E20. De mest frekventa olyckorna är pölbrand till följd av utsläpp med brandfarlig vätska vilka bedöms ha en liten påverkan på bebyggelsen inom planområdet eftersom konsekvensavståndet för sådana olyckor vanligtvis inte överstiger 20 meter, i synnerhet när spridning av utsläppet begränsas av en befintlig

betongmur som är lokaliserad mellan E20 och Hantverksgatan. Utsläpp av brandfarlig gas kan dock innebära konsekvenser inom planområdet eftersom dessa ämnen lättare förflyttar sig från olycksplatsen. Transporter, utsläpp och olycka med brandfarlig gas är dock mer sällsynt. Vissa åtgärder blir trots detta nödvändiga att vidta.

Ventilation eller friskluftsintag ska finnas på en sida av byggnaden som inte vetter direkt mot E20, det vill säga på västlig, sydlig eller östlig fasad. För att ytterligare reducera risken att gas eller rök tar sig in i byggnaderna ska ventilationen placeras så högt som möjligt, alternativt på tak. Ventilationen ska vara möjlig att stänga av. Vid olycka med farligt gods på E20 ska det vara möjligt att utrymma byggnaden på en sida som inte vetter direkt mot E20. Detta innefattar västlig, sydlig och östlig fasad. Det går bra att möjliggöra utrymningsvägar i samtliga riktningar med det måste säkerställas att utrymning är möjlig bort från E20 för att det ska gå att utrymma bort från en eventuell olycka med farligt gods.

För att reducera riskerna från transporter och olyckor med farligt gods på E20 ska ett skyddsavstånd om minst 20 meter finnas mellan E20 och närmsta bebyggelse. Inom skyddsavståndet får ingen bebyggelse uppföras där det regelbundet eller stadigvarande vistas människor. Det är dock möjligt att placera ytparkering eller tekniska anläggningar inom detta område. För att minska antalet oskyddade personer närmast vägen ska det bebyggelsefria området inom 20 meter från E20 utformas så att det inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Det kan exempelvis innebära att undvika att placera bänkar, bord och ytor under tak inom dessa områden. Genom att begränsa antalet personer som befinner sig stadigvarande inom 20 meter från vägen reduceras konsekvenserna i de fall olycka med farligt gods inträffar på E20. Detta är en effektiv åtgärd för att reducera konsekvenserna vid pölbrand. Bestämmelser har införts i plankartan vilka säkerställer att de ovan föreslagna åtgärderna följs.

## Buller

Miljöbalken samt 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 den nu aktuella förordningen *Förordning (2015:216 och 2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*.

### Trafikbuller

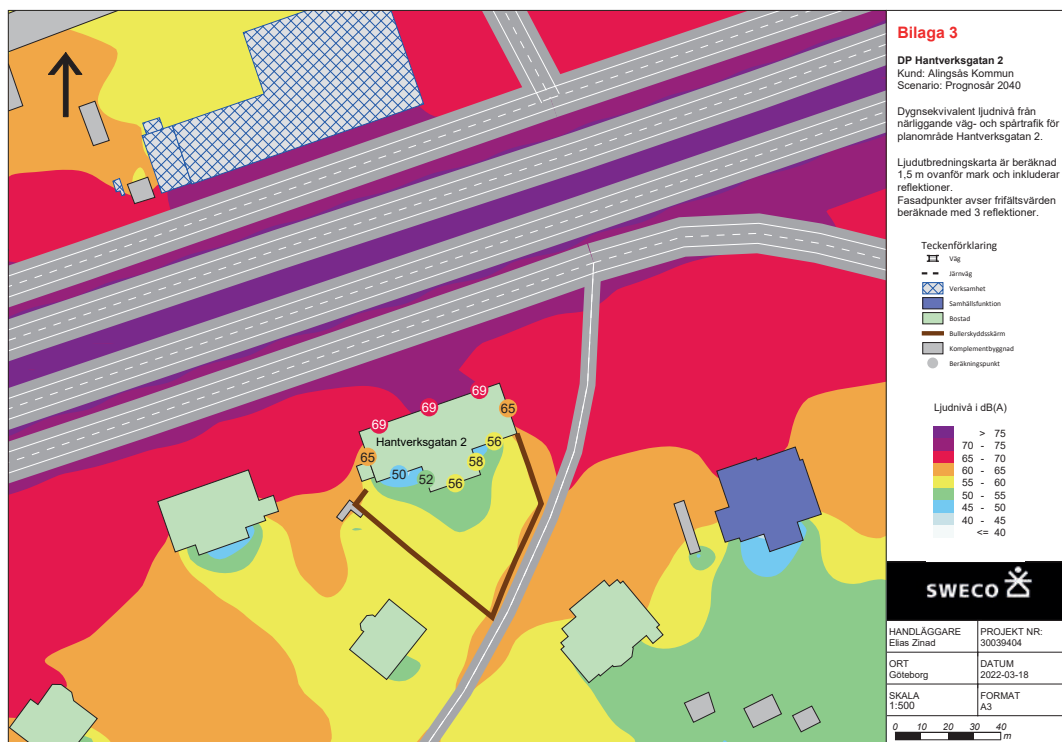
Enligt trafikbullerförordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Förordningen anger även att, om bullret vid en exponerad fasad överskrider, bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot en skyddad sida. Undantag för bostad om högst 35 kvadratmeter finns, där ekvivalentnivån vid fasad istället kan uppgå till 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Aktuell fastighet ligger i anslutning till trafikerade sträckor så som Hantverksgatan och Köpmansgatan, 20 meter från väg E20 och 220 meter från närmsta järnvägssträcka, därav har en bullerutredning genomförts (Sweco 2022-03-18). Utredningen innehåller beräkning och analys av ekvivalenta och maximala ljudnivåer vid fasad från väg- och spårtrafik för nuläge och prognosåret 2040. Beräkningarna visar att dygnekvivalent ljudnivå vid den fasad som vetter mot E20 överskrider 65 dBA i båda fallen med 3 dB respektive 4 dB. Vid den västra och östra fasaden innehålls riktvärde ekvivalent ljudnivå 65 dBA och den ekvivalenta ljudnivån uppgår till högst 58 dBA på dämpad sida för prognosåret 2040.

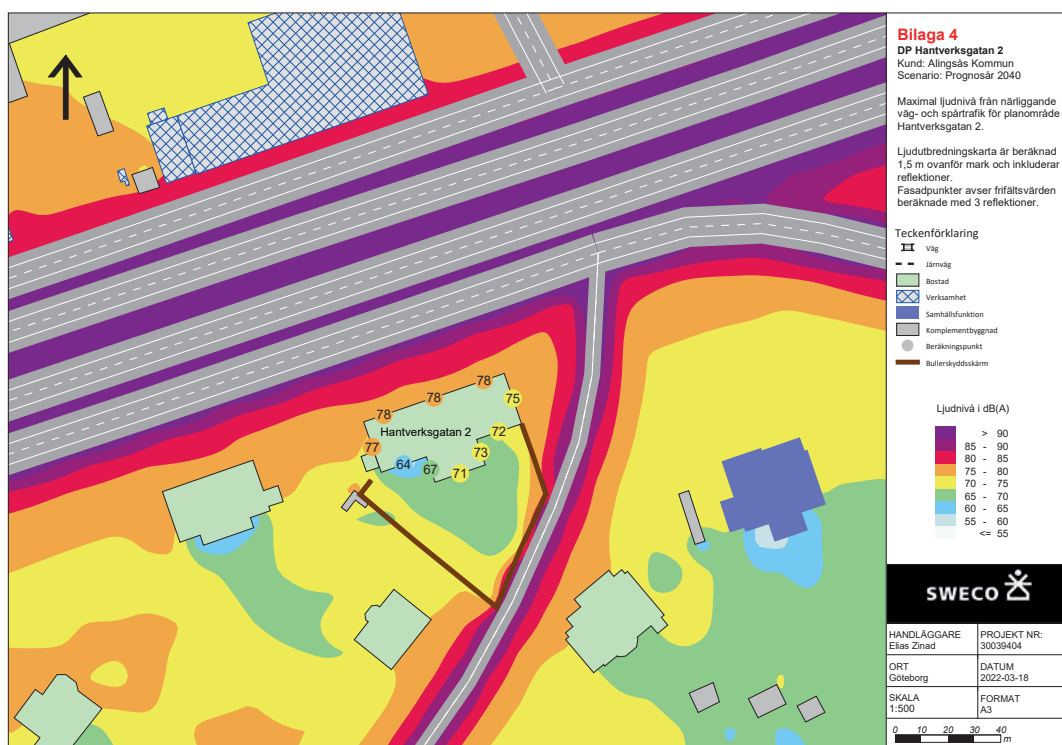
Utifrån bullerutredningen kan fasaden mot E20 endast nyttjas för bostadsändamål om genomgående lägenheter uppförs med minst hälften av bostadsrummen vända mot dämpad sida. Genomgående lägenheter fungerar dock endast på byggnadens västra del där ekvivalent ljudnivå inte överskrider 55 dBA mot Köpmansgatan vilket möjliggör att hälften av bostadsrummen kan lokaliseras mot en ljuddämpad sida. Förslaget till planlösning är utformat utefter trafikbullerförordningen, med stöd från Boverkets *Frågor och svar om buller* från 2016; "För minst hälften av bostadsrummen räcker att rummet vetter mot en fasad som klarar 55 dBA där det även finns fönster, det vill säga exemplet är ok om det finns fönster åt flera håll där fasaden åt ena hållet klarar 55 dBA, men inte om sovrumsfönster enbart placeras vid nivåer över 55 dBA" samt; "Det innebär att det ska finnas

åtminstone en fasad där 55 dBA uppfylls och dit ett visst antal bostadsrum är orienterade med sina fönster". I förslag till planlösning är hälften av bostadsrummen vända mot en sida där ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden och tilltänkta fönster är lokaliserade på den fasad som inte överstiger 55 dBA. Det innebär därav att hela den västra fasaden kan isoleras för fullgod ljudmiljö inomhus och att vädring möjliggörs mot dämpad sida. Två mindre lägenheter kan tillskapas längs med resterande del av byggnadens södra fasad (den längst till öster kan vara maximalt 35 kvadratmeter). I den nordöstra delen av byggnaden mot E20, där fasad överskrider riktvärde, kan exempelvis förrådsutrymmen rymmas.

Planbestämmelser om lägenhetsutformning har införts vilka säkerställer att gällande riktvärden uppfylls vid inredning av vind för bostadsändamål. Där 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrider ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. Ensidiga lägenheter på maximalt 35 kvadratmeter kan däremot placeras mot en sida som inte överskrider 65 dBA.



Kartan visar dygnsekivalent ljudnivå 2040 från närliggande väg- och spårtrafik (Sweco 2022)



Kartan visar maximal ljudnivå 2040 från närliggande väg- och spårtrafik (Sweco 2022)

## Vibrationer

Mätning av komfortvibrationer har genomförts av Abesiktning AB, 2022-06-08. Mätning har genomförts under perioden 2022-03-31 till 2022-04-06 och visar på att de uppmätta vibrationerna i området knappt är mätbara och bedöms vara så pass ringa att de med all sannolikhet inte kan uppfattas av människor. Enligt standarden är området för måttlig störning 0,4-1,0 mm/s (RMS) och de vibrationer som registrerats under mätperioden har understigit den nedre gränsen för måttlig störning. Enligt Trafikverkets riktlinjer får vibrationerna inte överstiga 0,4 mm/s (RMS) i permanentbostäder. Maximala uppmätta värdet för komfortvibration på aktuell fastighet var 0,04 mm/s och understiger därmed även Trafikverkets riktlinjer med god marginal. De låga uppmätta inkommande vibrationerna antas bero på att byggnaden är berggrundlagd alternativt pålad till berg vilket innebär att det då inte påverkas av trafikinducerade vibrationer från E20.

## Störande verksamheter

Ingen kraftledning eller transformatorstation i närheten av aktuellt område bedöms kunna medföra risk att riktvärden överskrids i byggnaden.

## 7. Konsekvenser

### Miljöbedömning

Kommunen har i en undersökning, enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34 § och Miljöbalken 6 kap 5-6 § (2017:955), studerat om aktuell detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Vid undersökningen har miljöbedömningsförfordningen särskilt beaktats och kommunen har därmed 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.

### Konsekvenser riksintressen

Ändringen av stadsplanen berörs varken av riksintresse för kulturmiljövård eller naturvård. Föreslagna förändringar bedöms inte skada riksintresset för kommunikationer och utvecklingen av E20.

### Hållbar utveckling

I linje med kommunens översiktsplan och tillväxtprogram bidrar planändringen till en förtätning i redan befintlig bebyggelse och befintligt område. Fördelen med en strategi att förtäta staden inom dess befintliga bebyggelsestruktur förklaras i tillväxtprogrammet bidra till både ekonomiska, sociala och miljömässiga fördelar. Genom förslaget tillskapas ytterligare bostäder i ett bra kommunikationsläge med närhet till kollektivtrafik och goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik. Dessutom behöver inga obebyggda ytor tas i anspråk och befintlig infrastruktur kan nyttjas vilket bidrar till lägre kostnader och att hushålla med resurser.

### Naturmiljö

Förändringen avser ett redan ianspråktaget område och påverkar därav inte naturmiljön.

### Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är ett sätt att uttrycka vilka nyttor människor får av ekosystemen och den biologiska mångfalden. Det är produkter och tjänster som naturens ekosystem ger oss människor och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Biologisk mångfald är en grundförutsättning för ekosystemens långsiktiga kapacitet att leverera ekosystemtjänster. Förändringen avser ett redan befintligt flerbostadshus och påverkar därav inte befintliga ekosystemtjänster på aktuell plats.

### Kulturmiljö

Planen innebär inte någon förändring av någon kulturhistoriskt värdefull miljö.

### Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Regeringen har utfärdat en förordning med miljökvalitetsnormer för utomhusluft,

*luftkvalitetsförordningen* (2010:477). Miljökvalitetsnormer finns bland annat för kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon i utomhusluft. Luftföroreningshalten är högst vid hårt belastade gator och vägar i tätare bebyggelse, men även utsläpp från industrier, småskalig vedeldning och energiproduktion påverkar halterna.

I området finns dels väg E20, men även Hantverksgatan där relativt mycket trafik färdas dagligen. En utredning har därmed utförts i maj 2022 av Luft i Väst, Luftvårdsförbundet för Västra Sverige. Utredningen innehåller spridningsberäkningar för nutid samt en prognos för 2040 för PM10 och visar att halterna för partiklar i dagsläget ligger under MKN för medelvärde och dygn. Till 2040 beräknas emissionen av partiklar öka med 20% och årsmedelvärdet kommer då att ligga på 14,5 mikrogram/m<sup>3</sup> och dygnsvärdet på 15 mikrogram/m<sup>3</sup>. Då årsmedelvärdet för miljökvalitetsnormer för partiklar är 40 mikrogram/m<sup>3</sup> och halterna per dygn är 50 mikrogram/m<sup>3</sup> bedöms miljökvalitetsnormer och miljömål för luft därmed uppnås inom området.

## Miljökvalitetsnormer för vatten

Grundvattnet på platsen påverkas inte på grund av föreslagen planändring.

## Konsekvenser för närboende

För närboende kommer vindslägenheterna inte innebära en påtaglig förändring gentemot tidigare. Den huvudsakliga synliga förändringen kommer att vara eventuella nya takkupor. Då planförslaget endast berör befintlig bebyggelse innebär det att inga friytor eller rekreationsytor försvinner.

### Insyn

Eventuella takkupor på byggnadens södra sida skulle kunna medföra viss insyn till ett fåtal närliggande fastigheter. Däremot finns det redan befintliga balkonger som vetter mot samma håll och därav bedöms insynen inte förändras väsentligt.

## Hälsa och säkerhet

Planändringen bedöms inte ge någon negativ påverkan på omgivningen gällande hälsa och säkerhet. Risker med E20, buller, vibrationer och luftkvalitet har undersökts och bestämmelser säkerställer att människors hälsa och säkerhet inte riskeras.

## Trygghet

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. Den aktuella platsen består av både kommunikationsstråk och bebyggelse vilket bidrar till kontakt med omgivningen samt en överblickbarhet av området. Att tillföra ytterligare lägenheter i det befintliga flerbostadshuset kan även innebära en viss ökning av människor som rör sig i området.

