

Sammanträde med Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott

Tid: 2019-05-06, kl. 10:00-13:00

Plats: Gesällen

Karl-Johan Karlsson (C), Ordförande Rebecca Tollemark, Sekreterare

Ärendelista

1. Information

Avdelningscheferna informerar

2. Vårbokslut, 2019.201 SBN

3. Erska 1:101, ansökan om planbesked, 2019.103 SBN

Helen Ashman
10:10

4. Detaljplan för Alingsås, Bostäder m.m. på Kavlás äng, samråd, 2018.177 SBN

Kristine Bayard
10:20

5. Detaljplan för Ingared, bostäder m.m. vid Ingaredsgatan 5 (fastigheten Ingared 5:230), granskning, 2017.201 SBN

Sara Ekelund
10:30

6. Detaljplan för Alingsås, Skola vid Säterigatan (Noltorpsskolan 1), granskning, 2017.168 SBN

Sara Ekelund
10:40

7. Detaljplan för Alingsås, Bostäder m.m. vid Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen (Centrum 1:6 och 1:9, projekt nr 23127), antagande, 2016.502 SBN

Cecilia Sjölin
10:50

8. Kampetå 1:23, förhandsbesked (bygglov dnr 2018-0208), 2019.199 SBN

Tobias
Andersson 11:00

9. Övrigt

**Erska 1:101, ansökan om
planbesked**

3

2019.103 SBN

Datum: 2019-04-23
Handläggare: Helen Ashman
Direktr:
Diariernr: 2019.103 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked, Erska 1:101

Ärendebeskrivning

En komplett begäran om planbesked har inkommit 2019-02-18 och kommunen ska ge planbesked inom fyra månader angående avsikten att inleda ett planläggningsarbete.

Planbegärens syfte: Ändring av detaljplan för att utöka bruttoarean så att Bjärkegården kan byggas ut med ytterligare en avdelning om ca 10 lägenheter. En parallell bygglovsprocess pågår (etapp 1) där en utbyggnad sker enligt gällande detaljplan och som medför att detaljplanens byggrätt inte räcker för den avdelning som planbeskedet gäller (etapp 2), och byggrätten behöver därför utökas.

Vid positivt planbesked ska kommunen bedöma när ett slutligt beslut om antagande av en detaljplan kan komma att tas. Ett positivt planbesked innebär ingen garanti för att planen kommer att antas eftersom planarbete är en prövning av ett antal olika frågor. Samhällsbyggnadsnämnden kan också under planprocessen besluta om att planarbetet ska avbrytas.

Förvaltningens yttrande

Tidigare beslut: Gällande detaljplan (DP 14) antogs 1989 och anger "Bostäder servicelägenheter vård", med en maximal bruttoarea på 1100m².

Planansökan överensstämmer med aktuell översiktsplan.

Generell bedömning: Det finns ett behov av att utöka antalet äldreboendeplatser på Bjärkegården i Sollebrunn och platsen är lämplig för en utbyggnad.

Kulturhistorisk bedömning: Bjärkegården ingår i en utpekad kulturmiljö, tillsammans med en stor del av Sollebrunns tätort. Bebyggelsen i Sollebrunn visar på kontinuiteten från äldre tid och in i det moderna samhället med byggnader såsom gästgiveriet, järnvägsstationen, centrumhuset, ålderdomshemmet, pastorsexpeditionen m.fl. Tillkommande bebyggelse ska därför anpassas i sin gestaltning till omgivande bebyggelse vad gäller volym och utformning.

Eventuella avvikelser som utreds under planarbetet: Ett gång- och cykelstråk sträcker sig idag norr om Riksväg 42, genom platsen för utbyggnaden och bort till skolområdet söder om Bjärkegården. Stråket används bl a av skolbarn och det är viktigt att möjligheten för barnen att kunna röra sig säkert mellan dessa platser fortsättningsvis ska finnas kvar, även efter exploateringen. In-utfarten från Riksväg 42 in till Bjärkegården behöver studeras i planarbetet för att få till en säker miljö för biltrafiken, fotgängare och cyklister.

Alingsås kommuns parkeringsnorm anger inget p-tal för äldreboende. Parkeringssituationen studeras i detaljplanearbetet för att säkerställa att ett tillräckligt antal parkeringsplatser tillskapas.

En allé med 9 träd finns idag på fastigheten vilken är biotopskyddad enligt Miljöbalken och kommer att kräva en ansökan om dispens från Länsstyrelsen för att få tillåtelse att avverka. Kommunens Park- och naturenhet har inga invändningar mot att träden tas ned då de inte

bedöms vara bevarandevärda. Någon form av kompensationsåtgärd med nyplaneringar som gynnar platsen bör dock göras.

Ansökan gäller en utbyggnad i ett våningsplan. Flera av Bjärkegårdens flyglarna är idag i två vån och i kommande detaljplanearbete är det möjligt att undersöka om det går att tillåta två våningar även för den del av detaljplanen som ansökan gäller.

Exempel på utredningar som behöver tas fram: P.g.a. närheten till Riksväg 42 kommer en bullerutredning och eventuellt en riskutredning att krävas. Eventuellt behöver en geoteknisk utredning tas fram.

Slutligt antagande: En detaljplan bedöms kunna antas under år 2020/2021. En förutsättning för detta är att sökanden skrivit under ett planavtal om finansiering av planarbetet senast hösten 2019. Med jämna mellanrum beslutar kommunstyrelsen om en övergripande detaljplanebeställning och vilka detaljplaner som ska beredas av kommunstyrelsen. Samhällsbyggnadsnämnden kan också komma att besluta om en detaljplanebeställning med prioritering mellan de detaljplaner som ska beredas och antas av samhällsbyggnadsnämnden. Detta innebär att tidpunkten för antagande av en detaljplan kan komma att justeras.

Ekonomisk bedömning

Ett detaljplanearbete finansieras genom planavtal.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked till att inleda ett planläggningsarbete för Trollhättevägen 32, Erska 1:101.

Beslutet ska skickas till

JS, HA

Cecilia Sjölin
Tf Enhetschef Planenheten

Helen Ashman
Planarkitekt

Planbesked Erska 1:101

Handläggare:
Helen Ashman
SBN-datum:
2019-05-15

Förprovning Uppdrag Program Samråd Granskning Antagande Förhandsbesked Bygglov Lantmätari Avtal Överlåtelse Projektering **ordningsställande av allmän plats**
Utställning



Sammanfattning

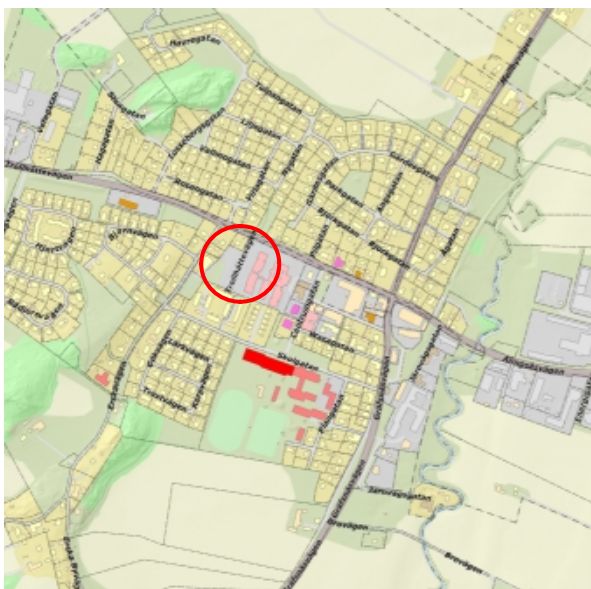
Planbegärens syfte: Alingsåshem vill utöka antalet äldreboendeplatser på Bjärkegården med en avdelning på 10 lägenheter (etapp 2 enl. ansökan).

Tidigare beslut: Gällande detaljplan (DP 14) medger inte tillräcklig byggrätt för den planerade utbyggnaden med etapp 2. Parallellt pågår ett bygglov för etapp 1 inom dp-området.

Bedömning: Stort behov av att utöka antalet äldreboendeplatser. Buller och ev risker behöver utredas pga närheten till Riksväg 42. Tillkommande bebyggelse anpassas till områdets kulturmiljö. Gångstråk över fastigheten används idag av bl a skolbarn och behöver finnas även efter exploateringen.

Förslag till beslut: Positivt planbesked.

Översigtskarta



Foto



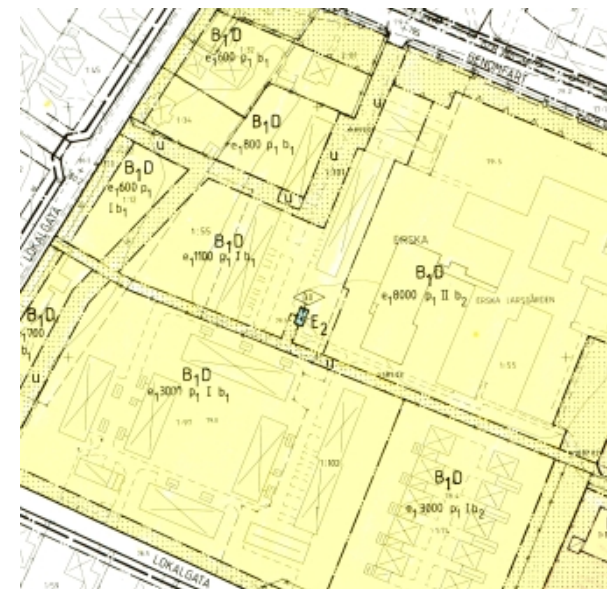
Ansökan



Ortofoto



Gällande detaljplan



**Detaljplan för Alingsås,
Bostäder m.m. på Kavlös
äng, samråd**

4

2018.177 SBN

Datum: 2019-04-23
Handläggare: Kristine Bayard
Direktnr: 61 68 92
Diariennr: 2018.177 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Tjänsteskrivelse, detaljplan för Alingsås, Bostäder och genomfartsgata vid Kavlás äng

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet att bygga bostäder på Kavlás äng samt möjlighet att bygga en ny genomfartsgata mellan Kavlásvägen och Ekhagegatan.

Intill den befintliga bebyggelsen i Kavlás planeras ca 20 nya bostäder. Den nya bebyggelsen placeras väster om de befintliga bostäderna, på Kavlás äng. I detaljplanen föreslås att den befintliga Alfhemsvägen mellan Ekhagegatan och Konduktörsgatan ersätts av en ny genomfartsgata. Den nya gatan kommer att ansluta till Ekhagegatan, och fortsätta över Kavlás äng där den sedan stiger upp till Kavlásvägen. Längs med gatan planeras en gång- och cykelväg.

Kommunstyrelsen beslutade 2019-02-04 om planprioritering. Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i prioriteringslistan.

Förvaltningens yttrande

Samhällsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan som är redovisat i Plan- och illustrationskarta samt Planbeskrivning. Planläggningen sker med utökat förfarande eftersom den är av betydande intresse för allmänheten.

Detaljplanen har varit på samråd och granskning tidigare, med liknande syfte och innehåll. Efter granskningen gjordes flera ändringar och kompletterande utredningar och därför har ett nytt uppdrag påbörjats och planprocessen tas om från början. I det tidigare planförslaget föreslogs en ny omformarstation väster om Vattenfalls anläggning. Denna byggrätt ingår inte i det nu aktuella planförslaget eftersom Trafikverket inte längre avser att bygga en ny omformarstation inom de närmsta 20-25 åren.

Delar av planområdet berörs av en stadsplan från 1971, A 412. Planen anger användningen eldistribution i norra delen där Vattenfall och Trafikverket har sina befintliga anläggningar. Inom den del där den nya bostadsbebyggelsen planeras anges användningen park. Genomförandetiden har gått ut, när den nya detaljplanen vunnit laga kraft kommer den att upphäva de gamla planerna i berörd del. För den västra delen av planområdet gäller stadsplanen A70 från 1939, vilken inte har genomförts fullt ut. Plangränserna i detaljplanen har anpassats så att A70 i denna del av staden helt ersätts och slutar att gälla.

Detaljplanens planbestämmelser, som reglerar de nya bostäderna, ger en flexibilitet när det gäller vilken typ av hus som är möjligt att bygga. Det är tillåtet att uppföra både friliggande villor och grupphus i form av parhus, radhus eller kedjehus. Det innebär att tomter kan komma att säljas en och en till köpare som vill uppföra en egen villa eller att ett företag bebygger hela eller delar av området och säljer färdiga hus.

I det gamla planförslaget som varit på samråd och granskning tidigare inkom flertalet yttranden från boende längs Kavlásvägen som uttryckte oro över förändrad utsikt. Med

hänsyn till de befintliga bostädernas utsikt begränsas de nya husens nockhöjd till ca 5-7 meter. Det innebär att bostäderna kan uppföras i 1-2 våningar, beroende på läge.

Planen antas av kommunstyrelsen/kommunfullmäktige.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att förslaget till markanvändning inte ger en betydande miljöpåverkan.

Ekonomisk bedömning

Samhällsbyggnadskontoret har träffat ett planavtal med exploateringsenheten angående finansiering av planarbetet. Genomförandet av detaljplanen kommer att bekostas av kommunen. Kommunen kommer att underteckna en överenskommelse om fastighetsreglering med Vattenfall Eldistribution AB som äger delar av den mark som ska övergå till allmän plats. Kommunen kommer också att underteckna en överenskommelse med Alingsås Energi Nät AB som reglerar tidsplan och ansvar för åtgärder för att avlägsna markförlagd el-ledning.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden låter planförslaget gå ut samråd enligt plan- och bygglagen 5:6-7 och 5:11-13 samt håller det därefter tillgängligt för granskning enligt 5:18-21.

Beslutet ska skickas till

Plan- och bygglovavdelningen (JS, KB)

Cecilia Sjölin
Tf. Enhetschef för Planenheten

Kristine Bayard
Planarkitekt

Planbeskrivning



Utökat förfarande, dnr 2015.131
Samhällsbyggnadsnämnden 2019-05-15

Samrådshandling

Detaljplan för bostäder och genomfartsgata
vid Kavlás äng (del av Gitarren 13 och Stadsskogen 1:1)

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet att bygga bostäder på Kavlás äng samt möjlighet att bygga en ny genomfartsgata mellan Kavlásvägen och Ekhagegatan.

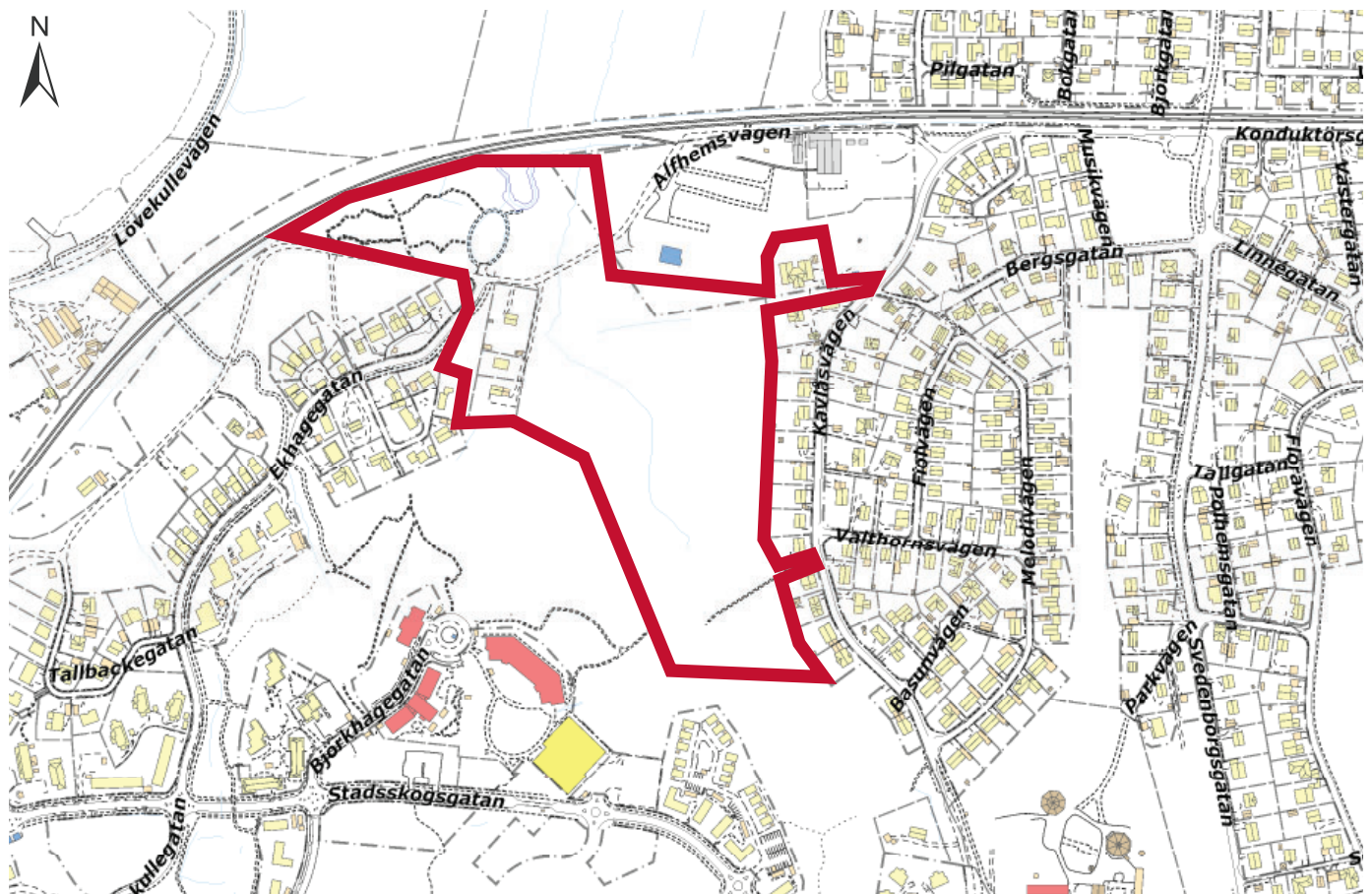
Planområdet ligger ca 1,5 km sydväst om Alingsås stadskärna, i anslutning till stadsdelen Kavlás. Planområdet är ca 9 ha. Kommunen äger marken för bostadsbebyggelsen.

Delar av planområdet berörs av en stadsplan från 1971, A 412. Planen anger användningen eldistribution och park för det i denna detaljplan aktuella planområdet. Genomförandetiden har gått ut, när den nya detaljplanen vunnit laga kraft kommer den att upphäva de gamla planerna i berörd del. Översiktsplanen antogs av Kommunfullmäktige den 31 oktober 2018 och anger inom aktuellt område, utbyggnadsområde - huvudsakligen bostäder. Detaljplanen överrensstämmer därmed med översiktsplanen.

Intill den befintliga bebyggelsen i Kavlás planeras ca 20 nya bostäder. Den nya bebyggelsen placeras väster om de befintliga bostäderna, nedanför på Kavlás äng. Den nya bebyggelsen bör ses som en komplettering av den befintliga varför fristående villor eller grupphus med liknande byggnadsyta och tomtstorlek föreslås att få byggas här.

I detaljplanen föreslås att den befintliga Alfhemsvägen mellan Ekhagegatan och Konduktörsgatan ersätts av en ny genomfartsgata. Den nya gatan kommer att ansluta till Ekhagegatan, och fortsätta över Kavlás äng där den sedan stiger upp till Kavlásvägen. Längs med gatan planeras en gång- och cykelväg. Det nya bostadskvarteret Ekängen kommer att trafikförsörjas med en ny lokalgata, Ekängsgatan, som dels ansluter till den nya vägen i norr och Kavlásvägen i söder.

Översiktskarta som visar planområdets utbredning.



Innehåll

Sammanfattning	2	6. Risker och störningar på platsen	18
Planprocessen	3	7. Konsekvenser	21
1. Inledning	4	8. Planbestämmelser	24
2. Bebyggelse	5	9. Tidigare ställningstaganden	25
3. Gator och trafik	8	10. Genomförande	26
4. Mark och vatten	10	11. Administrativa frågor	28
5. Teknisk försörjning	14		

Planprocessen

Planprocessen regleras av Plan- och bygglagen och den består av flera olika skeden. Denna detaljplan tas fram enligt utökat förfarande.

Samråd

Kommunen ska samråda detaljplaneförslaget med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Samrådets syfte är att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. När samrådet genomförs kan planförslaget justeras utifrån de synpunkter som kommit in för att bättre anpassa förslaget till förutsättningarna på platsen. Synpunkterna från samrådet redovisas i en samrådsredogörelse.

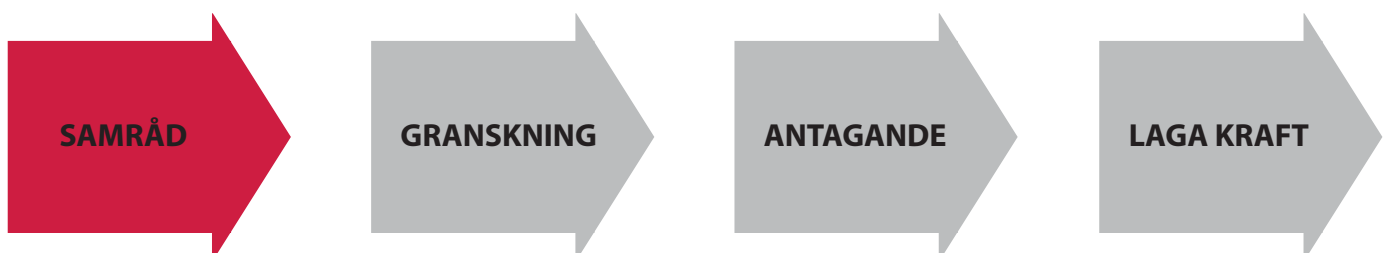
Granskning

När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och redigerats efter inkomna synpunkter ska det färdiga förslaget vara tillgängligt för granskning under två veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, till exempel sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan.

Synpunkter från granskningen redovisas i ett granskningsutlåtande.

Antagande och laga kraft

Detaljplanen antas av Kommunstyrelsen/Kommunfullmäktige. Efter antagandet har ej tillgodosedda sakägare under tre veckors tid möjlighet att överklaga detaljplanen. Därefter vinner planen laga kraft om den inte överklagas.



Planbeskrivning

1. Inledning

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet att bygga bostäder på Kavlás äng samt möjlighet att bygga en ny genomfartsgata mellan Kavlásvägen och Ekhagegatan.

Planhandlingar

Den juridiskt bindande handlingen är plankarta med bestämmelser. Till detaljplanen fogas en Planbeskrivning och en Illustrationskarta. Dessa har ingen rättsverkan utan ska underlätta förståelsen av planen och vara vägledande vid tolkningen av den.

Efter att samråd har skett och planförslaget varit tillgängligt för granskning upprättas också ett Granskningsutlåtande med samtliga skriftliga synpunkter på förslaget. En övrig handling är en Fastighetsförteckning.

Planområde

Planområdet ligger ca 1,5 km sydväst om Alingsås stadskärna, i anslutning till stadsdelen Kavlás. Planområdet är ca 9 ha stort. Kommunen äger marken för bostadsbebyggelsen. Föreslagen väg kommer att påverka Vattenfalls fastighet.

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2019-02-04 om planprioritering. Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i prioriteringslistan.

Detaljplanen har varit på samråd och granskning tidigare, med liknande syfte och innehåll. Efter granskningen gjordes flera ändringar och kompletterande utredningar och därför har ett nytt uppdrag påbörjats och planprocessen tas om från början.

Gällande detaljplan

Delar av planområdet berörs av en stadsplan från 1971, A 412. Planen anger användningen eldistribution i norra delen där Vattenfall och Trafikverket har sina befintliga anläggningar. Inom den del där den nya bostadsbebyggelsen planeras anges användningen park. Genomförandetiden har gått ut, när den nya detaljplanen vunnit laga kraft kommer den att upphäva de gamla planerna i berörd del.

För den västra delen av området gäller stadsplanen A70 från 1939. Denna stadsplan har inte genomförts fullt ut. Den anger att området där Kavlásbäcken rinner ska bestå av fristående tvåvåningshus längs med en ny lokalgata. A70 gäller även för bostadsfastigheterna Stadsskogen 2:183, 2:183 och 2:192. Där anges fristående tvåvåningshus och stora delar av fastigheterna består av prickmark som inte får bebyggas. Plangränserna i denna detaljplan har anpassats så att A70 i denna del av staden helt ersätts och slutar att gälla.

Översiktsplan

I den kommuntäckande översiktsplanen har avvägningar gjorts mellan de motstående allmänna intressena att bevara naturvärden och rekreatiomsområden samt att exploatera mark som är lämplig för bebyggelse. Översiktsplanen antogs av Kommunfullmäktige den 31 oktober 2018 och anger inom aktuellt område, utbyggnadsområde - huvudsakligen bostäder. Detaljplanen överensstämmer därmed med översiktsplanen.

Planprogram

För området har upprättats ett planprogram som antogs av kommunfullmäktige 2004-04-13. I programmet föreslås bostäder på Kavlás äng och planförslaget överensstämmer med programhandlingen bortsett från att den nya förbindelsen mellan Kavlásvägen och Ekhagegatan har en annan dragning.



Befintlig bebyggelse längs med Kavläsvägen



Vattenfalls anläggning till vänster och Kavläs äng till höger

2. Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Bostäder

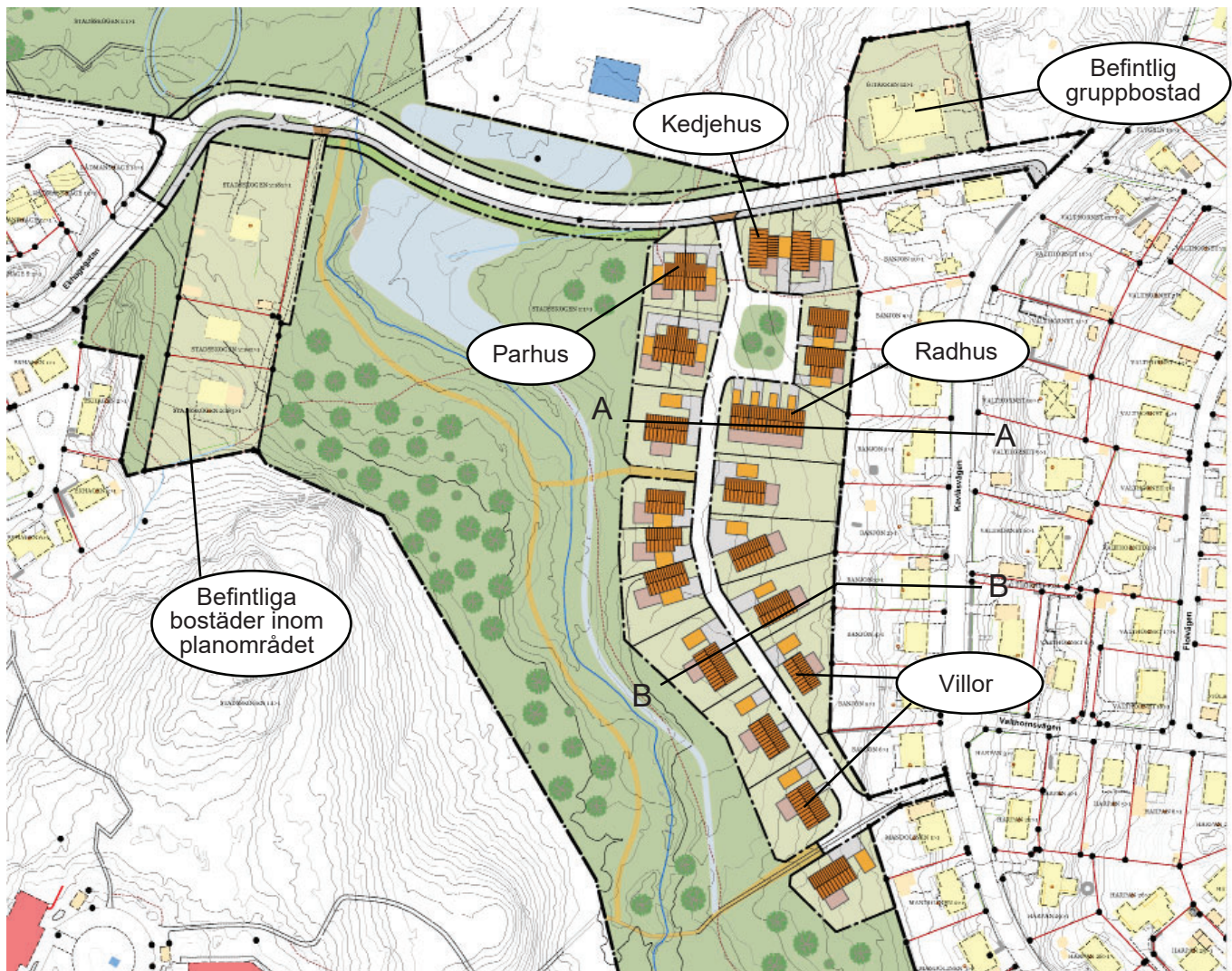
Den befintliga bebyggelsen i Kavläs kännetecknas av villabebyggelse i en till två våningar med tomtstorlekar som varierar mellan 700-1000 kvm. Bostäderna ligger längs med Kavläsvägen och vänder långsidan mot gatan. Tomterna är kuperade och sluttar nedåt mot Kavläs äng.

Inom planområdet finns tre befintliga bostäder. Syftet med att de ingår i planområdet är att ersätta den gamla stadsplanen från 1939. I denna detaljplan får de befintliga bostäderna större flexibilitet när det gäller placering av ny bebyggelse. Planbestämmelserna som gäller för den befintliga bebyggelsen reglerar att endast friliggande enbostadshus får byggas. Största tillåtna byggnadsarea är 20% av fastighetsarean och minsta tillåtna fastighetsstorlek är 800 kvm. Högsta tillåtna våningsantal är två våningar.

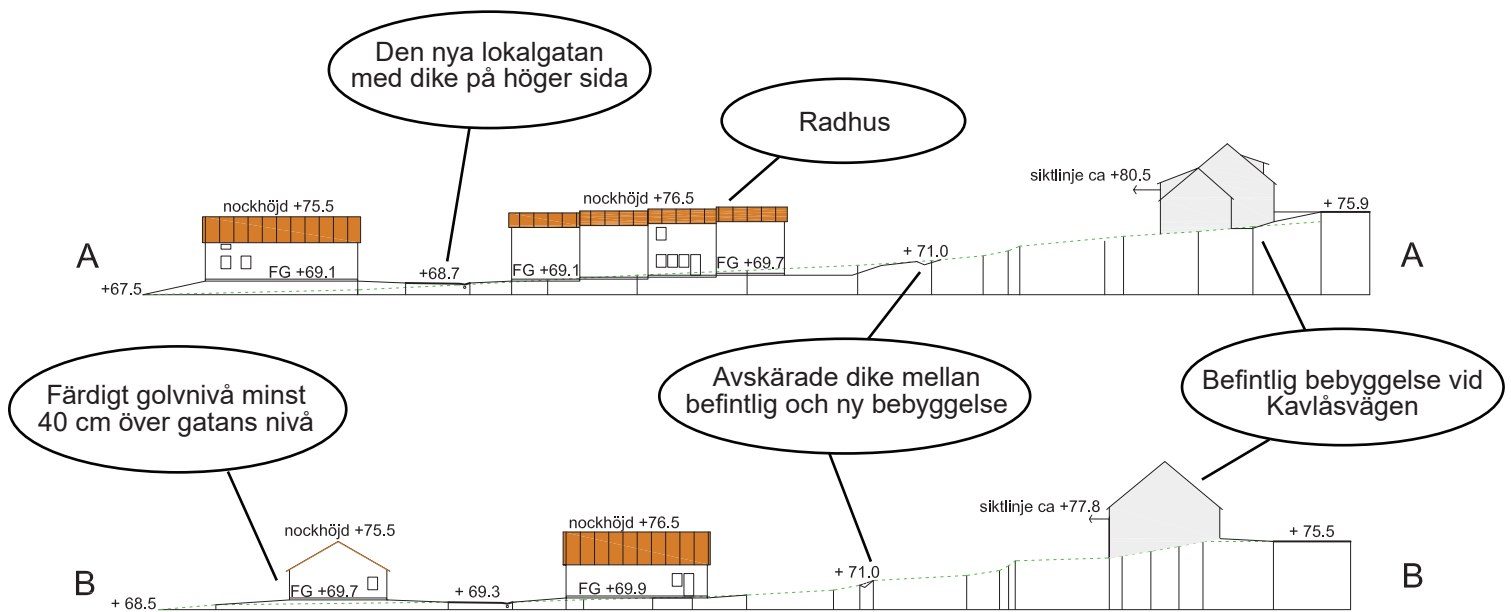
Inom planområdet, norr om villabebyggelsen längs med Kavläsvägen, finns ett gruppboende som drivs av Alingsås kommun. Gällande detaljplan anger område för eldistribution samt bostäder samhörigt med område för eldistribution. Bygglöv för gruppboende gavs 1989 och att bostäderna inte är samhöriga med elanläggningen ansågs vara en mindre avvikelse. Fastigheten ingår i detaljplanen med användningen Bostäder vilket bättre stämmer överrens med pågående användning. Eftersom bostäderna består av ett gruppboende finns ett visst vårdinslag. Verksamheten bedöms ha samma omgivningspåverkan som vad som i allmänhet förväntas av ett boende och därmed är bedömningen att gruppboendet kan ingå i användningen B-bostäder. Placeringen av byggnader inom fastigheten regleras med prickmark och största tillåtna byggnadsarea är 25% av fastighetsarean. Högsta tillåtna våningsantal är en våning.

