

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Pärlan 5, Drottninggatan

Diarienummer: 2023.248 KS
Beställare: Kommunstyrelsen

Planhandläggare: Lovisa Grahn
Upprättad: 2026-02-25

Ärendets handläggning

Kommunstyrelsen beslutade om planprioritering den 6 mars 2023, § 11. Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i den beslutade planprioriteringen för 2023-2024.

Samhällsbyggnadsnämnden gav positivt planbesked den 19 oktober 2020, § 213, med diarienummer 2020.488 SBN.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation av bostäder och verksamheter inom Alingsås stadskärna samt att anpassa tillkommande bebyggelse till de kulturhistoriska värdena på platsen.

Detaljplanen tas fram med utökat förfarande enligt 5 kap. § 7 Plan- och bygglagen. Planläggningen sker med utökat förfarande eftersom detaljplanen ligger inom riksintresse för kulturmiljövården samt bedöms vara av betydande intresse för allmänheten. Skillnaden mot standardförfarandet är att en kungörelse görs innan planarbetet inleds med ett samråd och att en samrådsredogörelse upprättas efter samrådet där samtliga skriftliga synpunkter redovisas. Efter ett granskningsskede upprättas sedan ett granskningsutlåtande och därefter antas planen av kommunfullmäktige.

Detaljplanen fanns tillgänglig för samråd med sakägare, förvaltningar, myndigheter med fler under perioden 20 december 2024 – 24 januari 2025. Detaljplanen fanns då kungjord på kommunens digitala anslagstavla samt tillgänglig på samhällsbyggnadsförvaltningen, Sveagatan 12 och även på kommunens hemsida.

Under samrådet inkom totalt **sju** yttranden, vilka här sammanställs i en samrådsredogörelse enligt 5 kap. § 17 plan- och bygglagen. I samrådsredogörelsen sammanställs inkomna synpunkter från samrådstiden tillsammans med kommunens svar på hur synpunkterna beaktas i den fortsatta hanteringen av planärendet.

Sammanfattning av ändringar

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

- Planområdesgränsen har justerats för att inte göra en befintlig byggnadsdel tillhörande Pärlan 7 planstridig
- Planbestämmelsen a_1 gällande förorenad mark har formulerats om samt gjorts till endast textbestämmelse i teckenförklaringen
- Två planbestämmelser gällande buller har tagits bort, a_2 och s_1 , i och med en uppdatering av bullerutredningen (Efterklang 2024-07-03 rev. 2025-12-04)
- Planbestämmelsen a_3 har tagits bort och planerad åtgärd för alternativa utrymningsmöjligheter från Pärlan 7 har lyfts in i planbeskrivningen
- Planbestämmelsen f_{11} förtydligas gällande balkonger
- Plankartan kompletteras med fastighetsbeteckningar som fallit utanför
- Gällande äldre fastighetsindelningsbestämmelser beskrivs i planbeskrivningen
- Att gemensamhetsanläggning och servitut bör skapas för avfallslösningar tas med i planbeskrivningen och förtydligande avseende påträffade fornlämningar görs

Inkomna yttranden

Under samrådet inkom fyra skriftliga yttranden från remissinstanser och tre yttranden från sakägare/berörda. Yttranden finns i sin helhet tillgängliga hos planenheten/arkivet.

Yttrande från	Ankomstdatum	Sidnummer
Myndigheter, nämnder med fler		
1. Lantmäteriet	2025-01-22	s. 4
2. Länsstyrelsen	2025-01-24	s. 5
3. Alingsås och Vårgårda räddningstjänstförbund	2025-01-24	s. 8
4. Trafikverket	2025-01-14	s. 9
Sakägare		
5. Stiftelsen Claes Nygrens handelsgård, Pärlan 4 och 9	2025-01-22	s. 9
6. Tremark, Pärlan 8	2025-01-22	s. 9
Övriga		
7. StorKöksGruppen Syd Svenska AB	2025-01-23	s. 10

På följande sidor redovisas de inkomna synpunkterna följt av kommunens svar på hur synpunkterna beaktas i den fortsatta hanteringen av planärendet.

1. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

GÄLLANDE TOMTINDELNING REDOVISAS INTE

Inom planområdet finns gällande äldre fastighetsindelningsbestämmelser som inte redovisas i planbeskrivningen, nämligen:

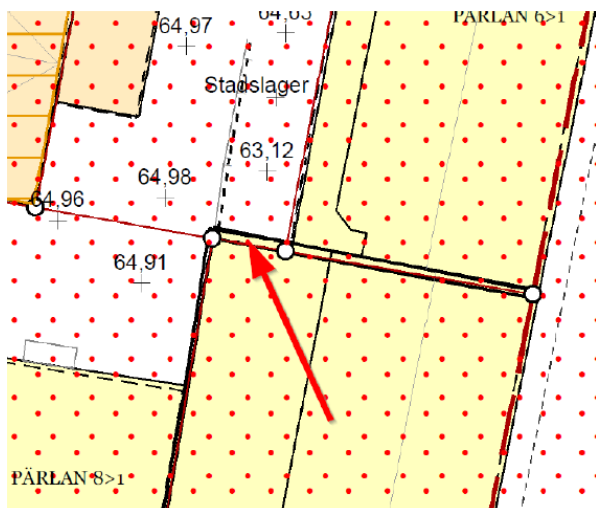
Tomtindelning Kv Perlan akt 1582K-B22

Planbeskrivningen behöver kompletteras med redovisning av att bestämmelserna finns och hur dessa påverkas av den aktuella detaljplanen.

Delar av planen som bör förbättras

BYGGNADSDDEL UTANFÖR FASTIGHETEN

Enligt grundkartan finns byggnadsdel för Pärlan 8 inom Pärlan 5. Förslaget till detaljplan anger endast komplementbyggnad inom området – inryms byggnadsdelen inom den användningen?



FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Pärlan 5 och 7 kommer enligt detaljplanens beskrivning att ha gemensam avfallshantering. Eftersom det är olika fastigheter är det lämpligt att gemensamhetsanläggning bildas för ändamålet.

Pärlan 7 kommer fortsatt att ha sin källaringång på Pärlan 5, servitut bör bildas för ändamålet.

TYDLIGHET PLANKARTA

Det blir tydligare om plankartan har med de fastighetsbeteckningar som nämns i handlingarna.

Planenhetens kommentar:

Planbeskrivningen uppdateras med information om gällande fastighetsindelningsbestämmelser och planområdesgränsen justeras i plankartan så att omnämnda byggnadsdel inte längre ingår i planområdet (tillhör Pärlan 7, inte 8). Råden om gemensamhetsanläggning och servitut tas med i planbeskrivningen. Plankartan kompletteras med de fastighetsbeteckningar som fallit utanför.

2. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen bedömning är att kommunen har tagit fram ett välavvägt samrådsförslag. Planförslaget innebär en förtätning av bostäder och centrumverksamheter inom Alingsås stadskärna.

Kommunen har tagit hänsyn till platsen kulturmiljö och utformat ett planförslag i linje med kulturmiljöutredningen.

Inför kommande skede behöver kommunen förtydliga hur räddningsvägar till angränsade fastighet ska hanteras samt precisera och förtydliga planbestämmelsen kopplat till förorenad mark. Länsstyrelsens vill uppmärksamma kommunen på att generellt se över planbestämmelserna kopplat till villkor så att de är förenliga med 4 kap 14 § PBL.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera en prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet kopplat till förorenad mark och olycksrisker måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv till bedömning

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna: Riksintresse, Mellankommunala frågor och regionala förhållanden, Miljökvalitetsnormer (MKN), Strandskydd samt Hälsa och säkerhet.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Bestämmelsen a1 på plankartan om villkorat startbesked bör kompletteras med information om att marken ska ha sanerats till känslig markanvändning.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att om en egenskapsbestämmelse gäller all kvartersmark, all allmän plats eller allt vattenområde behövs ingen beteckning på plankartan. Var någonstans egenskapsbestämmelsen gäller framgår då av den rubrik den sorterats under i listan.

Olycksrisker/räddningsvägar

Inför granskningen behöver det framgå av planhandlingarna hur räddningsvägarna till och från angränsande fastighet Pärlan 7 ska hanteras. Det är viktigt att dessa är genomförbara och avstämda med Räddningstjänsten.

Kommunen har villkorat med planbestämmelse att startbesked får inte ges för lov och- anmälningspliktiga åtgärder förrän räddningsvägar från Pärlan 7 är slutförda.

Enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) 4 kap 14§ kan följande åtgärder användas som villkor i en planbestämmelse:

- att en viss anläggning för trafik, energi- eller vattenförsörjning eller avlopp har kommit till stånd.
- att ett visst byggnadsverk på tomten har rivits, byggts om, flyttats eller fått den ändrade användning som anges i planen.
- att utfarten eller en annan utgång från fastigheten har ändrats.
- att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförorening har avhjälpats eller att en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten.
- att åtgärder som förebygger olägenheter från omgivningsbuller har vidtagits.