## Jämställdhet

I Alingsås kommuns översiktsplan från 2018 lyfts jämställdhet som ett delmål. Målet är att tillförsäkra kvinnor ett fullt och faktiskt deltagande och lika möjligheter till det offentliga livet. Detta kan bland annat främjas genom en fysisk struktur som inte kräver tillgång till bil utan att alla på lika villkor kan nå service så som förskolor, skolor och vård även genom kollektivtrafik eller gång och cykel. I området är tillgängligheten med både gång, cykel och kollektivtrafik god vilket främjar jämställdheten i kommunen. Att dessutom skapa ytterligare boendemöjligheter i ett sådant läge kan ge fler människor lika möjligheter.

## 8. Planbestämmelser

### Förklaring av planbestämmelser

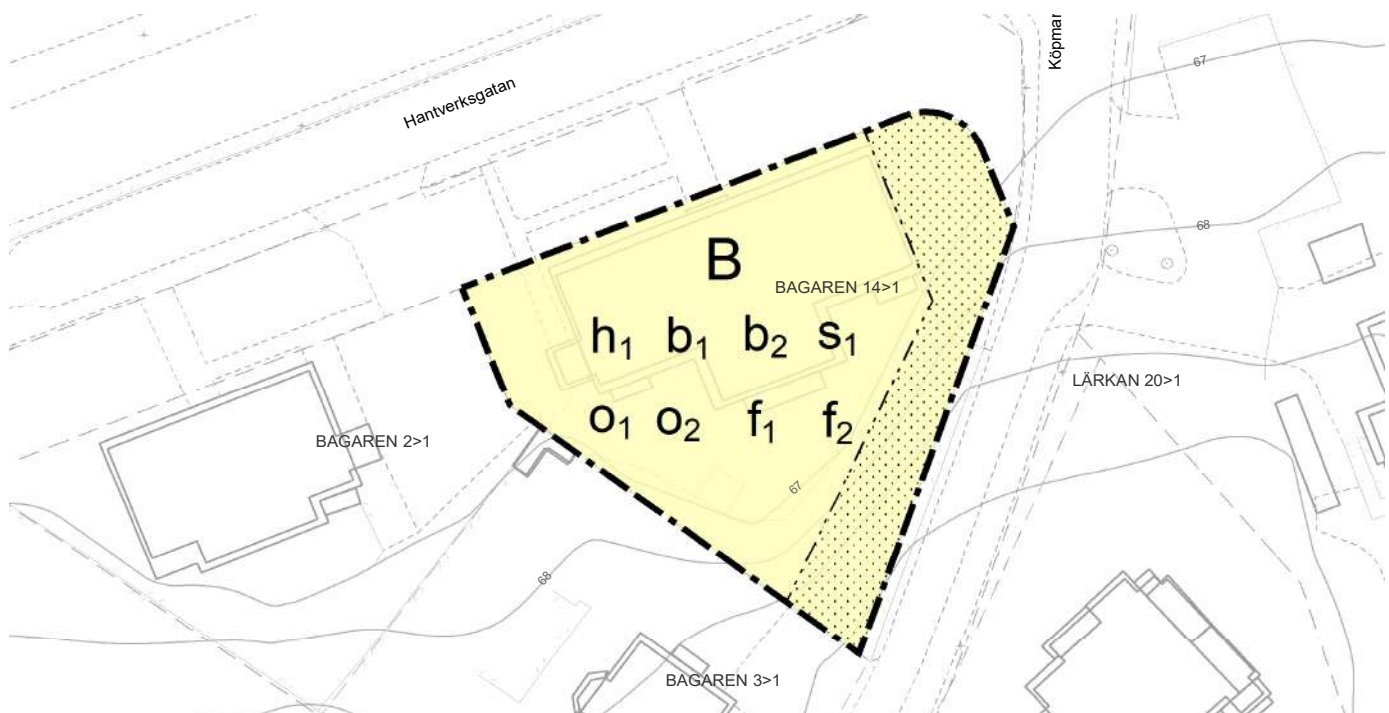
#### Kvartersmark

Fastigheten är, likt i stadsplanen, avsedd för bostadsändamål. Bestämmelsen  $h_1$  anger högsta nockhöjd i meter, vilket är 10 meter, och ersätter tidigare bestämmelse som begränsade bebyggelsen till två våningar (7,6 meter i byggnadshöjd). Sadeltak får, genom bestämmelsen  $f_1$ , brytas av frontespis eller takkupa. Takkupor bidrar bland annat till ståhöjd, utrymningsmöjligheter samt ljusinsläpp för vindslägenheterna.

Taklutning regleras genom  $o_1$  vilken anger en minsta taklutning på 30 grader samt  $o_2$  som anger en största lutning på 37 grader. Det befintliga taket ryms inom dessa gradantal. Takkupor möjliggörs genom att minsta taklutning på 30 grader inte avser takkupor. De får alltså understiga minsta tillåtna takvinkel. För att takkuporna inte ska utgöra ett för stort uttryck sett till volym ska dessa vara indragna från fasadliv samt ha en lägre nock än huvudbyggnadens högsta nock ( $f_2$ ). Takkupor i trapphus undantas från den bestämmelsen.

Med tanke på närheten till väg E20 och riskerna med den har bestämmelser för utformning införts i plankartan. Bestämmelsen  $b_1$  reglerar ventilation som ska vara avstängningsbar och placerad på en sida av byggnaden som inte vetter mot E20, det vill säga på västlig, sydlig eller östlig fasad, alternativt på taket. Bestämmelsen införs för att reducera risken att gas eller rök tar sig in i byggnaden. Bestämmelsen  $b_2$  införs i syfte att utrymningsväg ska finnas på en sida av byggnaden som inte vetter direkt mot E20 för att kunna utrymma byggnaden vid olycka med farligt gods. Två generella bestämmelser gällande skydd mot störningar har även införts och gäller hela fastigheten. Det gäller ett bebyggelsefritt avstånd om minst 20 meter mellan E20 och närmsta bebyggelse samt att området inom 20 meter från E20 ska utformas så att det inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Bänkar, bord och ytor under tak är exempel på sådant som uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Utifrån bullerutredningen regleras byggnadens användning, det vill säga vindslägenheternas utformning, med bestämmelsen  $s_1$ . Där 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrids ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad ej överskrids och där 70 dBA maximal ljudnivå ej överskrids mellan kl. 22 och 06.00 vid fasad. Vindslägenheter om maximalt 35 kvadratmeter kan däremot lokaliseras mot en sida som inte överskrider 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.



Utdrag från plankarta.

## Viktiga frågor i efterkommande skeden

Nedan tas de frågor upp som är viktiga att ta i beaktande i efterkommande skeden så som bygglov och för genomförandet av detaljplanen.

### Buller

Utifrån genomförd bullerutredning visas höga bullernivåer längs med fasaden som vetter mot E20 och därav finns planbestämmelser på utformning av lägenheterna. Bestämmelserna utgår från 3 § Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad. Om 60 dBA överskrids bör:
- Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ej överskrids vid fasad, och
- Minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå ej överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad.
- För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

### Risker med E20

Viktigt att beakta är även de risker som E20 medför vilka syftar till eventuella olyckor och farligt gods. Genom att beakta de åtgärder som den genomförda riskutredningen visar bedöms risknivån som acceptabel. Åtgärderna är:

- Ett skyddsavstånd (bebyggelsefritt avstånd) om minst 20 meter ska föreligga mellan E20 (vägkant) och närmsta bebyggelse.
- Området inom 20 meter från E20 (vägkant) ska utformas så att det inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Ventilation ska placeras högt och på en sida av byggnaderna som inte vetter direkt mot E20 (västlig, sydlig eller östlig fasad), alternativt på tak. Ventilationen ska vara avstängningsbar.
- Utrymningsväg ska finnas på en sida av byggnaden som inte vetter direkt mot E20, dvs, på västlig, sydlig eller östlig fasad.

## 9. Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Översiktsplanen antogs av Kommunfullmäktige den 31 oktober 2018 och anger inom aktuellt område *Område med detaljplan*. Ändringen överensstämmer med översiktsplanen.

### Vision 2040

Alingsås kommun har antagit Vision 2040 som en framtidsbild av vad Alingsås vill vara år 2040. Visionen lyder: "Alingsås är Västsveriges vackraste kulturstad i en levande bygd. Genom nytänkande, engagemang och tillgänglighet skapar vi livskvalitet för alla".

### Budget för Alingsås kommun 2023-2025

Budgeten pekar ut färdriktningen för kommunens utveckling. Den innehåller resultat-, balans och kassaflödesbudget för de kommande tre åren och investeringsbudget för de kommande fem. I budgeten presenteras prioriterade mål med Vision 2040 som ledstjärna. Målen är övergripande och omfattar hela kommunen. Till de prioriterade målen kopplas indikatorer som är styrande för att nå de politiska ambitionerna. De mål som berör 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

## Tillväxtprogram 2021-2030

Tillväxtprogrammet med tillhörande övergripande finansieringsplan visar på vilka möjligheter det finns i Alingsås kommun samt hur Alingsås kommun skulle kunna utvecklas de kommande tio åren. Tillväxtprogrammet är ett underlag till kommunens budget och övrig samhällsplanering. Programmet ska ge underlag till de expansionsinvesteringar som planeras och peka ut särskilda utvecklingsprojekt men ersätter inte beslut för enskilda projekt. Att förtäta staden inom dess befintliga bebyggelsestruktur tas upp som en god förutsättning för staden att växa inifrån och ut, någonting som går i linje med vad aktuell planändring möjliggör för. En sådan typ av strategi anses ha både ekonomiska, sociala och miljömässiga fördelar där både näringsliv och arbetspendling främjas likväl som att levande miljöer skapas till förmån för ökad trygghet och integration.

## Agenda 2030

I september 2019 antog kommunfullmäktige en policy för hållbar utveckling som förespråkar att Alingsås kommun ställer sig bakom agenda 2030. Denna policy gäller för all verksamhet inom Alingsås kommun och för ett hållbart Alingsås har fem principer tagits fram:

- Åtgärder som ger långsiktiga och strukturella förändringar socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbar riktning ska väljas i första hand
- Åtgärder ska planeras ur ett helhetsperspektiv och hänsyn till påverkan även utanför kommunens gränser ska vägas in
- Hållbarhetsarbetet utgår från samverkan i kommunens hela organisation - ett Alingsås - och skapar förutsättningar för ren hållbar samhällsutveckling genom att arbeta tillsammans med invånare, myndigheter, näringsliv, föreningsliv och civilsamhället
- All verksamhetsutveckling ska gynna en hållbar utveckling för Alingsås kommun och dess invånare. Nya lösningar och idéer bejakas genom att arbetet alltid ska ha ett lärandeperspektiv
- Alingsås kommuns mål för hållbar utveckling ska aktivt kommuniceras internt och externt

Kommunfullmäktige har även antagit Alingsås Energiplan 2020-2025 där fyra mål med åtgärder har utarbetats vilka fokuserar på att energianvändningen per invånare och utsläppen av växthusgaser per invånare ska minska, andelen förnyelsebar energi ska öka samt att nya byggnader ska kännetecknas av en mycket hög energieffektivitet. Genom att i aktuell planändring möjliggöra för att skapa nya boendemöjligheter i befintlig byggnad följs riktlinjer och mål genom att bland annat inte ta ny mark i anspråk samt att använda en mindre mängd byggnadsmaterial.

## Naturvårdsprogram

Alingsås kommuns naturvårdsprogram antogs av kommunfullmäktige den 26 februari 2020 med syfte att ange mål och strategiska riktningar för det kommunala naturvårdsarbetet under 2020-2025, samt en åtgärdsplan för att skydda och värna om de värdefulla arter och naturtyper som finns i kommunen. Målen är uppdelade i de tre huvudområdena *En rik och levande natur*, *Naturanpassad samhällsbyggnad* samt *Kunskapsspridning och medborgarsynpunkter*. Aktuellt planområde ligger inte inom eller i anslutning till någon yta utpekad i naturvårdsprogrammet, men bidrar till att använda befintliga strukturer så att värdefull natur inte behöver tas i anspråk.

## Trafikplan

Kommunfullmäktige har antagit en trafikplan för Alingsås stad (2012-06-20). Planen innehåller bland annat mål för varierade trafikslag, beskrivning av olika gators funktioner och ett antal förslag till åtgärder som exempelvis ändrad utformning av gator samt nya gång- och cykelvägar. För aktuellt planområde föreslås en ny utformning av befintlig gata genom ny gång- och cykelväg längs med Hantverksgatan, planskild passage vid E20 öster om Sveaplan samt ny bro eller tunnel vid E20 strax öster om fastigheten. Då gång- och cykelvägen breddas längs med Hantverksgatan kommer förgårdsmarken bli mindre framför Bagaren 14, ett fåtal parkeringsplatser kan därmed komma att påverkas. Det bedöms däremot finnas plats i anslutning till byggnaden för att återskapa dessa parkeringsplatser.

## Alingsås ljusguide

Riktlinjer för ljussättning finns i *Alingsås ljusguide* (antagen av kommunstyrelsen 2004) samt i rapporten *Tryggt och jämställt ljus* (Alingsås kommun 2010). Ljussättningen bör gestalta rummet, framhäva karakteristiska detaljer/miljöer och underlätta orientering. Gång- och cykelstråk mellan olika målpunkter som entréer, busshållplatser etc. ska vara väl ljussatta. För belysning på kvartersmark och längs gång- och cykelstråk används stolpar med ca 4 m höjd till armaturen, alternativt låga pollare eller vägghängning på byggnader. Samtliga armaturer inom kvarteret bör ha en enhetlig karaktär för att upplevelsemässigt hålla samman området. Ljuskällor ska ha god färgåtergivning och neutral färgtemperatur.

## Riktlinjer för miljöanpassat byggande

*Riktlinjer för miljöanpassat byggande* har antagits av Alingsås kommunfullmäktige 2011. De övergripande målen är att begränsa vår klimatpåverkan och att byggnader inte ska påverka människors hälsa negativt.

# 10. Genomförande

## Organisatoriska frågor

### Huvudmannaskap

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

### Ansvarsfördelning

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

## Fastighetsrättsliga frågor

### Allmän plats

Bagaren 14 är idag redan anslutet till det kommunala gatunätet.

### Kvartersmark

Fastigheten Bagaren 14 utgörs idag av kvartersmark och är planlagd för bostäder. Fastigheten är bebyggd med ett flerfamiljshus i två våningar och ändringen av planen medför att även hela vindens yta kan nyttjas för bostadsändamål.

### Fastighetssamverkan

Bagaren 14 ingår i gemensamhetsanläggningen Bagaren GA:1 tillsammans med Bagaren 2 för infart till fastigheten.

## Ekonomiska frågor

### Anläggningar på kvartersmark

Exploatören bekostar samtliga åtgärder som behöver utföras på kvartersmark.

### VA-ledningar

Befintliga VA-ledningar finns till fastigheten. Exploatören bekostar anslutningsavgift enligt vid tidpunkten gällande taxa till dessa.

# Tekniska frågor

## Utredningar

Följande utredningar utgör underlag för detaljplanen:

- Bullerutredning (Sweco, 2022-03-18)
- Riskutredning (Sweco, 2022-03-28)
- Luftutredning (Luft i väst, 2022-05-10)
- Vibrationsutredning (Abesiktning AB, 2022-06-08)
- Undersökning av inomhusluft och porgas (Enrecon AB 2023-03-23)

El-, teleledningar mm

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

## 11. Administrativa frågor

### Genomförandetid

Nu aktuell ändring av detaljplan har en genomförandetid som är fem år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft.

### PBL-version

Planen sker i enlighet med PBL (2010:900) och följer Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan.

### Handläggning

Planläggningen sker med standardförfarande. Detta förfarande kan tillämpas om förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte heller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Förfarandet inleds med ett samrådsskede med de som är berörda. Efter granskningsskedet upprättas ett granskningsutlåtande och därefter antas planen av kommunstyrelsen efter eventuella revideringar.

### Planavgift

Ett planavtal är upprättat om fördelning av kostnader för planarbetet och planavgift kommer därför inte att tas ut i samband med bygglov.

### Medverkande

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

Beskrivningen av genomförande är framtagen i samråd med exploateringsavdelningen.

Förslag till planlösning, sektioner och elevationer har tagits fram av Fastighets AB Balder och Notchi Arkitekter AB.