Verksamheter

Vattenfall har en större transformatorstation i kvarteret Gitarren varifrån två markförlagda 130 kV ledningar sträcker sig söderut genom planområdet. Trafikverket har en omformarstation i samma kvarter. Dessa anläggningar ingår inte i planområdet. I tidigare planförslag som var på granskning 2014 föreslogs en ny omformarstation väster om Vattenfalls anläggning. Denna bygggrätt ingår inte i det nu aktuella planförslaget eftersom Trafikverket inte längre avser att bygga en ny omformarstation inom de närmsta 20-25 åren.



Karta som visar den planerade bostadsbebyggelsen. Den visar ett exempel på hur kvarteret kan bebyggas och här illustreras olika typer av bostadshus, friliggande villor, radhus, kedjehus och parhus.



Sektionerna visar en genomskärning av den nya bebyggelsen, den nya gatan samt den befintliga bebyggelsen och Kavläsvägen. Se sektionernas utsnitt i kartan ovan. Den gröna streckade linjen illustrerar markens nivå innan exploatering. Förkortningen FG står för "färdigt golv" och höjderna anges i meter över havet.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Regionmuseum Västra Götaland har 2006 utarbetat rapporten ”Bebyggelsehistorisk inventering av Alingsås stad, utom stadskärnan”. Ingen byggnad inom planområdet har utpekats som en viktig kulturhistorisk miljö. Ingen av fastigheterna inom planområdet finns heller med på listan för övriga fastigheter med kulturhistoriskt värde som inte inventerats.

Riksintresse kulturmiljö

Detaljplanen berörs inte av riksintresse för kulturmiljövården.

Arbetsplatser

De arbetsplatser som finns inom planområdet finns inom Vattenfalls och Trafikverkets elanläggningar. Även gruppboenden är en arbetsplats.

Befintlig service

Närmaste förskola och grundskola finns i Kullingsberg och i Stadsskogen. Stadsskogens skola är i dagsläget överfull men platser finns på Kullingsbergsskolan. På de kommunala förskolorna finns platser kvar men diskussioner om en ny förskola i Stadsskogen pågår med tanke på kommande byggnation i Stadsskogen. Närmaste livsmedelsbutik finns på Sveagatan, 1,0 km från planområdet. Till stora torget i Alingsås stadskärna är det ca 2 km gång-/ bilväg.

Ny bebyggelse

Bostäder

Intill den befintliga bebyggelsen i Kavlás planeras ca 20 nya bostäder. Den nya bebyggelsen placeras väster om de befintliga bostäderna, nedanför på Kavlás äng. Den nya bebyggelsen bör ses som en komplettering av den befintliga varför fristående villor eller grupphus med liknande byggnadsyta och tomtstorlek föreslås att få byggas här.

Detaljplanens planbestämmelser ger en flexibilitet när det gäller vilken typ av hus som är möjligt att bygga. Det är tillåtet att uppföra både friliggande villor och grupphus i form av parhus, radhus eller kedjehus. Det innebär att tomter kan komma att säljas en och en till köpare som vill uppföra en egen villa eller att ett företag bebygger hela eller delar av området och säljer färdiga hus.

Utformning och placering

Med hänsyn till de befintliga bostädernas utsikt begränsas de nya husens nockhöjd till ca 5-7 meter. Det innebär att bostäderna kan uppföras i 1-2 våningar eller som 1½-planshus, beroende på läge. Husen i norra delen kommer att vara lägre medan de i söder ges generösare byggnadshöjd. Högsta tillåtna nockhöjd anges i meter över nollplanet vilket innebär att markens nivå är avgörande för hur högt hus som är möjligt att bygga. Syftet med nockhöjdens angivelse i meter över nollplanet är att motverka utfyllnad av marken och att säkerställa att intilliggande bostäders utsikt inte påverkas negativt. Takvinkeln på huvudbyggnad är reglerad. Största tillåtna takvinkel är 32 grader och minsta tillåtna takvinkel är 27 grader.

Sektionerna till vänster redovisar hur den nya bebyggelsen placeras i förhållande till den befintliga marknivån och i förhållande till de befintliga bostäderna längs med Kavlásvägen. Det framgår av sektionen att fönsternivån på de befintliga bostädernas ovanvåning kommer att vara högre än de nya bostädernas nockhöjd. Nockhöjden som illustreras i sektionerna är den högsta tillåtna nockhöjden enligt planbestämmelserna. Detta innebär att det från ovanvåningen i de befintliga bostadshusen kommer att vara möjligt att se över de nya bostadshusen.

Sektionerna visar också hur gatan och de nya bostäderna kommer att höjdsättas i förhållande till befintlig mark. (Den gröna streckade linjen illustrerar markens nivå innan exploatering). I planbestämmelserna anges att byggnadernas färdigt golvnivå ska vara minst 40 cm över nivån på närmast angränsande del av gata. Detta

för att inte byggnaderna ska riskera att påverkas av vatten från det högre belägna området i öster. I sektionerna framgår också placeringen av avvattningsstråken/dräneringsdikena som är planerade mellan befintlig och ny bebyggelse och längs med den nya lokalgatan.

Med hänsyn till områdets centrala läge kan små tomtstorlekar accepteras, dock ej mindre än 800 kvadratmeter vid uppförande av friliggande enbostadshus. Hur stor andel av varje fastighet som får bebyggas anges också i planbestämmelserna. Största tillåtna byggnadsarea vid uppförande av friliggande enbostadshus är 20% av fastigheten och största tillåtna byggnadsarea vid uppförande av grupphus är 30% av fastigheten.

Hur bebyggelsen ska placeras på tomten regleras också i planbestämmelserna. Friliggande huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och friliggande komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. Sammanbyggda huvudbyggnader som delar tomtgräns (t.ex. kedjehus eller parhus) ska placeras minst 4 meter från övriga tomtgränser. Sammanbyggda komplementbyggnader som delar tomtgräns ska placeras minst 2 meter från övriga tomtgränser.

Terränganpassning

Marken där de nya bostäderna planeras är relativt plan men sluttar något åt väster mot Kavläsbäcken. För att skydda bebyggelsen från ytvatten vid kraftiga regn finns en bestämmelse som anger att nivån på färdigt golv ska vara 40 cm över nivån på närmaste del av gatan. Det innebär att marken kommer att behöva fyllas upp på den västra sidan av den nya lokalgatan. Detta kan skapa stora nivåskillnader inom tomterna och bebyggelsen ska därför anpassas till terrängen så långt det är möjligt. Bestämmelser om största lutning på slänt och högsta höjd på mur ska motverka alltför höga murar och branta slänter.

Komplementbyggnader

Komplementbyggnader får ha en byggnadshöjd på max 3 meter samt en takvinkel på max 30 grader.

När det gäller en- och tvåbostadshus finns ett antal åtgärder som är bygglovsbefriade (bl.a. att bygga komplementbostadshus eller komplementbyggnad, s.k. attefallshus eller friggebod). I vissa fall kan dessa uppföras på mark som enligt planbestämmelse inte får bebyggas (s.k. prickmark).

Tillgänglighet

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. Tillgänglighet till en- och tvåbostadshus kan undantas med hänsyn till besvärliga terrängförhållanden på tomten. Ramp med maximal lutning 1:12 ska dock kunna anordnas till entré. Önskvärt är att ramper har maximal lutning 1:20.

3. Gator och trafik

Befintligt gatunät

Den befintliga vägen norr planområdet är Alfhemsvägen som ansluter till Kavläsvägen i öster och Ekhagegatan i väster och passerar norr om ställverket, längs med järnvägen. Den aktuella sträckan har flera mycket smala partier där flera trafikslag möts. Avståndet mellan väg och järnväg är mindre än de 10 meter från spårmittpunkt som är rekommenderat av Trafikverket ur säkerhetsynpunkt. I vissa fall är avståndet även mindre än de 4 meter som Elsäkerhetsverkets föreskrifter anger som minsta avstånd till strömförande del. Vägen kan även uppfattas som ödlig och otrygg, speciellt under dygnets mörka timmar. Närheten till Västra stambanan förstärker känslan av att passera i en industrimiljö. Alfhemsvägen används som genomfart från Konduktörsgatan till Stadsskogen.

Öster om planområdet passerar Kavläsvägen som är en lokal bostadsgata som de befintliga bostäderna ansluter till med sina utfarter. Vid järnvägen i norr får Kavläsvägen nytt namn, Konduktörsgatan, och fortsätter vidare mot Sveagatan, därefter Stråhles allé och de centrala delarna av Alingsås. Söderut ansluter Kavläsvägen till Hedvigsbergsvägen i Hedvigsberg och Stadsskogsgatan i Stadsskogen. Viss trafik använder Kavläsvägen som genomfartsväg till Stadsskogen.

Nya gator

I detaljplanen föreslås att den befintliga Alfhemsvägen mellan Ekhagegatan och Konduktörsgatan flyttas längre söderut. Alfhemsvägen kommer istället ansluta till Kavläsvägen vid den tvärgata som finns mellan adresserna Kavläsvägen 5 och 7. Sträckningen finns med i programmet för Norra Stadsskogen 2004, i fördjupning av översiktsplanen för staden 2008 samt i Trafikplanen för staden.

Den nya vägen kommer att ansluta till Ekhagegatan, och fortsätta över Kavläs äng där den sedan stiger upp till Kavläsvägen med en lutning om högst 8 %. På vägen beräknas ca 500 fordon passera per dygn.

Det nya bostadskvarteret Ekängen kommer att trafikförsörjas med en ny lokalgata som dels ansluter till den nya vägen i norr och till Kavläsvägen i söder. Den södra infarten föreslås ske över den 6,5 meter breda remsa av kommunal mark som finns mellan tomterna med adressen Kavläsvägen 23 och 25. Den anslutningen bör på grund av den branta lutningen endast vara enkelriktad som tillfartsväg in till bostadsområdet. Dessutom bör den utformas som en kombinerad infart och hastighetsdämpad åtgärd, till exempel genom att gatan höjs.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Alfhemsvägen finns ingen gång- och cykelväg. Oskyddade trafikanter får därför samsas om den körbara ytan med bilisterna vilket innebär en farlig trafiksituation. Längs med Kavläsvägen finns en gång- och cykelväg på den östra sidan. En gångväg genom naturområdet i planområdets södra del förbinder Kavläsvägen med Stadsskogens centrala delar.

Den nya vägen mellan Stadsskogen och Kavläs kommer att ha en separat gång- och cykelväg som ansluter till de befintliga vid Ekhagegatan och Kavläsvägen.

När den befintliga gatan förbi ställverket tas bort kommer de fotgängare och cyklister som kommer från Konduktörsgatan och ska vidare mot Stadsskogen, få en något längre och mer kuperad väg än idag. Det kompenseras med att den nya vägen kommer att vara betydligt mer trafiksäker och upplevas som tryggare.

En ny gångväg planeras inom naturområdet väster om Kavläsbäcken. Den kommer att ansluta till ny gc-väg längs med den nya genomfartsgatan samt befintlig gångväg mellan Kavläsvägen och Stadsskogen.



Alfhemsvägen, den nuvarande vägen mot Stadsskogen, mellan järnvägen till vänster och Trafikverkets anläggning i kvarteret Gitarren



Kavläsvägen och nuvarande infart till gruppboendet, den plats där den nya genomfartsgatan kommer att ansluta till Kavläsvägen



Alfhemsvägen i höjd med de befintliga bostäderna inom planområdet, den plats där den nya Genomfartsgatan kommer att ansluta till Ekhagegatan. I bakgrunden syns Vattenfalls ställverk



Befintlig gångväg genom skogsområdet till Stadsskogen

Kollektivtrafik

Kavlåsvägen trafikeras av stadsbusslinje 3 och där finns två busshållplatser. Föreslagna bostäder kan nå busshållplats Kavlåsvägen och Valthornsvägen inom 100-250 meters gångavstånd. Turtätheten på linje 3 är ca 30 minuter på vardagar och 60 minuter under kvällar och helger. På vardagar trafikeras sträckan också av linje 31 med en turtäthet på 20 minuter.

Parkering för bilar

Några angivna parkeringsplatser finns inte inom allmän plats utan parkering sker idag inom de privata fastigheterna.

Parkering för bilar kommer ske på samma sätt som idag, alltså på den egna fastigheten. Detta gäller även för de befintliga bostäderna och gruppboenden som ingår i planområdet.

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.

Parkering för cyklar

Parkering av cyklar sker idag inom de privata fastigheterna. Ett lokalt trafikmål är att utveckla cykeltrafiken. För att göra cykelåkande attraktivt behöver cykelparkeringar finnas. Parkering inom planområdet kommer att ske inom de enskilda fastigheterna.

Skolvägar (årskurs 1-6)

Elever i årskurs 1-6 hemmahörande i planområdet hör till Kullingsbergsskolans upptagningsområde. Avståndet till skolan är ca 1 km och eleverna kan ta sig till skolan via det lokala vägnätet och sammankopplade gångvägar på Kullingsberg. På de flesta av dessa gator finns trottoarer eller gång- och cykelvägar.

Från det föreslagna bostadsområdet finns det även möjlighet att gå eller cykla till skolan i Stadsskogen på gång- och cykelvägar. Som alternativt finns stigar och gångvägar genom Kavlås äng och ädellövsboden.

Räddningsvägar

Utrymning av befintliga bostäder sker idag med eventuell stege via fönster och dörrar på den egna fastigheten.

Utrymning av bostäder kommer att ske på samma sätt som idag, alltså via fönster och dörrar på den egna fastigheten. Släckbil ska ha högst 50 meter till alla ytterdörrar på byggnad där insats kan behöva göras. Räddningstjänsten kommer att kunna angöra till ny bebyggelse via det lokala vägnätet.

Riksintresse kommunikationer

Planområdet är beläget nära järnvägen som är av riksintresse för kommunikationer.

4. Mark och vatten

Natur och vegetation

Förutsättningar

Planområdet, som utgör en del av en tydlig dalgång, har i huvudsak en öppen karaktär. Områdets sydvästra del karaktäriseras av tät skog med branta stup, främst vid dalsänkans västra sida. På en höjd intill planområdet finns också en vacker ädellövskog med utsikt över staden och sjön Mjörn. Från skogspartiet i väster och stadsdelen Kavlås i öster sluttar marken flackt mot en bäck, Kavlåsbäcken, som rinner genom det som kallas Kavlås äng. Marken på östra sidan bäcken består i huvudsak av ängsmark. Bäckens norra del ligger i en slyg snårskog där den fortsätter under järnvägen och till slut mynnar ut i Sävån. En befintlig gångväg förbinder Stadsskogen med Kavlås genom ett varierat landskap med stora topografiska skillnader.

Enligt en lövskogsinventering som gjorts av Länsstyrelsen består skogspartiet i väster av blandskog med ädel-lövsinslag. Det uppges ha naturvärdeklass 3.

En del av södra planområdet har tidigare nyttjats som handelsträdgård.

Förändringar

Ett större grönområde ingår i detaljplanen. Det mesta av skogs- och ängslandskapet bevaras till största delen men planförslaget innebär att en del av naturmarken kommer att nyttjas för bostäder. Förutom den föreslagna bebyggelsen på Kavläs äng kommer vissa ingrepp även att behöva göras för att skapa gångstigar och dagvattenmagasin. Dessa ska anpassas så att de uppfattas som naturliga delar i dalgången.

Verksamhetsområdet norr om planområdet kan upplevas som ”stökigt” för de boende varför en förskönande plantering av träd och/eller buskar föreslås inom marken närmast den nya genomfartsgatan. I plankartan har därför dessa ytor användningen PARK vilket möjliggör ett anlagt grönområde som kräver skötsel. Hur parkområdet ska utformas kommer att studeras inför granskningen av detta planförslag. Tilläggas bör också att Vattenfall planerar att ersätta den befintliga högmastade anläggningen med en inbyggd variant som inte kommer uppfattas lika framträdande.

Vatten

Från delar av Stadsskogen och genom planområdet löper Kavläsbäcken vars recipient är Sävån och i förlängningen sjön Mjörn. Enligt en biotopkartering av Sävån med biflöden har Kavläsbäcken potential som lek-område för Mjörnöring. Det finns dock ett vandringshinder i form av ett galler i en trumma längst ned i bäcken som hindrar öringarna att ta sig upp i bäcken.

Kavläsbäcken kommer inte påverkas eftersom inga åtgärder görs i bäcken och vatten från det nya bostäderna kommer att fördröjas och renas innan det når bäcken. Genomförandet av planen kommer därför inte att påverka vattenflödet i bäcken.

Lek och rekreation

Följande mål finns med i Alingsås miljösmål 2011-2019: ”Boende i tätorterna ska ha maximalt ca 500 meter promenadavstånd mellan bostad och sammanhängande grönområde.” De nya bostäderna planeras i direkt anslutning till ett grönområde.

Parkenheten på Samhällsbyggnadskontoret har studerat behovet av en ny lekplats i området. Enligt analysen ligger området instängt mellan två stora barriärer; Västra Stambanan och E20. Inom dessa barriärer finns fyra lekplatser; tre områdeslekplatser och en stadsdelslekplats. Enligt Alingsås kommuns lekplatsplan bör avståndet till närmsta områdeslekplats vara max 300 meter. Avståndet till närmsta stadsdelslekplats bör vara max 500 m.



Den del av Kavläs äng som kommer att bebyggas, befintlig bebyggelse längs med Kavläsvägen i bakgrunden



Kavläsbäcken i höjd med Alfhemsvägen

Slutsatsen i analysen är att delar av planområdet inte kommer att ligga tillräckligt nära befintliga områdeslekplatser. I närområdet finns även brist på stadsdelslekplatser. Inom planområdet bör det därför finnas en lekplats som har minst storleken av en områdeslekplats, men gärna storleken av en stadsdelslekplats om möjligt.

Lekplatsen bör placeras relativt centralt inom planområdet och den kan ordnas inom naturmarken väster om de nya bostäderna. En planbestämmelse anger att lekplats ska anordnas. Kraven för en stadsdelslekplats och områdeslekplats finns beskrivet på sidan 10 i Lekplatsplan för Alingsås kommun.

Skyddad natur

En naturinventering och klassificering av hela Stadsskogenområdet har utförts av GF Konsult 2001-06-11. Det har där konstaterats att nationellt eller regionalt värdefulla områden saknas inom området.

Ett Natura 2000-område som omfattar Nohlagaviken och ett alkärr finns på ett avstånd av ca 550 m från planområdet. Enligt 7 kap 28a § miljöbalken krävs tillstånd för att bedriva verksamheter eller vidta åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område.

Byggnad av ytterligare bostäder i anslutning till befintlig bebyggelse enligt denna detaljplan kan rimligtvis inte påverka Natura 2000-områdets hydrologi, trädkontinuitet och liknande. Kommunen bedömer att Natura 2000-området inte påverkas på ett betydande sätt. Tillstånd enligt 7 kap 28a § miljöbalken bör därför inte behövas.

Biotopskydd

Skogen i väster är en del av den ädellövskog som Skogsvårdsstyrelsen avsatt som nyckelbiotop och ska bevaras. Skogen domineras av äldre ekar med förekomst av gran och stora furor och delar av den ingår i detaljplanen som allmän platsmark – markerad på plankartan som NATUR och säkras för framtiden som tätortsnära skog för allmänhetens friluftsliv och rekreation.

Ädellövskogen som Skogsvårdsstyrelsen avsatt som nyckelbiotop bevaras och påverkas inte negativt.

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).

Geoteknik och radon

En geoteknisk undersökning har utförts av WSP (2010-05-04) för den föreslagna bebyggelsen på Kavlås äng. Jorden består i huvudsak av lera med cirka två till sjutton meter ner till fast berg. Stabiliteten ned mot bäcken i väster bedöms som tillfredställande.

Marken kan belastas med 30 kPa utan att erforderlig säkerhet mot brott överskrids. Större belastningar eller grundvattensänkning ska föregås av en mer detaljerad sättningsutredning. Marken bör betraktas som tjälfarlig. Byggnader kan grundläggas med hel platta eller utbredda plattor på marken.

För vägar och hårdgjorda ytor gäller att materialtyp 5B och tjälfarlighetsklass 4 förutsätts gälla. Planerade vägar kan grundläggas utan grundförstärkning så länge ovanstående belastningar ej överskrids.

Öppen tillfällig schakt kan utföras till 2 meters djup om slänter läggs som brantast i lutning 1:1 och ingen belastning påförs närmare än 1 meter från släntröner.

WSP har även undersökt hur markens stabilitet påverkas av föreslagna fördröjningsmagasin och dammar (2015-03-12). Resultatet visar att dammar kan utföras med en bottennivå om +62,5, vilket motsvarar ca 2,5

meter under befintlig markyta med tillfredställande säkerhet mot skred. I dagvattenutredningen som tagits fram av Sweco föreslås vatten från bostadsområdet fördröjas i torra magasin med en gräsbeklädd botten som är dränerad.

Förorenad mark

Med anledning av att det tidigare funnits en handelsträdgård inom planområdet har en översiktlig miljöteknisk markundersökning gjorts för denna del av planområdet (Sweco 2015-06-30). Syftet med undersökningen var att genom jord- och grundvattenprovtagning identifiera eventuella föroreningar inom undersökningsområdet inför planläggningen för bostäder. Analysresultaten från jordprovtagningen visade på låga halter av bekämpningsmedel i jordprov från en av provtagningsspunkterna, vilken var den enda punkt där fyllnadsmassor påträffades. I jordprover från övriga punkter påvisades ingen förekomst av bekämpningsmedel. Inga analyserade parametrar för grundvatten är över detektionsgräns. De låga halter av bekämpningsmedel som påvisades i ett av jordproverna är låga och bedöms inte utgöra någon risk varken för människors och djurs hälsa eller för miljön.

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.

Marken vid Kavlås kan klassas som lågradonmark. Bostadsbyggnad kan normalt utföras utan särskilda skyddsåtgärder utan att högsta tillåtna radonhalt kommer att överskridas i byggnaden. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger dock den som ska bygga. Inget byggnadsmaterial får användas som är radongenererande. Kunskap måste finnas om varifrån makadamfyllningen till grundläggningen, ballasten i betongen etc. härrör.

Riksintresse naturvård

Sjön Mjörn är av riksintresse för naturvård. Föreslagen detaljplan bedöms inte skada riksintresset.

Strandskydd

Vattendrag inom planområdet omfattas ej av strandskydd.

Risk för översvämning

Planområdet ligger som närmast på ca 350 meters avstånd från sjön Mjörn. En översvämning utredning har tagits fram av Sweco (2013). Syftet med utredningen var att beräkna framtida vattenstånd med hänsyn till ett klimatscenario med 60 % ökade vattenflöden den närmsta 100-årsperioden. Påverkan på Mjörns vattenstånd av ökande 100-årsflöde undersöktes genom att identifiera den högsta dygnstillrinningen mellan åren 1950 och 2000. Detta flöde ökades med 30 respektive 60 % och effekten på vattenståndet beräknades sedan. Enligt resultatet ligger det beräknade högsta vattennivåerna på 60,5 möh vid en ökad tillrinning på 60%. Det nya bostadsområdet ligger på nivåer mellan +68,5 och +71 möh. Detta innebär att någon risk för påverkan vid översvämning av Mjörn inte föreligger. (Höjdnivåer är angivna i höjdsystemet RH2000).

Vid höga vattenflöden kan Kavlåsbäcken översvämmas. Kavlåsbäcken har ett avrinningsområde på ca 95 ha och vattenflöden kommer från de högre belägna delarna av Stadsskogen och vattnet rinner via Kavlåsbäcken vidare mot Sävån och i förlängningen Mjörn. En dagvattenutredning har tagits fram av Sweco (2019-02-19) och i utredningen har flödesberäkningar för 100- och 200 årsregn studerats och då även dämningnivån i bäcken.

Vid beräkningarna av dagvattenflödet från avrinningsområdet har en översiktlig dagvattenmodell utnyttjats. Anledningen till detta är att i modellen kan hänsyn tas till bl a vattnets rinntider och den för avrinningsområdet samlade maximala avrinningen. Den genomsnittliga vattenhastigheten för dagvattnet inom avrinningsområdet har antagits till ca 0,3 meter/sekund. Vid beräkningarna har ett så kallat CDS-regn med klimatfaktorn 1,25 utnyttjats. Ett CDS-regn är uppbyggt så att flera intensiteter och varaktigheter ryms i samma regn.

Hänsyn tas därmed både till kortare intensiva regn och till långvariga regn med lägre intensitet. CDS-regnet som har använts i beräkningarna har en total varaktighet på 6 h med en flödestopp mitt i regnet. Avrinningskoefficienten har föreslagits till ca 0,2 eftersom stora delar av avrinningsområdet som idag är naturmark planeras att exploateras av nya bostäder i framtiden.

Med hänsyn till de beräkningsförutsättningar som angivits här ovan erhöles följande resultat:

Vattennivån i bäcken mitt för den nya genomfartsgatan beräknas, vid en dikesbotten på nivån ca +63,0 möh, ligga på nivån ca +64,0 möh vid ett regn med en återkomsttid av ca 100 år och på nivån ca +64,1 möh vid ett regn med en återkomsttid av ca 200 år.

Vattennivån i bäcken vid järnvägen beräknas, vid en dikesbotten på ca +61,24 möh, ligga på nivån ca +62,5 möh vid ett regn med en återkomsttid av ca 100 år och på nivån ca +62,7 möh vid ett regn med en återkomsttid av ca 200 år.

Vatten från de planerade bostäderna inom denna detaljplan kommer att fördröjas, se avsnitt om dagvatten nedan, och fördröjningsåtgärderna dimensioneras så att byggnationen inte kommer att påverka flödet i Kavläsbäcken.

Den nya lokalgatan och de nya bostäderna planeras att byggas på nivåer mellan ca +68,5 och +72 möh vilket överskrider den beräknade dämningnivån i bäcken med ca 4 meter. Gatornas och bostädernas nivåer är reglerade med angivna plushöjder i plankartan samt genom en bestämmelse om lägsta nivå för färdigt golv i förhållande till närliggande gata. En planbestämmelse anger att de nya bostadshusen inte får byggas med kallare. De planerade bostäderna bedöms därför inte påverkas av en eventuell översvämning av Kavläsbäcken och byggnationen kommer inte heller att påverka dämningnivåerna i Kavläsbäcken.

Dagvattenutredningen visar dock tydligt att åtgärder behövs för förhindra översvämning vid järnvägen. I utredningen föreslås åtgärder såsom ökad dimension på trumman under järnvägen samt fördröjningsåtgärder längre uppströms i Kavläsbäcken.

5. Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga ledningar finns i Kavläsvägen. Området kommer att anslutas till kommunala ledningar för vatten och avlopp. Ledningar från det nya bostadsområdet vid Kavläs äng kan ansluta till befintliga ledningar vid korsningen Ekhagegatan/Alfhemsvägen.

Dagvatten

Dagvatten ska alltid tas om hand lokalt där så är möjligt och lämpligt samt om så behövs genomgå rening innan det avleds till recipient. Inom Alingsås stad: Kommunfullmäktige har i oktober 2010 antagit "Dagvattenstrategi för Alingsås tätort" (en bilaga till "Strategi för vatten & avlopp i Alingsås kommun"). Tekniska nämnden har också godkänt "Dagvattenplan för Alingsås tätort, Del I", daterad mars 2011.

Dagvatten i området tas i dagsläget omhand genom att vatten rinner via tomtmark ner mot Kavläs äng. En dagvattenledning finns i Kavläsvägen och en dagvattenledning passerar genom den södra delen av det planerade bostadsområdet och leder vatten till Kavläsbäcken. Denna ledning avvattnar det befintliga bostadsområdet och kommer att finnas kvar. Den kommer dock att få en ny dragning för passa den framtida gatustrukturen.

Omhändertagandet av dagvattnet planeras att ske enligt dagvattenutredningens förslag (Sweco 2019-02-19). Målsättningen med förslaget är att i det fall dagvattnet inte riskerar att förorenas ges vattnet från hårdgjorda ytor möjlighet att rinna ut över gräsförsedda infiltrationsytor där vattnet fördröjs och eventuella föroreningar i vattnet ges möjlighet att bindas och tas upp av växterna tidigt i avvattningssystemet. Vid hantering av dagvattnet för området är det viktigt att vattnet som avleds från området har sådan kvalitet att detta inte förorenar yt- och grundvatten samt nedströms belägen recipient. För att målsättningen ska uppfyllas bör inget dagvatten

från tak- och hårdgjorda ytor avledas direkt till brunnar och ledningar och vidare till dagvattenledningar eller avvattningsstråk. För att minska den momentana dagvattenmängden och avledandet av ett eventuellt förorenat dagvatten är principen att ta hand om dagvattnet så tidigt som möjligt i avvattningsskedjan.

Avskärande diken

Tre avskärande diken/dränage är planerade inom planområdet i nord-sydlig riktning, för att fånga upp och avleda dagvatten.

Vatten från mark som är belägen öster om planområdet föreslås samlas upp och avledas via ett dränage som löper längs med planområdets östra gräns. Dränaget får inte läggas så djupt att grundvattnet sänks av så att marksättningar riskeras. Ett område för dränaget är avsatt i plankartan och markeras med u. Bestämmelsen u innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

För att göra det möjligt att fördröja och rena gatudagvattnet samt tillföra marken vatten föreslås att ett minst 1 meter brett rasterförsedd infiltrationsstråk anläggs utmed den nya lokalgatan inom bostadsområdet. Diket förses med en dräneringsledning i botten och placeras längs med gatans östra sida.

Ett ytligt öppet avvattningsstråk anläggs även utmed de planerade bostädernas västra fastighetsgräns. Stråket utförs mellan Kavlsbäcken och området avsatt för högspänningsledning som är förlagd under mark. Marken ges en lutning ut från fastigheterna fram till det öppna avvattningsstråket. Stråket sträcker sig från den södra delen av planområdet och mynnar i det planerade fördröjningsmagasinet som föreslås utföras strax söder om den planerade genomfartsgatan. Diket är i normalfallet torrlagt och genom att avleda dagvattnet i öppna avvattningsstråk tillförs marken vatten vilket är positivt för grundvattenbildningen.

För att ytterligare ta vara på möjligheterna att infiltrera, fördröja och rena dagvatten från fastighets- och gatumark föreslås att dagvattnet ges möjlighet att via ledningar/diken på tre ställen, utmed sträckan mellan gångstigen i söder och gångstigen vid gatans lågpunkt, avledas fram till det öppna avvattningsstråket i väster. Ytor för detta har avsatts i plankartan. Ett av dessa ledningslägen kan samordnas med den befintliga dagvattenledning som avvattnar området öster om det planerade området. Den befintliga ledningen får inte anslutas till det föreslagna avvattningsstråket och inte till det föreslagna fördröjningsmagasinet utan denna ledning ska precis som idag vara ansluten direkt till Kavlsbäcken. De fastigheter som berörs av dessa ledningar måste belastas med servitut.

Fördröjningsmagasin

Med hänsyn till att ingen fördröjning av dagvattenflödet avses ske inom den närmsta tiden för den större delen av avrinningsområdet, med undantag av det aktuella exploateringsområdet, kommer ett stort dagvattenflöde att belasta dagvattenledningen under järnvägen. Härmed kommer vattennivån i Kavlsbäcken i anslutning till det planerade området att ligga på en relativt hög nivå. Detta ska beaktas vid höjdsättningen av fördröjningsmagasinen och vattennivån i dessa, vilket i sin tur styr höjdsättningen av fastigheter, byggnader och gator samt avledning av dag- och dräneringsvattnet inom området. För att klara ut vilket dagvattenflöde och hur högt vattennivån ställer sig i bäcken vid stora regn har en översiktlig dagvattenberäkning utförts för avrinningsområdet. Se mer under rubriken Översvämning.

Två fördröjningsmagasin planeras, ett på var sida om den nya genomfartsgatan. Fördröjningsmagasinen föreslås utföras som torra magasin med en gräsbeklädd botten som är dränerad. Härmed är det möjligt att vistas på ytan en kort tid efter att vatten stått över magasinbotten. Tömningen av magasinet sker via en filtervall vars funktion är att strypa utloppsflödet och binda eventuella föroreningar i dagvattnet. Ett torrställt, dränerat magasin förordas då det ger mervärde för rening av dagvattnet och att miljön kring magasinet är mer lättskött.