Länsstyrelsen är tveksam till denna bestämmelse och uppmanar kommunen att se över hur den är förenlig med 4 kap 14§ PBL.

Se även Boverkets vägledning:

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/egenskapsbestammelser/villkor/>

Råd enligt PBL och MB

Förorenad mark

Utifrån resultatrapportens rekommendationer bör en riskbedömning genomföras inför granskningsskedet då med tanke på att underlaget är med stöd av resultatet av kompletterande provtagning, i samråd med tillsynsmyndigheten. Länsstyrelsens bedömning är att det vore bra om kommunen följer rekommendationerna för att få en tydligare bild över föroreningarna inför kommande skede.

Planbestämmelser

Länsstyrelsens rekommenderar kommunen att se över planbestämmelserna om villkor för lov för att se över så att de är förenliga med PBL.

Förhållande till ÖP

Detaljplanen bedöms ligga i linje med kommunen översiktsplan och dess utbyggnadsprincip som ska främja en sammanhållen bebyggelse där förtätning sker inifrån.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Fornlämningar

Planområdet ingår i lagskyddad fornlämning, L1966:951, stadslager. Samråd med länsstyrelsen enligt 2 kap 10 § kulturmiljölagen (KML) har hållits tidigare (431-26141-2023) samt i samband med en tillståndsansökan (431-18781-2024).

Tillstånd krävs

Tillstånd till ingrepp i fornlämning krävs. Då risken för att det finns bevarade bebyggelse-lämningar eller kulturlager inom det aktuella området bedöms vara låg, kommer tillståndet inte att förenas med villkor om en arkeologisk åtgärd.

Planbeskrivningen bör förtydligas med information om att i den händelse spår av fornlämningen påträffas vid grävning eller annat arbete ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen meddelas förhållandet (2 kap 10 § KML).

Tillståndsansökan finns på webben. Relevanta planunderlag ska bifogas ansökan.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Planenhetens kommentar:

Yttrandet noteras och planbeskrivningen och plankartan justeras enligt nedan.

Gällande förorenad mark har en fördjupad miljöteknisk markundersökning inklusive riskbedömning utförts inför granskningen (Systra 2025-10-14). Resultaten av den skildras i planbeskrivningen. Planbestämmelsen a₁ kompletteras med information om känslig markanvändning samt formuleras om för att syfta endast på bostäder. Planbestämmelsen görs också om till endast textbestämmelse som bara syns i teckenförklaringen.

Planintressenten, som även äger fastigheten Pärlan 7, har under planarbetet behövt ordna en av räddningstjänsten godkänd alternativ utrymningslösning. Beslut om bygglov för fasadändring för detta gavs 2026-01-19 (LOV 2025-000460). Ärendet har remitterats till räddningstjänsten och ansökan har justerats i enlighet med räddningstjänstens yttrande. Planerad åtgärd för alternativa utrymningsmöjligheter från Pärlan 7 har lyfts in i planbeskrivningen, och planbestämmelsen a₃ tagits bort.

Bullerutredningen har uppdaterats sedan samrådet eftersom en ny beräkningsmodell, Nord2000, nu blivit den rekommenderade beräkningsmodellen för bullerutredningar. Nord2000, är i jämförelse med den tidigare Nord96, mer noggrann vad gäller bland annat hantering av tung trafik och markdämpning. Detta ger en mer nyanserad bild, som i det här fallet får påverkan eftersom det inte kör någon mycket tung trafik genom Alingsås stadskärna, utan endast mindre lastbilar och avfallsfordon. Då riktvärdena överskreds med endast en liten marginal bedömdes det relevant att se över bullerutredningen inför granskning, med den mer noggranna beräkningsmodellen. Därtill har frånluftsanordningen på fastigheten börjat åtgärdas med start inne i aggregatet, vilket minskat verksamhetsbullernivån. Nya beräkningar har utförts i den nya utredningen med resultat att alla riktvärden innehålls. Därmed kan två planbestämmelser tas bort, a₂ och s₁, och planlösning för de nya lägenheterna väljas fritt med avseende på buller.

Planbeskrivningen förtydligas avseende påträffade fornlämningar.