## Planenheten

Elisa Johansson  
Planarkitekt

Åsa Jönsson  
Planchef



# Planbeskrivning



## Laga kraft handling

Ändring nr 6 av detaljplan A70, vindsinredning inom fastigheten  
Tjädern 3

---

Beslutande instans: Kommunstyrelsen  
Datum för beslut: 2024-12-16  
Diarienummer: 2023.547 KS  
Lagstiftning: Plan- och bygglagen 2010:900  
(SFS t.o.m 2023:173 och BFS 2020:8)

Förfarande: Standard förfarande  
Upprättad: 2024-05-16  
Senast reviderad: 2024-11-22  
Genomförandetid: 5 år  
Planförfattare: Emelie Aspeheim, Planenheten,  
Kommunledningskontoret

# Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>3</b>
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Vad är en detaljplan? .....	4
Planprocessen .....	4
Planeringsunderlag .....	5
<b>Detaljplanens syfte .....</b>	<b>5</b>
<b>Beskrivning av detaljplanen .....</b>	<b>6</b>
Läge och omfattning .....	6
Varför ändring av planen valts .....	7
Ärendeinformation .....	7
Planförslag .....	7
<b>Motiv till detaljplanens regleringar .....</b>	<b>8</b>
Användning av kvartersmark .....	8
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark .....	8
<b>Planeringsförutsättningar och konsekvenser .....</b>	<b>11</b>
Kommunala .....	11
Stadsmiljö och bebyggelse .....	12
Natur, miljö och landskap .....	12
Kulturmiljö .....	13
Trafik och mobilitet .....	14
Hälsa, störningar och risker .....	16
Geotekniska förhållanden .....	18
Miljökvalitetsnormer .....	18
Teknisk försörjning .....	18
<b>Genomförandefrågor .....</b>	<b>19</b>
Organisatoriska frågor .....	19
Ekonomiska frågor .....	19
Tekniska frågor .....	20
Medverkande tjänstepersoner .....	20

# Sammanfattning

Planområdet ligger i stadsdelen Sörhaga, strax väster om stadskärnan i centrala Alingsås.

Planförslaget innebär en prövning för att möjliggöra inredning av vind inom fastigheten Tjädern 3. I dagsläget omfattas fastigheten av gällande stadsplan A70, beslutad 1939-06-09. Detaljplanen medger användningen ÖII, vilket innebär att det inom fastigheten får uppföras bostäder i två våningar där högst 1/3 av vindens yta får inredas. Gällande detaljplan innebär en begränsning av hur vindsytan kan utnyttjas och fastighetsägaren ansökte därför om planbesked den 2022-11-02 för att ändra gällande detaljplan.

Planförslagets huvuddrag innebär att planbestämmelser i gällande detaljplan upphävs så att ytterligare vindsinredning kan möjliggöras. I samband med att detaljplanen ändras så föreslås att gällande detaljplans bestämmelser om våningsantal och byggnadshöjd upphävs, så att ett planenligt utgångsläge kan uppnås. Det befintliga huset inom Tjädern 3 uppfördes vid 1900-talets början och detaljplanen från 1939 har inte tagit hänsyn till den befintliga bebyggelsens utgångspunkter och har medfört ett planstridigt utgångsläge inom fastigheten. Befintlig bebyggelse inom Tjädern 3 besitter höga kulturhistoriska värden och i samband med planändringen införs planbestämmelser för att säkerställa den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden.

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanen och ett genomförande av detaljplanen bidrar till ett tillskott av ny bebyggelse som följer översiktsplanens riktlinjer.

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 kvalitetsnormer 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.

# 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 detaljplan.

## Planprocessen

Planprocessen regleras av Plan- och bygglagens 5 kap. och den består av flera olika skeden; samråd, granskning och antagande innan den slutligen får laga kraft.

Denna detaljplan handläggs enligt ett begränsat standardförfarande. Förfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse samt att det finns en avgränsad samrådsrets. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

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

Efter samrådet genomförs eventuella revideringar av planförslaget innan det tillgängliggörs för granskning. Under granskningen, som är minst två veckor vid standardförfarande har fastighetsägare, berörda hyresgäster, länsstyrelsen, lantmäteriet, kommunala myndigheter

och andra som berörs möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget ytterligare en gång. Granskningen ska föregås av en underrättelse där de som berörs av förslaget meddelas. När granskningen är avslutad sammanställs de inkomna synpunkterna från både samråd och granskning, samt svar på hur kommunen bemöter dem, i ett granskningsutlåtande.

Efter granskningen kan endast mindre revideringar av planförslaget göras innan beslutet om antagande av planförslaget genomförs. Beslut om antagande av planförslaget fattas av kommunstyrelsen vid standardförfarande. 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.

## Planeringsunderlag

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

### Planhandlingar

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

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

### Utredningar

- Trafikbullerutredning, Brekke & Strand Akustik AB, daterad 2024-05-02
- Dagsljusutredning, Energy first Sverige AB, daterad 2024-02-07
- Kulturhistorisk utredning, Sweco, daterad 2024-04-12
- Vibrations- och komfortutredning, MEXL, daterad 2024-06-24

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

## Detaljplanens syfte

Syftet med ändring nr 6 av stadsplan för Alingsås är att möjliggöra för bostadsändamål och vindsinredning inom fastigheten Tjädern 3. Gällande stadsplan har en begränsning i att endast 1/3 av vindens yta får bebyggas för bostadsändamål och för att utnyttja

vindsutrymmet effektivare görs därför en ändring av detaljplanen. I samband med ändringen korrigeras även ett antal planstridiga utgångslägen för den aktuella fastigheten.

Befintlig byggnad som omfattas av planändringen besitter stora kulturhistoriska värden och i samband med ändring av detaljplan avses de kulturhistoriska värdena säkerställas i detaljplan.

# Beskrivning av detaljplanen

## Läge och omfattning

Planområdet är 930 kvadratmeter stort och är beläget i stadsdelen Sörhaga i korsningen mellan Södra Ringgatan/Gustav Adolfsgatan, ungefär 400 meter nordväst om Alingsås station. Området har höga kulturhistoriska värden och präglas av Albert Lilienbergs stadsplaneideal som var den engelska trädgårdsstaden. Stadsplanen för området fastställdes 1911. Området består främst av större friliggande villor från framförallt 1910-30-talet, men i omgivningen finns även en högstadieskola, Alingsås Tingsrätt och några kvarter bort ligger Alingsås lasarett.



Orienteringskarta

## Varför ändring av planen valts

Ändring i befintlig detaljplan sker då avsedd ändring överrensstämmer med ursprunglig detaljplans syfte. Gällande detaljplan gäller för ett stort antal fastigheter och genom att ändra detaljplanen så undviks detaljplaner för enskilda fastigheter, så kallade frimärksplaner. Vid ändring av detaljplan görs ändringar i den ursprungliga planen och de ursprungliga planhandlingarna. När ändringen har vunnit laga kraft så är det planen i sin ändrade form som gäller.

## Ärendeinformation

Kommunstyrelsen beslutade om planprioritering 2024-02-05 § 19. Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i den beslutade planprioriteringen för 2024-2025.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2023-04-06, § 71 om positivt planbesked till att inleda planläggningsarbete för fastigheten.

Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande enligt 5 kap § 7 Plan- och bygglagen.

Detta förfarande kan tillämpas om förslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte heller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Förfarandet inleds med ett samrådsskede med de som är berörda.

## Planförslag

Planförslaget innebär att fastigheten planläggs med markanvändningen **B** (bostäder). Gällande detaljplan har begränsningar i hur fastighetens byggrätt kan utnyttjas på vindsvåning och genom att upphäva vissa bestämmelser från detaljplan A70 samt införa nya planbestämmelser kan vinden bebyggas med två nya lägenheter.

Planförslaget säkerställer att befintlig bebyggelse bevaras exteriört genom skyddsbestämmelser i detaljplan samt att stor varsamhet måste ske vid reovering och ombyggnation, vilket säkerställer husets kulturhistoriska värden över tid.

## Kvartersmark

### Bebyggelse

Kvartersmarken inom detaljplanen ges användningen **B (Bostad)** vilket innebär att bostäder kan byggas inom fastigheten. Genom planändringen möjliggörs ytterligare två lägenheter i vindsplan.

### Kulturmiljö

Befintlig bebyggelse besitter ett högt kulturhistoriskt värde och regleras med varsamhetsbestämmelser, skyddsbestämmelser, utformningsbestämmelser, rivningsförbud och ändrad lovplikt för att säkerställa befintlig bebyggelses kulturhistoriska värden och uttryck.

## 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 kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>B</b>	<b>Bostäder</b>  Inom all kvartersmark gäller användningen B - Bostäder. Syftet är att det ska vara möjligt att uppföra olika typer av bostäder med varaktig karaktär.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<b>Marken får inte förses med byggnad</b>  Inom planområdet regleras mark som prickmark, vilket betyder att byggnad inte får uppföras. Det gemensamma motivet är att det inte är lämpligt att bebygga marken, då den behöver vara öppen och byggnadsfri för att säkerställa kulturhistoriska värden enligt de dåvarande planeringsideal då byggnaden uppfördes.
<b>h<sub>1</sub></b>	<b>Högsta nockhöjd är 78,5 meter över angivet nollplan</b>  Motivet till bestämmelsen är att skapa ett planenligt utgångsläge och reglera befintlig bebyggelses höjd. Huset på fastigheten har en inmätt nockhöjd om +78,5 meter och därför regleras nockhöjden till detta.
<b>r<sub>1</sub></b>	<b>Byggnad får inte rivas</b>

	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnaden bevaras för framtiden och därmed de kulturhistoriska värdena.
<b>k<sub>1</sub></b>	<p><b>Taktäckningsmaterial ska vara av enkupigt lertegel och bandfalsad svart plåt</b></p> <p>Syftet med samtliga planbestämmelser för varsamhet (k-bestämmelser) är att säkerställa byggnadens karaktärsbärande uttryck och säkerställa att byggnadens kulturhistoriska värdena inte riskerar att förvanskas.</p>
<b>k<sub>2</sub></b>	<p><b>Fönster ska utföras likt befintliga vad gäller detaljeringsnivå, material, hängning, spröjs och glasindelning</b></p> <p>Se motivering enligt k<sub>1</sub> ovan.</p>
<b>k<sub>3</sub></b>	<p><b>Fasaderna får inte tilläggsisoleras utvändigt</b></p> <p>Se motivering enligt k<sub>1</sub> ovan.</p>
<b>f<sub>1</sub></b>	<p><b>Takterrass får utföras i det västra takfallet och ska vara anpassad byggnaden vad gäller detaljeringsnivå och materialval</b></p> <p>Syftet med samtliga planbestämmelser för utformning (f-bestämmelser) är att säkerställa en gestaltning av byggnaden likt dess nuvarande utseende för att bevara befintligt formspråk och karaktäristiska element så att byggnadens kulturhistoriska värden inte riskerar att påverkas negativt. De planbestämmelser som införs säkerställer en gestaltning enligt de konsekvensbedömda alternativen från den kulturhistoriska utredningen.</p>
<b>f<sub>2</sub></b>	<p><b>Takkupor i det västra takfallet ska utföras likt befintliga takkupor i det östra takfallet vad gäller storlek, material, hängning och detaljeringsnivå</b></p> <p>Se motivering enligt f<sub>1</sub> ovan</p>
<b>f<sub>3</sub></b>	<p><b>Takkupor i de norra och södra takfallen ska ha lunettfönster av trä med genomgående spröjs i den yttre bågen. De ska ha svart bandfalsad plåttäckning upptill. Bågformen upptill ska vara likt takfotens bågform nedanför.</b></p> <p>Se motivering enligt f<sub>1</sub> ovan</p>
<b>f<sub>4</sub></b>	<p><b>Takfönster får endast utföras i det västra, övre takfallet</b></p> <p>Se motivering enligt f<sub>1</sub> ovan</p>
<b>f<sub>5</sub></b>	<p><b>Ytterdörrar ska vara av trä</b></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa goda material och autenticitet.</p>

<b>f<sub>6</sub></b>	<p><b>Smidesräcken på balkonger får höjas med en överliggare för att uppnå krav på säkerhet</b></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa de utpekade kulturhistoriskt värdefulla smidesräckena, men att tillåta ändringar för att uppnå säkerhet enligt lagkrav mot bygglovsprocessen.</p>
<b>f<sub>7</sub></b>	<p><b>Solceller och liknande tekniska anläggningar får inte uppföras på taket</b></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att byggnadens nuvarande formspråk ska säkerställas och ett förbud mot tekniska installationer i detaljplan medför ingen tolkning av förvanskningbegreppet i samband med bygglovshantering.</p>
<b>q<sub>1</sub></b>	<p><b>Takets form och befintliga takkupor ska bevaras</b></p> <p>Syftet med samtliga planbestämmelser till skydd för kulturvärden (q-bestämmelser) är att säkerställa byggnadens karaktäristiska byggnadsdetaljer, utseende och formspråk.</p>
<b>q<sub>2</sub></b>	<p><b>Fasader av puts med indelning i fält och lisener ska bevaras.</b></p> <p>Se motivering enligt q<sub>1</sub> ovan.</p>
<b>q<sub>3</sub></b>	<p><b>Balkonger med smidesräcken ska bevaras</b></p> <p>Se motivering enligt q<sub>1</sub> ovan.</p>
<b>q<sub>4</sub></b>	<p><b>Stensockel av granit ska bevaras</b></p> <p>Se motivering enligt q<sub>1</sub> ovan.</p>
<b>q<sub>5</sub></b>	<p><b>Stentrappa av granit med tillhörande trappräcke mot öster ska bevaras</b></p> <p>Se motivering enligt q<sub>1</sub> ovan.</p>
<b>q<sub>6</sub></b>	<p><b>Skorstenens form och murning med gult tegel ska bevaras</b></p> <p>Se motivering enligt q<sub>1</sub> ovan.</p>
<b>q<sub>7</sub></b>	<p><b>Sotarlucka ska bevaras</b></p> <p>Se motivering enligt q<sub>1</sub> ovan.</p>
<b>a<sub>1</sub></b>	<p><b>Bygglov krävs även för omfärgning av fasader, fönster, dörrar eller andra byggnadsdelar och byggnadsdetaljer</b></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa befintlig bebyggelses kulturhistoriska värden och uttryck genom att med utökad lovplikt avgöra lämpligheten för kulörändringar i bygglovskede.</p>

# 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 2023 - 2025

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

I översiktsplan för Alingsås kommun, antagen av Kommunfullmäktige 31 oktober 2018, § 182 anges att fastigheten berörs av en värdefull kulturmiljö, hög skyddsnivå för enskilda avlopp samt område med detaljplan. Den aktuella ändringen av befintlig detaljplan överensstämmer med översiktsplanen.

## Detaljplan

Fastigheten Tjädern 3 omfattas av bostadsändamål (Ö) i två våningsplan (II) med en tillåten maximal byggnadshöjd på 7,6 meter. Yttertak får ej givas en större lutning mot horisontalplanet är 30 grader. Vind får inredas, däremot inte mer än till 1/3 av vindens yta.

Viss del av fastigheten omfattas även av punktprickat område vilket betyder att den ytan inte får bebyggas samt korsprickat område vilket betyder att ytan endast får bebyggas med mindre tillbyggnader till huvudbyggnaden. Genomförandetiden för gällande plan har gått ut.

## Stadsmiljö och bebyggelse

Fastigheten ligger inom den utpekade kulturmiljön Sörhaga enligt Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun, antaget i Kommunstyrelsen 2018-04-25. Byggnaden är även inventerad och har högt kulturhistoriskt värde B i Bebyggelsehistorisk inventering av Alingsås stad, utom stadskärnan som gjordes i samband med FÖP Staden 2008. Det innebär att byggnaden omfattas av både varsamhetsbestämmelse 8 kap. §14 och förvanskingsförbud 8 kap. §13 enligt Plan- och bygglagen.

Byggnaden på fastigheten är en tvåvåningsvilla med källare. Stengrunden utgörs av huggen granit, liksom entrétrappan. Byggnaden karaktäriseras av dubbla frontespiser på alla fasader utom den västra. Där skjuter istället fasadens mittparti ut, vars tak anpassats med egen valmning och takbrytning. Byggnaden sticker ut i grannskapet genom sina putsade fasader, där de flesta byggnader istället har träpanel. Den ljus gulbeiga spritputsen bryts av med markerande vit slätputs runt listverk och knutar, vilka i sig också skapar horisontella band som markerar fönsterhöjderna. Frontespiserna avslutas upptill med frontoner och tympanon, runt knuten med kapitälliknande listverk. Mellan frontespiserna avslutas norra och södra fasaderna med böljande, typiska jugendformer mot taket. Fasadernas avslutning mot taket markeras med vita profilerade takgesimser. De flesta fönster är välbevarade, tidstypiska korspostfönster i trä med fast mittpost och genomgående spröjs i de övre lufterna. Några överluster är idag igensatta. Burspråk med ovanliggande balkonger omgärdas av tidstypiska dekorativa snirkliga balkongräcken i gjutjärn på tre av fasaderna.