Magasinen dimensioneras för ett regn med en återkomsttid av ca 100 år. Vid ett större regn får detta vatten rinna vidare via ett skibord i magasinet till lägre liggande mark och slutligen till Kavlsbäcken.

Med ledning av illustrationskartan tillhörande detaljplanen så bedöms den totala hårdgjorda ytan för bostadsområdet uppgå till ca 0,95 ha och grönytan till ca 1,45 ha. Vid ett regn med en återkomsttid av ca 100 år och ett samtidigt strypt tömningsflöde av ca 12 l/s erfordras en fördröjningsvolym av ca 840 m³ för planområdets dagvatten.

Som tidigare har nämnts så avser Trafikverket att inte bygga en ny omformarstation inom fastigheten inom de närmaste åren. Man vet dock inte om det kan bli aktuellt inom 15-20 år. För att säkerställa erforderlig magasinvolym för området intill järnvägen vid en eventuell framtida utbyggnad av omformarstationen, så har den beräknats med den utformning som föreslagits enligt en tidigare illustrationskarta från 2014. Med ledning av illustrationskartan så bedöms den totala hårdgjorda ytan att uppgå till ca 0,8 ha och grönytan till ca 0,3 ha. Vid ett regn med en återkomsttid av ca 100 år och ett samtidigt strypt tömningsflöde av ca 6,0 l/s erfordras en fördröjningsvolym av ca 620 m³ för områdets dagvatten.

Härmed erfordras en fördröjningsvolym av totalt ca 1460 m³. Denna volym föreslås erhållas inom de i planen angivna grönytorna norr och söder om den planerade lokalgatan. Av utrymmesskäl omfördelas magasinens volymer så det norra magasinet ges en något mindre volym än den som beräknas åtgå. Detta kompenseras genom att det södra magasinet görs något större. Ca 100 m³ fördröjningsvolym omfördelas på detta vis från det norra till det södra magasinet.

Magasinen på den norra och södra sidan av lokalgatan står i förbindelse med varandra via en ledning. Magasinen ligger på i stort sett samma nivå och tömningen av dessa sker via det södra magasinets filtervall. Tömningsflödet genom filtervallen blir det sammanlagda tömningsflödet från de båda magasinen, ca 12 l/s + ca 6 l/s = ca 18 l/s.

I dagvattenberäkningarna för det totala avrinningsområdet har hänsyn tagits till att tömningsflödena från fördröjningsmagasinen för det planerade området är ca 18 l/s och fördröjningsvolymen är ca 1460 m³. Likaså har vid beräkningarna förutsatts att fastigheten för omformarstationen på sikt kommer att byggas ut.

Höjdsättning och ytutbredning

För att inte få för hög uppdamning i magasinet via bäcken föreslås att botten på magasinet förläggs på nivån ca +63,5 möh. Vattenytan i magasinet föreslås ligga på nivån ca +64,3 möh och överytan på magasinsvallen på nivån ca +64,8 möh.

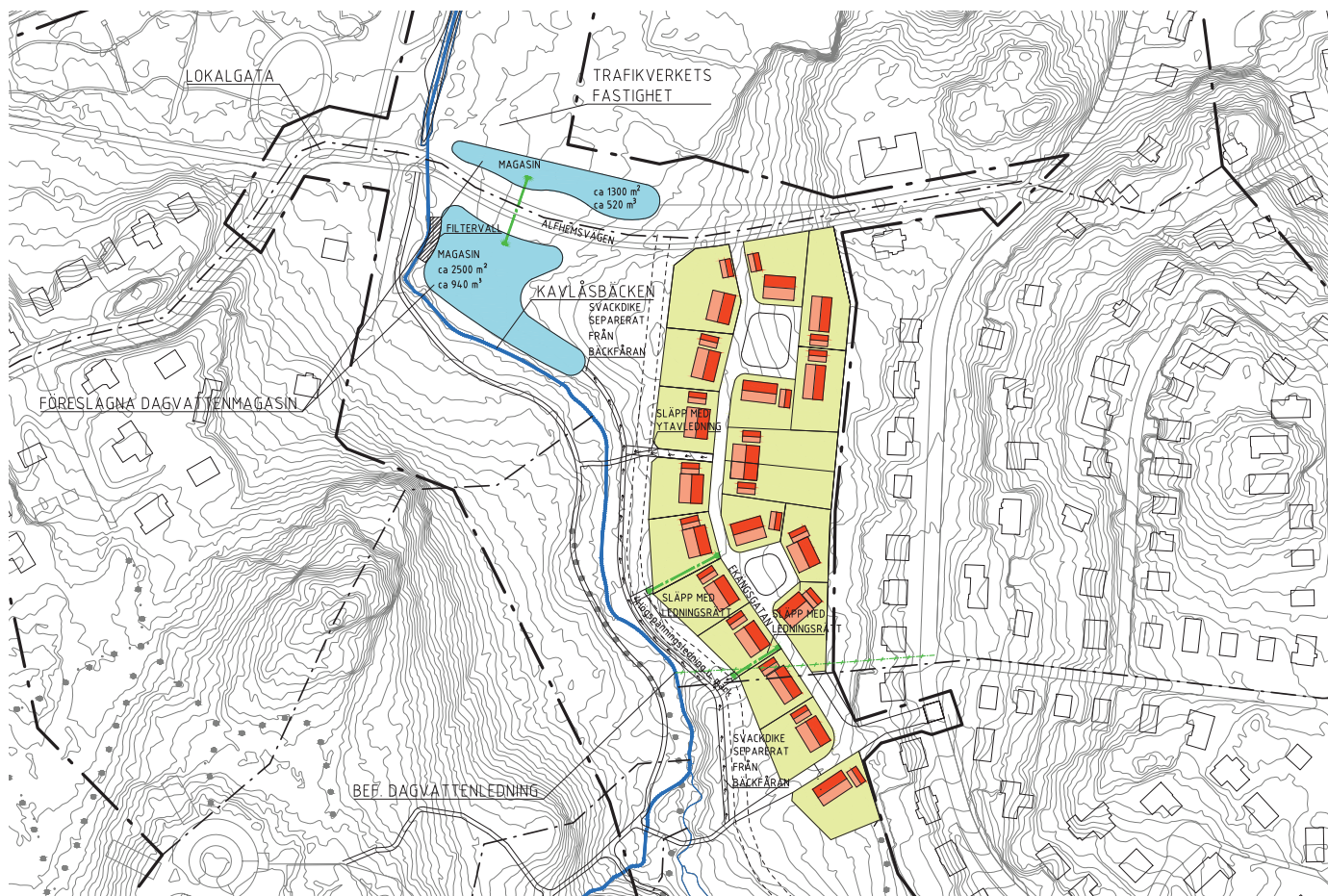
För att hindra dagvattnet från Kavlsbäcken och dagvatten från planområdets avvattningsstråk att belasta varandra med vatten så ska magasinets vall sträcka sig så långt norr och söder ut att vallen möter den befintliga marknivån ca +64,8 möh.

För att kunna avleda dag- och dräneringsvattnet från den planerade genomfartsgatan till magasinet har gatan i höjd med Kavlsbäcken getts en lägsta nivå av +65,1 möh i plankartan.

Den totala fördröjningsvolymen för det planerade bostadsområdet och området norr om den nya genomfartsgatan har beräknats till totalt ca 1460 m³. Vid en bottennivå i magasinet av ca +63,5 möh och ett vattendjup av 0,8 meter samt en släntlutning av 1:6 från bottennivån upp till släntkrönets nivå på ca +64,8 möh plus en plan driftyta med en bredd av ca 3,0 meter på släntkrönet så erhålls en ytutbredning för magasinet av ca 3800 m². Magasinets utformning i plan framgår av bilden på nästa sida. Ytor för magasinen har även angivits i illustrationskartan.

Brandvattenförsörjning och släckvatten

Brandposter finns vid Kavlsvägen och vid befintliga Alfhemsvägens infart mot Vattenfalls och Trafikverkets verksamheter.



Karta från dagvattenutredningen (Sweco 2019-02-19) som visar planerad dagvattenhantering.

Vid en eventuell brand i ett bostadshus kan större mängder förorenat släckvatten skapas. Släckvattnet bedöms kunna tas omhand via det planerade dagvattenhanteringssystemet då vattnet kan fångas upp i avvattningsstråken och till sist i fördröjningsmagasinen. Eventuellt kan avstängningsfunktioner placeras på utvalda platser för att kunna ta hand om släckvattnet och motverka spridning.

Avfall

Hämtning av avfall går idag till så att avfallsbilar trafikerar de lokala gatorna och kärl töms vid respektive fastighet. Återvinningsstation för förpackningar och tidningar finns vid livsmedelsbutiken på Sveagatan ca 1 km från planområdet.

För avfallsfordon krävs rundkörningsmöjlighet på 4 m bred väg eller vändplan med ett vändutrymme om 8 + 8 meter alternativt en vändradie om 9 meter. Längsta tillåten dragväg för avfallskärl är 25 meter.

Den nya vägen kommer inte att utformas som en återvändsgata vilket innebär att avfallsfordon kommer att kunna köra runt bostadsområdet utan att behöva vända. Eftersom den södra infarten kommer att vara enkelriktad förutsätter det dock att avfallsfordon kör in på den nya lokalgatan via den södra infarten vid Kavläsvägen.

Elförsörjning och ledningar

Strax utanför planområdet finns två befintliga transformatorstationer längs med Kavläsvägen. De bedöms ha tillräcklig kapacitet för att kunna försörja nya bostäder intill.

I naturmarken väster om de planerade bostäderna har Vattenfall och Alingsås Energi flera underjordiska ledningar i ett kabelschakt som sträcker sig i nordsydlig riktning. Området är markerat på plankartan. Fastig-

hetsägaren får inte ändra markanvändningen, spränga, schakta eller på något annat sätt ändra marknivån eller vidta annan åtgärd som kan medföra fara för befintliga anläggningar. Där kablarna korsar väg eller gc-väg ska kablarna rörförläggas, all hantering ska skötas av Vattenfall.

Enligt Vattenfall och Alingsås Energis riktlinjer ska byggnader och liknande, som kräver grundläggning, placeras minst fem meter från närmaste fas. Marken inom bostadskvarteret närmast ledningsstråket, är i plankartan markerad med prickmark vilket säkerställer att inga byggnader uppförs inom 5 meter från närmaste ledning.

Alingsås energi har en 40kV-ledning som sträcker sig tvärs igenom det nya bostadskvarteret. Ledningen är planerad att tas ur bruk om ca 1-2 år. Nya ledningar kan placeras i den nya lokalgata eller eventuellt i naturmarken nära övriga eldistributionsledningar.

Värme

Fjärrvärme finns inte utbyggt inom Kavläsområdet. Uppvärmning inom de olika fastigheterna kommer därför att ske på olika sätt.

6. Risker och störningar på platsen

Farligt gods

Planområdet ligger inte vid någon av de vägar (E20 och Rv42) som Länsstyrelsen rekommenderat som färdvägar för genomfartstransporter med farligt gods. Västra stambanan är led för farligt gods. Föreslagen bostadsbebyggelse föreslås dock längre än 150 meter från närmsta spårmitt och en riskutredning bedöms därför inte behövas.

Buller

Miljöbalken och plan- och bygglagen innehåller krav på hänsyn till allmänna intressen som hälsa och säkerhet. Buller kan få konsekvenser för människors hälsa, därför ska ljudmiljön vägas in i bedömningen.

De planerade bostäderna ligger söder om Västra stambanan med de närmaste tomterna på ca 175 meter från järnvägen. Väster om området svänger järnvägen svagt söderut. Järnvägen är den dominerande trafikbullerkällan i området.

En bullerutredning har gjorts av Soundcon (2018-08-28). Bullerutredningen omfattar bullersituationen för de planerade bostäderna och situationen vid de befintliga bostäderna längs den nya genomfartsgatan som förbinder Kavläsvägen med Ekhagegatan. Bullerutredningen omfattar även buller från Vattenfalls och Trafikverkets eldistributionsanläggningar.

Buller från vägar och spårtrafik - nya bostäder

Från och med den 1 juni 2015 trädde en ny förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader i kraft. Förordningen "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader" innehåller riktvärden för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

I bullerutredningen har beräkningar gjorts för att visa bullerpåverkan på de nya bostäderna och både järnvägen och den nya vägen har tagits med i beräkningarna.

Resultatet visar att de dygnsekvivalenta ljudnivåerna vid de mest utsatta fasaderna är mellan 55 och 60 dBA. Ljudnivåerna uppfyller således riktvärdet på 60 dBA vid samtliga planerade bostäder. Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. Eftersom ljudnivåerna närmast järnvägen överskrider riktvärdena som ska gälla vid uteplats är



Karta som visar hur de nya bostäderna påverkas av buller från järnvägen och den nya genomfartsgatan. Dygnsekvivalenta ljudnivåers utbredning på mark samt ljudnivåer vid fasad visas. Färgerna representerar olika ljudnivåer enligt teckenförklaring ovan till höger.



Kartan till vänster visar hur de befintliga bostäderna påverkas av buller från järnvägen och Kavläsvägen idag dvs. utan den nya genomfartsgatan. Dygnsekvivalenta ljudnivåers utbredning på mark samt ljudnivåer vid fasad visas. Färgerna representerar olika ljudnivåer enligt teckenförklaring ovan till höger.

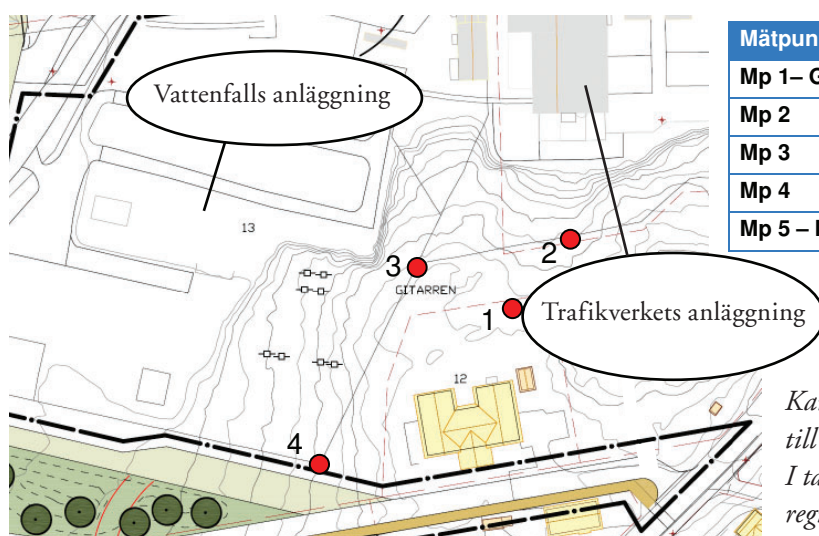
Kartan till höger visar hur de befintliga bostäderna påverkas av buller från järnvägen, Kavläsvägen samt den planerade genomfartsgatan. Dygnsekvivalenta ljudnivåers utbredning på mark samt ljudnivåer vid fasad visas.

det viktigt att hänsyn tas till detta vid placeringen av bostäderna så att en ljuddämpad sida erhålls. En planbestämmelse anger inom de bullerstörda delarna av planområdet att byggnaderna ska placeras så att ljuddämpad sida erhålls och att varje bostad ska förses med en uteplats mot ljuddämpad sida. Därmed är det säkerställt att gällande riktvärden kommer att uppfyllas och att en god boendemiljö avseende buller kommer att erhållas.

Buller från vägar och spårtrafik - befintliga bostäder

Den nya vägen som förbinder Kavläsvägen med Ekhagegatan ska passera mellan bostäderna på Gitarren 12 och Banjon 10. Vid jämförelse mellan ljudnivåerna före och efter den planerade vägen framgår att den ökade trafikmängden inte påverkar ljudnivån vid bostäderna.

Av resultaten framgår att den ekvivalenta ljudnivån ökar med 1-3 dBA på grund av den tillkommande trafiken. Vid Gitarren 12 är dock ljudnivåerna vid fasad mot vägen under riktvärdet 55 dBA för befintliga bostäder. Vid Banjon 10 är ljudnivåerna över riktvärdet 55 dBA. De maximala ljudnivåerna (från väg- och tågtrafiken) vid södra fasaden på Gitarren 12 ökar med 1 dBA men överskrider ej riktvärdet 70 dBA. Vid Banjon 10 är ljudnivån över riktvärdet 70 dBA men överskred riktvärdet även före den nya anslutningsvägen.



Mätpunkt	Ekvivalent ljudnivå
Mp 1 – Gitarren 12	47 dBA
Mp 2	52 dBA
Mp 3	49 dBA
Mp 4	36 dBA
Mp 5 – Nya bostäder	35 dBA

Kartan visar mätpunkternas lokalisering i förhållande till Vattenfall och Trafikverkets anläggningar. I tabellen redovisas ljudnivån i mätpunkterna som registrerades vid mättillfället.

Buller från verksamheter

Boverket har gett ut en vägledning angående industribuller vid planläggning av bostäder. Vägledningen ”Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder – en vägledning” rapport 2015:21 innehåller bl a riktvärden utomhus: Naturvårdsverkets Riktlinjer för externt industribuller, Råd och riktlinjer, 1978:5 har gällt fram till och med juni 2013 då de upphävdes.

Riktvärdena anger att bostadsbyggnader kan accepteras upp till 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid och 45 dBA kvälls- och natttid samt på helger.

I utredningen har mätningar av ljudnivån från Vattenfalls och Trafikverkets eldistributionsanläggningar utförts vid berörda befintliga bostäder samt inom planområdet. Syftet har varit att redovisa vilka ljudnivåer som kan uppträda vid de planerade bostäderna samt vilka ljudnivåer som råder vid de studerade befintliga bostäderna.

I mätpunkterna 1, 2 och 3 domineras ljudnivån av ljudkällor vid gavel på Trafikverkets omformarstation mot mätpunkt 2. I mätpunkt 4 och 5 är det främst ljud från Vattenfalls ställverk som registrerats under mätningarna. Ljudnivån från anläggningarna bedömdes inte variera över tiden. I tabellen nedan redovisas ljudnivån i mätpunkterna som registrerades under förmiddagen. Mät punkt 5 avser mätning i punkt inom de planerade bostadsfastigheterna som bedömdes ha den högsta ljudnivån från anläggningarna. Ljudnivån uppmättes till 35 dBA och uppfyller således riktvärdena för externt industribuller.

Vibrationer

Abesiktning Väst AB har undersökt i vilken omfattning föreslagna bostäder vid Kavlás äng skulle störas av vibrationer från järnvägen. Enligt deras rapport (2010-12-01) visar mätningarna att marken idag inte är vibrationsstörd och att det förväntas gå att bygga bostäder utan särskilda vibrationsreducerande åtgärder.

Störande verksamheter

I Alingsås miljö mål 2011-2019 finns följande mål: ”Den bebyggda miljön ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö”. Det har tidigare exemplifierats med: ”Vid nybyggnation ska riktvärdet 0,2 mikrotesla för magnetfält klaras.”

I anslutning till planområdet finns ett större ställverk för både 130 kV och 40 kV ledningar. För att klara värdet 0,2 mikrotesla vid närmsta bostad behövs ett skyddsavstånd på ca 30-40 meter till närmsta ställverksenhet. Avståndet till den föreslagna bebyggelsen är idag ca 100 meter. Enligt gällande detaljplan kan dock nya ställverken placeras ca 60 meter närmare de föreslagna bostäderna. Nya ställverk kommer dock att utformas som inbyggda enheter som bedöms vara bättre på att skärma den elektromagnetiska fälten. Med hänsyn till ovanstående så bedöms den föreslagna exponeringen vid bostäderna understiga 0,2 mikrotesla även vid ett utbyggt ställverk.

Från ställverket vidare söderut under Kavlás äng finns både 130 kV och 40 kV kablar nedgrävda. Magnetfältet bedöms vara 0,2 mikrotesla ca 5 meter från kablarna. Närmsta avstånd mellan gränsen för ledningsrätt och tomt är 3,5 meter och till byggrättsgräns för komplementbyggnad 5 meter och till huvudbyggnad 7 meter.

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 miljöbedömningsförordningen 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

Planområdet ligger i anslutning till Västra stambanan som är av riksintresse för kommunikationer. Förslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Hållbar utveckling

Planförslaget redovisar goda möjligheter att fördröja och rena dagvattnet innan det når recipienten Mjörn. Transporternas energianvändning och miljöbelastning är svåra att påverka. Exploateringen sker dock i ett mycket bra kommunikationsläge med närhet till kollektivtrafik och goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik.

Gång- och cykelvägen förläggs där det kommer upplevas som tryggt och säkert att röra sig. Planförslaget innebär att stadsdelarna Kavlás och Stadsskogen byggs närmare varandra med en sammanbindande gång- och cykelväg.

Naturmiljö

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. Området har inte bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Kulturmiljö

Planen innebär inte någon förändring av någon kulturhistoriskt värdefull miljö.

Trafikmiljö

Fler bostäder i ett område bidrar med fler människor och därmed fler resor. Normalt brukar man räkna med att varje bostad alstrar ca 4-6 bilförflyttningar per vardagsdygn. För att ta sig med bil från planområdet mot målpunkter i stadskärnan eller mot E20 kommer omgivande gator att belastas med ökad trafik. Att antalet resor ökar behöver dock inte betyda att alla resor sker med bil. Genom att det finns god tillgänglighet med kollektivtrafik och bra gång- och cykelförbindelser till olika målpunkter kan flertalet resor ske med andra färdmedel än bil vilket innebär att påverkan på trafiksystemet därmed kan bli mindre. Planområdet är en plats med mycket goda förutsättningar för att de boende ska välja andra färdmedel än bil vilket talar för att det är positivt med förtätning med bostäder i aktuellt läge.

Miljö kvalitetsnormer för luft

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

Enligt Alingsås miljö mål 2011-2019 ska de nationella miljö målen avseende luftföroreningar klaras i hela kommunen.

Luftföroreningshalten är högst vid hårt belastade gator och vägar i tätare bebyggelse, men även utsläpp från industrier, småskalig vedeldning och energiproduktion påverkar halterna.

Den nya exploateringen bidrar till en eventuellt allmän ökning av trafiken, vilket påverkar buller och avgaser negativt även utanför planområdet. Denna plan tillsammans med andra planer och eventuell allmän trafikökning medför generellt ett tillskott av luftföroreningar i tätorten och vid större trafikleder. I det aktuella planområdet bedöms att miljö kvalitetsnormer och miljö mål för luft klaras. Normerna för utomhusluft överskrids inte på platsen och de kommer heller inte att överskridas på grund av den nya exploateringen som tillåts i detaljplanen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Miljö kvalitetsnormen för vatten beskriver den vattenkvalitet som vatten ska uppnå vid en viss tidpunkt. Det övergripande målet är att allt vatten ska vara av god kvalitet år 2015 men senast till år 2027. Normen anger en miniminivå och ger inte någon automatisk rätt att förorena upp till den angivna nivån. Miljö kvalitetsnormerna 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. Sådant som kan påverka vattendraget och växt- och djurliv negativt är förändring av vattenflödet, förändring av botten eller mark och strandzon, försurning och övergödning. Ytvattnets kemiska status bestäms av hur mycket kemiska föroreningar som finns i vattnet eller bottensedimentet. De ämnen som ses som föroreningar är ämnen som normalt sett inte hör hemma i våra ytvatten till exempel tungmetaller, bekämpningsmedel och kemiska föreningar som används i bland annat tillverkningsindustrin.

Grundvatten klassificeras i kvantitativ och kvalitativ status. För sjön Mjörn bedöms den ekologiska statusen som "sämre än god" beroende på fysisk påverkan. I detta fall beror den fysiska påverkan på miljögifter. Den kemiska statusen uppnår nivån "ej god". Problemet beror främst på påverkan från långväga luftburna föroreningar.

Den här detaljplanens genomförande bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna mer negativt. Inte heller grundvattnet på platsen antas påverkas negativt på grund av föreslagen planåtgärd.

Konsekvenser för närboende

I och med att den nya gemomfartsgatan byggs kommer de boende vid adresserna Kavläsvägen 5 och 7 att få en gata förbi sina hus där det idag endast finns en mindre infartsgata. Det innebär att boende kan uppleva störningar från ljuskäglor och passerande fordon. Trafikmängderna bedöms dock bli måttliga. Ur trygghets- och säkerhetssynpunkt bedöms gatan som nödvändig att genomföra.

Mellan husen på Kavläsvägen 23 och 25 finns ett drygt 6,5 meter brett släpp som idag nyttjas som gångväg och infart till tomt. Passagen kommer att behöva nyttjas som infart till det nya bostadsområdet. Trafiken kommer dock vara mycket begränsad dels då denna del av gatan kommer att vara enkelriktad och dels då den nya lokalgatan inte är lämplig för genomfart utan enbart kommer att användas av boende längs med gatan. Bostadshuset vid Kavläsvägen 23 kan nyttja vägen som infart även i framtiden.

Den föreslagna bebyggelsen vid Kavläs äng kommer att förändra utsikten för de boende på den västra sidan av Kavläsvägen. De nya husens höjd begränsas dock med planbestämmelser så att utsikten inte påverkas mer än nödvändigt för att få till en bra bostadsbyggnation.

Bedömningen är att markområdet inte har brukats för rekreation eller dylikt på ett sådant sätt att planförslaget innebär att rekreationsytor försvinner. Den huvudsakliga förändringen för de närboende är en förändrad landskapsbild och en förändring av den invanda vyn.

Konsekvenser för barn och ungdomar

Barn och ungdomars möjligheter att röra sig inom och genom området förbättras när den nya gång- och cykelvägen byggs längs med den nya genomfartsgatan. Möjligheten för barn och ungdomar boende i övriga delar av Stadsskogen att ta sig till Kullingsberg och vidare till Alingsås stadskärna förbättras. Gång- och cykelvägen förläggs där det kommer upplevas som tryggt och säkert att röra sig till skillnad från det läge och den miljö som de tvingas röra sig genom idag. Befintliga naturområden bevaras och skolvägar till närmsta skola bedöms som trygga och trafiksäkra. En ny lekplats inom det nya bostadsområdet ger möjlighet för lek både för de barn som flyttar in och de barn som bor i närliggande områden.

Hälsa och säkerhet

Den nya lokalgatan med separering av oskyddade trafikanter leder till en ökad trafiksäkerhet. Genomförandet av planen ger inte upphov till några hälso- eller säkerhetsrisker.

Trygghet och jämställdhet

Detaljplanen ger möjlighet för goda förbindelser med olika transportmedel, både med bil, cykel och med kollektivtrafik vilket innebär att kommunikationerna kan anses vara bra ur ett jämställdhetsperspektiv. De nya bostäderna som planeras kan variera i tomtstorlek, från relativt små till stora tomter vilket kan ge en befolkningsmix. Kommunen avser att bygga ut allmänna platser med god belysning längs med gator och gångstråk vilket ger ökad trygghet. God överblick över olika delområden ska finnas vilket t.ex. innebär att höga buskar, plank eller murar inte får skymma sikten längs gångstråk. Detaljplanen leder till ett ökat trafikflöde med både fordon och människor och fler som rör sig i området bidrar också till ökad trygghet.



Släppet mellan husen på Kavläsvägen 23 och 25 som kommer att nyttjas som infart till det nya bostadsområdet.



Befintliga bostadshus intill Kavläs äng som kommer att påverkas av förändrad utsikt.

8. Planbestämmelser

Förklaring av planbestämmelser

Allmänna platser

Bestämmelsen VÄG anger att gatan ska användas som genomfartsgata som förbinder Kavläsvägen med Ekha-
gegatan. Bestämmelsen gcmväg anger att en gång- cykel- och mopedväg ska anläggas inom ytan. GATA anger
att gatan ska användas som lokalgata för boende längs med gatan.

De gröna ytorna som har beteckningen NATUR ska bevaras som friväxande grön- och skogsområde. Kommu-
nen säkerställer därmed att de befintliga grönytorna bevaras. Inom de ytor som har beteckningen PARK kan
ett anlagt grönområde som kräver skötsel anordnas. Syftet är att längs med den nya genomfartsgatan skapa en
förskönande plantering av träd och/eller buskar. Inom de gröna ytorna finns bestämmelser betecknade med
”dagvatten” och ”dike”. De reglerar de åtgärder som ska ordnas för att ta hand om dagvattnet i området.

Kommunen är huvudman för samtliga allmänna platser och står därför för skötsel, drift och underhåll av både
gator och naturområden.

Inom ytan för lokalgatan finns i den norra delen en yta betecknad med ”natur”. I plankartan anges att där ska
anläggas ett sammanhållet grönområde med lekplats. Ytan ska vara minst 400 kvm.

Kvartersmark

Bokstaven B står för bostäder. Inom de gula ytorna med bokstaven B är det alltså tillåtet att bygga bostäder.
Inom användningen bostäder finns flera egenskapsbestämmelser som reglerar vilken typ av bostad som får
byggas samt hur stor andel av marken som får bebyggas. Bestämmelsen e_1 anger att det är tillåtet att uppföra
friliggande enbostadshus och grupphus (dvs. parhus, radhus eller kedjehus). Bestämmelsen e_2 anger att vid
uppförande av friliggande enbostadshus är största tillåtna byggnadsarea 20% av fastighetsarean och vid uppfö-
rande av grupphus är största tillåtna byggnadsarea 30% av fastighetsarean. Inom området för de befintliga
bostäderna finns bestämmelsen e_3 som anger att det endast är tillåtet att uppföra friliggande enbostadshus och
att största tillåtna byggnadsarea 20% av fastighetsarean, dock max 200 kvm. Det är alltså fastighetens storlek
som avgör hur stort bostadshus som är tillåtet att bygga. Den areaenhet som används är byggnadsarea (BYA)
vilket är den yta som byggnaden upptar på marken.

Bestämmelsen f är till för att säkerställa att uteplatser placeras på ett sådant sätt att de inte blir bullerstörda.

Bestämmelserna med beteckningen b är till för att säkerställa att byggnaderna inte påverkas negativt vid stora
vattenflöden. De anger att källare inte får finnas och att nivån på färdigt golv ska vara 40 cm över nivån på
närmsta del av angränsande gata.

De bestämmelser som anges i bestämmelsespalten intill plankartan, men som inte föregås av en bokstav, gäller
för hela planområdet. Exempelvis anges att komplementbyggnader får ha en högsta byggnadshöjd på 3 meter
och en högsta takvinkel på 30 grader. Dessa bestämmelser gäller för hela planområdet.

Mark där byggnader inte får uppföras är markerat med prickar.

Administrativa bestämmelser

Ytan inom kvartersmarken som är betecknad med bokstaven u ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska
ledning. Det innebär att det inte är tillåtet att bygga något eller genomföra åtgärder på marken så att det inte
är möjligt att dra ledningar inom den avsatta ytan.

Ytan vid de befintliga bostädernas infart, som är betecknad med bokstaven g, ska vara tillgänglig för gemen-
samtshetsanläggning. Det innebär att det inte är tillåtet att bygga något eller genomföra åtgärder på marken så

att det inte är möjligt att bilda en gemensamhetsanläggning. Syftet är att de tre fastigheter som gemensamt nyttjar ytan för infart ska kunna bilda en gemensamhetsanläggning för att gemensamt kunna sköta drift och underhåll.

Viktiga frågor i efterkommande skeden

Vid bygglov och genomförande av detaljplanen är det mycket viktigt att de åtgärder för dagvattenhantering som föreslås i denna detaljplan genomförs enligt riktlinjerna i dagvattenutredningen samt under avsnittet om dagvatten. Planering av tomterna ska ske på ett sådant sätt att vatten kan ledas mellan byggnaderna och vidare för infiltration i avskärande dike eller naturmark.

9. Tidigare ställningstaganden

Vision 2019

Alingsås kommun har antagit Vision 2019 som en ledstjärna för all planering. Bl.a. anges att "Alingsås har en central roll i Västsveriges utveckling och satsar på hållbarhet och livskvalitet i hela kommunen. Alingsås har 42000 invånare år 2019". En av tre huvudstrategier för genomförandet är boende och i en bostadspolicy anges att bostadsformerna ska vara strandnära boende, innerstadsboende, lågbudgetboende, marknära boende samt boende på landet.

Kommunens flerårsstrategi 2019

Sedan kommunens nya styrmodell började gälla (år 2012) tar kommunen fram dokumentet flerårsstrategi som omfattar budget samt mål för kommunens styrning. I flerårsstrategin presenteras prioriterade mål som 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:

- I Alingsås är det tryggt, säkert och välkommande
- I Alingsås finns goda möjligheter till arbete och företagande
- I Alingsås finns det attraktiva boendemöjligheter
- I Alingsås skapar infrastrukturen möjligheter för tillväxt
- I Alingsås skapar vi goda livsmiljöer genom långsiktigt hållbar utveckling
- I Alingsås minskar vi vår miljöpåverkan genom energieffektiv omställning (bl.a. ska total energianvändning per invånare minska)

Tillväxtprogram 2019-2028

Tillväxtprogrammet med tillhörande 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 Flerårsstrategi och övrig samhällsplanering. Programmet anger de politiska prioriteringar som ligger till grund för kommunal planering och investeringar.