3. Alingsås och Vårgårda räddningstjänstförbund

Räddningstjänsten har följande synpunkter:

- Då delar av fastigheten Pärlan 5 i dagsläget är en räddningsväg för räddningstjänstens höjdfordon för assistans av utrymning av grannfastigheten Pärlan 7 vill räddningstjänsten understryka vikten av att de alternativa utrymningsmöjligheterna, från Pärlan 7, måste säkerställas på ett betryggande sätt genom godkänt bygglov (där räddningstjänsten är re-missinstans), samt vara iordningställd/tagen i bruk, innan startbesked kan ges för Pärlan 5.
- Texten i plankartans planbestämmelser gällande "a3" behöver ändras från räddningsvägar till alternativa utrymningsvägar. Räddningsväg kallas den väg som räddningstjänstens fordon ska ta sig fram på till fastigheten. Här borde istället stå: Startbesked får inte ges för

lov- och anmälningspliktiga åtgärder förrän de alternativa utrymningsvägarna från Pärlan 7 är slutförda.

- De boende som utrymmer Pärlan 7 via den alternativa utrymningsvägen ska kunna ta sig vidare till säker plats, d.v.s. utan hinder förbi fastigheten Pärlan 5. Detta gäller även eventuellt utrymmande personer från fastigheten Pärlan 8. Med säker plats avses plats i det fria där brand och brandgaser inte kan påverka utrymmande personer. Säker plats kan exempelvis vara en gata i det fria eller terrass, gårdsplan eller liknande under förutsättning att man kan nå gata i det fria därifrån.

Planenhetens kommentar:

Planintressenten, som även äger fastigheten Pärlan 7, har under planarbetet behövt ordna en av räddningstjänsten godkänd alternativ utrymningslösning. Beslut om bygglov för fasadändring för detta gavs 2026-01-19 (LOV 2025-000460). Ärendet har remitterats till räddningstjänsten och ansökan har justerats i enlighet med räddningstjänstens yttrande. Planerad åtgärd för alternativa utrymningsmöjligheter från Pärlan 7 har lyfts in i planbeskrivningen, och planbestämmelsen a₃ tagits bort. Eftersom det är tveksamt om ett villkor angående detta skulle överensstämja med plan- och bygglagen prövas i granskningen planförslaget utan ett sådant villkor. Samtal pågår om en temporär utrymningsväg som skulle lösa problemet under byggtid.

Synpunkten bedöms vara delvis, men inte till fullo, tillgodosedd. Bygglov har getts för en utrymningslösning från Pärlan 7, men det kan inte garanteras att den är iordningställd/tagen i bruk innan antagandet av detaljplanen.

4. Trafikverket

Trafikverket bedömer att planområdet inte påverkar trafiksituationen som berör statlig infrastruktur och kommunen har tagit i beaktande att planområdet inte bedöms påverkas av vibrationer från Västra Stambanan. Trafikverket har därmed inget att erinra på planförslaget.

Planenhetens kommentar:

Yttrandet noteras.

5. Stiftelsen Claes Nygrens handelsgård, Pärlan 4 och 9

Undertecknade styrelseledamöter i Stiftelsen Claes Nygrens Handelsgård, 802424-4868, lämnar följande synpunkter på detaljplaneförslaget för Alingsås Pärlan 5.

Vi ställer oss positiva till förslaget.

Utformningen är väl anpassad till vår fastighet och kommer att bidra till en förbättrad miljö i kvarteret. Hänsyn har tagits till höjder på de planerade byggnaderna i förhållande till bebyggelsen på Nygrens gård. Vi kan inte se att bebyggelse enligt planen inverkar negativt på Pärlan 4 och 9.

Som granne till Pärlan 5 har vi inga synpunkter på fördelningen av bostäder i förhållande till verksamhetslokaler.

Planenhetens kommentar:

Yttrandet noteras.

6. Tremark, Pärlan 8

Yrkande

Att en revidering på förslaget till detaljplan genomförs så att detaljplanen ej har någon negativ inverkan på vår fastighet Pärlan 8.

Bakgrund

Fastigheten Pärlan 8 har ett servitut daterat 1986-05-26 gällande ut och tillfartsväg med Pärlan 5 som tjänande fastighet och Pärlan 8 som härskande fastighet. Nuvarande bredd på vägen är 6 meter enligt servitutets ritning samt kontrollmätning på plats. Denna väg har allt sedan servitutets början, och även tidigare, använts för varutransporter, tillfart och utfart vid parkering samt vid underhåll av fastigheten av både personbilar och lastbilar.