## Natur, miljö och landskap

I anslutning till planområdet på den kommunala fastigheten Centrum 1:17 står en uppvuxen parklind. Linden står i fastighetsgräns utmed Gustav Adolfsgatan och linden utgör med övriga träd längs gatan en allé-bildning där fyra träd står på rad om respektive sida av gatan. Linden omfattas av det generella biotopskyddet.

Linden bedöms vara i god kondition och tillför värden till platsen, dels ekosystemfrämjande värden, dels estetiska. De ekosystemfrämjande värdena utgörs av lindens uppvuxna karaktär där linden bidrar med biologisk mångfald, att den kan utgöra livsmiljö för arter samt fungerar reglerande och bidrar med bevarat lokalklimat, luftrening samt rening och reglering av vatten. De estetiska värdena utgörs av att linden bidrar med grönska och ett uppvuxet kronverk, där vegetationen främjar trädgårdsstadens ideal och den grönska som förespråkas inom trädgårdsstaden.

Linden kan påverkas negativt av arbeten inne på fastigheten Tjädern 3 och det är av stor vikt att skyddsåtgärder för linden utreds samt regleras i samband med bygglov och startbesked.

## **Dagvatten**

Det allmänna dagvattensystemet sträcker sig i gatan och dagvatten från fastigheten avleds till kommunala dagvattenledningar. Detta är ett avsteg enligt kommunens dagvattenriktlinjer där dagvatten ska omhändertas lokalt inom fastigheten, men då befintlig bebyggelse tillkommit innan kommunala riktlinjer gäller fortsatt samma princip för dagvattenhantering inom fastigheten.

En ändring av detaljplanen innebär ingen ny bebyggelse eller hårdgörande av ytor inom fastigheten och dagvattenhantering vid detaljplanens genomförande hanteras genom avledning till det kommunala dagvattensystemet.

## **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 miljöbedömningsförfordningen 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.

## **Kulturmiljö**

Byggnaden är mycket välbevarad både exteriört och interiört och besitter ett högt kulturhistoriskt värde. Därför har en kulturhistorisk utredning med konsekvensanalys utförts av Sweco 2024-04-15. De två förslagen som konsekvensbedömts är:

Alternativ A - vindsinredning med takterrass i byggnadens västra takfall

Alternativ B - vindsinredning utan takterrass med större takfönster med utfällbar balkongdel

Analysen ska belysa hur det kulturhistoriska värdet påverkas enligt följande frågeställningar i de olika alternativen:

- I vilken utsträckning samverkar ljusinsläpp med antikvariska aspekter i boendeytorna?
- Hur påverkas byggnadens exteriöra arkitektoniska gestaltning, representativitet och kulturhistoriska värden?
- Hur bör fönstersättningen och fönstrens formspråk placeras och utformas för att harmoniera och underordna sig byggnadens karaktär och arkitektoniska gestaltning samt dess kulturhistoriska värden?
- Hur påverkas byggnadens jugendkaraktär med sina stiliserade, mjuka former och sitt varierade, men strama formspråk?

Alternativ A – den indragna takterrassen innebär att de beviljade takfönstren, på vardera sida om skorstenen, kan hållas i en mindre storlek men ändå ge tillräckligt ljusinsläpp tillsammans med takterrassens uppglasade dörr och fönster. Takfönstren kommer att placeras mellan takkonstruktionens bjälkar för att minimera påverkan på det kulturhistoriska värdet interiört. Det tillkommande fönstret i takterrassens insida och den uppglasade dörren som leder ut till takterrassen från lägenheten kommer inte att synas från gatan, då de höga sidorna kommer att dölja dem. Det som blir avvikande mot dagens utseende är att samtliga tre takpartier, klädda med taktegel och svart plåt, vilka utgör taket på den utskjutande delen mot väster, behöver tas bort i sin helhet. Den sarg som tillkommer kläs med svart plåt för att inte bryta av mot befintligt.

Alternativ B – två större takfönster med utfällbar balkongdel placeras på vardera sida om skorstenen och ersätter de föreslagna mindre takfönstren i det beviljade bygglovet. Det kommer att ge ett mer modernt uttryck och kommer innebära en större påverkan av takets gestaltning, både på nära och på långt håll.

Alternativ A, med en indragen takterrass, förordas utifrån ett antikvariskt perspektiv, då den kommer att integreras på ett mer varsamt sätt i den befintliga gestaltningen, vilket innebär att byggnadens kulturhistoriska värden till stor del bibehålls exteriört. Alternativ B blir ett mer synligt inslag, även på håll, då takfönstren med utfällbara balkongdelar kommer att ligga högre upp i det övre takfallet och har ett mer modernt uttryck som påverkar det kulturhistoriska värdet.

## Trafik och mobilitet

Planområdet avgränsas i norr Södra Ringgatan, i öst av Gustav Adolfsgatan, i söder av Viktoriagatan samt i väst av Gustav Adolfsgatan. Viktoriagatan har högre trafikvolymerna då gatan leds till cirkulationsplats mot centrum samt E20, men planändringen förväntas inte medföra förändrade trafikvolymerna då planändringen endast berör två nya lägenheter.

## **Gång- och cykel**

Från fastigheten till angränsande målpunkter inom Alingsås finns det goda möjligheter att ta sig via befintliga gångvägar. Det finns en planskild korsning mellan planområdet och de centrala delarna av staden, vilket möjliggör enkel förbindelse in till centrum.

Kommunen planerar för att bygga en gång- och cykelbana längs Södra Ringgatan under 2025. Den nya gång- och cykelbanan är en del av det planerade huvudcykelnätet och kommer att anläggas på norra sidan av Södra Ringgatan. I väster ansluter Sävestigen och i öster ansluter den till Magasinsgatan. Syftet med gång- och cykelbanan är att binda ihop cykelnätet mellan västra Alingsås och centrum. Projektet kommer att öka trafiksäkerheten för samtliga trafikslag då körbanans bredd minskas och väntas leda till sänkta hastigheter för motortrafiken. Busshållplatsen Lasarettet kommer att ligga kvar på samma plats men justeras för att ge utrymme för gång- och cykelbanan.

## **Kollektivtrafik och mikromobilitet**

Cirka 400 meter från planområdet ligger Alingsås station där bussar och tåg avgår med hög turtäthet både lokalt, regionalt och nationellt.

## **Parkering**

Planområdets krav på parkering regleras av kommunen genom plan- och bygglagen (PBL). Kommunen har som stöd i sitt övergripande ansvar, genom kommunfullmäktige, antagit en parkeringsnorm som vägledning i bedömning av det parkeringsbehov som uppstår vid ny-, om- och/eller tillbyggnation samt vid ändring av användning. Det är vid bygglovsprövning som antalet parkeringsplatser fastställs men möjliggörs även innan dess via detaljplaneprocessen om aktuellt.

Själva ordnandet av parkering, lastning och lossning av fordon ska ske på tomten eller i närheten lämpligt utrymme enligt PBL. Vid upprättandet av detaljplanen är parkeringsbehovet enligt gällande parkeringsnorm antagen 12 juni 2024 § 110 (utan en parkeringsutredning som ser till lämpligheten kring riktvärdena), 1,2 parkeringsplatser för de två tillkommande lägenheterna.

Dagens parkeringsbehov täcks upp av de tre redan etablerade parkeringsplatserna på tomten. Då fastighetens yta är begränsad samt då trädgårdsstadens ideal och kulturhistoriska prägel avses bevaras finns inte möjlighet att utöka parkeringsantalet på fastigheten. I kommunens parkeringsnorm finns då alternativet till att anlägga parkering på annan fastighet genom ett parkeringsköpeavtal. Ett sådant avtal ska vara tecknat inför ansökan för bygglov.

# Hälsa, störningar och risker

## Risk för översvämning

Befintlig bebyggelse inom planområdet ligger inte i anslutning till sjöar eller vattendrag och risken för översvämning med hänsyn till klimatförändringar bedöms inte föreligga. En ändring av detaljplanen bedöms inte påverkas av ett klimatanpassat skyfall, då planändringen föreslår ytterligare vindsinredning inom befintlig bebyggelse. Befintlig byggnad bedöms heller inte påverkas av ett klimatanpassat skyfall.

## Omgivningsbuller

Enligt trafikbullerförordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Förordningen anger även att, om bullret vid en exponerad fasad överskrider, bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot en skyddad sida. Undantag för bostad om högst 35 kvadratmeter finns, där ekvivalentnivån vid fasad istället kan uppgå till 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Brekke & Strand Akustik AB har på uppdrag av Plusbo Fastighets AB utfört en trafikbullerutredning enligt basprognos 2040. Fastigheten ligger i centrala Alingsås och är exponerad för väg- och järnvägsbuller. Gällande detaljplan specificerar inga riktvärden med avseende på trafikbuller.

Utredningen utgår från en beräknad bullerskärm med tre meters höjd invid västra stambanan, men befintlig bullerskärm har en höjd om fyra meter, vilket gör att mätresultaten från bullerberäkningen får något högre bullervärden. Trots detta visar utförd bullerutredning att ljudnivån vid vindsvåningens fasad, redovisat som plan tre, uppgår till 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Motsvarande maximal ljudnivå vid fasad beräknas till 78 dBA. För trafikbuller 1,6 meter ovan mark ligger beräknade ljudnivåer inom intervallen 55–60 dBA för ekvivalent ljudnivå respektive 70–80 dBA för maximal ljudnivå.

Trafikbullerutredningen visar även att en eventuell uteplats (terrass) på vindsplanet i takfall åt väster skulle klara bullerförordningens krav på 70 dBA maximal ljudnivå samt ekvivalent ljudnivå om 50 dBA om en skärm med runt 1,8 meters höjd uppförs. I samband med bygglov och startbesked ses frågan över.

Ljudmiljön inomhus säkerställs i samband med startbesked.

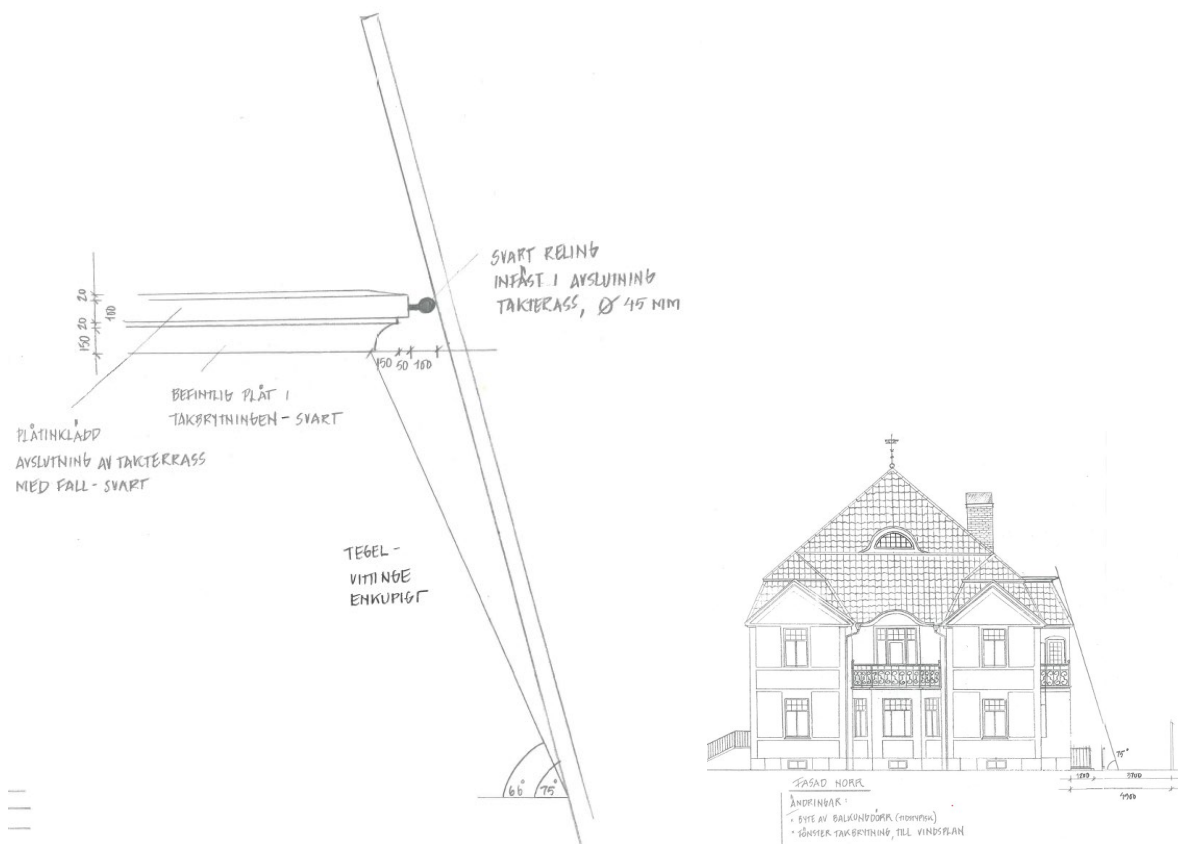
## Risk för olyckor / Risker farligt gods

Länsstyrelsen beslutade 2006 om en policy för markanvändning intill transportleder för farligt gods. Inom riskhanteringsområdet 150 meter har möjlig markanvändning angivits. Zonerna har inga fasta gränser utan hänsyn måste tas till förhållandena på varje plats. Fastigheten Tjädern 3 ligger längre från farligt gods-led än 150 meter, vilket innebär att byggnationen på fastigheten inte behöver ta någon särskild hänsyn till riskerna kopplat till farligt gods.

## Räddningsvägar och utrymning

Alla byggnader ska vara tillgängliga för en räddningsinsats och gatunätet eller motsvarande ska ge åtkomlighet. Avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 meter, vilket bedöms uppfyllas.

Förslag på utrymning från tillkommande lägenheter har redovisats av byggaktören genom ritning daterad 2024-05-14. Utrymning från vindsvåning föreslås genom att reling monteras på byggnadens sydvästra fasad i linje med takfall. Alingsås-Vårgårda räddningstjänstförbund har ansett denna lösning som godtagbar och åtgärden med reling bedöms inte medföra förvanskning av den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden.



## Vibrationer

Bebyggelsen på Tjädern 3 ligger ca 180 meter från Västra stambanans spårmit. En vibrations- och komfortmätning har utförts för att säkerställa att ändringen av detaljplanen inte medför risk för människors hälsa och säkerhet. Enligt Trafikverkets riktlinje TDOK 2014:1021 *Buller och vibrationer från trafik på väg och järnväg, i planeringsfallet nybyggnad och väsentlig ombyggnad*, eftersträvas att ingen ska utsättas för vibrationsnivåer över 0,4 mm/s vägd RMS i permanentbostäder.

Komfortmätningen utgår ifrån Svensk standard SS 460 48 61 *Vibration och stöt – Mätning och vägledning för bedömning av komfort i byggnader*. Vibrationsmätningen utfördes under

perioden 2024-06-13 – 2024-06-19. Komfortmätningen har utförts i riktningarna x, y och z – vertikalt (Ve), horisontellt longitudinellt (HL) samt horisontellt transversellt (HT). Instrumentet har varit inställt på att spela in vibrationsförlopp av vibrationsnivåer över 0,2 mm/s (peak). Inspelningstiden för den löpande mätningen sattes till 30 sekunder/tågpassage. Under mätperioden har ett 60-tal registreringar över eller lika med 0,3 mm/s uppmätts i grunden på aktuell fastighets byggnad, som härstammar från tågpassager på Västra stambanan. Resultatet av komfortmätningen visar att de uppmätta vibrations- och komfortnivåerna under mätperioden understiger Trafikverkets riktlinjer – 0,4 mm/s vägd RMS – vid alla tidpunkter på dygnet under mätperioden.

## Geotekniska förhållanden

De naturliga jordlagren inom fastigheten utgörs av postglacial sand. När det gäller radon ingår planområdet, i likhet med övriga stadskärnan, i det som är klassat som ett normalriskområde. En ändring av detaljplanen bedöms inte påverkas negativt av de geotekniska förhållandena då ny bebyggelse inte möjliggörs.

## Miljökvalitetsnormer

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

I dasgläget överskrids inte miljökvalitetsnormer för luft och ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormen för luft överskrids då planändringen endast omfattar tillskapandet av två nya lägenheter.