Huvudinriktningen för utvecklingen inom de kommande tio åren utgår bl.a. från att:

- Minst 1 000 bostäder ska skapas inom Tillväxtprogrammets 10-årsperiod.
- Valfrihet i boendeform och kostnadsnivå ska finnas
- Mark för verksamheter ska göras tillgänglig.

Alingsås miljömål

Kommunen har också antagit "Alingsås miljömål 2011-2019". De är grupperade i de tre huvudområdena Rik natur, Friskt vatten och Det goda samhället. Inom det sistnämnda området är det främst följande nationella miljö kvalitetsmål som är aktuella för detaljplaneringen: Begränsad klimatpåverkan, God bebyggd miljö och Frisk luft samt Säker strålmiljö. Ett övrigt övergripande mål är att de nationella miljömålen avseende luftföroreningar ska klaras i hela kommunen.

Ett annat mål är 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. Kommunfullmäktige har också antagit ”Alingsås energiplan 2012-2013”.

Trafikplan

Kommunfullmäktige har antagit en Trafikplan för Alingsås Stad (antagen 2012-06-20). Bl.a. innehåller planen mål för olika trafikslag, beskrivning av olika gators funktioner samt ett antal förslag till åtgärder. Ändrad utformning av gator, nya gång- och cykelvägar m.m. föreslås. Den nya genomfartsgatan som möjliggörs i denna detaljplan finns med i trafikplanen som förslag till nytt huvudnät.

Policy för funktionshinderfrågor

Alingsås har 2011 antagit en ”Policy för funktionshinderfrågor i Alingsås kommun”. Västra Götalandsregionen har tagit fram detaljerade riktlinjer för tillgänglighet: ”Tillgängliga och användbara miljöer” (se www.vgregion.se/riktlinjer-tillganglighet). Riktlinjerna har antagits av Alingsås kommunfullmäktige 2012 och gäller vid kommunalt byggande. De anger krav på tillgänglighet vid bl.a. tomter som tas i anspråk för bebyggelse.

Alingsås ljusguide

Riktlinjer för ljussättning finns i Alingsås ljusguide (antagen av kommunstyrelsen 2004) samt i rapporten Tryggt och jämnt ljus (Alingsås kommun 2010). Ljussättningen bör gestalta rummet, framhäva karaktäristiska 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.

10. Genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandebeskrivningens rättsverkan

Detta avsnitt (10. Genomförande) har ingen rättsverkan. Det redovisar organisatoriska, tekniska, avtalsmässiga, fastighetsrättsliga och ekonomiska frågor och åtgärder som behöver vidtas för att detaljplanen ska kunna genomföras. Beskrivningen är vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan med planbestämmelser.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats och allmänna anläggningar inom allmän plats. Kommunen ansvarar även för inlösen av mark som läggs ut som allmän plats i planen.

Ansvarsfördelning

Allmänna anläggningar och iordningsställande av allmän plats

Kommunen bygger ut eller iordningsställer följande:

- Genomfarts- respektive lokalgata
- Park- och naturområden
- Skötselplan upprättas för naturområden
- Lekplatser på naturmark
- Gångväg/gångstig i naturmarken i Kavlsbäckens dalgång
- Öppna fördröjningsmagasin för dagvatten
- Öppna diken och slutna ledningar för avledning av dagvatten till fördröjningsmagasin
- Allmänna vatten- och avloppsledningar med anslutningar vid tomgränser för blivande bostadsbebyggelse

Åtgärder på 40kv-elkabel inom kvartersmark

Alingsås Energi Nät AB ansvarar för borttagande och eventuell flytt av befintlig 40kv-markförlagd elkabel till nytt läge inom allmän plats. Den befintliga elkabeln ligger i dag inom den blivande tomtmarken för bostadsbebyggelsen i detaljplanen.

Åtgärder för exploatering av kvartersmark

Kommunen äger marken som ska bebyggas med bostadshus inom planområdet. Kommunen säljer tomtmarken till de exploatörer som ska bebygga marken.

Utifrån vad som bedöms lämpligt för bostadsbebyggelsens genomförande avgör kommunen om tomtmarken ska säljas till exploateringsbolag eller till enskilda privatpersoner. Kommunfullmäktige har antagit riktlinjer för markanvisningar som tillämpas när kommunen säljer tomtmark.

Blivande tomtägare ansvarar för exploateringen av tomtmarken. Kommunen ansvarar för allmänna underjordiska VA-ledningar inom u-områden på tomtmark.

Utfartsväg på kvartersmark

Detaljplanen visar att befintlig utfartsväg (med beteckning g på plankartan) i anslutning till Stadsskogen 2:182-183 och 2:192 kan upplåtas som gemensamhetsanläggning. I dag har Stadsskogen 2:192 servitut på vägen som belastar kommunens fastighet Stadsskogen 1:1. Berörda fastigheters ägare, som har rätt att använda vägen, ansvarar för vägens drift och underhåll.

Tekniska frågor

Kommunen projekterar och upphandlar utbyggnad av allmänna anläggningar inom allmän plats i planen. Alingsås Energi Nät AB projekterar och upphandlar förläggning av 40 kv-markkabel i nytt läge i allmän plats om ledningen behöver ligga kvar inom planområdet. Ny ledning kan läggas när koncession beviljats för ny ledningssträcka.

Avtal

Följande avtal behöver undertecknas av berörda parter innan detaljplan antas av kommunen:

- Kommunen och Vattenfall Eldistribution AB undertecknar en överenskommelse om fastighetsreglering genom vilken de markområden av Vattenfall E. ABs fastighet Gitarren 13 som utläggs som allmän plats i detaljplanen kan föras över till kommunens fastighet Stadsskogen 1:1.
- Kommunen och Alingsås Energi Nät AB undertecknar en överenskommelse som reglerar tidsplan och ansvar för åtgärder för att avlägsna befintlig 40kv-kabel inom den blivande tomtmarken för bebyggelsen.

Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäteriförrättningar

- Kommunen ansöker om fastighetsreglering för inlösen av allmänplatsmark i detaljplanen som i dag ägs av Vattenfall
- Kommunen ansöker om avstyckning av tomtmark för bostadsbebyggelse
- Alingsås Energi Nät AB har möjlighet att ansöka om ledningsrätt för 40 kv-markkabel i ett nytt läge utanför tomtmarken för det fall ledningen behöver finnas kvar inom planområdet. Alternativt kan ledningens läge säkerställas i kommunens mark utan förrättningen genom ett skriftligt avtal med kommunen.
- Kommunen ansöker om ledningsrätt på tomtmark för VA-ledningar som läggs inom tomtmark med beteckningen (u) på plankartan.
- Kommunen träffar avtal med övriga ledningsägare som har behov av att lägga ledningar i allmän plats.
- Utfartsväg betecknad med g på plankartan vid Stadsskogen 2:192 m.fl. kan efter lantmäteriansökan och prövning av lantmäteriet inrättas som gemensamhetsanläggning. Berörda fastighetsägare ansöker om och bekostar förrättningen.

Ekonomi

Kommunen bekostar planläggningen utifrån gällande planavtal.

Mark som inlöses som allmän plats och tomtmark som säljs för bebyggelse sker utifrån aktuella marknadsvärden.

I samband med tidigare planförslag för området har det bedömts att kommunens kostnader för att bygga ut nödvändig infrastruktur inom planområdet kommer att täckas av kommunens intäkter från försäljning av tomtmarken inom planområdet. Den ekonomiska bedömningen av nu aktuellt planförslag kommer att uppdateras och redovisas i planbeskrivningen innan detaljplanen går ut på granskning och därefter kan antas av kommunen.

Kostnadsansvaret för eventuell flytt av befintlig 40 kv-markkabel utanför tomtmark avses att regleras i avtal mellan kommunen och Alingsås Energi Nät AB.

11. Administrativa frågor

Genomförandetid

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

PBL-version

Planarbetet påbörjades efter 2 januari 2015 och planeringen sker därför i enlighet med den nya version av plan- och bygglagen (PBL) som gäller från och med detta datum.

Handläggning

Planläggningen sker med utökat förfarande eftersom den anses vara av betydande intresse för allmänheten. Förfarandet inleds med ett samrådsskede med de som är berörda. 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 Kommunstyrelsen/Kommunfullmäktige.

Planavgift

Ett planavtal är upprättat om fördelning av kostnader för planarbetet och planavgift kommer därför inte att tas ut i samband med bygglov för bostäder vid Kavlös äng, framtida kvarteret Ekängen.

Medverkande

Detaljplanen har utarbetats under medverkan av en plangrupp med representanter från samhällsbyggnadskontoret, kommunledningskontoret, tekniska förvaltningen och miljöskyddskontoret.

Avsnitt 10 om genomförandet har tagits fram av exploateringsenheten vid Kommunledningskontoret.

Plan- och bygglovsavdelningen

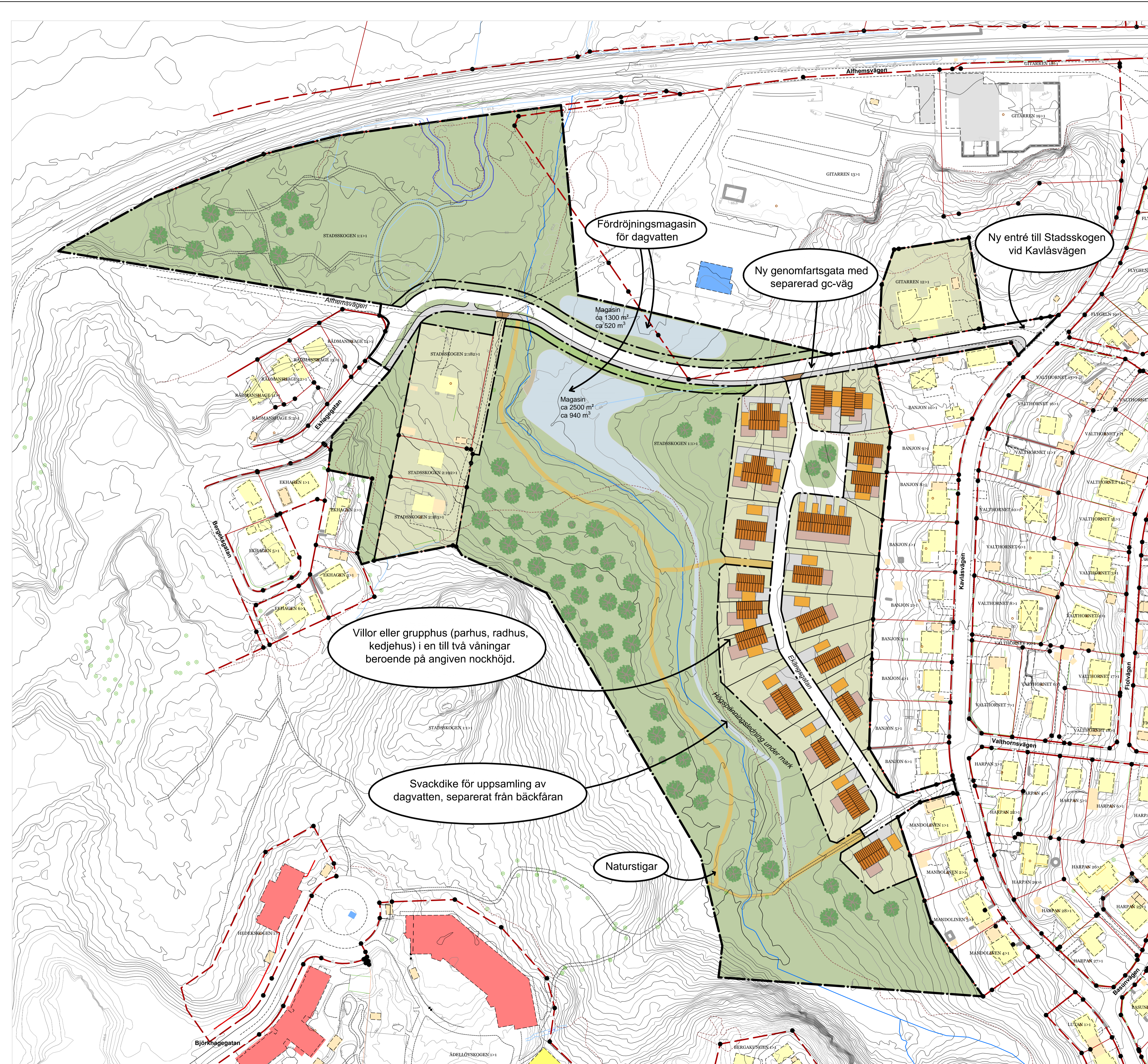
Kristine Bayard
Planarkitekt

Cecilia Sjölin
Tf. Enhetschef för Planenheten



ALINGSÅS
KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret,
BESÖKSADRESS Sveagatan 12, 441 81 Alingsås
TFN 0322-61 60 00 (växel) E-POST samhallsbyggnad@alingsas.se
WEBBPLATS alingsas.se/detaljplanering



Fördröjningsmagasin för dagvatten

Ny genomfartsgata med separerad gc-väg

Ny entré till Stadsskogen vid Kavlasvägen

Magasin ca 1300 m²
ca 520 m³

Magasin ca 2500 m²
ca 940 m³

Villor eller grupphus (parhus, radhus, kedjehus) beroende på angiven nockhöjd.

Svackdike för uppsamling av dagvatten, separerat från bäckfåran

Naturstig

GRUNDKARTA

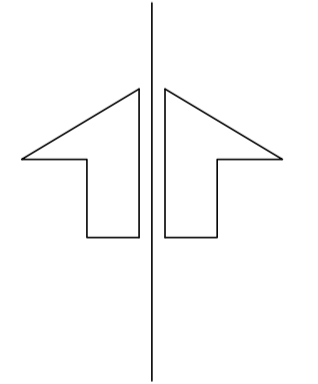
- 0,0:0 Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckningar
- Nivåkurvor
- Staket
- Markkonturer
- Slätt
- Befintlig byggnad
- Befintligt träd

Grundkartan upprättad av
Samhällsbyggnadskontoret
Höjdsystem RH2000
Koordinatsystem SWEREF 99 12 00



**ILLUSTRATIONSKARTA
SAMRÅDSHANDLING**

Planhandlingar:
Plankarta med bestämmelser
Illustrationskarta
Planbeskrivning

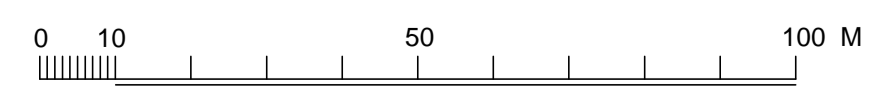


**DETALJPLAN FÖR ALINGSÅS
BOSTÄDER OCH
GENOMFARTSGATA VID
KAVLÅS ÄNG**

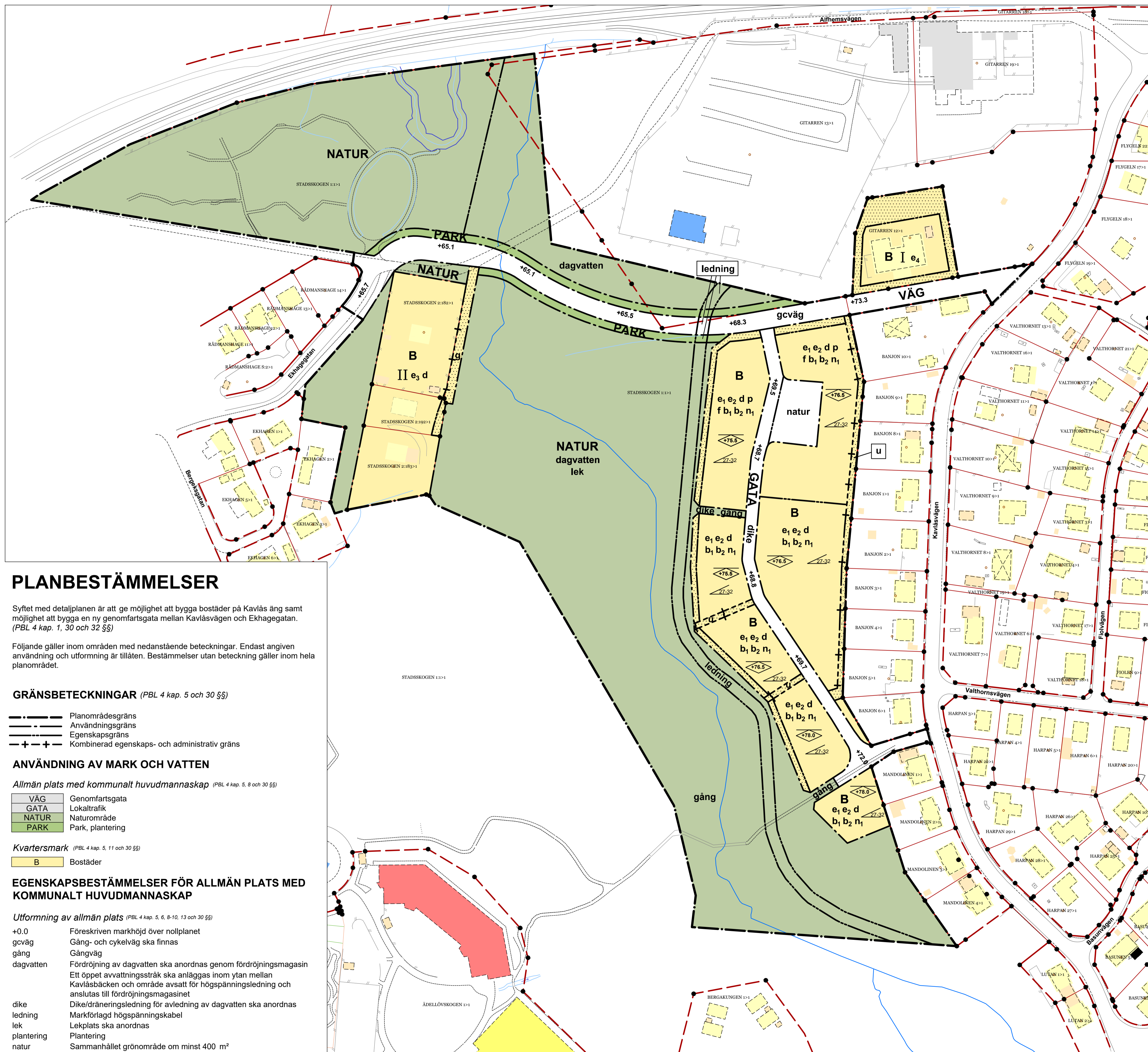
Alingsås den 23 april 2019

Kristine Bayard
Planarkitekt

A1: SKALA 1:1000
A3: SKALA 1:2000



Beslutsdatum	Sign
SBN Godkännande	
Antagande	
Lagakraftvinnande	



PLANBESTÄMMELSER

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet att bygga bostäder på Kavlas äng samt möjlighet att bygga en ny genomfartsgata mellan Kavlasvägen och Ekhagegatan. (PBL 4 kap. 1, 30 och 32 §§)

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR (PBL 4 kap. 5 och 30 §§)

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Kombinerad egenskaps- och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap. 5, 8 och 30 §§)

- VÄG Genomfartsgata
- GÅTA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde
- PARK Park, plantering

Kvartersmark (PBL 4 kap. 5, 11 och 30 §§)

- B Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats (PBL 4 kap. 5, 6, 8-10, 13 och 30 §§)

- +0,0 Föreskriven markhöjd över nollplanet
- gcväg Gång- och cykelväg ska finnas
- gång Gångväg
- dagvatten Fördrojning av dagvatten ska anordnas genom fördrojningsmagasin. Ett öppet avvattningsstråk ska anläggas inom ytan mellan Kavlasbäcken och område avsatt för högsämsledning och anslutas till fördrojningsmagasinet
- dike Dike/dräneringsledning för avledning av dagvatten ska anordnas
- ledning Markförlagd högsämsningskabel
- lek Lekplats ska anordnas
- plantering Plantering
- natur Sammanhållet grönområde om minst 400 m²

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning (PBL 4 kap. 11, 16 och 30 §§)

- Marken får inte förses med byggnad
- Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan
- Tillåtet att uppföra friliggande enbostadshus och grupphus (parhus, radhus eller kedjehus)
- Största tillåtna byggnadsarea vid uppförande av friliggande enbostadshus är 20% av fastighetsarean. Största tillåtna byggnadsarea vid uppförande av grupphus är 30% av fastighetsarean. Komplementbyggnader inkluderas i byggnadsarean.
- Endast tillåtet att uppföra friliggande enbostadshus. Största tillåtna byggnadsarea är 20% av fastighetsarean, dock max 200 kvm.
- Största tillåtna byggnadsarea är 25% procent av fastighetsarean.
- I - II Högsta tillåtna antal våningar

Fastighetsstorlek (PBL 4 kap. 18 och 30 §§)

- d Minsta storlek på fastighet för friliggande enbostadshus är 800 m²

Placering (PBL 4 kap. 16 och 30 §§)

Friliggande huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och friliggande komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. Huvudbyggnad som sammanbyggs och delar tomträns med annan huvudbyggnad eller komplementbyggnad ska placeras minst 4 meter från övriga tomtränser. Komplementbyggnad som sammanbyggs och delar tomträns med annan komplementbyggnad eller huvudbyggnad ska placeras minst 2 meter från övriga tomtränser.

Utformning (PBL 4 kap. 16 och 30 §§)

- f Varje bostad ska förses med uteplats mot ljuddämpad sida
- Minsta och största tillåtna takvinkel för huvudbyggnad

Komplementbyggnader får ha en högsta byggnadshöjd på 3 meter och en högsta takvinkel på 30 grader.

Utförande (PBL 4 kap. 16 och 30 §§)

- b₁ Källare får inte finnas
- b₂ Nivå på färdigt golv ska vara minst 40 cm över nivån på närmsta del av angränsande gata

Markens anordnande (PBL 4 kap. 10, 13 och 30 §§)

- n₁ Största tillåtna lutning på slänt är 1:3 och högsta tillåtna höjd på stödmur är 80 cm.

Dagvatten inom nyttillkommande bostadsfastigheter ska ledas till uppsamlade dike/dräneringsledning i gatan eller ledas till naturmarken väster om bostadskvarteret.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER (PBL 4 kap. 6, 18 och 21 §§)

- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vinner laga kraft.

UPPLYSNINGAR

Vid genomförandet av detaljplanen är det viktigt att de åtgärder för hantering av dagvatten som föreslås i denna detaljplan genomförs enligt riktlinjerna i dagvattenutredningen samt under avsnittet om dagvatten i planbeskrivningen. Planering av tomterna ska ske på ett sådant sätt att vatten kan ledas mellan byggnaderna och vidare för infiltration i avskärade dike eller naturmark.

GRUNDKARTA

- 0, 0,0 Fastighetsgräns
 - Fastighetsbeteckningar
 - Nivåkurvor
 - Staket
 - Markkonturer
 - Slänt
 - Befintlig byggnad
 - Befintligt träd
- Grundkartan upprättad av Samhällsbyggnadskontoret Höjdsystem RH2000 Koordinatsystem SWEREF 99 12 00



PLANKARTA MED BESTÄMMELSER SAMRÅDSHANDLING

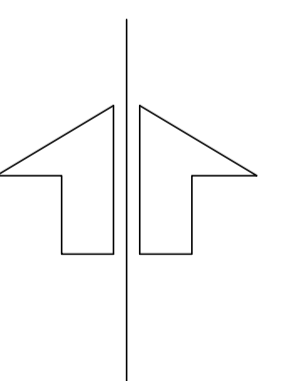
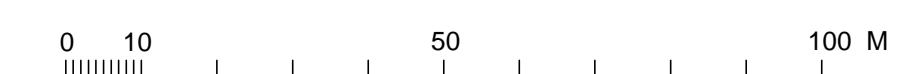
Planhandlingar:
Plankarta med bestämmelser
Illustrationskarta
Planbeskrivning

DETALJPLAN FÖR ALINGSÅS BOSTÄDER OCH GENOMFARTSGATA VID KAVLAS ÄNG

Alingsås den 23 april 2019

Kristine Bayard
Planarkitekt

A1: SKALA 1:1000
A3: SKALA 1:2000



Beslutsdatum	Sign
SBN Godkännande	
Antagande	
Lagakraftvinnande	

Bostäder och genomfartsgata vid Kavlás äng (del av Gitarren 13 och Stadsskogen 1:1)

Handläggare:
Kristine Bayard
SBN-datum:
2019-05-15

Förprovning Uppdrag Program Samråd Granskning Antagande Förhandsbesked Bygglov Lantmäteri Avtal Överlåtelse Projekttering **ordningsställande av allmän plats**



Sammanfattning

Syfte: Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet att bygga bostäder på Kavlás äng samt möjlighet att bygga en ny genomfartsgata mellan Kavlásvägen och Ekhagegatan.

Beredning: Planläggningen sker med utökad förfarande. Beslut om samråd och granskning avgörs av Samhällsbyggnadsnämnden. Planen tas fram med planavtal. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att förslaget inte ger en betydande miljöpåverkan.

Förslag till beslut:

Samhällsbyggnadsnämnden låter planförslaget gå ut på samråd enligt plan- och bygglagen 5:6-7 och 5:11-13 samt håller det därefter tillgängligt för granskning enligt 5:18-21.

Foto



Foto



Översiktskarta



Foto

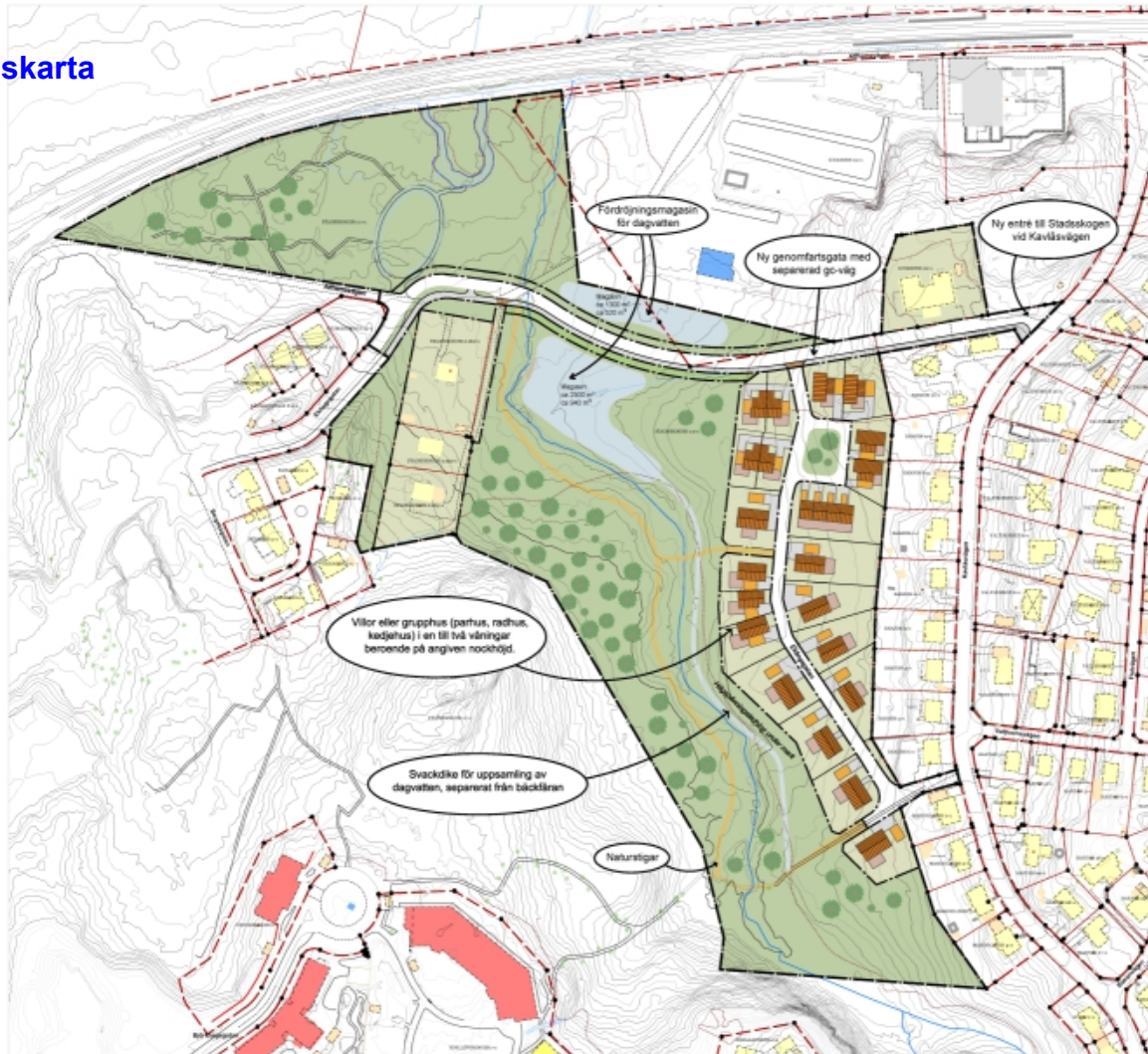


Bostäder och genomfartsgata vid Kavlás äng (del av Gitarren 13 och Stadsskogen 1:1)

Handläggare:
Kristine Bayard
SBN-datum:
2019-05-15

Förprovning Uppdrag Program Samråd Granskning Antagande Förhandsbesked Bygglov Lantmäteri Avtal Överlåtelse Projekttering **ordningsställande av allmän plats**
Utställning

Illustrationskarta



GRUNDKARTA
S. 33
Fotografier
Fotogrammetri
Höjdnier
Bakgrund
Plan
Befolkning
Gator

Skapad av
Sveriges Geografiska Institut
Kartverket 2018

ALINGSÅS
KOMMUN

**ILLUSTRATIONSKARTA
SAMRÅDSHANDLING**

Förhållande
Förhållande
Förhållande

**DETALJPLAN FÖR ALINGSÅS
BOSTÄDER OCH
GENOMFARTSGATA VID
KAVLÁS ÄNG**

Alingsås den 23 april 2019

Kristine Bayard
Planarkitekt

A1: SKALA 1:1000
A2: SKALA 1:2000

0 10 20 30 40 50
METER



Revidering	Datum

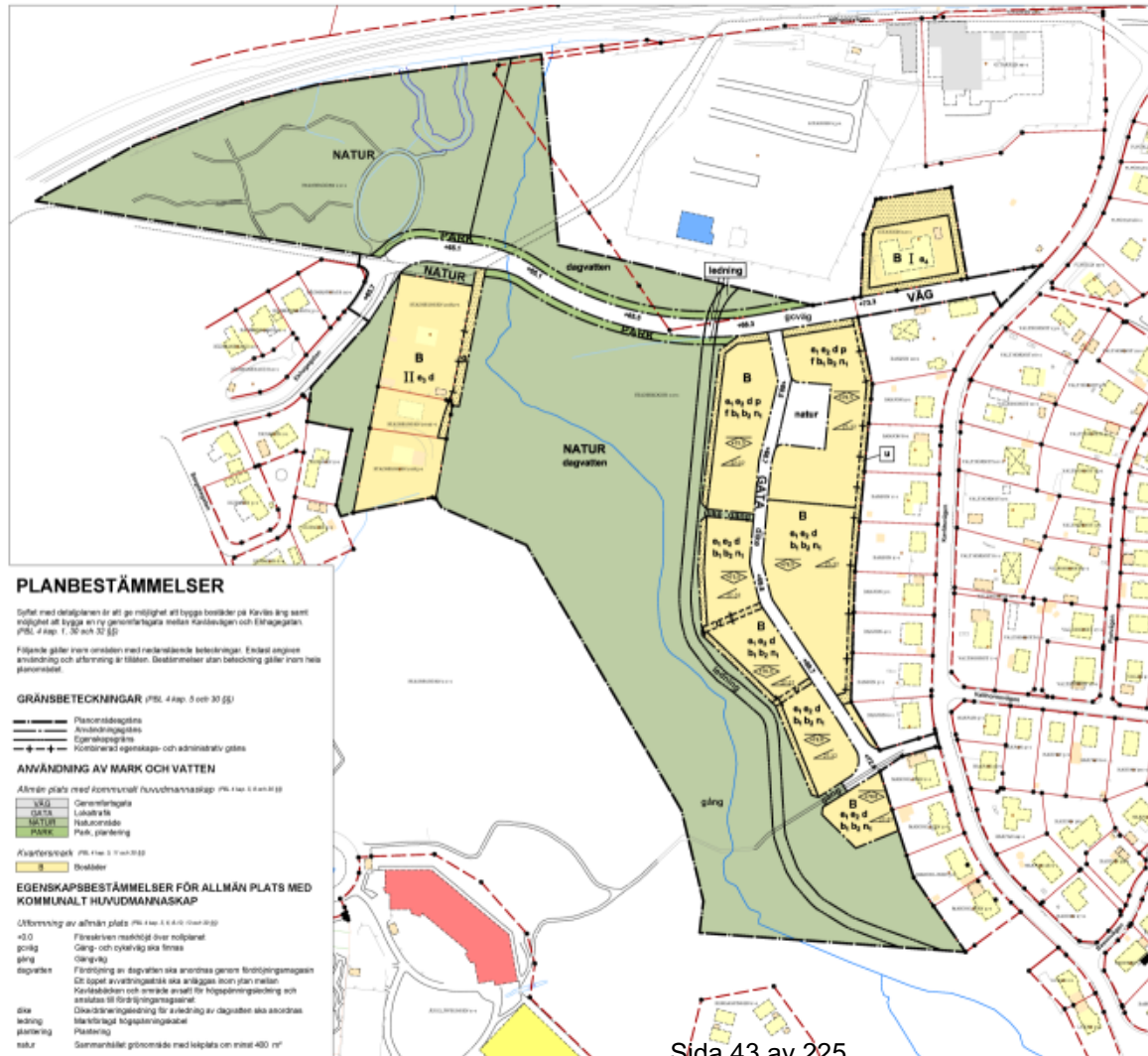
Bostäder och genomfartsgata vid Kavlås äng (del av Gitarren 13 och Stadsskogen 1:1)