Sammanfattning

Nuvarande förslag till detaljplan får en stor negativ påverkan på vår fastighet, Pärlan 8, då möjlighet till in- och uttransport till fastigheten kraftigt påverkas, vilket påverkar nuvarande och framtida verksamhet i fastigheten samt framtida fastighetsvärde.

- Alingsås kommun behöver redovisa att nuvarande servitutsrätt inte påverkas negativt, eftersom det inte går att utläsa av planhandlingarna.
- Enligt servitutsavtalet har den härskande rätt till ut och tillfartsväg utan inskränkningar, att inskränka denna rätt till större personbilar är en inskränkning av gällande servitutsavtalet vilken ej är ringa och som ej godtages.
- Nuvarande körväg har en bredd av 6 meter i planförslaget är bredden 3,1 – 3,6 meter vilket är en inskränkning emot gällande servitutsavtalet vilken ej är ringa och som ej godtages.
- Alingsås kommun behöver tydligare redogöra för hur in- och utfart samt vändning med både personbil och lastbil kan ske efter genomförd plan och även under föreslagna byggnation.

- Alingsås behöver redovisa hur räddningstjänsten möjlighet till insats kan ske efter genomförande av plan och även under planerad byggnation.
- Alingsås kommun behöver redovisa på vilka grunder man anser att nuvarande avtals servitut kan kvarstå med ovanstående försämringar för den härskande fastigheten.

Planenhetens kommentar:

Yttrandet noteras.

En överenskommelse har gjorts mellan fastighetsägarna, se bilaga, om att den nya körbanan som är hänförlig till giltigt servitut fastigheterna emellan, inte kommer understiga 3,5 meter som minst. Körbanan kan dock komma att bli bredare.

En körspårsanalys som visar infart och vändning med personbil till Pärlan 8 har utförts av Alingsås kommun, se s. 25 i planbeskrivningen.

7. StorKöksGruppen Syd Svenska AB

Vi har varit hyresgäst hos Pärlan 8 sedan 1995-10-01 vill bara vara säkra på att våra transportbilar på ett säkert och bekvämt sätt kommer fram till våra befintliga parkeringsplatser. Vi förfogar inte över de allra största fordonen, men nyttjar ofta den typ av lastbil som är den största man för närvarande får köra med vanligt B-körkort.

Planenhetens kommentar:

Yttrandet noteras.

En överenskommelse har gjorts mellan fastighetsägarna, se bilaga, om att den nya körbanan som är hänförlig till giltigt servitut fastigheterna emellan, inte kommer understiga 3,5 meter som minst. Körbanan kan dock komma att bli bredare.

En körspårsanalys som visar infart och vändning med personbil till Pärlan 8 har utförts av Alingsås kommun, se s. 25 i planbeskrivningen.

Ej tillgodosedda synpunkter

- Alingsås och Vårgårda Räddningstjänstförbunds synpunkt är inte fullt tillgodosedd. Bygglov har getts för en utrymningslösning från Pärlan 7, men det kan inte garanteras att den är iordningställd/tagen i bruk innan antagandet av detaljplanen.

Planenheten, Samhällsbyggnadskontoret

Åsa Jönsson
Planchef

Lovisa Grahn
Planarkitekt

Överenskommelse mellan lagfarna ägare till Pärlan 5 och Pärlan 8

Detta avtal ingås mellan:

Fastighet 1: Pärlan 5, AnteFast Drottningpärlan AB

Fastighet 2: Pärlan 8, Tremark Holding AB

1. Syfte

Parterna överenskommer härmed att den nya körbanan som är hänförlig till giltigt servitut fastigheterna emellan, inte kommer understiga 3,5 meter som minst. Körbanan kan dock komma att bli bredare.

2. Villkor

- **Rättigheter och skyldigheter:** Parterna förbinder sig att följa avtalet.
- **Underhåll och kostnader:** Ansvar och kostnadsfördelning enligt tidigare överenskommelse.
- **Giltighet och uppsägning:** Gäller tills vidare, ändringar ska ske skriftligen.

3. Tvist

Tvister löses genom förhandling.

4. Underskrifter

Detta avtal upprättas i två exemplar.

Alingsås 2025-04-03

Alingsås Pärlan 5

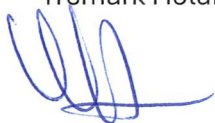
AnteFast Drottningpärlan AB



Anders Wängroth

Alingsås Pärlan 8

Tremark Holding AB



Urban Lund



Thomas Lund



Peter Lund