Mjörn är recipient för dagvatten från planområdet och recipienten uppnår i dagsläget inte god kemisk status enligt kvalitetskravet och har måttlig ekologisk status. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormen för vatten försämras då planområdet till stor del hårdgjort och då planändringen inte medger någon ny bebyggelse eller ytterligare hårdgöring inom fastigheten.

## Teknisk försörjning

### El, fjärrvärme och tele

Fastigheten är ansluten till det befintliga ledningsnätet för el, fjärrvärme och fiber. Alingsås Energi bedömer att kapaciteten i elnätet i området är tillräcklig för de tillkommande lägenheterna.

### Dricksvatten- och spillvatten

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten- och avlopp och befintlig kapacitet bedöms som god. En anslutningsavgift för att utöka boendet i fastigheten tillkommer.

## **Renhållning**

Befintlig lösning för hantering av avfall finns på fastigheten genom avfallsbehållare som är placerade i den östra delen av tomten intill fastighetsgräns. Möjlighet för tömning av avfallsbehållarna med avfallsfordon finns. Tillkommande vindslägenheter bedöms kunna använda befintlig lösning för hantering av avfall.

# **Genomförandefrågor**

## **Organisatoriska frågor**

### **Ansvarsfördelning**

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

### **Huvudmannaskap**

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

## **Ekonomiska frågor**

Fastighetsägaren bekostar samtliga åtgärder som behöver utföras på kvartersmark där kostnad för eventuella parkeringsköp kan tillkomma.

### **Planavgift**

Kostnaden för framtagandet av detaljplan samt tillhörande handlingar tas ut enligt undertecknat planavtal. Planavgift avses inte tas ut i samband med bygglov.

### **Ersättningsanspråk**

Vid bestämmelser om rivningsförbud/skydd av kulturvärden har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om skadan är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Då byggnaden är inventerad och har högt kulturhistoriskt värde B enligt "Bebyggelsehistorisk inventering av Alingsås stad, utom stadskärnan" innebär det att byggnaden omfattas av både varsamhetsbestämmelser enligt 8 kap. §14 och förvanskingsförbud enligt 8 kap. §13 enligt Plan- och bygglagen.

Om pågående markanvändning avsevärt försvåras /om skadan bedöms som betydande ska ersättning betalas för fastighetens marknadsvärdeinsknning utifrån toleransvärde enligt plan- och bygglagens 14 kap. § 24 och för eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av detaljplanen eller skyddsbestämmelserna.

Den som vill begära ersättning måste göra det inom två år från den dag då beslutet om detaljplan får laga kraft.

## **Tekniska frågor**

### **Tekniska åtgärder**

Befintliga VA-ledningar finns till fastigheten. Fastighetsägaren bekostar anslutningsavgift enligt vid tidpunkten gällande taxa till dessa.

### **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.

## **Medverkande tjänstepersoner**

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

# Planbeskrivning



## Granskningshandling

Ändring nr 7 av Stadsplan för Alingsås A70-A71 för Tennisbollen 1, Spelvägen i Alingsås stad

---

Beslutande instans: Kommunstyrelsen  
Datum för beslut: 2026-05-20  
Diarienummer: 2024.329 KS  
Lagstiftning: Plan- och bygglagen 2010:900  
(SFS t.o.m 2023:173 och BFS 2020:8)

Förfarande: Standardförfarande  
Upprättad: 2026-04-07  
Genomförandetid: 5 år  
Planförfattare: Lovisa Grahn, Planenheten, SBF

# Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>3</b>
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Vad är en detaljplan? .....	4
Planprocessen .....	4
Planeringsunderlag .....	5
<b>Detaljplanens syfte .....</b>	<b>6</b>
<b>Beskrivning av detaljplanen .....</b>	<b>6</b>
Läge och omfattning .....	6
Varför ändring av planen valts .....	7
Ärendeinformation .....	7
Planförslag .....	7
<b>Motiv till detaljplanens regleringar .....</b>	<b>13</b>
Användning av kvartersmark .....	13
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark .....	14
<b>Planeringsförutsättningar och konsekvenser .....</b>	<b>16</b>
Kommunala .....	16
Fastigheter och rättigheter .....	18
Stadsmiljö och bebyggelse .....	18
Natur .....	19
Kulturmiljö .....	21
Offentlig och kommersiell service .....	21
Trafik och mobilitet .....	21
Hälsa, störningar och risker .....	22
Geotekniska förhållanden .....	26
Hydrologiska förhållanden .....	27
Social hållbarhet .....	27
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken .....	27
Miljökvalitetsnormer .....	28
Teknisk försörjning .....	28
<b>Genomförandefrågor .....</b>	<b>29</b>
Organisatoriska frågor .....	29
Fastighetsrättsliga frågor .....	30
Ekonomiska frågor .....	31
Tekniska frågor .....	32
Upplysningar .....	33
<b>Medverkande tjänstepersoner .....</b>	<b>33</b>

# Sammanfattning

Planområdet ligger på gränsen till Noltorp i kvarteret Tennisbollen, i det nordvästra hörnet mellan Bollvägen och Spelvägen. Sävån rinner ca 200 meter sydöst om fastigheten.

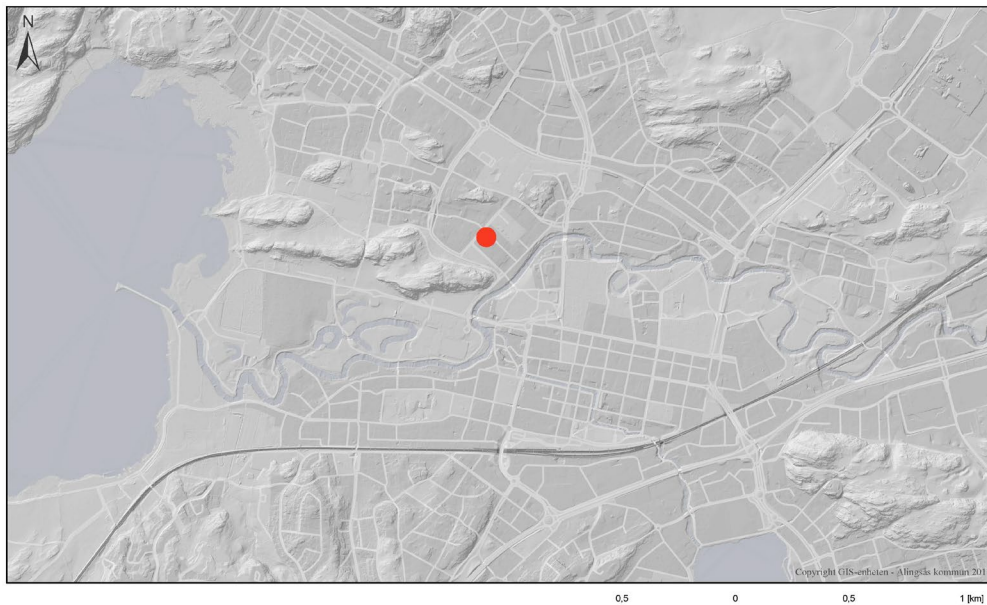
Planområdet omfattas av gällande plan A70-A71 från 1939. Kvarteret är ett villakvarter byggt i trädgårdsstadsstruktur.

Syftet med detaljplaneändringen är att möjliggöra en tillbyggnad av befintligt flerbostadshus för att tillföra fler lägenheter på fastigheten. Planförslagets huvuddrag innebär att en lika hög huskropp tillförs i vinkel till det befintliga flerbostadshuset, som idag innehåller tre hyreslägenheter. Med planändringen möjliggörs totalt ungefär tio lägenheter på fastigheten.

Planbestämmelser i gällande detaljplan upphävs genom ändringen så att en större del av fastighetens markyta kan bebyggas. I samband med att detaljplanen ändras så föreslås att gällande detaljplans bestämmelser om våningsantal, byggnadshöjd, takvinkel samt omfattningen av vindsinredning upphävas, för att uppnå planenligt utgångsläge.

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanen och ett genomförande av detaljplanen bidrar till fler bostäder i centrala Alingsås.

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, vatten eller buller 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.



Figur 1 Översiktspild Alingsås, planområdet markerat med röd prick

# 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 standardförfarande. Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

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

Efter samrådet genomförs eventuella revideringar av planförslaget innan det tillgängliggörs för granskning. Under granskningen, som är minst två veckor vid standardförfarande, har berörda möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget ytterligare en gång. Granskningen ska föregås av en underrättelse där de som berörs av förslaget meddelas.

När granskningen är avslutad sammanställs de inkomna synpunkterna från både samråd och granskning, samt svar på hur kommunen bemöter dem, i ett granskningsutlåtande.

Efter granskningen kan endast mindre revideringar av planförslaget göras innan beslutet om antagande av planförslaget genomförs. Beslut om antagande av planförslaget fattas av kommunstyrelsen vid standardförfarande. 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.



Figur 2 Planprocessens olika faser, nu pågår granskningsskedet.

## Planeringsunderlag

Nedan följer en sammanställning av planhandlingar och planeringsunderlag.

### Planhandlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Grundkarta 2024-12-18
- Planbeskrivning med illustrationer
- Fastighetsförteckning
- Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Plankartan är den juridiskt bindande planhandlingen. Planbeskrivningen (denna handling) är också en planhandling men har ingen rättsverkan. Planbeskrivningen ska användas för att underlätta förståelsen av plankartan och vara vägledande vid tolkningen av den.

### Utredningar

- Geoteknisk undersökning (Awer geoteknik 2025-08-15)
- Släntstabilitet mot Sävån, Sidenvägen nr 10-18 (KM 1997-10-15)
- Parkeringsutredning (Planintressenten 2025-12-04)

Innehållet i utredningarna, samt vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning, redovisas nedan under kapitlet "Planeringsförutsättningar och konsekvenser".

# Detaljplanens syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra tillbyggnad till befintligt flerbostadshus.

Gällande stadsplan har en begränsning i att stor del av fastigheten är punktprickad och inte får bebyggas. Bebyggelsens höjder regleras även på ett föråldrat sätt, vilket justeras genom ändringen. Tillåten takvinkel ökas också, och därtill görs befintlig vindsinredning planenlig genom att en planbestämmelse om att endast 1/3 av vindens yta får bebyggas för bostadsändamål upphävs.

## Beskrivning av detaljplanen

### Läge och omfattning

Planområdet, som ligger i kvarteret Tennisbollen i hörnet intill Bollvägen och Spelvägen, motsvarar fastigheten Tennisbollen 1 och är 900 kvadratmeter stort. Planområdets läge i staden markeras i kartan nedan.



*Figur 3 Orienteringskarta med ändringsområdet markerat med röstreckad linje.*

## Varför ändring av planen valts

Föreslagen ändring bedöms vara förenlig med syftet i gällande plan som medger bostadsändamål. Planområdet bedöms för litet för att det ska vara ändamålsenligt att ta fram en ny detaljplan. Planprocessen ska enbart pröva tillbyggnadens lämplighet.

Gällande detaljplan gäller för ett stort antal fastigheter och genom att ändra detaljplanen så undviks detaljplaner för enskilda fastigheter, så kallade frimärksplaner. Vid ändring av detaljplan görs ändringar i den ursprungliga planen och de ursprungliga planhandlingarna. När ändringen har vunnit laga kraft så är det planen i sin ändrade form som gäller.

## Ärendeinformation

Kommunstyrelsen beslutade om planprioritering 2025-03-03 § 26. Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i den beslutade planprioriteringen för 2025-2026.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-03-22 § 37 att ge positivt planbesked till att inleda planläggningsarbete för fastigheten.

Detaljplanen tas fram enligt standardförfarande enligt 5 kap § 7 Plan- och bygglagen. Detta förfarande kan tillämpas om förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte heller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Ett begränsat standardförfarandet prövades i samrådet, men eftersom samtliga sakägare inte inkom med godkännanden övergick processen till standardförfarande. Det innebär att nu pågående granskning ska genomföras.

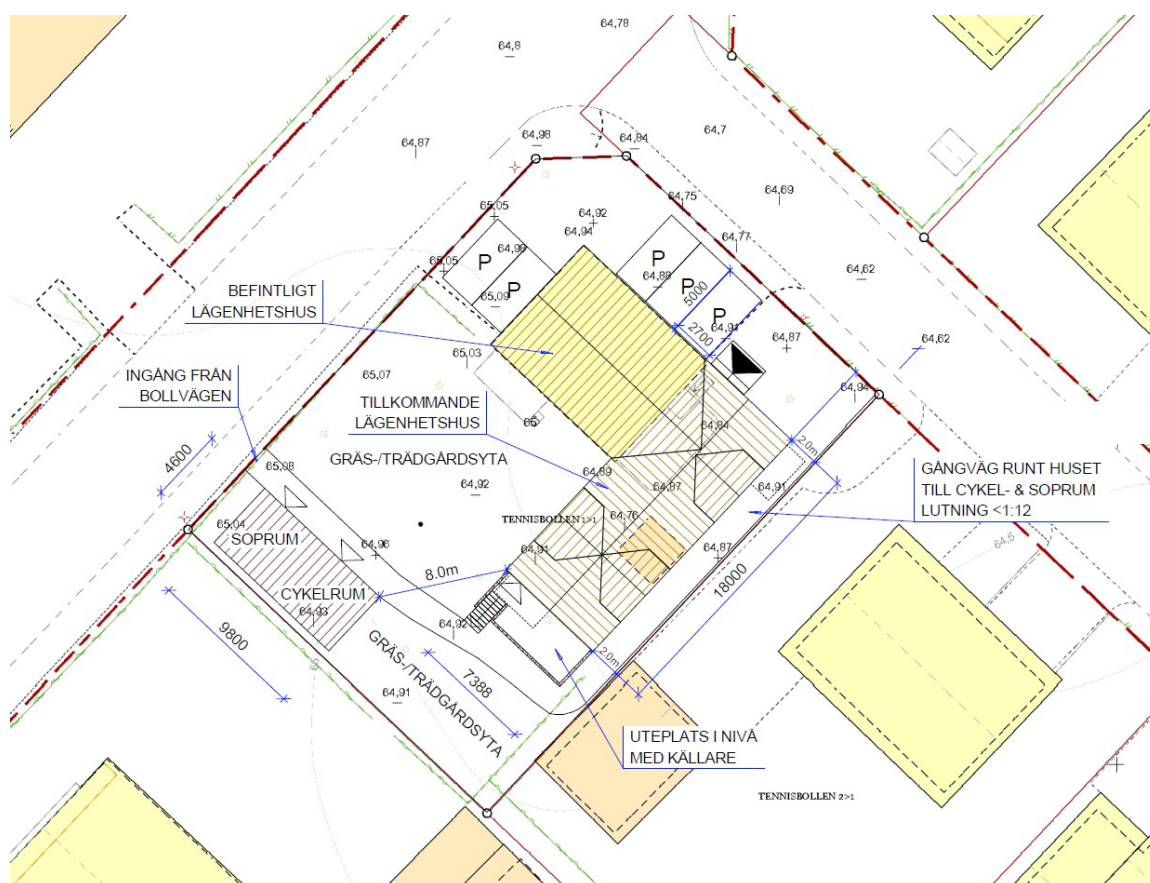
Efter granskningsskedet upprättas ett granskningsutlåtande som redovisar och bemöter alla inkomna synpunkter under samråd och granskning, och därefter antas planen av kommunstyrelsen.

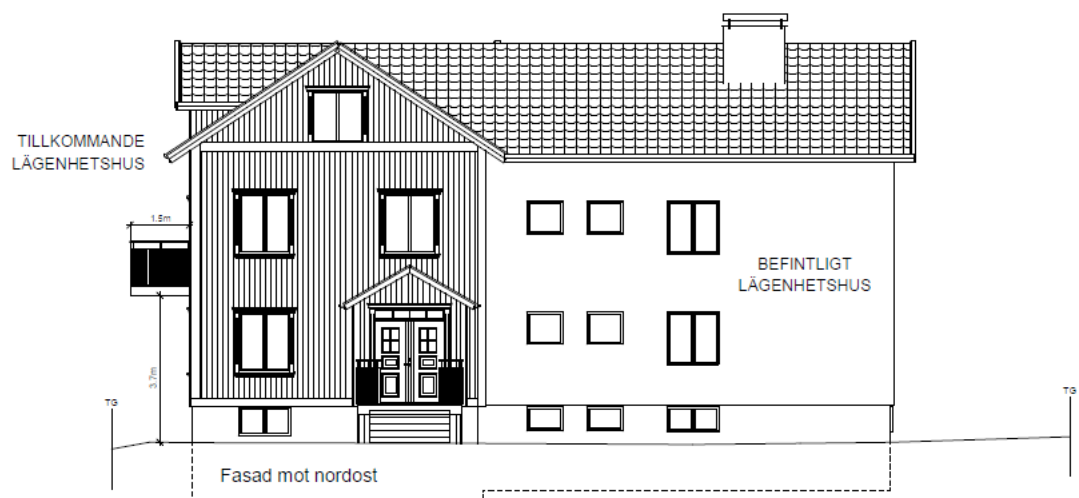
## Planförslag

Planförslaget ger möjlighet att uppföra ny bebyggelse i form av en tillbyggnad till befintligt flerbostadshus i samma höjd. Tillhörande komplementbyggnader möjliggörs också, så som cykelförråd och miljörum.