Handläggare:
Kristine Bayard
SBN-datum:
2019-05-15

Förprovning
 Uppdrag
 Program
 Samråd
 Granskning
 Antagande
 Förhandsbesked
 Bygglov
 Lantmäteri
 Avtal
 Överlåtelse
 Projektering
 Iordningsställande av allmän plats



Plankarta



- PLANBESTÄMMELSER**
- Duften med detaljplanen får inte ge möjlighet att bygga bostäder på Kavlås äng samt möjlighet att bygga en ny genomfartsgata mellan Kavlås ängen och Elfrågatan (PBL, 4 kap. 1, 30 och 32 §)
- Följande gäller inom områden med närliggande bebyggelse. Endast angivet ändring och utbyggnad är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.
- GRANSBETECKNINGAR** (PBL, 4 kap. 5 och 30 §)
- Plansområdesgränser
 - Användningsgränser
 - Egenskapsgränser
 - Kombinerad egenskaps- och administrativ gränser
- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**
- Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (PBL, 4 kap. 6 och 30 §)
- Grönmark
 - Öppen mark
 - Naturmark
 - Mark, planering
- EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP**
- Utbrytning av allmän plats (PBL, 4 kap. 6 och 30 §)
- +0,0 Förebyggnad mot överskottsvatten
 - gång Gång och cykelväg ska finnas
 - gång Gång
 - dagvatten Förebyggnad av dagvatten ska anordnas genom förtjällningsbassänger. De toppt avvattningsgator ska anläggas inom plan mellan Kavlås ängen och område avsett för höjningsreglering och anslutas till förtjällningsbassänger.
 - slut Diskretiseringsledning för avledning av dagvatten ska anordnas i marknivå höjningsreglering
 - plastning Plastning
 - natur Sammanhängande grönområde med höjda till minst 400 m²

- EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**
- Byggnadsfot (PBL, 4 kap. 11 och 30 §)
- Marken får inte finnas med byggnad
 - Högsta markhöjd i meter över angivet nollnivå
 - Takets utspänning i höjden av bestämda och grupperas (garnis, radhus eller ledhus)
 - Största tillåtna byggnadsyta vid uppförande av tilläggsentrestadhus är 20% av fastighetsarean. Största tillåtna byggnadsyta vid uppförande av grupphus är 30% av fastighetsarean. Kompletteringsyta ska räknas till byggnadsytan. Enkelst bodar får uppföras tilläggsentrestadhus. Största tillåtna byggnadsyta är 20% av fastighetsarean, dock max 200 kvm. Största tillåtna byggnadsyta är 20% procent av fastighetsarean.
 - I-II Högsta tillåtna antal våningar
- Fastighetsstorlek (PBL, 4 kap. 11 och 30 §)
- Minsta storlek på fastighet för tilläggsentrestadhus är 800 m²
- Placering (PBL, 4 kap. 11 och 30 §)
- Byggnad ska placeras så att minst en fasad skyddas från bullerutveckling
 - Följande huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och tilläggsentrestadhus ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. Huvudbyggnad som sammanbyggs och eller utbyggs med annan huvudbyggnad eller kompletteringsyta ska placeras minst 4 meter från övriga fastighetsgränser. Kompletteringsbyggnad ska sammanbyggs och eller kompletteras med annan kompletteringsbyggnad eller huvudbyggnad ska placeras minst 2 meter från övriga fastighetsgränser.
- Utbrytning (PBL, 4 kap. 11 och 30 §)
- Varje bostad ska finnas med utbrytning mot grannfastighet
 - Minsta och största tillåtna utbrytning för huvudbyggnad
 - Kompletteringsbyggnad får ha en högsta byggnadshöjd på 3 meter och en högsta takhöjd på 30 grader.
- Utbrytning (PBL, 4 kap. 11 och 30 §)
- Högsta tillåtna utbrytning
 - Nivå på fastighet ska vara minst 40 cm över nivån på största del av angränsande gata
- Markens användande (PBL, 4 kap. 10 och 30 §)
- Största tillåtna höjd på värd på 1,3 och högsta tillåtna höjd på stödmur är 80 cm.
- Dagvatten inom nyutformade beståndsfastigheter ska ledas till uppströms omlämningsledning i gatan eller ledas till markens utskott och bostadsavrikt
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER** (PBL, 4 kap. 11 och 30 §)
- Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
 - Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsledning
 - Gemensamhetsledningen är 10 m från den dagen planen vinner laga kraft
- GRUNDKARTA**
- Fastighetsgränser
 - Fastighetsbeteckningar
 - Städer
 - Mark
 - Mark, planering
 - Största tillåtna höjd
 - Största tillåtna höjd
- Övervakningsmyndighet av Samrådskommittén för Högskolan 2019-05-15
Koordinatavsnitt: S2635P 10 10 00
- ALINGSÅS**
KONSTRUKTION
- PLANKARTA MED BESTÄMMELSER
SAMRÅDSHANDLING**
- Planhandling
Förskott med bestämmelser
Bestämmande
Planering
- DETALJPLAN FÖR ALINGSÅS
BOSTÄDER OCH
GENOMFARTSGATA VID
KAVLÅS ÄNG**
- Alingsås den 23 april 2019
- Kristine Bayard
Planarkitekt
- Skala: 1:1000
Skala: 1:2000
- Skala: 1:1000
Skala: 1:2000

Detaljplan för Ingared,
bostäder m.m. vid
Ingaredsgatan 5
(fastigheten Ingared 5:230),
granskning

5

2017.201 SBN

Datum: 2019-04-24
Handläggare: Sara Ekelund
Direktnr: 0322-616347
Diariernr: 2017.201 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Ingared, Bostäder m.m. vid Ingaredsgatan 5 (fastigheten Ingared 5:230)

Ärendebeskrivning

Enligt den beslutade detaljplanebeställningen 2019-02-04 bör ett förslag till rubricerad detaljplan gå ut på granskning under 2019.

Syftet med detaljplanen är att ersätta befintlig användning i bottenvåningen, C ”centrumfunktioner” med den nya användningen, C ”centrum utom hotell och vandrarhem, medges endast i bottenvåningen”. Detta för att möjliggöra för fler typer av centrumändamål, däribland lättare form av vård m.m. i bottenvåningen. Syftet är också att möjliggöra för bostäder i en andra våning.

Planförslaget har varit ute på samråd under tiden 29 november 2018 till 18 december 2018.

Förvaltningens yttrande

Samhällsbyggnadskontoret har efter samrådet gjort en del justeringar i planhandlingarna och upprättat ett granskningsförslag som är redovisat i Plankarta, Illustrationskarta samt Planbeskrivning.

Planläggningen sker med standardförfarande och beslut om granskning avgörs av Samhällsbyggnadsnämnden.

Av planbeskrivningen framgår att kommunen har bedömt att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att förslaget till markanvändning inte ger en betydande miljöpåverkan.

Parkeringsbehovet för centrumändamål bedöms som tillgodosett och parkeringsbehovet för bostäder bedöms kunna tillgodoses inom en gemensamhetsanläggning för parkering norr om planområdet.

Planen antas av samhällsbyggnadsnämnden

Ekonomisk bedömning

Fastighetsägaren har träffat ett planavtal med samhällsbyggnadskontoret angående finansiering av planarbetet. Genomförandet av detaljplanen kommer att bekostas av fastighetsägaren. Ett genomförandeavtal ska skrivas mellan kommunen och fastighetsägaren.

Förslag till beslut

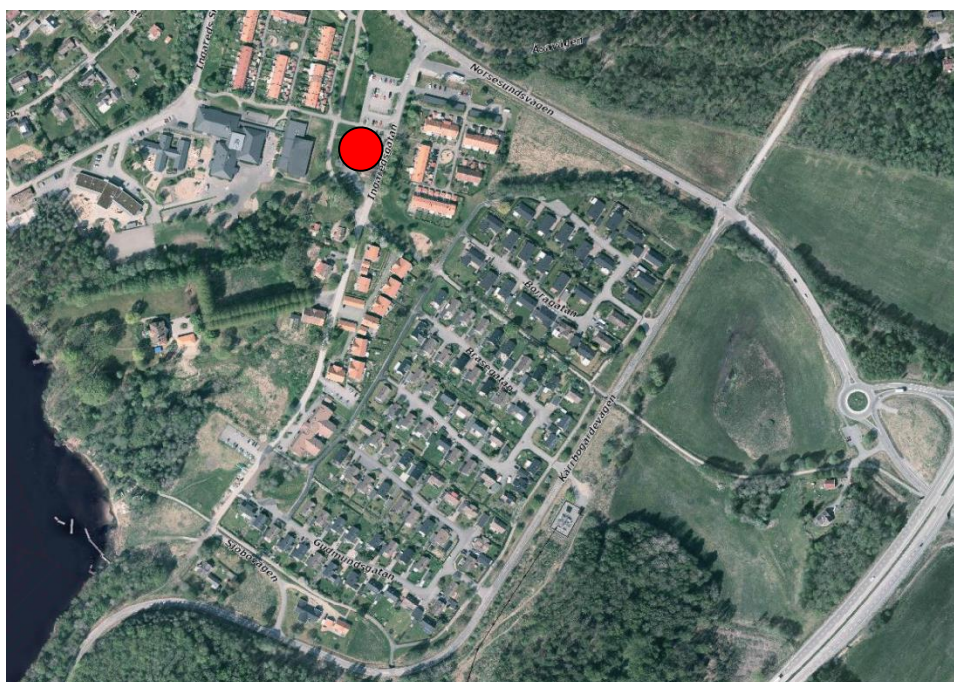
Samhällsbyggnadsnämnden godkänner revideringarna av planförslaget samt beslutar att hålla det tillgängligt för granskning enligt plan- och bygglagen 5:18-21.

Beslutet ska skickas till

Plan- och bygglovsavdelningen (JS, SE)

Cecilia Sjölin
T.f. Enhetschef för Planenheten

Sara Ekelund
Planarkitekt



Planområdet sett från torget i Ingared

**Detaljplan för Ingared, Bostäder m.m. vid Ingaredsgatan 5
(fastigheten Ingared 5:230)**

Planbeskrivning 2019-05-15

1. Inledning

Syfte	Syftet med detaljplanen är att ersätta befintlig användning i bottenvåningen, C "centrumfunktioner" med den nya användningen, C "centrum utom hotell och vandrarhem, medges endast i bottenvåningen". Detta för att möjliggöra för fler typer av centrumändamål, däribland lättare form av vård m.m. i bottenvåningen. Syftet är också att möjliggöra för bostäder i en andra våning.
Planhandlingar	Den juridiskt bindande handlingen är Plankarta med bestämmelser. Till detaljplanen bifogas en Planbeskrivning och Illustrationskarta vilka inte har någon rättsverkan utan ska underlätta förståelsen av detaljplanen och vara vägledande vid tolkningen av den. En övrig handling är Fastighetsförteckningen.
Planprocessen	Planprocessen regleras av Plan- och bygglagen och den består av flera olika skeden. Denna detaljplan tas fram enligt standardförfarande.

Samråd

Under samrådet ska kommunen samråda detaljplaneförslaget med bland andra Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Samrådets syfte är att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. När samrådet genomförts kan planförslaget justeras utifrån de synpunkter som kommit in för att bättre anpassa förslaget till förutsättningarna på platsen.

Granskning

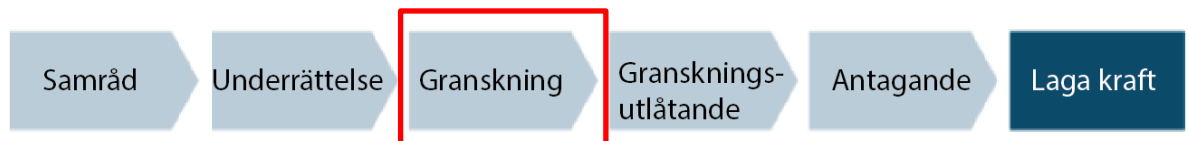
När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och redigerats efter inkomna synpunkter ska det färdiga förslaget vara tillgängligt för granskning. Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, till exempel sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan.

Synpunkter från samrådet och granskningen redovisas i ett granskningsutlåtande.

Antagande och laga kraft

Efter granskningen antas detaljplanen av samhällsbyggnadsnämnden. Efter antagandet har ej tillgodosedda sakägare under tre veckors tid möjlighet att överklaga detaljplanen. Därefter vinner planen laga kraft om den inte överklagas.

Planprocess standardförfarande



Detaljplanen befinner sig i granskningsskedet.

Läge, areal och markägare

Planområdet omfattas av fastigheten Ingared 5:230, är ca 1200 m² stort och ligger i Ingared ca 12 km från Alingsås. Inom planområdet finns en centrumbyggnad där Ingareds handel och pizzeria tidigare bedrev verksamhet. Planområdet ligger i Ingareds centrum och gränsar i öster till torget och Ingaredsgatan (äldre benämning Kungsvägen). I söder och väster gränsar planområdet till gång- och cykelväg och i norr till en gångväg. Väster om planområdet finns också Ingareds skola, i norr, en större parkering och i söder och i väster finns bostäder. Marken inom planområdet är privatägd.



Planområdet schematiskt inringat i rött.

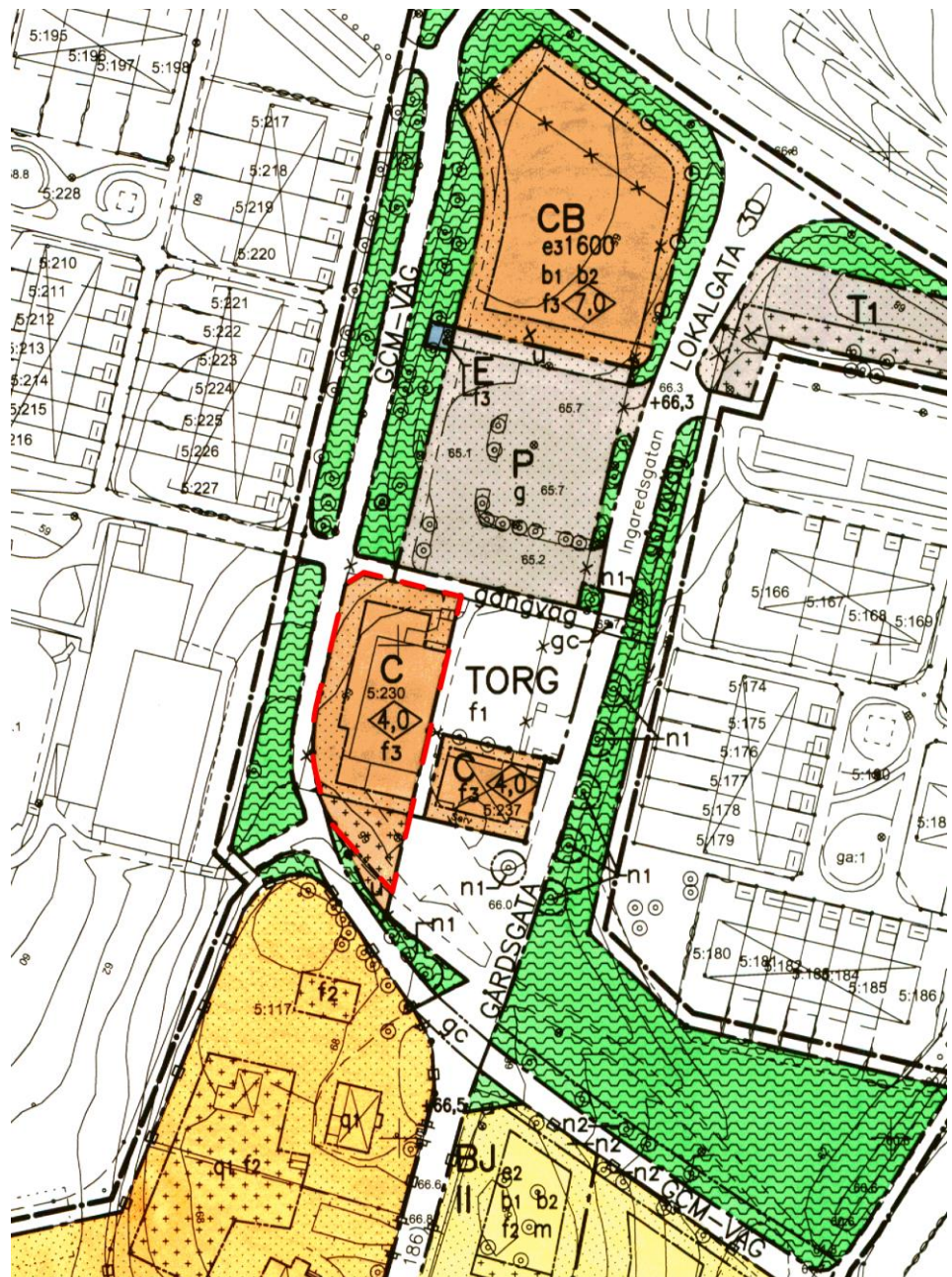
2. Tidigare ställningstaganden

Uppdrag

Planuppdraget har tillkommit genom att samhällsbyggnadsnämnden, 2017-06-05 § 80, beslutade om att ge fastigheten Ingared 5:230 ett positivt planbesked. Kommunstyrelsen beslutade 2019-02-04 om planprioritering för samtliga planer som pågår och som ska påbörjas. Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i planprioriteringen.

Detaljplan

För området gäller Detaljplan för Ingared, Ingareds centrum, vilken vann laga kraft 2001-04-27. Genomförandetiden har gått ut för ovanstående plan. Aktuell, ny detaljplan kommer att vid lagakraftdatum ersätta den nu gällande planen i berörda delar.



Planområdet schematiskt inringat i rött.

Vision 2040	Alingsås kommun har antagit Vision 2040 som en ledstjärna för all planering. Bl.a. anges att "Alingsås är Västsveriges vackraste kulturstad i en levande bygd. Genom nytänkande, engagemang och tillgänglighet skapar vi livskvalitet för alla."
Kommunens flerårsstrategi	Sedan kommunens nya styrmodell började gälla (år 2012) tar kommunen fram dokumentet "Flerårsstrategi" som omfattar budget samt mål för kommunens styrning. I Flerårsstrategin presenteras prioriterade mål som är övergripande och omfattar hela kommunen. Till de prioriterade målen kopplas indikatorer som är styrande för att nå de politiska ambitionerna. I "Flerårsstrategi 2019-2021" anges bl.a. följande prioriterade mål: -I Alingsås finns det attraktiva boendemöjligheter.
Alingsås miljömål	Kommunen har också antagit "Alingsås miljömål 2011-2019". De är grupperade i de tre huvudområdena Rik natur, Friskt vatten och Det goda samhället. Inom det sistnämnda området är det främst följande nationella miljö kvalitetsmål som är aktuella för detaljplaneringen: Begränsad klimatpåverkan, God bebyggd miljö och Frisk luft. Ett övrigt övergripande mål är att de nationella miljömålen avseende luftföroreningar ska klaras i hela kommunen. Ett annat mål är 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. Kommunfullmäktige har också antagit "Alingsås energiplan 2012-2013".
Översiktsplan	I kommunens översiktsplan (antagen 2018-10-31) har området beteckningen "tätortsutbyggnad- utredningsområde centrum". Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

3. Förutsättningar och förändringar

Natur och kultur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är redan i anspråktagen för bebyggelse och inga naturvärden bedöms finnas inom planområdet.

Jordarter och risk för skred och ras

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken inom planområdet av morän. Marken inom planområdet ligger på mellan +63,5 och + 66,5 m ö.h. Höjdnivåer är angivna i höjdsystemet RH2000.

En geoteknisk utredning har utförts 1977-06-10 vid planområdet av Hofmanns Geotekniska AB. Utredningen syftade till att utreda jord- och grundläggningsförhållanden för en ny butiksbyggnad (Ingareds handel).

I utredningen framgår det att undersökningsområdet består av gammal betesmark, som vid tiden då utredningen gjordes användes som förråds- och upplagsplats för pågående småhusbyggnation i området.

Utredningen visar att jorden under vegetationsskiktet består av fast lagrad sandig och lerig silt. I byggnadens nordöstra hörnparti har dock gammal fyllning påträffats, bestående av såväl organiskt material (mylla, växtrester) som icke organiskt material (sten, sand, silt). Troligen är det fråga om ett gammalt jordtag som fyllts på med bl.a. trädgårds- och hushållsavfall. Fyllningen har konstaterats nå ner till 2,8 m djup under befintlig markyta.

Djupet till den för viktsonden fasta botten varierar mellan ca 1 och 3 m. Sonden har stoppat i mycket fast jordmaterial, troligen finkornig morän. I en punkt har dock stopp erhållits mot block eller berg.

Grundvatten förekom vid undersökningstillfället inte i något av borrhålen. Jordens tjälfarlighet bedöms i huvudsak hänförlig till klass III enligt BYA (mycket tjälaktiv jord).

En översiktlig stabilitetskartering över Ingared har utförts av Sweco VBB år 2004. Planområdet ligger inom stabilitetszon 3 (fast mark).

Kommunen bedömer att det inte föreligger ingen någon risk för skred eller ras inom planområdet.

Grundläggning

Ansvar att utreda om det föreligger risk för skadliga sättningar för planerad byggnation åligger exploatören. Inför detaljprojekteringen (grundläggning m.m.) ska exploatören ta fram ett geotekniskt projekteringsunderlag. Kravet på ett sådant underlag är att det i detalj ska redovisas lämplig grundläggningsteknik för planerad byggnation.

Markföroreningar

Historisk kartläggning av tidigare verksamheter i området har inte gett indikation på att föroreningar finns. Miljöteknisk markundersökning har inte utförts. Om föroreningar påträffas ska Miljöskyddsnämnden (enligt Miljöbalken) underrättas om den påträffade föroreningen. Innan avhjälpandeåtgärder vidtas ska åtgärderna anmälas till Miljöskyddsnämnden i god tid innan planerad åtgärd.

Risk för översvämning eller erosion

Planområdet ligger på ca 350 meters avstånd från sjön Sävelången. En utredning av vattennivåer i sjön Sävelången i ett framtida förändrat klimat har utförts av SMHI, daterad 2013-11-22. Den högsta uppmätta vattennivån 2006 var +53,9 m.

Beräknat 100-årsflöde år 2100 är + 54,7 m ö h. Dessutom har ett extremt scenario med 100-årsflöde +60 % ökade flöden beräknats vilket skulle ge nivån +55,6 m.

Marken inom planområdet ligger på mellan +63,5 och + 66,5 m ö.h.

Någon risk för översvämning eller erosion föreligger inte inom planområdet. Höjdnivåer är angivna i höjdsystemet RH2000.

Radon

Radon är en ädelgas som ger upphov till joniserande strålning. Radon finns i marken i stora delar av Sverige och kan tränga in i byggnader genom otätheter i grunden eller källaren. Planområdet ligger inom normalrisk för radon, jordarten är morän. Radon kan också avges från alunskifferbaserad lättbetong, s.k. blåbetong, som användes mellan 1929 och 1978.

Bostäder, kontor och skolor 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 dock den som ska bygga.

Inget byggnadsmaterial får användas som är radongenererande. Kunskap måste finnas om varifrån makadamfyllningen till grundläggningen, ballasten i betongen etc. härrör. Frågan om radonmätning på schaktbotten tas upp på det tekniska samrådet.

Fornlämningar/kultur-
minnen

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt Kulturmiljölagen (2 kap. Fornminnen). Planområdet ligger i nära anslutning till Ingaredsgatan (äldre benämning Kungsvägen). Ingaredsgatan/Kungsvägen klassas som fornlämning och benämns av Riksantikvarieämbetet som "övrig kulturhistorisk lämning" och "färdväg". Ingaredsgatan/Kungsvägen har anor från medeltiden och på Riksantikvarieämbetets hemsida står följande om vägsträckningen: "Vägen torde vara den bäst bevarade och vackraste delen av den gamla riksvägen, "Kungsvägen", inom Hemsjö socken."



Ingaredsgatan/Kungsvägen. Vy från söder. Ingareds bibliotek till vänster i bild.



Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse vid Ingaredsgatan/Kungsvägen (söder om planområdet, fastighet Ingared 5:117). Vy från öster.

Riksintressen

Riksintresse-
kommunikationer

Ca 650 m öster om planområdet finns väg E20, vilken är av riksintresse. E20 mellan Göteborg och Stockholm ingår i stamvägnätet och är den viktigaste vägförbindelsen mellan Göteborgsregionen och Stockholmsregionen. Föreslagna förändringar inom planområdet bedöms inte skada riksintresset.

Riksintresse –
kulturmiljövård

Ca 150 m nordost om planområdet finns ett område som utgör riksintresse för kulturmiljövård vilket formuleras enligt följande (Riksantikvarieämbetet 1996-08-27): "Motivering: *Odlingslandskap med fornlämnings- och vägmiljöer* som illustrativt påvisar den bebyggelsehistoriska utvecklingen under förhistorisk tid och samfärdseln i äldre tider." Föreslagna detaljplan bedöms inte skada riksintresset.

Natura 2000

Kärrbogärde är ett Natura 2000-område och ligger ca 450 m från planområdet. Området utgörs av en delvis igenvuxen ekhage, en gammal löväng och ekskog med mycket grova ekar och lindar. I området finns flera rödlistade arter. Kommunen bedömer att Natura 2000-området inte påverkas på ett betydande sätt av planförslaget.

Befintlig service och
verksamhet

Bebyggelse

Planområdet ligger centralt beläget vid torget i Ingared. Inom planområdet finns en centrumbyggnad där Ingareds handel (jourbutik) och pizzeria tidigare bedrev verksamhet. För tillfället är ingen centrumverksamhet igång inom planområdet. På fastigheten Ingared 5:237, öster om planområdet finns Ingareds bibliotek och fritidsgård och väster om planområdet finns förskola och Ingareds skola (årskurs f- 6). Längre söderut på Ingaredsgatan ligger äldreboendet Hemsjögården. I relation till befolkningsantalet i orten är utbudet av kommersiell service litet, och många utför sina ärenden i Alingsås eller på annat håll. Inga störande verksamheter finns i planområdets närhet.



Torget och biblioteket till vänster i bild och centrumbyggnaden till höger i bild.



Torget i Ingared med biblioteket till vänster och planområdet till höger i bild.



Norr om planområdet finns en parkering som nyttjas av besökare av centrum.



Söder om planområdet, vid Ingaredsgatan ligger äldreboendet Hemsjögården.

Fler former av
centrumändamål

Eftersom samhället framför allt utgörs av bostäder är den service som finns i området viktig att värna om då den ökar attraktiviteten till området. Dessutom utgör den en viktig social punkt i form av mötesplats. För att öka utvecklingsmöjligheterna för centrumändamål finns en planbestämmelse som reglerar att C "centrum utom hotell och vandrarhem, medges endast i bottenvåningen" Detta innebär att fler former av centrumändamål medges endast i bottenvåningen och med denna detaljplan. Därmed ersätts den äldre bestämmelsen C "centrumfunktioner".

Med den nya bestämmelsen C "centrum" avses all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt för många människor att nå. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård. Även polisstation, häkte och liknande kan lokaliseras inom centrum.

Befintliga bostäder

Omkringliggande bebyggelse, nordväst och öster om planområdet, bestående av radhus i en till två våningar har ett enhetligt och sammanhållet uttryck med tak med takpannor och fasader av tegel och trä.



Bostäder nordväst om planområdet.



Bostäder öster om planområdet.

Merparten av övrig bebyggelse i Ingared är bostadsbebyggelse från 1970-talet i form av villor och radhus. I Ingared finns också parhus, radhus och flerfamiljshus från 2000-talets början och framåt.



Parhus i Ingared.



Flerfamiljshus i Ingared



Villa i Ingared.

Kulturhistoriskt värdefull
bebyggelse

Söder om planområdet, på fastigheterna Ingared 5:117 och Ingared 5:118 finns kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, tidigare tillhörande Ingareds gård. Bebyggelsen inom fastigheterna har ursprungligen använts som gästgiveri respektive inspektorbostad.

I "Byggnadsinventering i Alingsås kommun 2009" omnämns fastigheterna och följande står om bebyggelsen inom Ingared 5:117: "Betydelsefull del av traktens historia genom dess tidigare funktion. Byggnadshistoriska värden genom hög ålder och bevarad äldre karaktär."

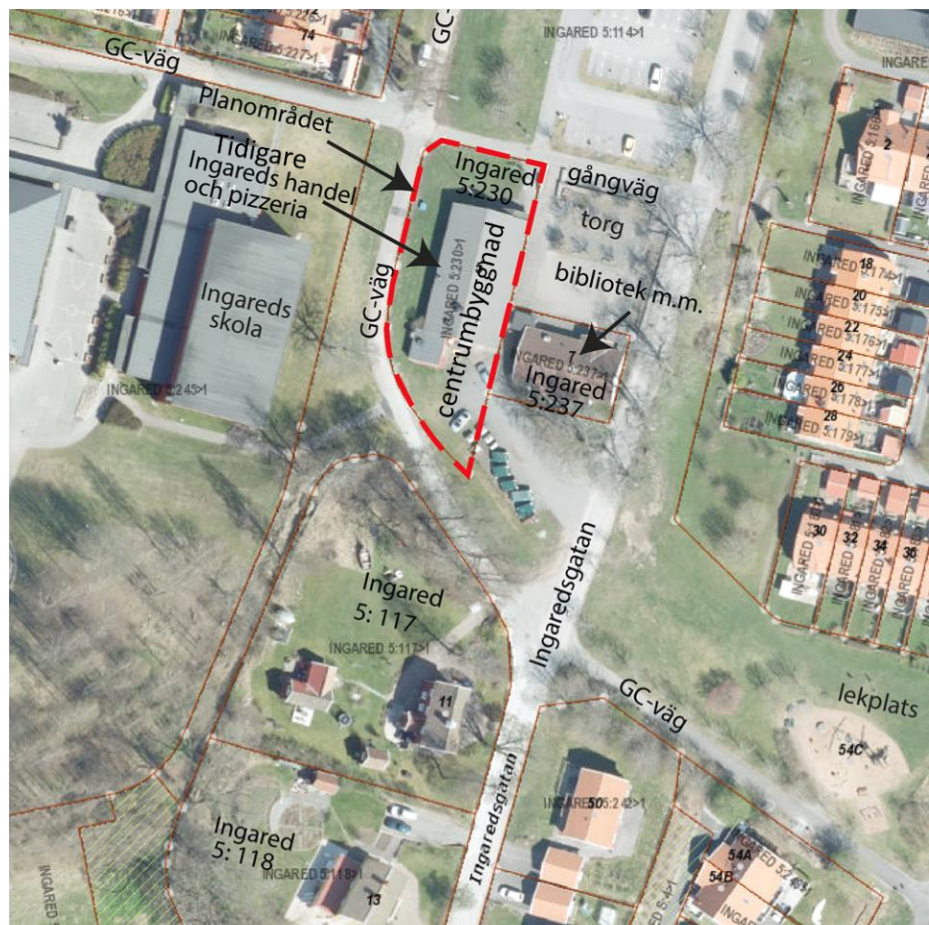


Bebyggelse inom fastighet Ingared 5:117

Om byggnaderna inom Ingared 5:118 står det följande i byggnadsinventeringen: "Före detta huvudbyggnaden till Ingareds gård och inspektorbostad. Betydelsefull del av Ingareds gårdsanläggning genom dess läge och tidigare funktion. Byggnadshistoriska värden genom hög ålder och bevarad äldre karaktär."



Bebyggelse inom fastighet Ingared 5:118.



Ingared 5:117 och Ingared 5:118 ligger söder om planområdet.