Planintressentens förslag är att uppföra fyra lägenheter med två rum och kök samt mindre lägenheter i källarplanet till tillbyggnaden. Preliminära tankar om tre lägenheter med ett rum och kök har studerats översiktligt tillsammans med bygglovsenheten. Lägenheter i källaren är möjligt så länge alla krav på takhöjd, ljusinsläpp, utrymning etcetera uppfylls i bygglovsskedet. Inga skäl föreligger i planskedet utifrån markförhållanden eller översvämningsrisk att reglera bort möjligheten att bygga och inreda källare. Totalt möjliggör planförslaget ca 10 lägenheter på fastigheten.

I syfte att följa Alingsås stadsplan samt dagvattenstrategi får marken inte hårdgöras inom fastigheten, eftersom grönskan både på fastighetens framsida samt inne i den äldre, uppvuxna trädgården har stora värden samt ger möjlighet till infiltrering av regnvatten.

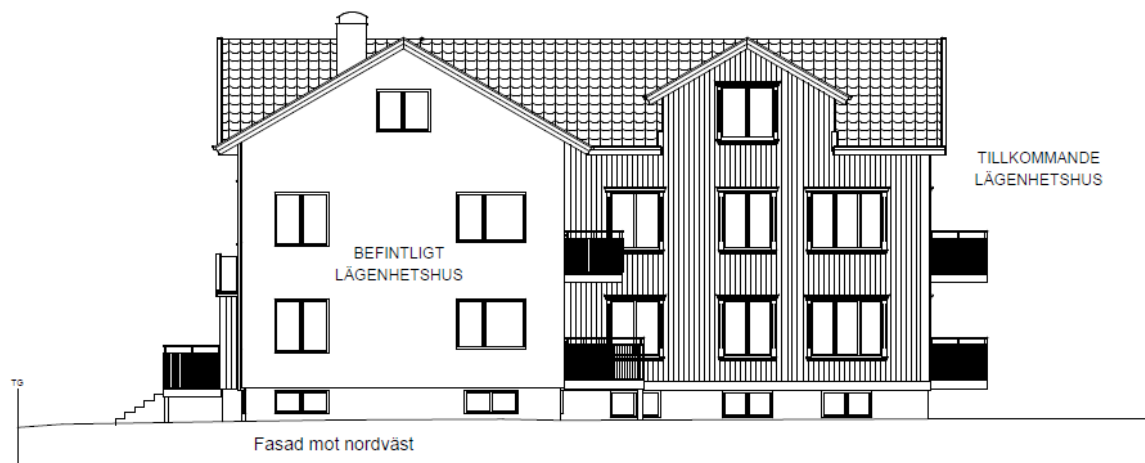




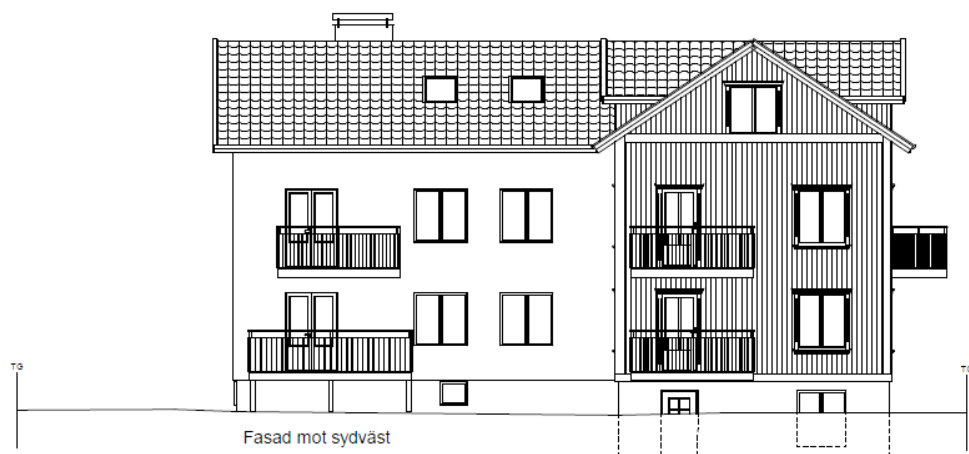
Figur 5 Fasad åt Spelvägen med huvudentré.



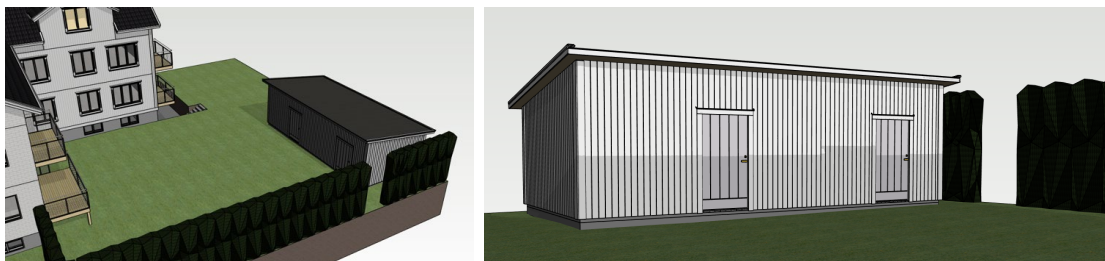
Figur 6 Fasad åt grannen i sydost, fastigheten Tennisbollen 2.



Figur 7 Fasad åt Bollvägen/inifrån trädgården.



Figur 8 Fasad åt grannen i sydväst, fastigheten Tennisbollen 13.



Figur 9 I fastighetens sydvästra hörn möjliggörs komplementbyggad.

## Kvartersmark

### Bebyggelse

Kvartersmarken inom detaljplanen ges användningen **Bostad, B**, vilket innebär att en tillbyggnad i form av flerbostadshus kan uppföras.

### Utformning

Den nya bebyggelsens tak regleras med en utformningsbestämmelser för att säkerställa dess uttryck i stadsrummet. Taket ska vara sadeltak, likt det befintliga husets.

Frontespiser får ej vara bredare än 5 meter och totalt uppta maximalt 55 % av takfallets längd.

För att undvika föroreningar av dagvattnet ska koppar och zink inte användas som takmaterial, detta med hänvisning till Alingsås riktlinjer för miljöanpassat byggande (kommunfullmäktige 2011-02-23 § 13).

### Parkering

Parkering för bil och cykel ska lösas på kvartersmark och antalet parkeringsplatser ska följa Alingsås kommuns parkeringsnorm. I enlighet med Alingsås stadsplan får inte förgårdsmark enbart bestå av parkering. Därför får inga ytterligare bilparkeringsplatser tillkomma än de som redan finns. Planintressenten avser genomföra mobilitetsåtgärder i form av faciliteter för cykel och kommer att teckna ett mobilitetsavtal med kommunen för att säkerställa detta. Avtalet tecknas i samband med kommande bygglovsförfarande.

### Mark och vegetation samt dagvatten

I syfte att följa Alingsås stadsplan samt dagvattenstrategi får marken inte hårdgöras inom fastigheten, eftersom grönskan både på fastighetens framsida samt inne i den äldre, uppvuxna trädgården har stora värden samt ger möjlighet till infiltrering av regnvatten.

## Genomförandetid

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

### Befintligt

Planområdet består av ett flerbostadshus med tillhörande trädgård i typisk trädgårdsstadsstruktur. Fastigheten är 900 kvm och flerbostadshuset som är byggt 1946 i två plan och inredd vind, innehåller tre hyreslägenheter (ca 90 kvm BYA). Mot den sydvästra fasaden är en större balkong tillbyggd.

Trädgården har bland annat en hög uppväxt häck längs den nordvästra och sydvästra sidan, flera äppelträd samt gräsytor. En mindre komplementbyggnad, som ska tas bort, finns på husets sydöstra sida.



*Figur 10 Befintligt bostadshus innehållande tre lägenheter.*



*Figur 11 På denna del av fastigheten föreslås tillbyggnaden.*



*Figur 12 En hög häck omger trädgården.*

## 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 kvartersmark

### Planbestämmelse

**B**

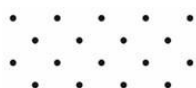
### Beskrivning och motiv

#### Bostäder

Inom all kvartersmark gäller användningen B - Bostäder. Syftet är att det ska vara möjligt att uppföra olika typer av bostäder med varaktig karaktär.

# Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

## Planbestämmelse



## Beskrivning och motiv

### Marken får inte förses med byggnad

Inom planområdet regleras mark som prickmark, vilket betyder att byggnad inte får uppföras. Motivet är att det inte är lämpligt att bebygga marken, då den behöver vara öppen och byggnadsfri för att värna strukturen i området som är utbyggt enligt trädgårdsstadens principer, för att hålla avstånd till fastighetsgräns samt för att behålla kvaliteterna i trädgården.

### Marken får endast förses med komplementbyggnad med maximal höjd 3 meter

Inom planområdet regleras mark som korsmark, vilket betyder att endast komplementbyggnad får uppföras. Motivet är att möjliggöra miljörum och cykelförråd, som till del är en mobilitetsåtgärd för att hålla ner antalet bilparkeringsplatser. För att värna strukturen i området placeras korsmarken i en smal remsa framför huset och en bredare remsa i trädgården längs den bakre fastighetsgränsen.

**h<sub>1</sub>**

### Högsta nockhöjd är + 0,0 meter över angivet nollplan

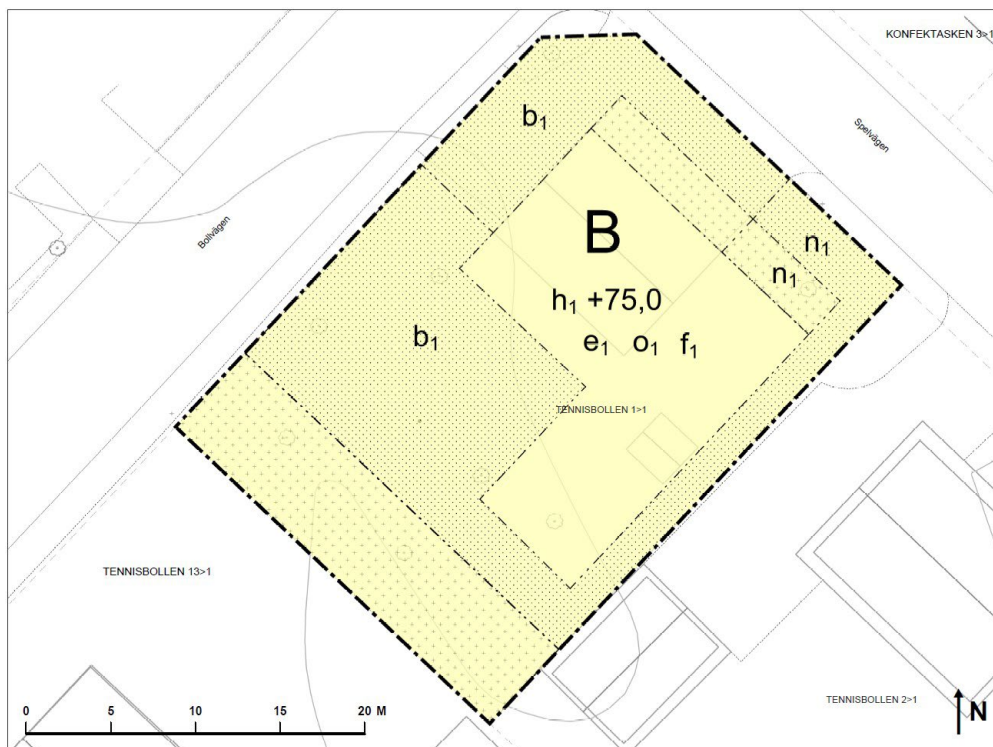
Motivet är att begränsa tillbyggnadens höjd till +75,0 meter för att den som mest ska följa den befintliga byggnadens nockhöjd, om +74,87 meter. Denna höjd motsvarar ca 10 meter eftersom markhöjden är ca +65 meter.

**e<sub>1</sub>**

### Huvudbyggnad får uppgå till maximalt 255 kvadratmeter, och komplementbyggnader får uppgå till maximalt 55 kvadratmeter.

Motivet är att begränsa byggnadernas storlek för god helhetsverkan i området och rimlig exploatering i redan bebyggd miljö och för att bevara så mycket som möjligt av trädgårdens värden. I och med att befintlig byggnad är ca 90 kvadratmeter och utnyttjad befintlig byggrätt ca 30 kvadratmeter kan tillbyggnaden som mest vara ca 135 kvadratmeter.

- o<sub>1</sub>** **Tak ska utformas som sadeltak med takvinkel mellan 30 och 40 grader, takkupor undantas från denna bestämmelse**
- Motivet är att tillbyggnaden ska följa uttrycket hos den befintliga byggnaden, med viss flexibilitet och utan att begränsa utformning av eventuella takkupors takvinklar.
- f<sub>1</sub>** **Frontespiser får ej vara bredare än 5 meter och totalt uppta maximalt 55 % av takfallets längd.**
- Reglering av frontespiser bedöms som rimligt, dels utifrån befintlig bebyggelse på fastigheten och dels utifrån kontexten och omkringliggande taklandskap.
- b<sub>1</sub>** **Marken ska vara genomsläpplig**
- Motivet är att följa Alingsås stadsplan samt dagvattenstrategi. Grönskan på fastighetens framsida samt inne i den äldre, uppvuxna trädgården har stora värden samt ger möjlighet till viss infiltrering av regnvatten. Gräs och grus binder även partiklar, så när marken inte hårdgörs så binds partiklar i marken, vilket gör att dagvattnet inte behöver renas.
- Vid parkeringsplatser och gångpassager kan icke hårdgörande markmaterial väljas, så som grus, marktegel eller stenplattor med genomsläpplig läggningsteknik, singel, träflis, sand, eller natursten i lösa former.
- n<sub>1</sub>** **Bilparkering får inte anordnas**
- I enlighet med Alingsås stadsplan får inte förgårdsmark enbart bestå av parkering. Därför får inga ytterligare bilparkeringsplatser tillkomma än de som redan finns. Denna planbestämmelse placeras på den prickmark och korsmark som ligger utanför befintlig parkering.



Figur 13 Urklipp plankarta.

# 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 och Tillsammans.

## Budget för Alingsås kommun 2025 - 2027

Alingsås kommuns budget innehåller kommunens mål, mål för god ekonomisk hushållning, resultatbudget, balansbudget, kassaflödesbudget, driftsbudget samt investeringsbudget. Kommunfullmäktige har utifrån vision 2040 ett övergripande mål – *Att bli Sveriges mest effektiva kommun*. Målet innebär att Alingsås ska ha en så hög kvalitet som möjligt utifrån kommunens förutsättningar. För att nå detta mål behöver kommunen ha bättre resultat än liknande kommuner och samtidigt ha kostnader som inte överstiger referenskostnaden, det vill säga den kostnad verksamheter förväntas ha utifrån sina förutsättningar.

## Översiktsplan

I översiktsplan för Alingsås kommun KF 2018-10-31 § 182 anges ingenting särskilt för planområdet annat än att det är detaljplanelagt. I översiktsplanen lyfts det fram att det ska visas särskild omsorg om arkitektonisk gestaltning i Alingsås stad och staden ska byggas tätt och småskaligt, inifrån och ut i lägen med god kollektivtrafik. Ett genomförande av detaljplanen bidrar till fler bostäder i Alingsås stad i ett centralt och kollektivtrafikhärläge. Detaljplanen bedöms därmed stämma överens med översiktsplanen.