Nya bostäder

Bostäder medges endast i andra våningen. Bostadskomplement som förråd, cykelrum, miljöhus, tvättrum och liknande medges även i huvudbyggnadens bottenvåning till en största sammanlagd bruttoarea om 80 m². Detta för att bostäderna ska kunna nyttjas på ett

ändamålsenligt sätt. Utöver bostadskomplement i huvudbyggnaden får bostadskomplement inrymmas i komplementbyggnader.

Marken runt om byggrätten för huvudbyggnaden regleras med prickmark vilket innebär att marken inte får förses med byggnad men att parkering medges. Inom prickmarken i planområdets södra del kan parkering för rörelsehindrade anordnas. Inom planområdet regleras delar av marken som korsmark vilket innebär att marken endast får förses med komplementbyggnader som miljöhus och förråd samt hiss, parkering, trädäck och altan.

Antal lägenheter regleras inte. Antalet lägenheter som planförslaget medger beror på vilka lägenhetsstorlekar som slutligen väljs. Upplåtelseform kan inte heller regleras i detaljplanen vilket innebär att olika former av ägande-, bostads- eller hyresrätt kan bli aktuellt. Byte av upplåtelseform kan också komma att ske senare.

Gestaltning

Centrumbyggnaden (tidigare Ingareds handel och pizzeria) och Ingareds skola är byggda kring år 1970 och har liknande uttryck.

Centrumbyggnaden och biblioteket ligger vid torget i Ingared.

Centrum har inte en helt enhetlig och sammanhållen karaktär. Biblioteket och Ingareds handel och pizzeria har olika fasad- och takmaterial.

Bebyggelsen vid torget harmonierar dock vad gäller skala då den är i en våning.



Biblioteket vid torget.



Biblioteket till vänster och centrumbyggnaden till höger i bild.



Centrumbyggnaden inom planområdet (tidigare Ingareds handel och pizzeria).

Omkringliggande bebyggelse nordväst och öster om planområdet, bestående av radhus i en till två våningar har tak med takpannor. Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen söder om planområdet består av friliggande byggnader i en höjd motsvarande två våningar.

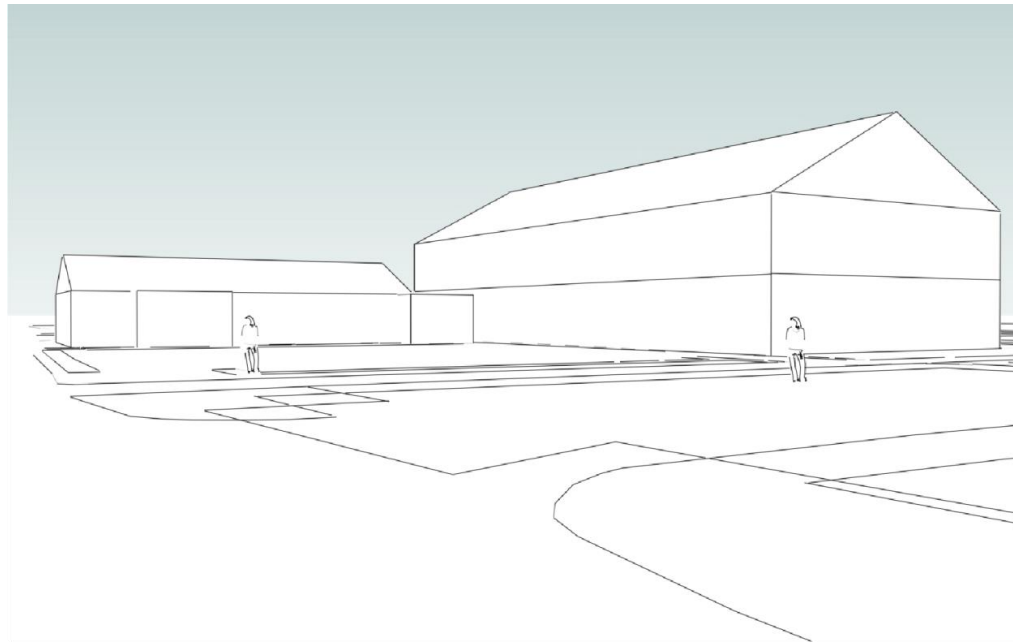
För att anpassa tillkommande bebyggelse till skalan för omkringliggande bebyggelse finns bestämmelser i plankartan som reglerar bebyggelsens omfattning och skala. Högsta byggnadshöjd är 7 meter, högsta antalet tillåtna våningar är två. Minsta tillåtna takvinkel är 22 grader och största tillåtna takvinkel är 28 grader. Dessutom finns en planbestämmelse om att vind inte får inredas som bostad och att vind endast får inredas som förråd. Takkupor och frontespis får inte finnas i takfall mot torg.

Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen har takutsprång och sadeltak som är täckt med takpannor. Planbestämmelse om att huvudbyggnad ska ha sadeltak i längsgående riktning och att tak på huvudbyggnad ska ha takutsprång och täckas med takpannor finns i plankartan. Planbestämmelse som reglerar att omsorg ska ägnas byggnadernas utformning och anpassning till omkringliggande, kulturhistoriskt, värdefull bebyggelse finns också.

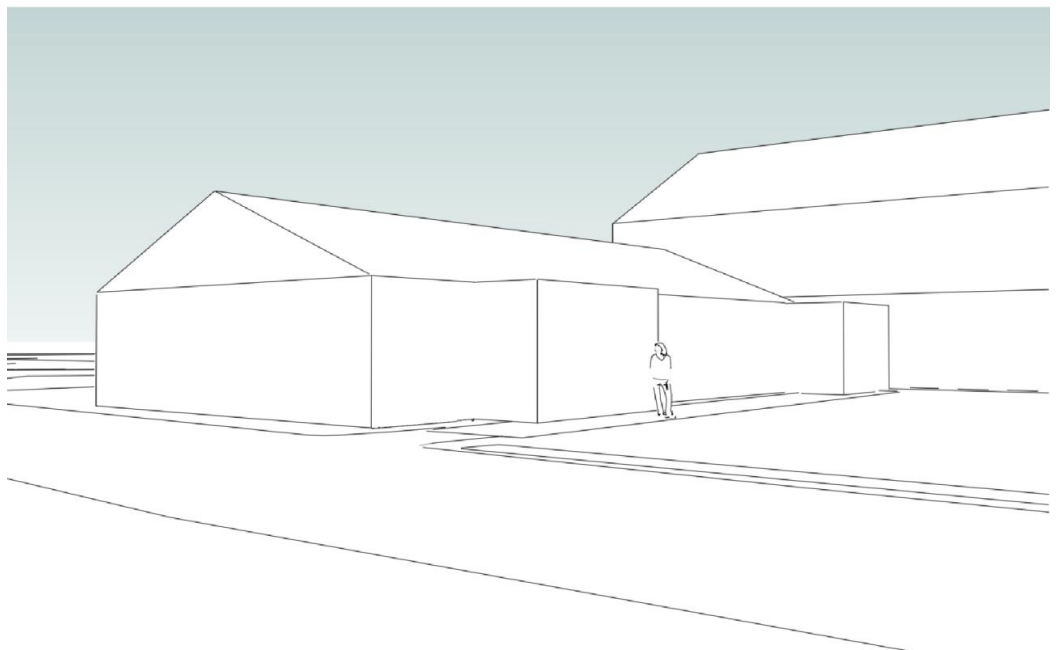
Planbestämmelserna om bebyggelsens utformning syftar till att få tillkommande bebyggelse att samspela med den omkringliggande, kulturhistoriskt, värdefulla bebyggelsen.

Komplementbyggnader

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 4,0 meter.



Volymstudie med biblioteket till vänster och ny möjlig bebyggelse till höger i bild. Illustrationen visar ett möjligt förslag till bebyggelse inom planområdet. Detaljplanen medger även andra sätt att bygga inom planområdet. Vy från nordost vid Ingaredsgatan.



Volymstudie med biblioteket till vänster och ny möjlig bebyggelse till höger i bild. Illustrationen visar ett möjligt förslag till bebyggelse inom planområdet. Detaljplanen medger även andra sätt att bygga inom planområdet. Vy från öster vid Ingaredsgatan.

Terränganpassning	<p>Bebyggelsen ska anpassas till terrängen så långt det är möjligt och nivåförändringar tas upp genom olika höga socklar, suterrängvåningar, grundläggning på plintar o. dyl. Uteplatser kan finnas i form av balkonger och trädäck. Kommunen har antagit riktlinjer för skyltar som tillämpas vid bygglovsprövning.</p>
Tillgänglighet	<p>Marken är relativt plan i de östra och södra delarna av planområdet men är mer kuperad i den västra delen där marken sluttar ner mot gång- och cykelvägen. I den norra delen av planområdet sluttar marken också ner mot gångvägen och parkeringen norr om planområdet. Tillgänglig handikappsparkering kan anordnas i planområdets södra del.</p> <p>För nybyggnad av bostäder föreskriver gällande lag att alla lägenheter belägna högre upp än två våningsplan ska ha tillgång till hiss. Lokaler ska alltid vara tillgängliga för rörelsehindrade. Eftersom bebyggelsen begränsas till två våningar finns inte krav om att anordna hiss.</p> <p>Inom planområdet behöver dock en framtida insättning av hiss möjliggöras eftersom bostäderna i andra våningen inte kan nå från marken. En planbestämmelse om korsmark i planområdets södra del möjliggör att hiss får placeras på marken.</p> <p>Vid bygglovet ska byggnaden vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att en hiss eller annan lyftanordning kan installeras utan svårighet.</p> <p>Markplaneringen skall utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem. Ramp med maximal lutning 1:12 ska kunna anordnas till entré. Önskvärt är dock att ramper har maximal lutning om 1:20. Föreskrifter finns i Boverkets Byggregler, BBR.</p>
Trygghet	<p>Trygghetsskapande aspekter är viktiga, som god belysning både inomhus i trapphus m.m. och utomhus på parkeringar och allmänna ytor (se nedan under Ljussättning). God överblick över olika delområden ska finnas vilket t.ex. innebär att höga buskar, plank eller murar inte får skymma sikten längs gångstråk. Bilar som inte står i garage ska kunna ses från bostäderna. Trafikflöden med fordon och människor som rör sig ger också trygghet. Manualen BoTryggt05 ger mer detaljerade anvisningar för planeringen.</p>
Ljussättning	<p>Riktlinjer för ljussättning finns i Alingsås ljusguide samt i rapporten "Tryggt och jämställt ljus". Ljussättningen bör gestalta rummet, framhäva karakteristiska detaljer/miljöer och underlätta orientering. För belysning på kvartermark 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.</p> <p>Att armaturerna är väl avbländade är viktigt för att inte förstöra människors mörkerseende så att delområden med lägre ljusnivåer upplevs som alltför mörka och otrygga.</p> <p>Enligt 8 kap 3 § plan- och bygglagen ställs krav på ljusanordningar likaväl som på byggnader.</p>

Friytor, rekreation och fritid

Friytor Friytor för lek och utevistelse ska finnas för tillkommande bostäder. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering ska man, enligt PBL 8:9, i första hand ordna friyta.

Lek Närmaste kommunala lekplats är belägen sydost om planområdet och ligger på ett gångavstånd om ca 50 meter. Ingareds skatepark och badplats finns ca 350 meter sydväst om planområdet.

Grönområde Följande mål finns med i Alingsås miljömål 2011-2019: "Boende i tätorterna ska ha maximalt ca 500 meter promenadavstånd mellan bostad och sammanhängande grönområde." Närmaste grönområde är Kärrbogärde som ligger på ca 450 meters avstånd från planområdet.

Trafik och gator

Trafik och gator Ingared är en ort som präglas av trafikseparering mellan olika trafikantgrupper. Planområdet ligger utmed Ingaredsgatan som sträcker sig i nord-sydlig riktning. Högsta tillåtna hastighet på den norra delen av Ingaredsgatan (från torget till korsningen Ingaredsgatan /Norsesundsvägen) är 40 km/h. Den resterande delen av gatan söderut är gångfartsområde där högsta tillåtna hastighet är 7 km/h. Planområdet ligger ca 115 m från Norsesundsvägen. Högsta tillåtna hastighet på Norsesundsvägen är 70 km/h på den östra delen av vägen från E20 till en punkt strax öster om korsningen vid Hultebackavägen, därefter gäller 50 km/h vidare väster ut.

Norsesundsvägen trafikeras av ca 2300 fordon/ årsmedeldygn (Trafikverkets flödeskartor 2013). Ingaredsgatan trafikeras 2011 av ca 420 fordon/ årsmedeldygn (ÅDT). Angöring till planområdet sker i den södra delen av fastigheten Ingared 5:230 via Ingaredsgatan.

Räddningsvägar Räddningstjänstens fordon ska kunna parkeras inom 50 meter från byggnaders angreppsvägar. För gruppboende krävs två av varandra oberoende utrymningsvägar.

Gång- och cykeltrafik Merparten av Ingaredsgatan är gångfartsområde där gång- och cykeltrafiken sker i blandtrafik. Väster och söder om planområdet löper en gång- och cykelbana som är en del av det gång- och cykelbanenät som binder samman de olika kvarteren, lekplatserna och de allmänna grönytorerna. Norr om planområdet finns en gångväg. För korsning av Norsesundsvägen och Kärrbogärdevägen hänvisas gång- och cykeltrafikanter till tunnlar under vägarna.

Skolvägar (årskurs 1-6) Gång- och cykelvägen väster om planområdet förbinder planområdet med Ingareds skola och förskola. Barn kan därmed ta sig till skolområdet från de nya bostäderna utan att behöva korsa någon gata där det förekommer biltrafik.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är "Ingared" som ligger vid korsningen Ingaredsgatan/Norsesundsvägen, ca 130 meters nordöst om planområdet. För närvarande avgår bussar till och från Alingsås ungefär två gånger i timmen morgnar och eftermiddagar måndag-fredag. Resan till Alingsås tar ca 30 minuter.

Pendelparkering finns sydost om planområdet utmed den del av Norsesundsvägen som ligger i höjd med anslutningen till E20.

I Norsesund, ca 2,5 kilometer från planområdet finns det även en pendeltågstation med tåg mot Göteborg och Alingsås. Med tåg når man centrala Göteborg på ca 35 minuter och Alingsås på ca 10 minuter.

Parkeringsnorm för bilar

Att tillräckligt med bilparkering kan anordnas ska redovisas vid bygglovsprövning.

Nedanstående parkeringsnorm gäller för användningen bostäder.

- Flerbostadshus: 10 parkeringsplatser per 1000 m² bruttoarea, motsvarande 1,0 bilplats per lägenhet.

Befintligt innehav av parkeringsplatser

Parkeringsbehovet för befintlig byggrätt för centrumändamål i bottenvåningen bedöms som tillgodosett. Enligt ett äldre parkeringsavtal innehar fastigheten Ingared 5:230 (centrumbyggnaden) 15 parkeringsplatser inom en kommunalt ägd markparkering norr om planområdet.

Ny byggrätt för centrumändamål i bottenvåningen är ungefär lika stor (omfattning i bruttoarea) som befintlig byggrätt. Parkeringsbehovet (15 parkeringsplatser) för tillkommande centrumändamål i bottenvåningen bedöms som likställt med befintlig byggrätt för centrumändamål.



Parkeringen norr om planområdet.

Parkering inom den egna fastigheten Ett par parkeringsplatser, däribland tillgänglig parkering för rörelsehindrade kan anordnas inom den södra delen av fastigheten Ingared 5:230 (prickad och korsprickad mark).

Utbyggnad av parkering Den kommunalt ägda markparkeringen norr om planområdet inrymmer ca 44 p-platser och nyttjas av bl.a. besökare av biblioteket och centrumbyggnaden (tidigare Ingareds handel och pizzeria) inom planområdet.

Idag är parkeringen inte fullt utbyggd men möjlighet finns att utöka den i väst ca 10 meter med ca 18 parkeringsplatser i enlighet med gällande detaljplan. Se plankartan för gällande detaljplan på sidan 4. Vid en sådan utbyggnad bedöms parkeringen inrymma ca 62 parkeringsplatser (jämför med dagens 44 parkeringsplatser).

För användningen i andra våningen, bostäder behöver fastigheten Ingared 5:230 bygga ut parkeringen med ca 8 parkeringsplatser. Därmed skulle fastigheten totalt inneha 23 p-platser (15 befintliga och 8 tillkommande) inom parkeringen. Resterande del av parkeringen norr om planområdet kommer att byggas ut av fastighetsägaren för en nybildad fastighet (Ingared 5:278) norr om parkeringen.



Schematisk illustration över utbyggnaden av parkeringen.

Gemensamhets-
anläggning parkering

Lantmäteriet har nyligen fattat beslut om att bilda en gemensamhetsanläggning, blivande Ingared ga:28, för parkeringen norr om planområdet.

Fastighetsägaren till Ingared 5:230 kommer i samband med den här detaljplanen att behöva ansöka om att få delägarskap i gemensamhetsanläggningen.

När parkeringen utökas i väst kommer två träd som idag finns på den del av parkeringen som inte är utbyggd att behöva tas bort för att bereda plats för fler parkeringsplatser. Fastighetägaren för Ingared 5:230 betalar ersättning för träden till kommunen.

För mer omfattande redogörelse för gemensamhetsanläggning Ingared ga:28, se även avsnittet 6. *Genomförande, Organisatoriska frågor samt Fastighetsrättsliga frågor.*

Parkering för cyklar

Ett lokalt mål är att utveckla cykeltrafiken. För att göra cykelåkande attraktivt behöver cykelparkeringar finnas. Tillräckligt med cykelparkering ska redovisas vid bygglovsprövning och normen 2 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.

Cykelparkeringsnorm för centrumverksamheterna får bedömas i varje enskilt projekt vid bygglov men för handel föreslås ca 7 p-platser per 1000 m² bruttoarea.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är idag anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Dessa ledningar är dragna i väst- östlig riktning över den södra delen av fastigheten Ingared 5:230. En planbestämmelse reglerar att ett område inom fastigheten ska vara markreservat och därmed tillgängligt för allmänna, underjordiska ledningar (u-område i plankartan).

Dagvatten

Dagvatten tas delvis om hand i det kommunala dagvattennätet. Sjön Sävelången är recipient för dagvatten.

Dagvatten ska dock alltid tas om hand lokalt där så är möjligt och lämpligt samt om så behövs genomgå rening innan det avleds till recipient.

Kommunfullmäktige har i oktober 2010 antagit "Dagvattenstrategi för Alingsås tätort" (en bilaga till "Strategi för vatten & avlopp i Alingsås kommun"). Tekniska nämnden har också godkänt "Dagvattenplan för Alingsås tätort, Del I", daterad mars 2011.

Mark som idag inte är hårdgjord bör fortsättningsvis också vara det för att dagvattenmängden som måste ledas bort inte skall öka. Detta kan t.ex. lösas genom växtlighet på nya tak och god genomsläpplighet i gång-, kör- och parkeringsytor. Ett alternativ/komplement kan vara fördröjningsmagasin på kvartermarken innan dagvattnet leds till det kommunala dagvattennätet.

Idag är marken i planområdets västra del gräsbevuxen och fungerar som infiltrationsyta för dagvatten. Planbestämmelse om prickmark i plankartan innebär att marken inte får förses med byggnad. Väster om planområdet finns allmän plats (parkmark). Marken inom planområdet sluttar ner mot väster och parkmarken fungerar också som infiltrationsyta för dagvatten från planområdet.

Energitillförsel	Kommunfullmäktige har antagit "Alingsås miljömål 2011-2019". Målen är i huvudsak att energianvändningen per invånare och utsläpp av växthusgaser per invånare ska minska, andelen förnyelsebar energi ska öka samt att nya byggnader ska kännetecknas av en mycket hög energieffektivitet. Kommunfullmäktige har också antagit "Alingsås energiplan 2012-2013".
EI	<p>Vattenfall ansvarar för elförsörjningen till planområdet. Befintlig bebyggelse inom planområdet är idag ansluten till en transformatorstation.</p> <p>Femledaresystem bör installeras vid nybyggnation för att minska elektromagnetiska fält.</p>
Fjärrvärme och fiber	Fjärrvärme är inte utbyggt. Möjlighet finns att ansluta till fibernätverk.
Restprodukter/avfall	<p>För avfallsfordon krävs rundkörningsmöjlighet på 4 m bred väg eller vändplan med ett vändutrymme om 8 + 8 meter alternativt en vändradie om 9 meter. Längsta tillåten dragväg för avfallskärl är 25 meter.</p> <p>Idag backar avfallsfordon in vid planområdets södra del för att tömma avfallskärl. Detta är en lösning som behöver åtgärdas. En bättre lösning är att avfallsfordon stannar till vid Ingaredsgatan i höjd med den sydöstra delen av planområdet och att miljöhus placeras nära fastighetsgränsen. En avgift för dragavstånd kommer vid en sådan lösning att behöva åläggas fastighetsägaren för de 25 meter som avfallskärln behöver dras.</p> <p>Avfallskärl för brännbart hushållsavfall, kärl för komposterbart hushållsavfall samt eventuella sorteringskärl för fastighetsnära insamling (tidningar, förpackningar av plast, glas, metall och papper/kartong m.m.) ska finnas under tak och med god tillgänglighet.</p> <p>Vid befintligt varuintag för Ingareds handel (vid den södra delen av fastigheten Ingared 5:230) finns en återvinningsstation på gatumark. Återvinningsstationen ska flyttas till ett nytt läge som ännu inte är utrett. Återvinningsstationen i Stora Mellby kan fungera som ett referensexempel vid utformning av ny återvinningsstation.</p>

4. Konsekvenser

Hållbar utveckling

I enlighet med kommunens översiktsplan (antagen 2018-10-31) lyfts principer för hållbar utveckling fram bl.a. genom att främja en utbyggnadsprincip som bygger på sammanhållen bebyggelse och där förtätning sker inifrån. På så vis skapas förutsättningar för gemensamt nyttjande av infrastruktur och tekniska system. Ny bebyggelse föreslås utökas inom nuvarande struktur. Inga nya vägar behöver byggas ut och den tekniska infrastrukturen är redan framdragen.

Ekologiska konsekvenser

Transporternas energianvändning och miljöbelastning är svårt att påverka. Exploateringen sker dock i ett bra kommunikationsläge med närhet till kollektivtrafik och goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik.

Sociala konsekvenser

Människor trivs som regel där det finns andra människor och det finns en trygghetsaspekt i att ett område är befolkat under större delen av dygnet. En blandad bebyggelse där både centrumfunktioner och bostäder finns kan skapa en upplevelse av trygghet för de människor som vistas inom och i anslutning till planområdet.

Idag finns det inte så mycket service i Ingared, då samhället framför allt utgörs av bostäder. Den service som finns i området är viktig att värna om då den ökar attraktiviteten till området och den utgör dessutom en viktig social punkt i form av mötesplats. Detaljplanen medför ökade utvecklingsmöjligheter för centrumändamål, vilket i sin tur kan leda till att Ingareds centrum befolkas mer frekvent och att centrums roll som mötesplats stärks.

Ekonomiska konsekvenser

Förtätning i områden där infrastruktur redan är utbyggd ger lägre byggkostnader. Att möjliggöra för fler bostäder i Ingared kan bidra till ett ökat kundunderlag för den lokala handeln och kollektivtrafiken.

Naturmiljö

Miljö och hälsa

Förändringen avser ett detaljplanerat område där marken redan är ianspråktagen.

I övrigt bedöms planförslaget vara förenligt med de grundläggande bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden och skydd av naturen i miljöbalken kapitel 3 och 7. Utöver ovannämnda finns det inga andra intressen vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter registrerade inom planområdet.

Områdets karaktär/stadsbild

Skala och uttryck

Bebyggelsen i Ingareds centrum har idag inte en helt enhetlig och sammanhållen karaktär. Biblioteket skiljer sig från centrumbyggnaden (tidigare Ingareds handel) och Ingareds skola bl.a. vad gäller fasad- och takmaterial. Centrumbyggnaden och biblioteket harmonierar dock vad gäller skala då de båda är i en våning.

Planbestämmelser som reglerar tillkommande bebyggelses omfattning och skala finns i plankartan. Eftersom befintlig bebyggelse vid torget i Ingared idag är i en våning och planförslaget medger två våningar inom

planområdet kommer planen att bidra till en förändrad upplevelse av torget.

Planförslaget kommer inte att skada den kulturhistoriskt, värdefulla bebyggelsen utan ta hänsyn till den.

Funktioner- centrum och bostäder

Inom planområdet finns idag centrumverksamheter i en våning. Planförslaget innebär att den befintliga bestämmelsen "C, centrumändamål" ersätts med "C centrum utom hotell och vandrarhem, medges endast i bottenvåningen". Den befintliga bestämmelsen inrymmer redan många andra alternativa centrumändamål än vad som finns inom området idag. Den nya "C centrum" medger, förutom de befintliga centrumändamålen, ytterligare centrumändamål som lättare form av vård m.m.

Vilken eller vilka typer av centrumverksamheter som kommer etablera sig inom området kommer att påverka graden av huruvida platsen upplevs som publik respektive privat. Det är viktigt att området behåller sin karaktär av centrum där funktioner som upplevs som mer eller mindre publika medges i bottenvåningen och därmed regleras detta i planen. Bostäder är t.ex. en funktion som kan ses som privat till skillnad från centrum som kan ses som mer publik. Bostäder medges i andra våningen men för att dessa ska kunna nyttjas på ett ändamålsenligt sätt tillåts dock bostadskomplement om 80 m² i huvudbyggnadens bottenvåning. Utöver bostadskomplement inom huvudbyggnaden får bostadskomplement inrymmas i komplementbyggnader.

Miljökvalitetsnormer för luftkvalitet

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 bl.a. 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.

Den nya exploateringen bidrar till en mindre ökning av trafiken, vilket påverkar buller och avgaser negativt även utanför planområdet. Eftersom trafikökningen till planområdet är ringa så bedömer kommunen att miljökvalitetsnormer och miljömål för luft klaras inom planområdet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten beskriver den vattenkvalitet som vatten ska uppnå vid en viss tidpunkt. Det övergripande målet är att allt vatten ska vara av god kvalitet år 2015 men senast till år 2027. Normerna anger en miniminivå och ger inte någon automatisk rätt att förorena upp till den angivna nivån.

Miljökvalitetsnormer för vatten formuleras på olika sätt beroende på viken 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. Sådant som kan påverka vattendraget och växt- och

djurliv negativt är förändring av vattenflödet, förändring av botten eller mark och strandzon, försurning och övergödning. Ytvattnets kemiska status bestäms av hur mycket kemiska föroreningar som finns i vattnet eller bottensedimentet. De ämnen som ses som föroreningar är ämnen som normalt sett inte hör hemma i våra ytvatten till exempel tungmetaller, bekämpningsmedel och kemiska föreningar som används i bland annat tillverkningsindustrin.

Sjön Sävelången är recipient för dagvatten från planområdet. Sävelången har god ekologisk status men har ej god kemisk ytvattenstatus.

Detaljplanens genomförande kommer inte påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten negativt. Kommunen bedömer att inte heller grundvattnet påverkas negativt till följd av detaljplanen.

Trafikbuller-vägar

Enligt Plan-och bygglagen 4 kap 33 § ska en redovisning ske av beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnads fasad och vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

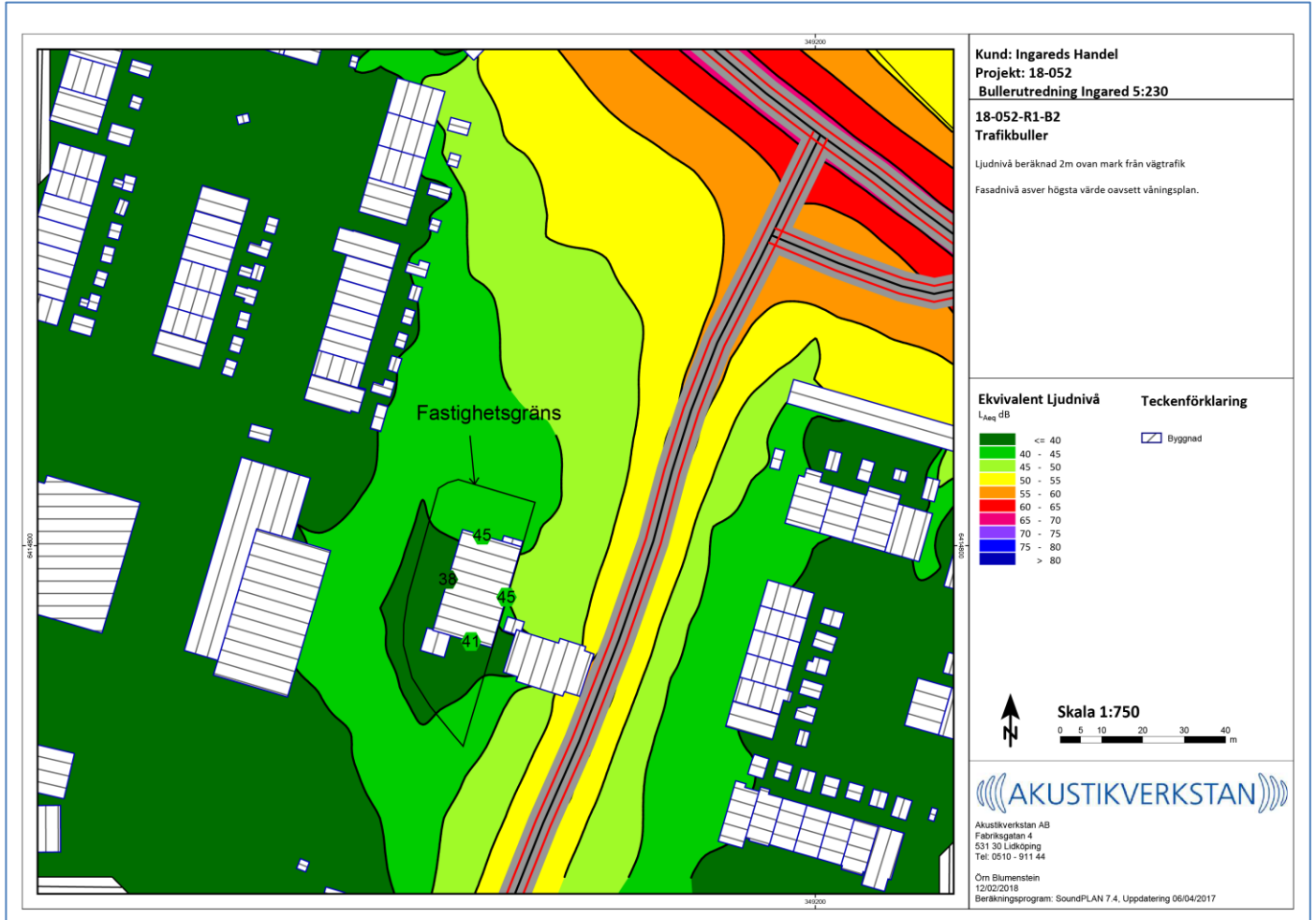
Vilka ljudnivåer som inte bör överskridas regleras med stöd av miljöbalken (9 kap. 12 §) av en förordning. Nu aktuell förordning är "Förordning (2015:216 och 2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader".

Enligt förordningen bör nedanstående riktvärden för buller från spårtrafik och vägar inte överskridas.