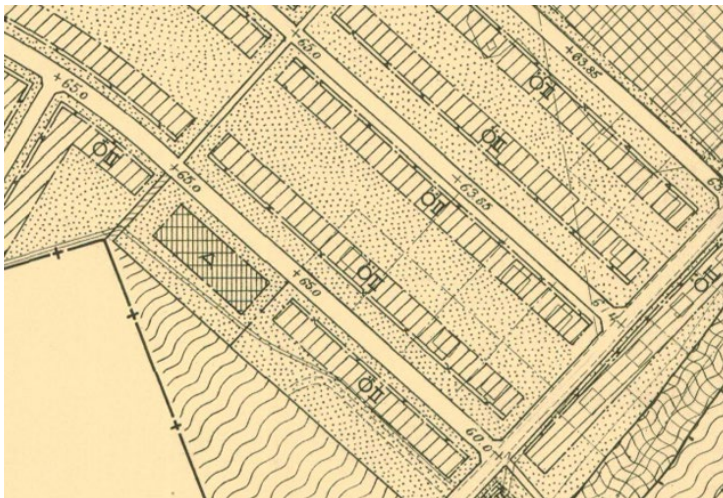
## Dagvattenstrategi

Alingsås kommun har en antagen dagvattenstrategi, KF 2020-09-02, § 68, som anger sex övergripande mål avseende dagvatten:

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

## Detaljplan

Den aktuella detaljplaneändringen görs av stadsplan A70-A71 som fastställdes 1939-06-09. Planens genomförandetid har gått ut. Fastigheten Tennisbollen 1 omfattas i stadsplanen av bostadsändamål (Ö) i två våningsplan (II) med en tillåten maximal byggnadshöjd på 7,6 meter, samt av punktprickat område vilket betyder att den ytan inte får bebyggas. Med Ö betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående eller med två hus sammanbyggda i gemensam tomtgräns och av tomt ska 2/3 av arealen lämnas obebyggd. Vind får inredas till 1/3 av ytan.



Figur 14 Urklipp av kvarteret Tennisbollen i stadsplan A70-71.

## Planbesked

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-03-22 § 37 att ge positivt planbesked till att inleda planläggningsarbetet. Det ursprungliga förslaget var ett fristående hus längs den sydöstra fastighetsgränsen. Positivt planbesked gavs med eventuella avvikelser att lämplig byggnadsarea och volymer får prövas i detaljplaneprocessen, liksom möjlighet till garage och/eller lägenhetsförråd.

## Fastigheter och rättigheter

Fastigheten är i privat ägo. Inga gemensamhetsanläggningar eller andra rättigheter finns. Inga juridiska eller storleksmässiga förändringar av fastigheten sker vid detaljplaneändringens genomförande.

## Stadsmiljö och bebyggelse

I Alingsås stadsplan (KF 2023-06-14, § 109) beskrivs planområdets närområde, "Kvarteret Pralinen, Hökanäbbet med flera" som följer: "Områdets bebyggelse har stor variation i skala, utförande och funktion, och blandningen som detta medför karaktäriserar området. Delar av området består av lägre villabebyggelse i trädgårdsstadsstruktur, medan andra delar består av äldre omvandlad industribebyggelse, radhus och enskilda friliggande flerfamiljshus i högre skala. Alströmergymnasiet utgör en väsentlig del av området. I och med det något splittrade stadslandskapet kan förändringar med viss hänsyn till befintliga strukturer bidra till en starkt helhetsverkan."

Denna beskrivning var utgångspunkten i en idéstudie som utfördes som första fas i planarbetet, i syfte att identifiera lämpliga riktlinjer för volym och placering. I Idéstudien gjordes ett urval av relevanta principer ur stadsplanens vägledning för trädgårdsstaden, så som att "Ta tillvara och utgå från trädgårdsstadens karaktäristiska volymer, proportioner

och takformer vid ombyggnad, renovering och nybyggnad”, ”Förgårdsmark och privata trädgårdar är viktiga stadsbyggnadskvaliteter som inte får förvanskas” och ”Parkering ska placeras utifrån ett helhetsperspektiv och med beaktande av trädgårdsstadens kvaliteter. Förgårdsmark får inte tas i anspråk enbart för parkering.”

Idéstudiens viktigaste slutsats var att det stora värdet finns i kvarterets övergripande struktur, vilket gör den styrande. Det enda som är möjligt på fastigheten är därför en förlängning/tillbyggnad av befintligt hus. Idéstudien konstaterade också att inga fler parkeringsplatser kan tillkomma eftersom befintliga platser redan upptar stor del av förgårdsmarken.

## Natur

### Ekosystemtjänster i trädgårdsstaden

Ekosystemtjänster beskriver och synliggör vilka nyttor människor får av ekosystem och biologisk mångfald. Det är produkter och tjänster som naturens ekosystem ger oss människor och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Biologisk mångfald är en grundförutsättning för ekosystemens långsiktiga kapacitet att leverera ekosystemtjänster.

Planområdet består av ett flerbostadshus med tillhörande trädgård i typisk trädgårdsstadsstruktur. Till trädgårdsstadens övergripande stadsbyggnadskvaliteter hör det organiskt formade gatumönstret, husens konsekventa placering med förgårdsmark, samt häckar och staket som avgränsar trädgårdarna. Den aktuella trädgården har bland annat en hög uppväxt häck längs den nordvästra och sydvästra sidan, flera äppelträd samt gräsytor. Träd ger krontäckning och skugga, är viktiga för fåglar och fruktträd ger även värden för pollinering.

Genom en placering kloss an det befintliga huset kan den inre delen av trädgården, som bedöms ha de högsta vistelsevärdena, värnas. Det ger därför minst negativ påverkan att placera den nya huskroppen som en tillbyggnad av det befintliga huset, även om det gör att ett träd behöver tas ned.

### Dagvatten

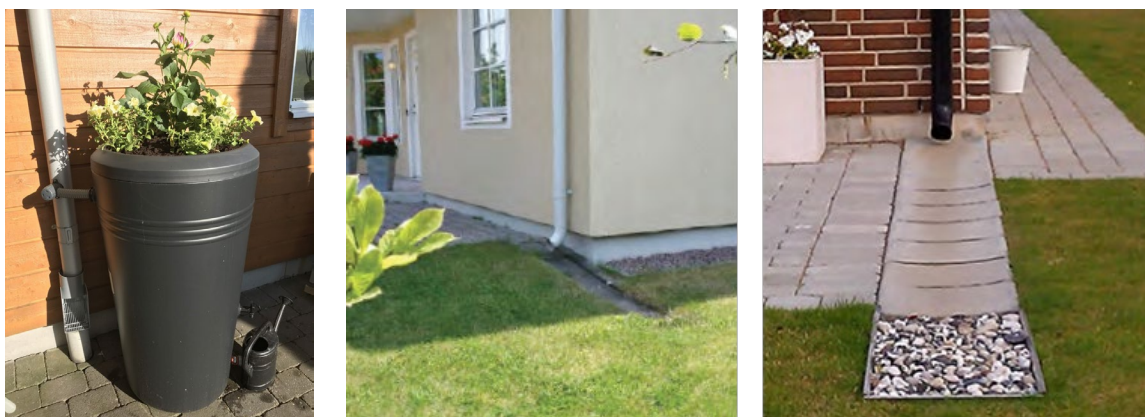
Dagvatten från planområdet tas i dagsläget om hand genom en servis i det nordöstra hörnet av fastigheten till det allmänna dagvattensystemet som finns i Spelvägen. Dagvattenhanteringen vid genomförandet av denna detaljplaneändring föreslås fortsatt genom denna servis, men ingen ökad vattenmängd får tillföras dagvattennätet enligt Alingsås dagvattenstrategi.

Takvatten är, förutsatt hållbara materialval (koppark ska undvikas enligt Alingsås riktlinjer för miljöanpassat byggande), relativt rent och kan avledas utan rening till recipienten.

Kommunen har gjort en beräkning av vilken volym dagvatten som tillkommer i och med nybyggnationen och ska fördröjas/omhändertas på fastigheten. Uträkningen utgår ifrån

situationsplanen, med total byggrätt för huvudbyggnad om 255 kvadratmeter, komplementbyggnader 55 kvadratmeter, gräs ca 340 kvadratmeter och grus ca 250 kvadratmeter (totalt fastighetsyta 900 kvadratmeter). Efter att befintlig dagvattenmängd som även fortsatt får ledas till ledningsnätet dras av, blir resultatet att det behövs en fördröjningsvolym på 2,4 kubikmeter för att fastighetsägaren ska fördröja rätt mängd enligt Alingsås dagvattenstrategi och riktlinjer.

Dagvattenstrategi förordar öppna dagvattenlösningar och småskaliga metoder som med fördel kan användas på fastigheten för att ta hand om denna dagvattenvolym. Exempel är regntunnor där vattnet kan användas som resurs för bevattning, och stuprör med rännal (se vidare på Alingsås kommuns hemsida). Olika typer av växtbäddar kan också anläggas.



Figur 15 Regntunna och stuprör med rännal, foto Alingsås kommun och Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp.

### **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.

## Kulturmiljö

Strukturen i kvarteret Tennisbollen ritades på 1930-talet i samband med framtagandet av gällande stadsplan A70. Kvarteret byggdes ut successivt med villor enligt trädgårdsstadens ideal, främst under 1940-1960-tal men med vissa hus byggda på 1990-talet. I kvarteret finns två byggnader med kulturhistoriskt värde i Alingsås kulturmiljöprogram. Husen på andra sidan Spelvägen i kvarteret Konfektasken byggdes först på 1990-talet.

Miljön är inte kulturhistoriskt skyddad på något sätt men stadsstrukturen och trädgårdsstadens kvaliteter vittnar om ett byggnadssätt för sin tid.

## Fornlämningar

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

## Offentlig och kommersiell service

Närmaste förskola är Nolängens förskola på ca 200 meters gångavstånd. Närmaste grundskola är Noltorpsskolan som ligger på ca 700 meters gångavstånd västerut och Närmaste högstadieskola är Nohagaskolan på ca 600 meters gångavstånd söderut. Alströmergymnasiet ligger norrut på ca 400 meters gångavstånd.

Planområdet ligger ca 500 meter ifrån Noltorps centrum med mataffär, vårdcentral med mera, och ca 700 meter ifrån Alingsås stadskärna med ett brett utbud av butiker, kyrkor, restauranger, caféer och andra målpunkter.

## Trafik och mobilitet

Planområdet omges av lokalgatorna Bollvägen och Spelvägen. Bägge är lågt trafikerade och skyltade till maximal hastighet 40 km/h. 2013 uppmättes på Bollvägen 375 fordon per årsmedeldygn och en medelhastighet på 32,7 km/h.

Infart till planområdet sker via Spelvägen.

Samtliga gator kring planområdet är försedda med gångbanor på båda sidor vilket gör att det är enkelt för gående att nå planområdet.

## Kollektivtrafik och mikromobilitet

Alingsås station ligger ca 1500 meter från planområdet. Närmaste busshållplats är Nordostpassagen som ligger vid Nyebrogatan på ca 300 meters gångavstånd. Busshållplatsen har väderskydd och sittplatser på Nyebrogatans västra sida men inte på den andra.

## Parkering

Parkering sker idag inom fastigheten på parkeringsplatser med infart från Spelvägen.

Behovet av nya parkeringsplatser utgår ifrån Alingsås kommuns parkeringsnorm antagen i av kommunfullmäktige 2024-06-12 § 110. 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.

Enligt Alingsås stadsplan får dock förträdgårdsmark inte tas i anspråk för parkering, och inga ytterligare parkeringsplatser kan därför tillkomma vid nybyggnation.

En parkeringsutredning med mobilitetsplan har tagits fram av planintressenten (Parkeringsutredning 2025-12-04). Fastigheten ligger i zon 2 men parkeringsutredningen förordar att zon 1 används för projektet. I gränsområdet mellan två zoner kan det finnas anledning att justera grundtalet för parkering. Detta ska i så fall motiveras i parkeringsutredningen, vilket här har gjorts. Tillsammans med närhet till zon 1 med de goda förutsättningarna för resor med gång, cykel och kollektivtrafik, godtar kommunen planintressentens bedömning om att använda zon 1 parkeringstal för denna plan.

Totalt behövs enligt parkeringsnormen totalt 6 bilparkeringsplatser till de befintliga och de nya lägenheterna sammantaget, varav 1 besöksplats, och idag finns det 5 platser. För att åstadkomma en reduktion med 15 % som gör att de platser som redan finns räcker, har planintressenten tagit fram en mobilitetsplan. Mobilitetsåtgärder som valts är olika satsningar på cykel.

Enligt parkeringsnormen behövs 31 cykelparkeringsplatser totalt för de befintliga och nya lägenheterna, varav 3 st besöksplatser. Ett cykelförråd med utrymme för 20 cyklar planeras som komplementbyggnad ihop med miljörum, och ytterligare 11 platser inklusive besöksplatser föreslås placeras på husets framsida.

## Hälsa, störningar och risker

### Konsekvenser för närboende

För närboende intill fastigheten kommer en nybyggnation enligt planförslaget innebära en förändring, framför allt i form av förändrade utblickar från hus och trädgårdar. När fastigheten bebyggs enligt planförslaget kommer man att från olika vinklar se tillbyggnaden istället för nuvarande siktlinjer. Viss skuggning av hus och trädgårdar öster om fastigheten kommer också att ske, främst på kvällen då skuggan under dagen har vandrat över den egna trädgården och sedan över Spelvägen.

En solstudie har tagits fram av kommunen för att närmare studera skuggverkan på närmast intilliggande bebyggelse. Nedan ses hur skuggorna faller kl. 17.00 under vårdagjämning (20 mars), kl. 18.00 en sommarkväll (1 juli) och kl. 17.00 höstdagjämning (23 september), både med bara befintligt hus och med föreslagen tillbyggnad.



Figur 16 Vårdagjämning, 20 mars kl. 17, bara befintlig byggnad till vänster och med tillbyggnad till höger.



Figur 17 Sommarkväll, 1 juli kl. 18, bara befintlig byggnad till vänster och med tillbyggnad till höger.



Figur 18 Höstdagjämning, 23 september, kl. 17, befintlig byggnad till vänster och med tillbyggnad till höger.

Solstudien visar följande vid jämförelse av dagens situation med genomförd tillbyggnad:

- Figur 16: under eftermiddagen på våren skuggas ett bredare stycke av Spelvägen av tillbyggnaden, men med samma skuggverkan som idag för huset mitt emot på andra sidan vägen, Konfektasken 3. Under denna tidpunkt är det grannfastigheterna snett mitt emot som påverkas, Konfektasken 4. eftersom skuggan då faller diagonalt över Spelvägen och blir bredare med tillbyggnaden. Den breddade skuggan påverkar dock ytor som främst används som uppfart och bilparkering, vilket gör att konsekvensen bedöms som acceptabel.

- Figur 17: under sommarkvällar faller skuggan diagonalt över Spelvägen, och med tillbyggnaden blir skuggan längre i den riktningen. Att skuggan är bredare påverkar vid den här tidpunkten grannfastigheten Tennisbollen 2 genom att byggnadens gavel skuggas samt en större del av garageinfarten. Eftersom gaveln endast har mindre fönster, förutom längst upp på vindsvåningen, och eftersom garageinfarten inte är en vistelseyta i trädgården, bedöms detta som acceptabelt. Grannfastighetens befintliga garage skuggar trädgården.
- Figur 19: visar att skuggningen under hösten på eftermiddagen är lik skuggverkan på våren i figur 16. En skillnad är dock att skuggan från byggnaden på andra sidan Bollvägen på hösten når längre in över fastigheten Tennisbollen 1 och även över grannfastigheten på andra sidan Spelvägen, Konfektasken 3.



Figur 20 Ortofoto med nämnda fastighetsbeteckningar.

Som del av bedömningen har också beaktats att det i gällande stadsplan finns outnyttjad bygggrätt som innebär att fastigheten kan bebyggas i större omfattningen redan idag. Placeringen av den nya byggnaden som en tillbyggnad till befintligt hus bedöms även ge mindre negativa konsekvenser än om den varit fristående. Principen från gällande plan att två tredjedelar av marken inom varje fastighet ska vara obebyggd kvarstår i princip, då tomten är 900 kvadratmeter stor. Intilliggande byggnad på samma sida Spelvägen är

också ett flerbostadshus, liksom fastigheten på andra sidan Bollvägen, vilket skapar en gradvis förändring från villabebyggelse till flerbostadshus längs Spelvägen.

I planarbetet har en avvägning gjorts där det allmänna intresset om att tillskapa bostadsbebyggelse centralt i Alingsås väger tyngre än enskilda intressen där vissa fastighetsägare kan uppleva en negativ påverkan.

## **Förorenad mark**

Det finns ingen tidigare verksamhet på fastigheten som gör att marken har risk att vara förorenad. Fram till 2011 värmdes byggnaden med oljepanna, och tillhörande oljecistern har avlägsnats.

Om föroreningar påträffas i vidare arbete ska en fördjupad miljöteknisk markundersökning utföras. Vid påträffande av förorening ska en riskbedömning göras för att utreda om det krävs åtgärder för att kunna medge planerad markanvändning. Alla steg i processen ska stämmas av med miljöenheten i Alingsås kommun som är tillsynsmyndighet.

## **Risk för översvämning**

Det allra högsta flödet som har karterats för Sävån, BHF (beräknat högsta flöde) år 2100 med klimatscenario RCP 8,5 ger översvämmande vatten upp till marknivå + 63,5 meter över havet. Planområdet ligger ca 1,5 meter högre än det, på ca + 65 meter, och ingen risk för översvämning vid höga flöden råder därmed.

Sidenvägen sydost om planområdet riskerar att översvämmas vid 100- och 200-årsflöden, men eftersom Bollvägen norrut kan väljas föreligger inga framkomlighetsproblem för räddningstjänst och annan blåljuspersonal.

Gällande skyfall råder inte heller någon översvämningsrisk eller några framkomlighetsproblem, då inga lågpunkter eller instängda områden finns inom eller intill planområdet.

## **Risk för skred, ras och erosion**

Det bedöms inte råda några stabilitetsproblem i området med hänsyn till befintlig terräng och förhållanden (Awer geoteknik 2025-08-15). Därmed föreligger ingen risk för skred eller ras. Fastigheten ligger ca 200 meter från Sävån och ingen risk för erosion råder.

Tillfälliga schakter vid grundläggning och ledningsgravar bör följa råden i "Schakta säkert" för säkra släntlutningar i befintliga jordar. Vid avvikelser från rekommendationer i "Schakta säkert" ska geotekniker konsulteras.

En geoteknisk utredning från 1997 (KM Anläggningsteknik AB, "Släntstabilitet mot Sävån, Sidenvägen nr 10-18" 1997-10-15) visar att slänten mot Sävån vid Sidenvägen har bedömts som stabil mot djupare utglidningar, med en säkerhetsfaktor över 1,0 för glidytor som startar vid åkanten. För korta glidytor närmast ån är säkerhetsfaktorn lokalt otillfredsställande (under 1,0), vilket innebär att mindre utglidningar kan ske vid fortsatt

erosion eller ogynnsamma förhållanden. Dessa utglidningar bedöms dock ha en begränsad utbredning och sträcker sig maximalt 10–12 meter från släntkrönet. Säkerhetsfaktorn ökar ju längre in från ån glidytor startar, och vid ett avstånd på 10–12 meter från släntkrönet ligger den beräknade säkerhetsfaktorn över 1,5, vilket anses tillfredsställande.

Med tanke på det stora avståndet mellan planområdet och Sävån, ca 200 meter, den flacka terrängen samt att den glaciala leran i planområdet är stabilare än den siltiga leran i slänten mot Sävån, bedöms risken för bakåtgripande skred som påverkar planområdet som försumbar.

## Omgivningsbuller

Miljöbalken och plan- och bygglagen innehåller krav på hänsyn till allmänna intressen som hälsa och säkerhet. Buller kan få konsekvenser för människors hälsa och 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".

I området planeras bostäder intill Bollvägen med låga trafikflöden. 2013 uppmättes med 375 fordon per årsmedeldygn och en medelhastighet på 32,7 km/h. Eftersom inga större nybyggnationer gjorts i närområdet sedan 2013 finns ingen anledning att tro att flödena har ökat avsevärt. Inga höga bullernivåer bedöms därför förekomma vid fastigheten.

## Räddningsvägar

Alla byggnader ska vara tillgängliga för en räddningsinsats och gatunätet eller motsvarande ska ge åtkomlighet. Avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 meter. Planområdet ligger i anslutning till Bollvägen och Spelvägen och tillfart till planområdet sker via dessa gator.

## Radon

Enligt översiktlig inventering utgör marken lågriskområde avseende radon.

## Vibrationer

Inga problem med vibrationer är aktuella då järnvägen Västra stambanan ligger mer än 900 meter söder om fastigheten.

## Geotekniska förhållanden

Jordartsföljden består generellt av mulljord ovan naturligt lagrad jord på berg (Awer geoteknik 2025-08-15). Sonderingarna gick till 15 meters djup innan avbryt. Mulljordens mäktighet är ca 0,5 m. Naturligt lagrad jord består av lera. Lera är siltig och dels sandig till ytan och har i de översta två metrarna utvecklat en torrskorpa. Lerans bedöms vila ned till bergöverytan på 54 m djup, vilket registrerats i brunnsarkivet.

Fastigheten är flack och marknivån varierar endast mellan +64,87 och +65,09 meter över havet.

Grundläggning av tillbyggnad rekommenderas utföras med ytgrundläggning och bör utformas på ett konstruktivt sätt för att minimera risken för skadliga differenssättningar, exempelvis med källare och/eller kantförstyvad hel platta-på-mark. Denna grundläggningsmetodik reducerar risken för differentialsättning och deformationer i konstruktionen då man belastar jorden jämnare än andra grundläggningsförfaranden. Grundtrycket och geoteknisk kategori måste kontrolleras och verifieras när lastnedräkningen för byggnaderna är framtagen, vilket inte har utförts i detta skede.

## Hydrologiska förhållanden

Jordarten glacial lera gör att marken har låg genomsläpplighet. Det finns inga registrerade vattenbrunnar inom fastigheten eller i dess närområde. Närmaste vattendrag är Säveån som ligger cirka 200 meter sydost om fastigheten.

## Social hållbarhet

### Jämställdhet

Kvarteret ligger i ett område med god kollektivtrafikförsörjning och ett väl utbyggt gång- och cykelnätverk, vilket är positivt ur jämställdhetsperspektiv. De som flyttar in i de nya lägenheterna får också god tillgång till stadens kommersiella och offentliga service vilket ger goda förutsättningar för att organisera vardagslivet på ett bra och jämställt sätt. Den som arbetar i Alingsås eller pendlar till Göteborg eller andra orter kan lösa ärenden på vägen hem etcetera.

### Barnperspektiv

Äldre barns möjlighet att röra sig i närområdet bedöms som god, eftersom det finns trottoarer och gång- och cykelvägar som underlättar egen transport till målpunkter så som skolor, fritidsaktiviteter, idrottsplatser med mera. Barnomsorg och skola från och med öppen förskola till gymnasiet finns inom en radie av 500 meter. På gångavstånd finns både Plantaget och Nohagaparken med stora lekplatser för barn i olika åldrar.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

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

# Miljökvalitetsnormer

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

## Luft

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

Planområdet ligger i anslutning till Bollvägen och Spelvägen, gator som inte är inte hårt trafikerade. I området bedöms inte luftföroreningshalten vara hög. Normerna för utomhusluft kommer inte att överskridas på grund av den tillbyggnad som tillåts i detaljplanen.

## Vatten

MKN för vatten beskriver den vattenkvalitet som vatten ska uppnå vid en viss tidpunkt. MKN för vatten formuleras på olika sätt beroende på vilken typ av vattenförekomst de berör. Ytvatten är sjöar och vattendrag. De klassificeras i ekologisk status och kemisk status. Den ekologiska statusen utgår från förutsättningarna för växt- och djurliv. Ytvattnets kemiska status bestäms av hur mycket kemiska föroreningar som finns i vattnet eller bottensedimentet. Grundvatten klassificeras i kvantitativ och kvalitativ status.

Dagvatten från planområdet leds via Sävån vidare till Mjörn. Varken Sävån eller Mjörn uppnår MKN god kemisk status och har måttlig ekologisk status. Möjligheterna att uppnå MKN i dessa vattendrag bedöms inte försvåras av genomförandet av detaljplaneändringen.

## Buller

MKN 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. Möjligheterna att uppnå MKN för buller bedöms inte påverkas av genomförandet av detaljplaneändringen.

# Teknisk försörjning

## El, fjärrvärme och tele

Den nya bebyggelsen ansluts till det kommunala fjärrvärmenätet samt till befintligt el- och teleledningsnät.

## **Vatten och avlopp**

Fastigheten är idag ansluten till kommunala ledningar för vatten och avlopp. Det finns dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar i angränsande gatunät.

## **Brandvattenförsörjning och olycksvatten**

Det finns en brandpost på privat mark på fastigheten Bananen 6, ca 35 meter nordväst om fastigheten och en på kommunal mark på Spelvägen, ca 65 meter sydost om fastigheten. Bägge är anslutna till ledningar med tillräcklig kapacitet.

För fastigheten finns ingen förhöjd risk av olycksvatten som riskerar att spridas via VA- och dagvattensystemet.

## **Renhållning**

Återvinningsstation för förpackningar och tidningar finns i Noltorps centrum, ca 500 meters bilväg, men på grund av ny lagstiftning ska fastighetsnära avfall från och med 2027 sorteras på egen fastighet. Ett miljörum för de nya bostäderna är därför tänkt att placeras i fastighetens sydvästra hörn, närmast Bollvägen. Maximalt 10 meters dragväg för avfallskärl ska eftersträvas. Miljörummet är skissat att bli ca 13 kvadratmeter stort.

# **Genomförandefrågor**

## **Organisatoriska frågor**

### **Ansvarsfördelning**

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

### **Huvudmannaskap**

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats. Angränsande gator, Bollvägen och Spelvägen, omfattas av stadsplan A 315 med kommunalt huvudmannaskap och kommunen ansvarar därmed för drift och underhåll.

### **Avtal**

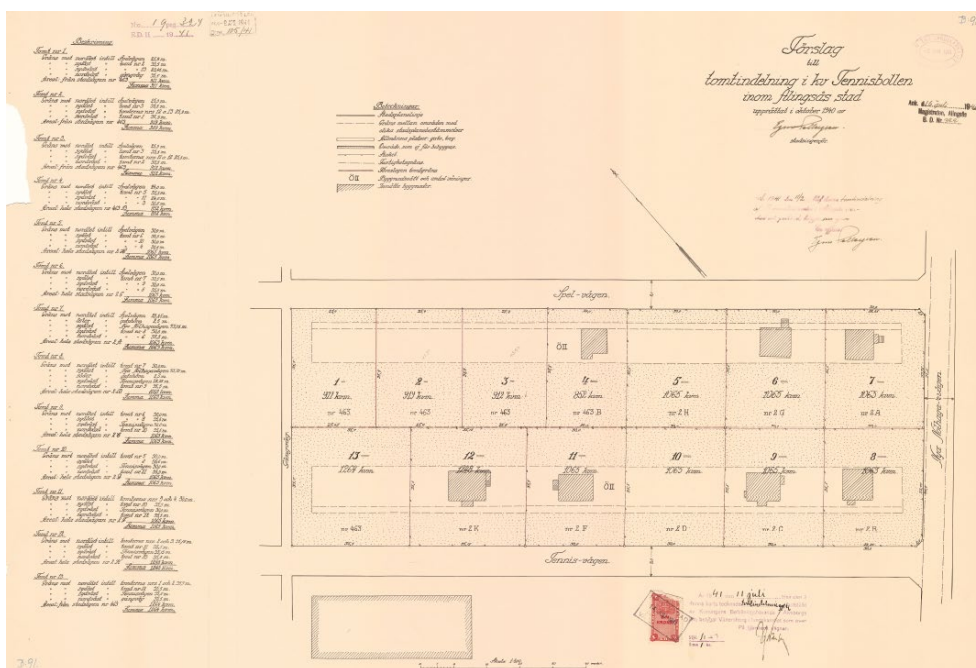
Ett exploateringsavtal mellan Alingsås kommun och fastighetsägaren avses tecknas. Avtalet avser uttag av medfinansieringsersättning gällande cirkulationsplats vid korsningen Kungälvsvägen (väg 180) och Nyebrogatan/Bolltorpsvägen. Exploateringsavtalet ska vara tecknat senast i samband med detaljplanens antagande.

# Fastighetsrättsliga frågor

Området för ändring av stadsplan A70-A71 omfattar fastigheten Tennisbollen 1:1 som ägs av privat fastighetsägare.

## Fastighetsindelning

Fastighetsindelningsbestämmelser finns för kvarteret Tennisbollen, B91, sedan 1941-07-11. Det nordvästra hörnet av fastigheten skars av och förvärvades av kommunen i samband med detaljplanläggning 1964. Inga förändringar av fastighetsgränser planeras inom aktuell planändring.



Figur 19 Gällande fastighetsindelningsbestämmelser för kvarteret Tennisbollen.

## Rättigheter

Inga rättigheter så som servitut, gemensamhetsanläggning eller ledningsrätter finns på fastigheten och inga nya behöver bildas.

# Ekonomiska frågor

## Planekonomisk bedömning och planavgift

Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark, och inga allmänna anläggningar kommer att behöva byggas ut som en följd av planförslaget

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

Kostnaden för framtagandet av detaljplan samt tillhörande handlingar tas ut enligt undertecknat planavtal. Planavgift avses inte tas ut i samband med bygglov.

## Medfinansieringsersättning

Kapaciteten i korsningen Kungälvsvägen (väg 180) och Nyebrogatan/Bolltorpsvägen bedöms enligt trafikutredning snart vara nådd. För att säkerställa framkomlighet och trafiksäkerhet behöver korsningen byggas om till en cirkulationsplats. Väg 180 har statligt väghållarskap och förvaltas av Trafikverket. Kommunen har tagit fram "Tillägg till Riktlinjer för exploateringsavtal – För uttag av medfinansieringsersättning alternativt exploateringsbidrag för utbyggnad av cirkulationsplats vid korsningen Kungälvsvägen (väg 180) och Nyebrogatan/Bolltorpsvägen". Tillägget antogs av kommunstyrelsen den 16 juni, § 123.

Den aktuella detaljplanen ligger inom influensområde Zon C enligt tillägget, vilket innebär att berörda fastigheter ska bidra till finansieringen av åtgärden. Kommunen har tecknat ett medfinansieringsavtal med Trafikverket avseende utbyggnaden. Kommunen har enligt 6 kap. 40 § plan- och bygglagen (PBL) rätt att ta ut medfinansieringsersättning från de fastighetsägare och byggherrar vars fastigheter bedöms öka i värde genom åtgärden.

Innan detaljplanen antas ska exploateringsavtal tecknas med fastighetsägaren gällande medfinansieringsersättning enligt ovan.

## Anläggningar på kvartersmark

Fastighetsägaren 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.

## Anpassningar till angränsande allmän platsmark

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

## **Vatten och avlopp**

Tennisbollen 1:1 är ansluten till kommunalt VA. Om behov finns av nya anslutningspunkter ordnar VA-huvudmannen detta. Kostnaderna täcks av anläggningsavgifter enligt gällande taxa, som bekostas av fastighetsägaren.

Lägsta golvnivå i källarlägenheterna för att ansluta spillvatten med självfallsledning bör observeras i projekteringen.

## **Dagvatten**

Fastigheten är ansluten till kommunalt dagvattennät som finns i Spelvägen. Vid behov av ny dagvattenservis bekostar fastighetsägaren denna.

# **Tekniska frågor**

## **Utbyggnad vatten och avlopp**

Fastigheten är ansluten till kommunala ledningar för vatten och avlopp och kommunala dricksvatten, spillvatten- och dagvattenledningar finns i angränsande gatunät.

VA-huvudmannen ordnar nya anslutningspunkter vid fastighetsgräns vid behov.

## **Dagvatten**

Fastighetsägare ansvarar för hantering av dagvatten på kvartersmark fram till förbindelsepunkten för den allmänna dagvattenanläggningen.

## **El-, tele- och fiberledningar**

Den nya bebyggelsen ansluts till det kommunala fjärrvärmenätet samt till befintligt el- och teleledningsnät.

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.

## **Rivning**

En mindre befintlig komplementbyggnad avses rivas i samband med planens genomförande. Fastighetsägaren ansvarar för att söka nödvändiga tillstånd samt att utföra och bekosta rivningen.

## Upplysningar

Mobilitetsplanen som tillhör parkeringsutredningen (2025-12-04) följs upp i bygglovsskedet vid studie av parkeringsbehovet.

För att undvika föroreningar av dagvattnet ska koppar och zink inte användas som takmaterial, detta med hänvisning till Alingsås riktlinjer för miljöanpassat byggande (kommunfullmäktige 2011-02-23 § 13).

Lägsta golvnivå i källarlägenheterna för att ansluta spillvatten med självfallsledning bör observeras i projekteringen.

## Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har utarbetats under medverkan av en plangrupp med representanter från samhällsbyggnadsförvaltningen. Handläggare från Alingsås kommun har varit Lovisa Grahm. Avsnittet om genomförande har tagits fram i samverkan med exploateringsenheten.