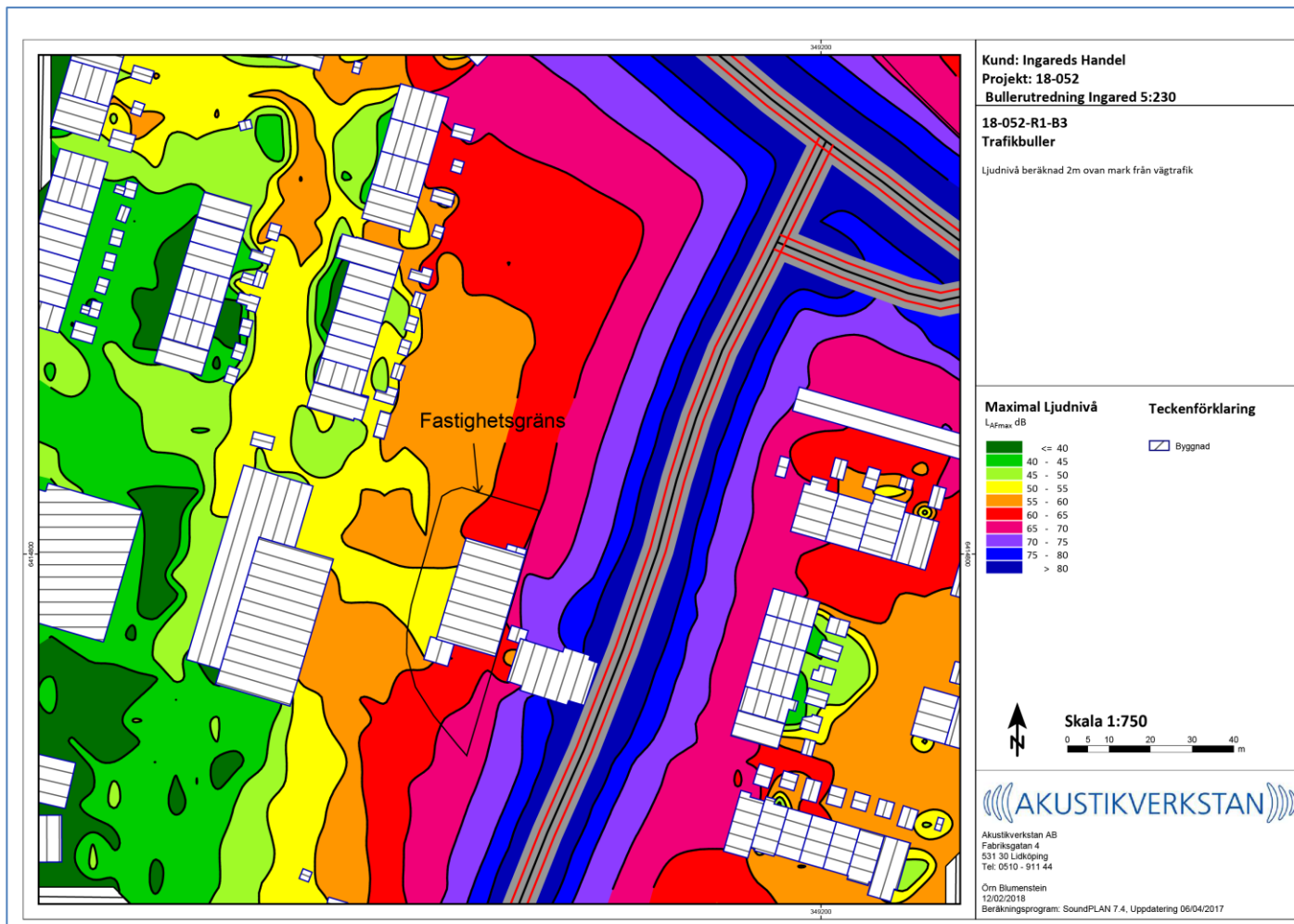
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad. Om ljudnivån som anges ändå överskrids bör:
 1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
 2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.
- För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

En bullerutredning har utförts av Akustikverkstan, 2018-02-12, reviderad 2018-03-03. I bullerutredningen har trafikbullerberäkningar utförts för en framtidsprognos år 2035. Trafikuppgifter har bl.a. erhållits från Alingsås kommun. Trafikuppgifter om ÅDT (årsdygnstrafik) och andel tung trafik på Norsesundsvägen har hämtats från en tidigare utförd trafikbullerutredning gjord av Soundcon 2016-04-11. Denna trafikbullerutredning togs fram i samband med planarbetet för *Detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Kärrbogärdevägen 2 m.fl* inför byggnation intill Norsesundsvägen som är bullerkälla även i aktuell detaljplan.

Resultat från bullerutredningen gjord av Akustikverkstan, 2018-02-12, reviderad 2018-03-03 visar att riktvärden för trafikbuller från vägar, ekvivalent och maximal ljudnivå, uppfylls inom hela planområdet.



Trafikbuller från vägar, ekvivalentnivå, utbredningskarta för 2 m höjd och fasadnivåer.



Trafikbuller från vägar, maximalnivå, utbredningskarta för 2 m höjd.

För buller från spårtrafik och flygtrafik gäller "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader". Buller och vibrationer från järnväg har inte varit aktuellt att beräkna då planområdet ligger ca 1,7 km från Västra Stambanan.

Buller från flygtrafik bör inte överskrida 55 dBA FBN och 70 dBA maximal ljudnivå flygtrafik vid en bostadsbyggnads fasad. Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå flygtrafik ändå överskrids, bör nivån inte överskridas mer än sexton gånger mellan kl. 06.00 och 22.00, och tre gånger mellan kl. 22.00 och 06.00.

Landvetter flygplats ligger 30 km sydväst om planområdet. En miljörapport för 2016, gjord av Koncern Miljö GOT har tagits fram för Landvetter flygplats 2017-03-30. I miljörapporten finns en bullerberäkning från 2016 som visar på att planområdet inte ligger inom de bullerkurvor som anger var det bullrar mer än 55 dBA FBN respektive 70 dBA maximal ljudnivå (rött och blått område på bilden). Planområdet klarar därmed riktvärdena för flygbuller.

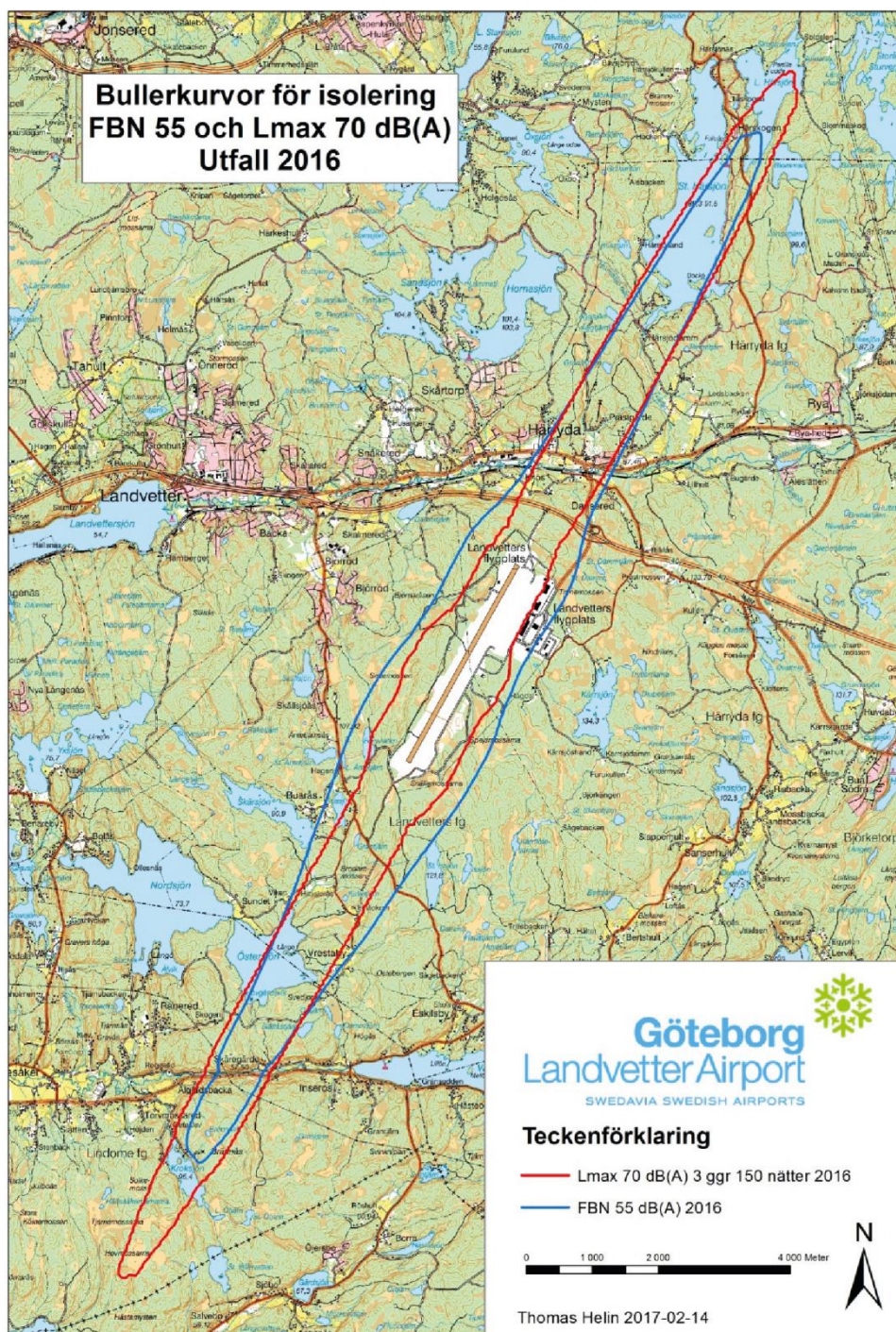


Bild från Miljörapport (2017-03-30) för Landvetter flygplats. Ingared ligger inte inom blått eller rött inringat område.

Verksamhetsbuller

I planområdets närhet finns bullerkällor som avger verksamhetsbuller. I Boverkets rapport (2015:21) "Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder" samt i Naturvårdverkets rapport (6538) "Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller" finns rekommenderade riktvärden för olika typer av verksamhetsbuller. Nedan redovisas tabeller för riktvärden.

Tabell 1. Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad.

	L_{eq} dag (06–18)	L_{eq} kväll (18–22)	L_{eq} natt (22–06)
	Lördagar, söndagar och helgdagar L_{eq} dag + kväll (06–22)		
Zon A*	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer.			
Zon B	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.			

*För buller från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer gäller värdena enligt tabell 2.

Ljuddämpad sida

I zon B bör bostadsbyggnader ha en ljuddämpad sida där ljudnivåerna uppfylls utomhus vid bostadens fasad samt vid en gemensam eller privat uteplats om en sådan anordnas i anslutning till byggnaden.

Tabell 2. Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet på ljuddämpad sida. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad och uteplats.

	L_{eq} dag (06–18)	L_{eq} kväll (18–22)	L_{eq} natt (22–06)
Ljuddämpad sida	45 dBA	45 dBA	40 dBA

Utöver riktvärden för högsta ekvivalent ljudnivå finns följande riktvärden för frifältsvärde utomhus vid bostadsbyggnads fasad.

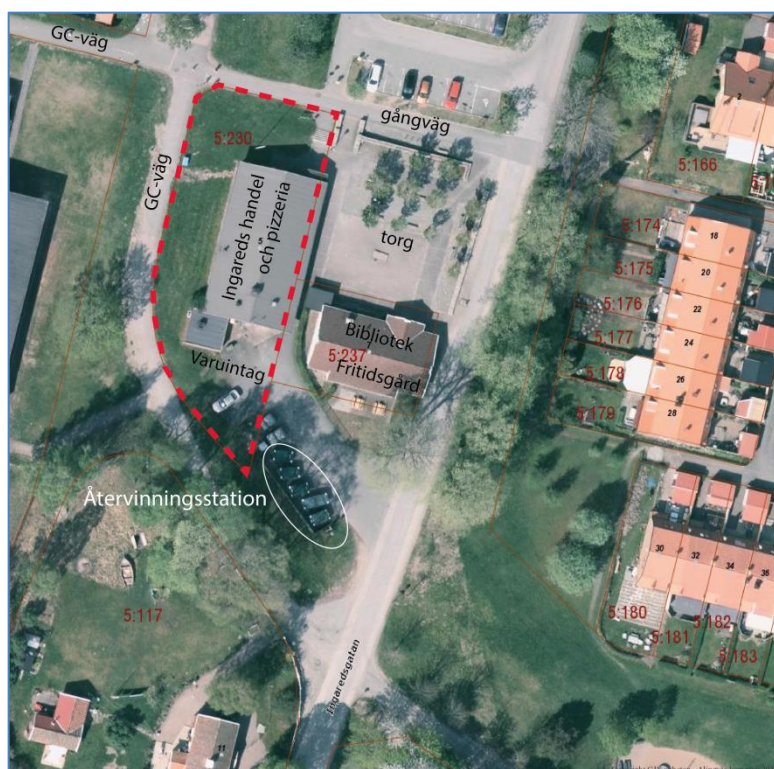
- Maximala ljudnivåer över 55 dBA bör inte förekomma nattetid mellan kl. 22–06 annat än vid enstaka tillfällen. Om de berörda byggnaderna har tillgång till en ljuddämpad sida avser begränsningen i första hand den ljuddämpade sidan.

Lastning och lossning, återvinningsstation

Buller som uppkommer vid lastning och lossning av varor till centrumbyggnaden inom planområdet (tidigare Ingareds handel och pizzeria) och buller som uppkommer vid tömning av återvinningsstationen bedöms vara verksamhetsbuller.

För tillfället är Ingareds handel och pizzeria stängd och tidigare leveranser bedöms som ringa. Dock finns en osäkerhet gällande hur pass omfattande framtida leveranser kommer att bli. Detta då det råder osäkerhet kring vilka verksamheter som kommer att etablera sig inom planområdet. Av denna anledning regleras det i planen att riktvärden för industri- och verksamhetsbuller ska klaras vid bostadsbyggnads fasad.

Återvinningsstation finns i direkt anslutning till planområdet i sydost. Behållarna vid återvinningsstationen töms tre till fyra gånger i veckan framför allt på vardagar mellan kl. 06.00 och kl. 20.00 men också på lördagar. Som regel förekommer inte tömningar av återvinningsstationer som ligger nära bostäder före kl. 06.00 men i undantagsfall kan detta förekomma på grund av omständigheter som väder och trasiga fordon m.m. Tömning av återvinningsstationen kan ge upphov till störande buller. Återvinningsstation ska flyttas till ett nytt läge som ännu inte är utrett och därför kommer buller från den inte att utgöra ett problem för de planerade bostäderna.



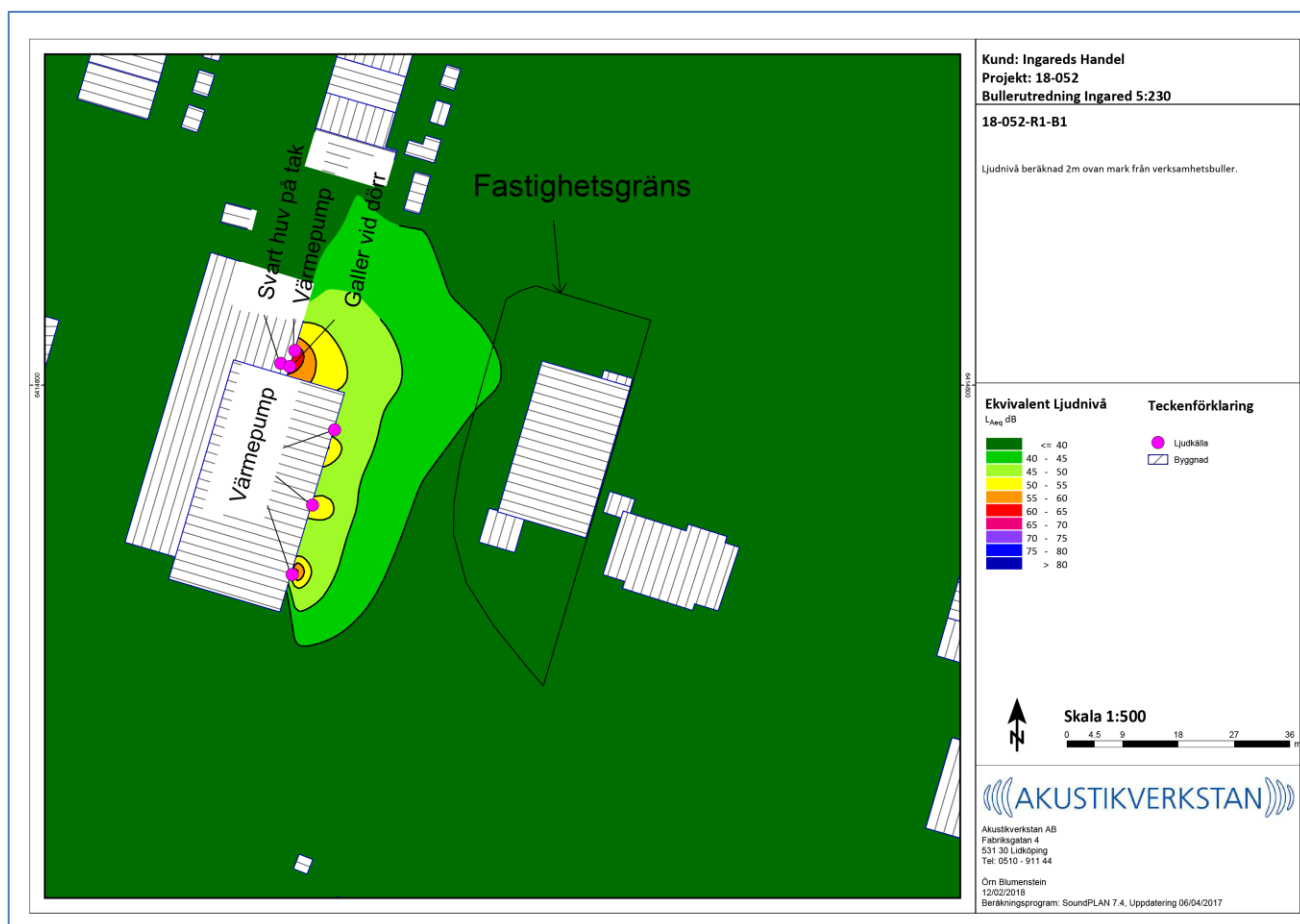
Återvinningsstationen söder om planområdet.

Fläktar

För buller (ekvivalent ljudnivå) från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer gäller riktvärden enligt tabell 2 (se sidan 30).

Planområdet påverkas av verksamhetsbuller som kommer från värmepumpsfläktar monterade på fasad på Ingaredsskolan samt utblås på tak och galler ovanför dörr. Fläktarna finns ca 20 meter väster om planområdet. Bullerutredningen gjord av Akustikverkstan, 2018-02-12, reviderad 2018-03-03 omfattar även ljudeffekt-mätningar gjorda på plats 2018-02-07 för verksamhetsbuller. Enligt vaktmästare på skolan sätts fläktarna igång på morgonen och stängs av på kvällen.

Beräkningsresultaten presenteras som utbredningskarta och fasadnivåer. Resultaten för ljudeffekt-mätningen av verksamhetsbuller visar att riktvärdet 45dBA ekvivalent ljudnivå klaras inom planområdet både under dagtid (kl. 06–18) och under kvällstid (kl. 18–22).



Verksamhetsbuller, ekvivalentnivå (L_{Aeq} , 06-22), utbredningskarta för 2 m höjd.

Övriga bullerkällor	I närheten av planområdet finns också två förskolor och en grundskola (Ingaredsskolan). Då buller från skolan och förskolorna inte bedöms vara omgivningsbuller har de inte tagits med i bullerutredningen.
Strålning	I Alingsås miljömål 2011-2019 finns följande mål: "Den bebyggda miljön ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö". Det har tidigare exemplifierats med: "Vid nybyggnation ska riktvärdet 0,2 mikrotlesa för magnetfält klaras." Ingen luftburen kraftledning eller transformatorstation inom eller utanför planområdet skulle kunna medföra risk att riktvärdet överskrids i någon byggnad.
Riskbedömning	Planområdet ligger inte vid någon av de vägar (E20 och R42) som Länsstyrelsen rekommenderat som färdvägar för genomfartstransporter med farligt gods. Planområdet ligger ca 650 meter från E20.

Konsekvenser för närboende

Trafik	<p>Ingaredsgatan hade ca 420 fordon/årsmedeldygn vid mätning år 2011. Planförslaget medför en mindre ökning av trafiken vid Ingaredsgatan. Om bostäder byggs i en andra våning beräknas planförslaget medföra ytterligare ca 24-32 fordonsrörelser till och från planområdet om man räknar med att samtliga hushåll har en bil och gör fyra resor per dag till och från bostaden.</p> <p>En byggrätt för "C, centrumfunktioner" finns redan idag i en våning. Befintlig bestämmelse omfattar; butiker, service, kontor, bio, bibliotek, teatrar, kyrka, föreningslokaler, restauranger osv. Byggrätten är inte helt nyttjad i gällande plan och därför finns möjlighet för verksamheten att expandera redan idag.</p> <p>Planförslaget innebär att befintlig användning "C centrumfunktioner" ersätts med ett nytt "C centrum utom hotell och vandrarhem, medges endast i bottenvåningen." Den nya planbestämmelsen har en vidare omfattning, vilket innebär att fler former av centrumändamål kan inrymmas i bottenvåningen, däribland apotek och lättare form av vård m.m.</p> <p>Centrumverksamheter som möjliggörs i bottenvåningen antas generera en mindre ökning av trafiken till området. Detta då den andel bruttoarea som detaljplanen medger för användningarna är relativt liten.</p> <p>Fler bostäder är under byggnation öster om planområdet, vid Kärrbogärdevägen i Ingared och kundunderlaget för centrumändamål i Ingareds centrum förväntas öka.</p> <p>Ingareds handel fungerade tidigare som en närlivsbutik, främst för boende i Ingared och kunde inte likställas med en stormarknad. Även om trafiken till Ingareds centrum skulle öka så antas besökare inte parkera någon längre stund i centrum. Med ortens goda gång- och cykelförbindelser bedöms också förutsättningarna som goda för att många besökare kan ta sig till centrum utan bil.</p>
--------	--

Ökad service och boendemöjligheter

Planförslaget kan bidra till att öka kundunderlaget för den lokala handeln, servicen och kollektivtrafiken. Ett större kundunderlag kan utgöra ett incitament för en expansion av handeln och andra centrumverksamheter.

Komplettering med lägenheter i Ingared innebär att både yngre och äldre får större valmöjlighet vid val av bostadsort. Om lägenheter byggs kan också de som idag bor i hus i Ingared bo kvar på orten även om man önskar att byta boendeform.

Skugga

En solstudie, gjord av Contekton arkitekter Fyrstad AB, daterad 2019-03-20 visar skuggpåverkan för omkringliggande fastigheter.

Bostäder finns nordväst och öster om planområdet (på andra sidan Ingaredsgatan). Direkt öster om planområdet finns Ingareds bibliotek.

Under vår- och höstdagjämning påverkas bostäderna öster om planområdet av skuggning något under sen eftermiddag och kväll.

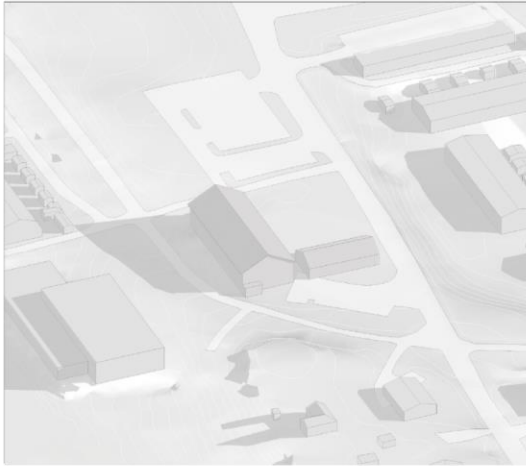
Under vintersolstånd påverkas bostäderna nordväst om planområdet något under förmiddagen och bostäderna öster om planområdet under eftermiddagen.

Under sommarsolstånd påverkas inte omkringliggande bostäder av skuggning från ny bebyggelse.

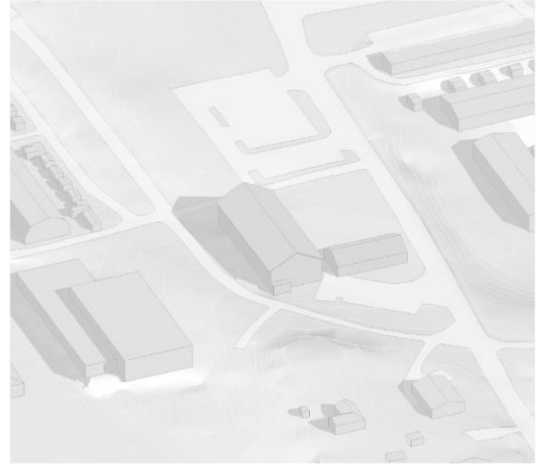
Studien visar att tiden då bostäderna runt om planområdet påverkas är begränsad.



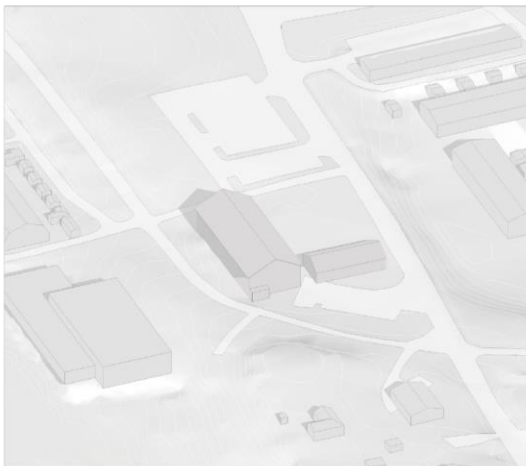
Ingaredsgatan/Kungsvägen. Vy från söder. Öster om planområdet finns Ingareds bibliotek (till vänster i bild) och bostäder (till höger i bild).



Vårdagjämning 20/3 2019 - Kl. 09.00



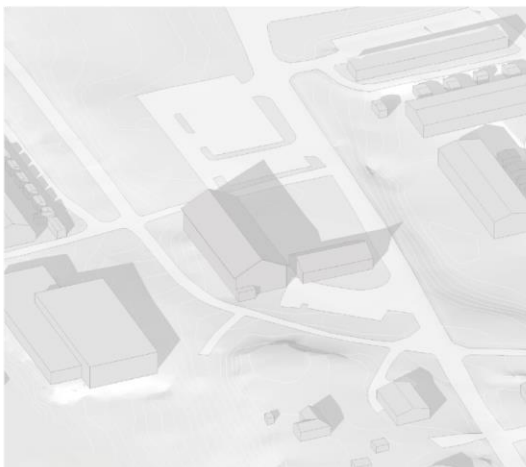
Vårdagjämning 20/3 2019 - Kl. 11.00



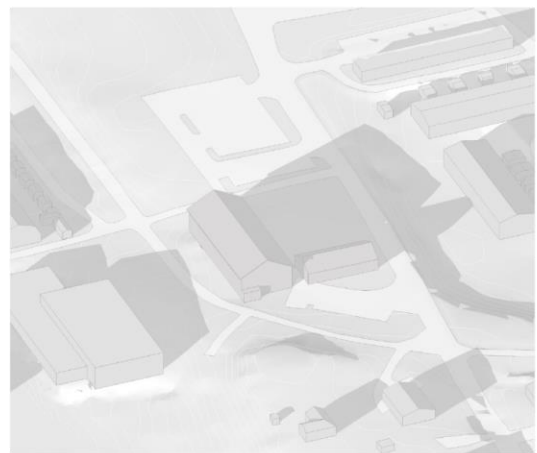
Vårdagjämning 20/3 2019 - Kl. 13.00



Vårdagjämning 20/3 2019 - Kl. 15.00



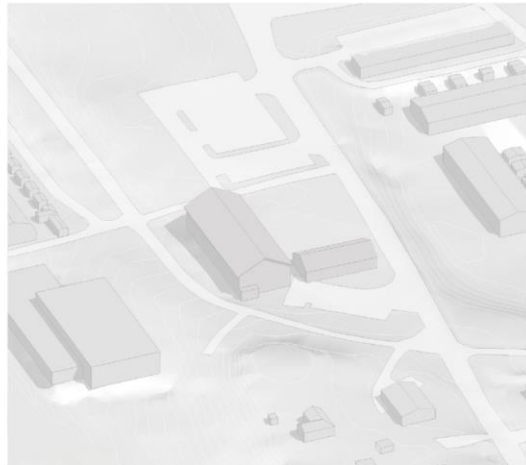
Vårdagjämning 20/3 2019 - Kl. 16.00



Vårdagjämning 20/3 2019 - Kl. 17.00



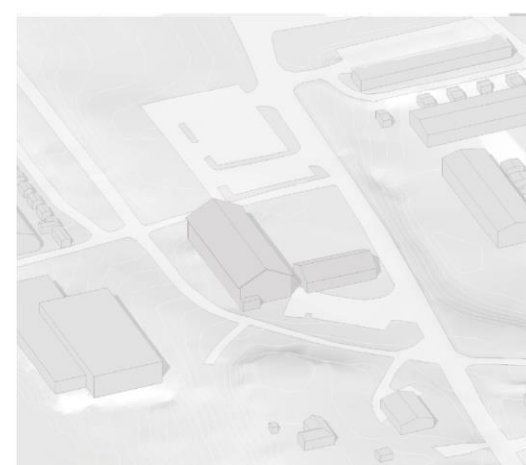
Sommarsolstånd 21/6 2019 - Kl. 09.00



Sommarsolstånd 21/6 2019 - Kl. 11.00



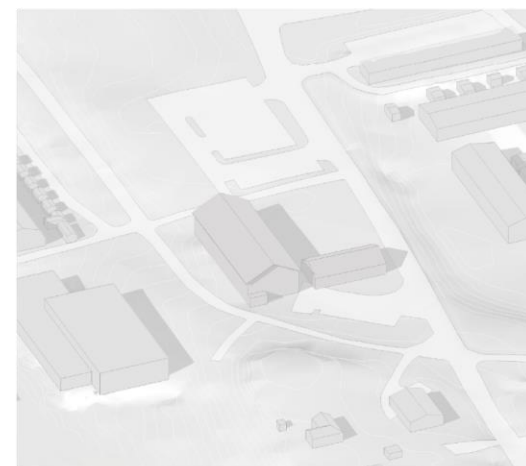
Sommarsolstånd 21/6 2019 - Kl. 13.00



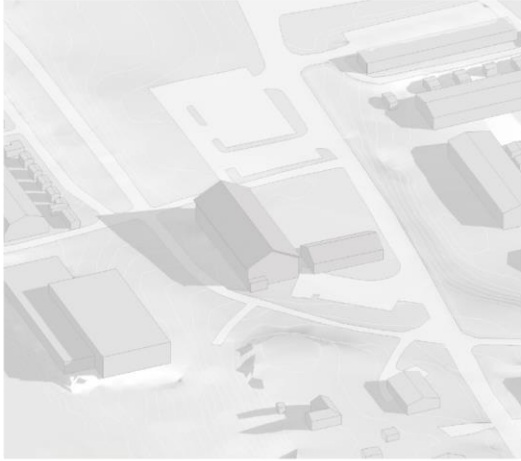
Sommarsolstånd 21/6 2019 - Kl. 15.00



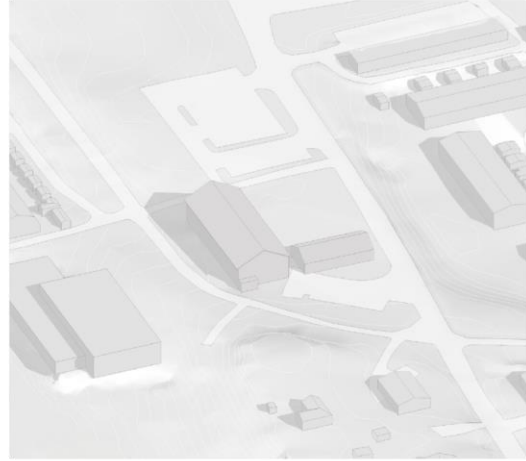
Sommarsolstånd 21/6 2019 - Kl. 16.00



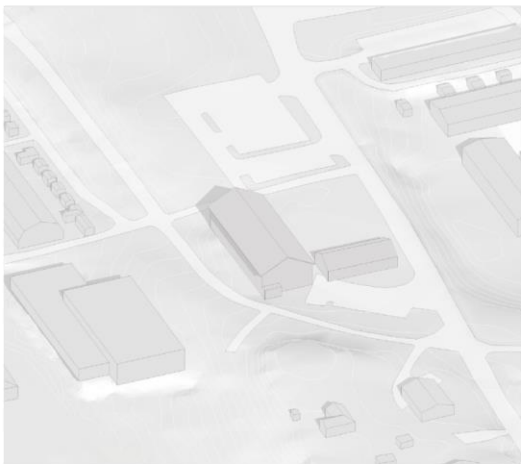
Sommarsolstånd 21/6 2019 - Kl. 17.00



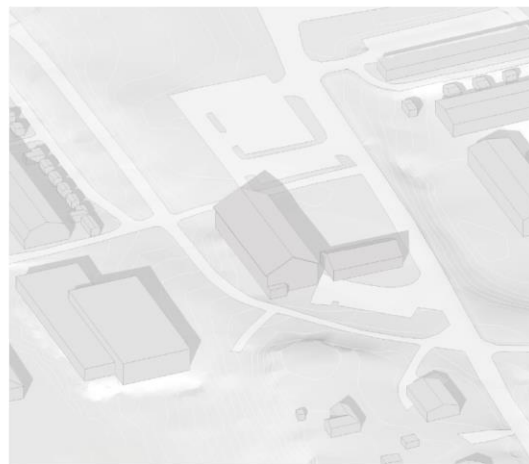
Höstdagjämning 23/9 2019 - Kl. 09.00



Höstdagjämning 23/9 2019 - Kl. 11.00



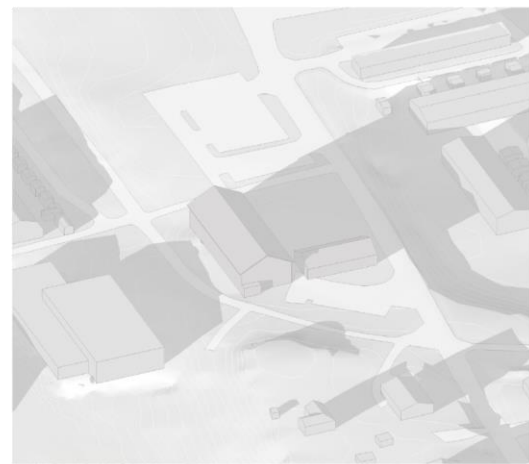
Höstdagjämning 23/9 2019 - Kl. 13.00



Höstdagjämning 23/9 2019 - Kl. 15.00



Höstdagjämning 23/9 2019 - Kl. 16.00



Höstdagjämning 23/9 2019 - Kl. 17.00



Vintersolstånd 22/12 2019 - Kl. 11.00



Vintersolstånd 22/12 2019 - Kl. 13.00



Vintersolstånd 22/12 2019 - Kl. 15.00

Behovsbedömning

Behovsbedömning-
ställningstagande

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34 § och Miljöbalken 6 kap 7 § (2017:782) 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	<p>Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från den dag då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.</p> <p>Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger.</p> <p>Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren kan begära ekonomisk kompensation för uppkommen skada eller förlorad byggrätt.</p>
PBL-version	<p>Planarbetet påbörjades efter 2015-01-01 och planeringen sker därför i enlighet med den nya versionen 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 inleddes med ett samrådsskede med de som är berörda.</p> <p>Efter granskningsskedet upprättas sedan ett granskningsutlåtande och därefter antas planen av samhällsbyggnadsnämnden.</p>
Plankostnad	<p>Kostnaderna för upprättandet av detaljplanen tas ut genom planavtal med fastighetsägaren. Planavgift kommer därför inte att tas ut i samband med bygglov.</p>

6. Genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförande- beskrivningens rättsverkan	<p>Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Den redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Beskrivningen är vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna.</p>
Huvudmannaskap	<p>Planen omfattar endast kvartersmark. Kommunen är huvudman för allmän plats i anslutning till planområdet. Huvudmannaskapet innebär ansvar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats.</p>
Ansvarsfördelning	<p><i>Allmänna anläggningar</i> Alingsås kommun utför samtliga åtgärder som berör allmännyttiga underjordiska ledningar inom planområdet.</p> <p><i>Åtgärder inom planområdet (kvartersmark)</i> Åtgärder som behöver utföras på kvartersmark inom planområdet ansvarar fastighetsägaren till Ingared 5:230 för.</p>

Gemensamhetsanläggning- parkering

Lantmäteriet har nyligen fattat beslut om att bilda en gemensamhetsanläggning, blivande Ingared ga:28, för parkering norr om planområdet på kommunägd kvartersmark (fastighet Ingared 5:114).

Kommunens fastighet Ingared 5:114 och den nybildade bostadstomten Ingared 5:278 (ligger norr om parkeringen) har andelar i gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas av delägarna genom gemensamma beslut s.k. delägarförvaltning. Vid behov kan Lantmäteriet, efter ansökan från delägarna, bilda en samfällighetsförening (juridisk person) som förvaltar gemensamhetsanläggningen.

Fastighetsägaren till Ingared 5:230 ansvarar för ansökan till Lantmäteriet för omprövning/utökning av gemensamhetsanläggningen Ingared ga:28. Omprövning/utökning av Ingared ga:28 innebär att Ingared 5:230 erhåller andel i Ingared ga:28 och att gemensamhetsanläggning utökas söder ut med nya p-platser för att täcka Ingared 5:230: s tillkommande parkeringsbehov som uppstår vid byggnation utifrån nu aktuell blivande detaljplan.

Avtal

Avtal om allmänna anläggningar

Kommunen avtalar om ledningsrätt för befintliga allmänna underjordiska VA- ledningar inom fastighet Ingared 5:230.

Genomförandeavtal

Ett genomförandeavtal mellan kommunen, delägarna i Ingared ga:28 och ägaren till Ingared 5:230 ska undertecknas innan bygglov beviljas för fastigheten. I genomförandeavtalet regleras följande:

- Fastighetsägaren till Ingared 5:230 ska ansöka om delägarskap i Ingared ga:28 (parkeringen) och underteckna en överenskommelse med kommunen och delägarna i gemensamhetsanläggningen där kostnader för åtgärder som behövs för om- och tillbyggnad av parkeringen regleras.
- Fastighetsägaren till Ingared 5:230 ska bygga ut parkeringen norr om planområdet med upp till åtta parkeringsplatser.
- Fastighetsägaren ska betala ersättning till kommunen för två befintliga träd som försvinner när parkeringen byggs ut norr om planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Ledningsrätt

Allmänna underjordiska ledningar (VA) på kvartersmark tryggas med ledningsrätt. Kommunen ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning för ledningsrätt. Område för markreservat för ledningarna (u-område) finns på plankartan.

Kvartersmark

Fastigheten Ingared 5:230 ges genom denna detaljplan möjlighet till utökad byggrätt inom fastigheten.

Gemensamhets-
anläggning parkering

Redogörelse för gemensamhetsanläggning Ingared ga:28, se även avsnittet **Organisatoriska frågor**, gemensamhetsanläggning-parkering.

Ingared 5:114 (kommunen) kommer att gå in som delägare i Ingared ga:28 för fastigheterna Ingared 5:230 (planområdet) och Ingared 5:237 (Ingareds bibliotek). Detta då det finns äldre parkeringsavtal, i vilka det framgår att kommunen, inom parkeringen ska stå för underhåll och drift av 15 p-platser för fastighet Ingared 5:230 och ca åtta parkeringsplatser för fastigheten Ingared 5:237.

Fastighetsägaren till Ingared 5:230 ansvarar för ansökan till Lantmäteriet för omprövning/utökning av gemensamhetsanläggningen för parkeringen norr om planområdet. Detta då fastighetsägaren kommer att behöva bygga upp till åtta nya parkeringsplatser inom parkeringen i samband med denna detaljplan.

Eftersom parkeringen redan är reglerad som "parkering" och planbestämmelse om "gemensamhetsanläggning" finns i gällande detaljplan, har parkeringen inte tagits med i planområdet. Se gällande detaljplan sidan 4.

Ekonomiska frågor

Detaljplan

Kostnaden för upprättande av aktuell detaljplan regleras och finansieras genom upprättat planavtal.

Allmänna anläggningar

Alingsås kommun utför och bekostar samtliga åtgärder som berör allmännyttiga, underjordiska ledningar och bekostar ansökan om lantmäteriförrättning för ledningsrätt.

Åtgärder inom
kvartersmark

Åtgärder inom fastigheten Ingared 5:230 bekostas av fastighetsägaren till Ingared 5:230.

Gemensamhets-
anläggning- parkering

Fastighetsägaren till Ingared 5:230 bekostar lantmäteriförrättning för omprövning/utökning av gemensamhetsanläggningen för parkeringen norr om planområdet.

Fastighetsägaren till Ingared 5:230 bekostar utbyggnaden av upp till åtta nya p-platser.

En skriftlig överenskommelse upprättas mellan fastighetsägaren till Ingared 5:230 och delägarna i gemensamhetsanläggningen där ansvaret för kostnader för åtgärder som behövs för om- och tillbyggnad av parkeringen regleras.

Ersättning av mark

Fastighetsägaren till Ingared 5:230 betalar ersättning till kommunen i utbyte mot att kommunal mark upplåts för den utökade parkeringsanläggningen. Ersättningen ska motsvara marknadsvärdet för marken.

Ersättning för träd Fastighetsägaren till Ingared 5:230 betalar ersättning till kommunen för förlusten av två träd som behöver tas bort när gemensamhetsanläggningen för parkeringen utökas.

Tekniska frågor

Utredningar Följande utredningar är underlag för detaljplanen.

Trafik- och verksamhetsbullenberäkning, Ingaredsgatan 5 med bilagor Akustikverkstan, 2018-02-12, reviderad 2018-03-03.

Geoteknisk utredning, Hofmanns Geotekniska AB, 1977-06-10

Solstudie, Contekton arkitekter Fyrstad AB, 2019-03-20

Geoteknik De geotekniska undersökningar som gjorts är tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Ansvar att utreda om det föreligger risk för skadliga sättningar för planerad byggnation åligger fastighetsägaren till Ingared 5:230. Inför detaljprojekteringen (grundläggning m.m.) ska fastighetsägaren till Ingared 5:230 ta fram ett geotekniskt projekteringsunderlag. Kravet på ett sådant underlag är att det i detalj ska redovisa lämplig grundläggningsteknik för planerad byggnation.

El-, och teleledning
m.m. Alingsås Energi Nät, Vattenfall, Telia samt övriga nätägare ska kontaktas i god tid innan arbeten påbörjas som påverkar deras anläggningar. Kostnader för omläggningar bekostas av fastighetsägaren till Ingared 5:230.

Massbalans En massbalans ska eftersträvas för planområdet. Fastighetsägaren till Ingared 5:230 och entreprenör ansvarar för omhändertagande samt att bygglov söks för tillfällig lagring av massor för omfördelning inom området.

Medverkande Detaljplanen har utarbetats under medverkan av representanter från samhällsbyggnadskontoret, kommunledningskontoret och miljöskyddskontoret.
Genomförandebeskrivningen är framtagen av samhällsbyggnadskontoret och exploateringsenheten vid kommunledningskontoret.
Illustration av volymer har tagits fram av samhällsbyggnadskontoret.

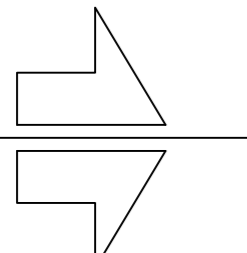
Plan- och bygglovsavdelningen

Planarkitekt
Sara Ekelund

Tf. Enhetschef för Planenheten
Cecilia Sjölin



ILLUSTRATIONSKARTA



GRUNDKARTA

- Ingaredsgatan
- Galutamm
- Fasighetsgräns
- Samhällsbyggnadskontoret
- Fastighetsbeteckning
- 2019-04-08
- Höjdsystem RH2000
- Koordinatsystem SWEREF 99 12 00
- Nivåkurvor
- Väggent på tomt
- Parkeringsgräns
- Bekant dyggränd
- Bekant träd

A1: SKALA 1:300
 A3: SKALA 1:1000

Teckenförklaring
 Kombination av Planområdesgräns
 och Användningsgräns



ILLUSTRATIONSKARTA
 GRANSKNINGSHANDLING

Planhandlingar:
 Plankarta med bestämmelser
 Illustrationskarta
 Planbeskrivning

DETAILPLAN FÖR INGARED
 BOSTÄDER M.M. VID
 INGAREDSGATAN 5 (fastigheten
 Ingared 5:230)

Allingsås den 15 maj 2019

Sara Ekelund
 Planarkitekt

Beställare	SBN
Antagande	
Lagstiftande	
Sign	



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Kombination av Planområdesgräns och Användningsgräns
- Egenhetsgräns
- Kombination av Egenhetsgräns och Administrativ gräns

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Kvartersmark (4 kap 5 § p.3 PBL)

B,C Bostäder medges endast i andra våningen. Centrum utom hotell och vandrarhem, medges endast i bottenvåningen. Bostadskomplement som förädd, cykelrum, miljöhus, tvättum och liknande medges i bottenvåningen till en största sammanlagd bruttoarea om 80 m².

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bybyggnadens omfattning

Marken får inte förses med byggnad. Parkering medges. (4 kap 11 § p.1 PBL)

Marken får endast förses med komplementbyggnader som miljöhus och förädd samt hiss, parkering, trädäck och allan. (4 kap 11 § p.1 PBL)

0.0 Högsta byggnadshöjd i meter över markens medelnivå. (4 kap 11 § p.1 PBL)

00-00 Minsta och största tillåtna takvinkel i grader för huvudbyggnad. (4 kap 11 § p.1 PBL)

|| Högsta antalet tillåtna våningar. (4 kap 11 § p.1 PBL)

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 4,0 meter. (4 kap 11 § p.1 PBL)

Utformning

f₁ Omsorg ska ägnas byggnadernas utformning och anpassning till omkringliggande, kulturhistoriskt, värdefull bebyggelse. (4 kap 16 p.1 § PBL)

f₂ Huvudbyggnad ska ha sadeltak i längsgående riktning. Tak på huvudbyggnad ska ha takutsprång och täckas med takpannor. (4 kap 16 p.1 § PBL)

f₃ Takkupor och frontspis får inte finnas i takfall mot torg. (4 kap 16 p.1 § PBL)

v₁ Vind får inte inredas som bostad. Vind får endast inredas som förädd. (4 kap 11 p.3 § PBL)

Skydd mot störningar

Riktavden för industr- och verksamhetsbuller i Boverkets rapport 2015:21 ska klaras vid bostadsbyggnads fasad. (4 kap 12 § PBL)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid
Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. (4 kap. 21 § PBL.)

Underjordiska ledningar
Markreservat för allmänna underjordiska ledningar. (4 kap. 6 § PBL.)

GRUNDKARTA

- Ingaredsgatan
- Galutamm
- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Nivåkurvor
- Väggant på tomt
- Parkeringsgräns
- Bekant byggnad
- Bekant träd
- Grundkartan upprättad av Samhällsbyggnadskontoret 2019-04-08
- Höjdsystem RH/2000
- Koordinatsystem SWEREF 99 12 00

A1: SKALA 1:500
A3: SKALA 1:1000

ALINGSÅS

KOMMUN

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER GRANSKNINGSHANDLING

Planhandlingar:
Plankarta med bestämmelser
Illustrationskarta
Planbeskrivning

DETALJPLAN FÖR INGARED BOSTÄDER M.M. VID INGAREDSGATAN 5 (fastigheten Ingared 5:230)

Alingsås den 15 maj 2019

Sara Ekelund
Planarkitekt

Beställare	Siga
SBN Godkännande	
Antagande	
Lagkraftvännande	

Dp-bostäder m.m. vid Ingaredsgatan 5

Handläggare:
Sara Ekelund
SBN-datum:
2019-05-15

Förprovning Uppdrag Program Samråd Granskning Antagande Förhandsbesked Bygglov Lantmäteri Avtal Överlåtelse Projekttering Iordningsställande av allmän plats



Sammanfattning

Syfte: Centrum utom hotell och vandrarhem, medges endast i bottenvåningen. Bostäder medges endast i en andra våning.

Bedömning:

Parkeringsbehovet för centrumändamål bedöms som tillgodosett. Parkeringsbehovet för bostäder kan tillgodoses inom gemensamhetsanläggning norr om planområdet.

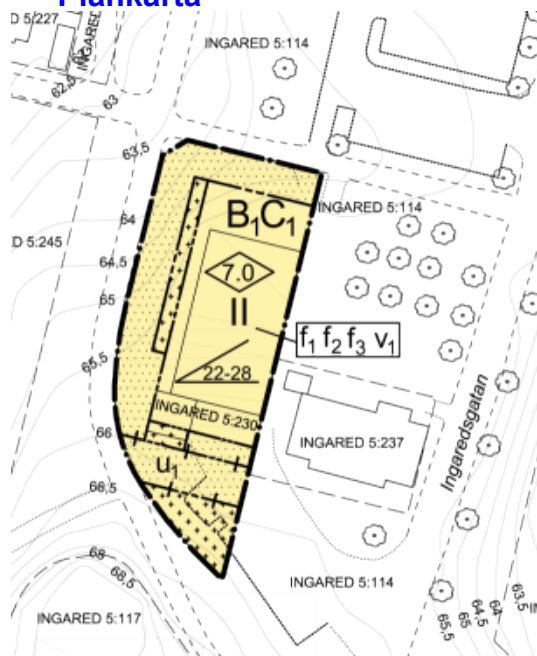
Förslag till beslut:

Planförslaget kan hållas tillgängligt för granskning enligt plan- och bygglagen 5:18-21.

Översigtskarta



Plankarta



Illustrationskarta



Planområdet



Detaljplan för Alingsås,
Skola vid Säterigatan
(Noltorpsskolan 1),
granskning

6

2017.168 SBN

Datum: 2019-04-24
Handläggare: Sara Ekelund
Direktnr: 0322-616347
Diariernr: 2017.168 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Alingsås, Skola vid Säterigatan (Noltorpsskolan 1 m.fl.)

Ärendebeskrivning

Enligt den beslutade detaljplanebeställningen 2019-02-04 bör ett förslag till rubricerad detaljplan gå ut på granskning under 2019.

Syftet med planen är att ge möjlighet för om- och nybyggnation av utbildningslokaler för skola och idrottshall för att kunna ersätta tillfälliga paviljonger och klara ökat antal elever. Syftet är också att möjliggöra för en ändamålsenlig trafik- och parkeringslösning vid skolan och samtidigt säkra allmänhetens tillgänglighet till Mjörn genom ett grönstråk.

Kommunstyrelsen beslutade 2018-06-18 §105 att ny idrottshall ska byggas utan läktarkapacitet.

Planförslaget har varit ute på samråd under tiden 11 oktober 2018 till 31 oktober 2018.

Förvaltningens yttrande

Samhällsbyggnadskontoret har efter samrådet gjort en del justeringar i planhandlingarna och upprättat ett granskningsförslag som är redovisat i Plankarta, Illustrationskarta samt Planbeskrivning.

Planläggningen sker med standardförfarande och beslut om granskning avgörs av Samhällsbyggnadsnämnden. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att förslaget till markanvändning inte ger en betydande miljöpåverkan.

Bebyggelse

Merparten av bebyggelsen tillåts i en höjd motsvarande två våningar. Idrottshall utan läktarkapacitet kan byggas.

För att minska ny bebyggelses skuggpåverkan på befintliga bostäder nordväst om planområdet har planbestämmelser som reglerar bebyggelsens höjd tillkommit sedan samrådsförslaget. Bebyggelsen närmast bostäderna har också flyttats söder ut.

Träd

Träd skyddas i detaljplanen då de är skyddsvärda och utgör en omtyckt lekmiljö.

Trafik och parkering

Planområdet har utökats sedan samrådet och omfattar bland annat delar av parkeringen och gatan norr om Noltorpsskolan. Parkeringen är en gemensamhetsanläggning inom vilka flera verksamheter i Noltorp, däribland Noltorpsskolan, Hagagårdens äldreboende och svenska kyrkan m.fl. tillgodoser sina befintliga parkeringsbehov idag. För att klara framtida parkeringsbehov medges samnyttjande för tillkommande skollokaler och idrottshall. Skollokalerna bedöms ha ett ökat parkeringsbehov dagtid och den tillkommande idrottshallen ett ökat parkeringsbehov framför allt kvällstid. Samnyttjande kan även ske med andra verksamheter som har andelar i gemensamhetsanläggningen.

Kommunen köper delar av parkeringen vilken byggs om till gata (allmän plats) där korttidsparkeringsplatser för hämtning och lämning av elever anordnas.

Gång- och cykelvägen norr om skolan dras om för att bereda plats för nytt läge för busshållplatsen.

Grönstråk

För att bereda plats för idrottshall och tillskapa tillräckligt stor skolgård (fria) utökas skolfastigheten i söder. Inom marken (park) som kommunen säljer finns ett grönstråk med en stig till Mjörn. Kommunen säljer också delar av ett område som används för rekreations- och fritidsändamål. Inom detta markområde finns tre fotbollsplaner (Noltorpsvallen).

För att inte begränsa allmänhetens tillgänglighet till Mjörn förläggs grönstråket söder om den nya fastighetsgränsen för skolfastigheten och en ny körbar parkväg anordnas. Den nya parkvägen är körbar för att Noltorpsvallen ska kunna underhållas på ett ändamålsenligt sätt.

Övrigt

Planen antas av samhällsbyggnadsnämnden.

Ekonomisk bedömning

Fastighetsägaren har träffat ett planavtal med samhällsbyggnadskontoret angående finansiering av planarbetet. Genomförandet av detaljplanen kommer att bekostas av fastighetsägaren och kommunen. Ett exploateringsavtal ska skrivas mellan kommunen och fastighetsägaren.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner revideringarna av planförslaget samt beslutar att hålla det tillgängligt för granskning enligt plan- och bygglagen 5:18-21.

Beslutet ska skickas till

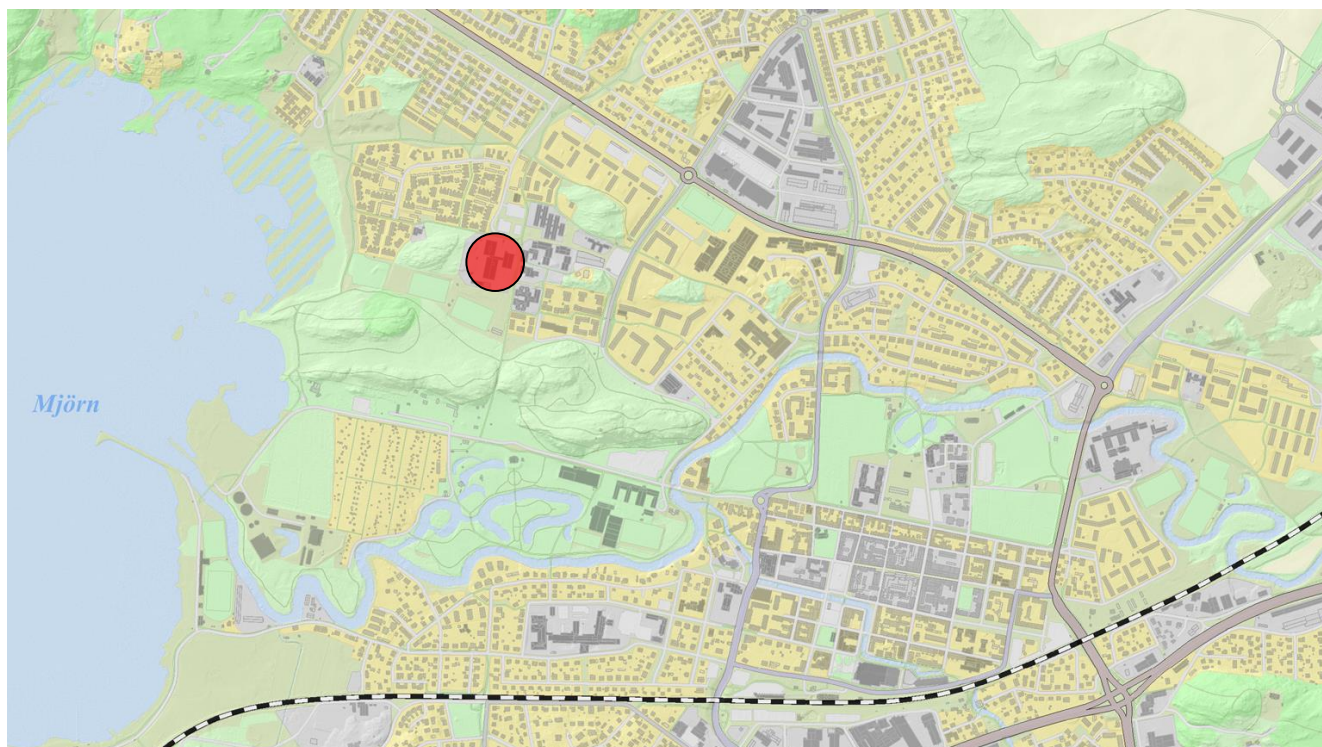
Plan- och bygglovsavdelningen (JS, SE)

Cecilia Sjölin

T.f. Enhetschef för Planenheten

Sara Ekelund

Planarkitekt



Detaljplan för Alingsås, Skola vid Säterigatan (Noltorpsskolan 1 m.fl.)

Planbeskrivning 2019-05-15

1. Inledning

Syfte	Syftet med planen är att ge möjlighet för om- och nybyggnation av utbildningslokaler för skola och idrottshall för att kunna ersätta tillfälliga paviljonger och klara ökat antal elever. Syftet är också att möjliggöra en ändamålsenlig trafik- och parkeringslösning vid skolan och samtidigt säkra allmänhetens tillgänglighet till Mjörn genom ett grönstråk.
Planhandlingar	<p>Den juridiskt bindande handlingen är plankarta med bestämmelser.</p> <p>Till detaljplanen bifogas en planbeskrivning och en illustrationskarta. Dessa har ingen rättsverkan utan ska underlätta förståelsen av planen och vara vägledande vid tolkningen av den.</p> <p>Efter att planförslaget varit tillgängligt för granskning upprättas ett granskningsutlåtande med samtliga skriftliga synpunkter på förslaget. En övrig handling är en fastighetsförteckning.</p>
Läge och areal	<p>Planområdet ligger i Noltorp, ca 1,5 km nordväst om Alingsås stadskärna. I söder och i väster angränsar planområdet till ett naturområde med naturstig som leder bort till Mjörn. I söder angränsar området också till tre fotbollsplaner (Noltorpsvallen), i norr till en större parkeringsplats och i öster till verksamheter som äldreboende, kyrka, vårdcentral, förskola m.m.</p> <p>Öster om Noltorpsskolan finns gång- och cykelvägen Klämmavägen vilken utgör ett huvudstråk för gång- och cykeltrafik. Planområdet är ca 3,1 ha.</p>
Markägare	Noltorpsskolan ligger inom fastigheten Noltorpsskolan 1 och ägs av Fabs AB. Den norra delen av planområdet omfattas av Säterigatan och gång- och cykelbana (fastighet Noltorp 1:6, ägd av Alingsås kommun). Den norra delen av planområdet omfattas också av delar av fastigheten Noltorp 1:11 inom vilken en större parkeringsplats finns. Den södra delen av planområdet omfattas av ett område som idag används för rekreations- och fritidsändamål (fastighet Noltorp 1:6, ägd av Alingsås kommun).



Planområdet

2. Tidigare ställningstaganden

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2019-02-04 om detaljplanebeställningen för samtliga planer som pågår och som ska påbörjas. Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i detaljplanebeställningen.

Detaljplaner

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

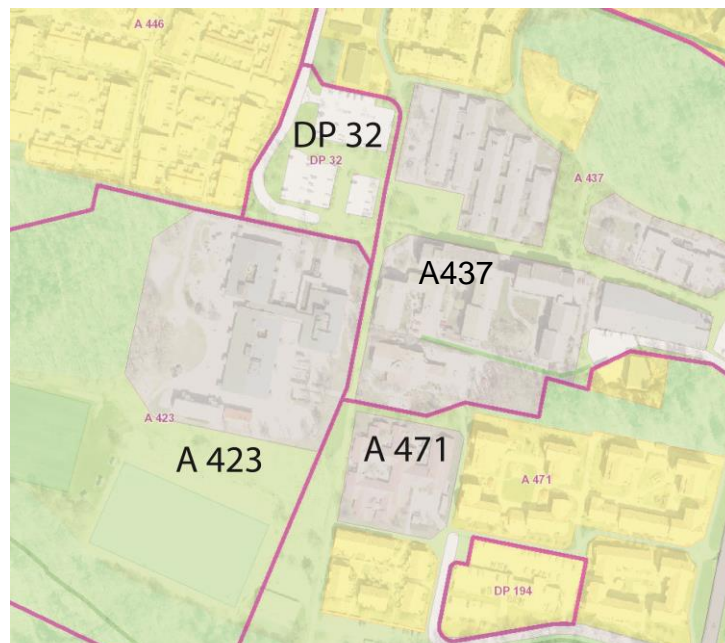
- A 423 (1974-04-29) Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen samt upphävande av delar av detaljplaner för Alingsås (Västra Noltorp). Detaljplanen medger användningen; *Park, Område för allmänt ändamål och Område för rekreativ- och fritidsändamål* inom de delar som nu ersätts med ny detaljplan.

- A471 (1986-02-07) Förslag till ändring av stadsplanen för Alingsås (södra Noltorp). Detaljplanen medger användningen *Park* och *Område för rekreations- och fritidsändamål* inom de delar som nu ersätts med ny detaljplan.
- A437 (1977-09-13) Förslag till ändring av stadsplanen för Alingsås (Noltorp centrum). Detaljplanen medger användningen *Park* och *Område för gatutrafikändamål* inom de delar som nu ersätts med ny detaljplan.

För området gäller också följande detaljplaner (med lagakraftdatum inom parentes):

- DP 32 Detaljplan för Alingsås, del av Noltorp 1:11 m.m. (laga kraftdatum: 1992-12-09). Detaljplanen medger användningen *Uppsamlings gata, Gc-väg, Park* och *Parkering (kvartersmark)* inom de delar som nu ersätts med ny detaljplan.

Genomförandetiden har gått ut för ovanstående planer. Den nya detaljplanen ersätter de äldre planerna i berörda delar.



Gällande detaljplaner inom planområdet.

Vision 2040

Alingsås kommun har antagit Vision 2040 som en ledstjärna för all planering. Bl.a. anges att "Alingsås är Västsveriges vackraste kulturstad i en levande bygd. Genom nytänkande, engagemang och tillgänglighet skapar vi livskvalitet för alla."

Kommunens flerårsstrategi 2019-2021

Sedan kommunens nya styrmodell började gälla (år 2012) tar kommunen fram dokumentet Flerårsstrategi som omfattar budget samt mål för kommunens styrning. I Flerårsstrategin presenteras prioriterade mål som 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:

- I Alingsås är det tryggt, säkert och välkomnande
- I Alingsås finns goda möjligheter till arbete och företagande
- I Alingsås finns det attraktiva boendemöjligheter
- I Alingsås skapar infrastrukturen möjligheter för tillväxt

I Alingsås skapar vi goda livsmiljöer genom långsiktigt hållbar utveckling
I Alingsås minskar vi vår miljöpåverkan genom energieffektiv omställning (bl.a. ska total energianvändning per invånare minska)

Alingsås miljömål

Kommunen har också antagit "Alingsås miljömål 2011-2019". De är grupperade i de tre huvudområdena Rik natur, Friskt vatten och Det goda samhället. Inom det sistnämnda området är det främst följande nationella miljö kvalitetsmål som är aktuella för detaljplaneringen: Begränsad klimatpåverkan, God bebyggd miljö och Frisk luft.

Ett annat mål är 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. Kommunfullmäktige har också antagit "Alingsås energiplan 2012-2013".

Översiktsplanen

I den kommuntäckande översiktsplanen har avvägningar gjorts mellan de motstående allmänna intressena att bevara naturvärden och rekreationsområden samt att exploatera mark som är lämplig för bebyggelse.

I översiktsplanen för Alingsås (antagen 2018-10-31) har den västra delen av planområdet beteckningen sammanhängande område med värdefull natur. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

3. Förutsättningar och förändringar

Natur och kultur

Mark och vegetation

Söder och väster om Noltorpsskolan finns ett närskogsområde med en naturstig som leder ner till Mjörn samt en mindre grusplan som används av skolan. Söder om naturstigen finns tre fotbollsplaner (Noltorpssvallen) vilka används av föreningslivet och skolan. I översiktsplanen pekas området ut som sammanhängande område med värdefull natur.

Fabs AB kommer att köpa en del av marken söder om Noltorpsskolan och fastigheten Noltorpsskolan 1 kommer att utökas för att inrymma en idrottshall och skolgård. En körbar och tillgänglighetsanpassad parkväg anordnas och det resterande grönområdet planläggs som *Natur*.



Befintlig naturstig mot Mjörn och Noltorpsskolan (till höger i bild).



Söder om naturstigen ligger en mindre grusplan och tre fotbollsplaner (Noltorpsvallen).

Träd

Den västra delen av skolgården pekats i översiktsplanen ut som sammanhängande område med värdefull natur. Marken i denna del är mer kuperad än övriga delar inom planområdet och här finns värdefulla träd, däribland äldre ekar som skyddas i detaljplanen. Marklov krävs för alla åtgärder som berör de värdefulla träden och deras rotsystem. Träd får endast fällas om de utgör en risk för människors säkerhet. Tas träd ner ska det ersättas på samma plats av ett träd av likvärdig art.

Inom samma område finns också en trädunge med al. Dungen bör bevaras då den ger skugga och är en omtyckt lekmiljö.

I närskogsområdet, väster om skolan hänger några av de skyddsvärda trädens kronor över på skolfastigheten. Delar av rotsystemet finns därmed också inom skolfastigheten. Marklov krävs för alla åtgärder som berör träden och deras rotsystem.

Försiktighetsåtgärder som skonsamma metoder för schaktning och dränering bör vidtas för att kunna bevara träd inom planområdet. Byggstaket bör sättas upp för att skydda träd under byggnationen.



Träd i planområdets västra del.

Utefter planområdets östra del finns en trädunge med björk som utgör en buffertzon mellan skolan och gång-och cykelvägen (Klämmavägen). Tre av dessa träd står på kommunal mark.

Under byggnationen av skolan kommer träden att behöva tas ner och ersättas. I enlighet med "Trädplan för Alingsås kommun" (antagen 2012) ska nya träd inom kommunal mark planteras i närheten, väl synliga från den plats där de träd som behöver tas ner, står idag.

Trädplanen kan ses som en arbetsplan för renovering, bevarande och utveckling av stadens trädbestånd. Vid nedtagande av enstaka träd ska principen "ett träd ner -tre nya upp" tillämpas.



Träddunge (björk) vid planområdets östra del vid Klämmavägen.

Naturresevat

Delar av stranden vid Mjörn omfattas av Nohlagavikens naturresevat. Området ligger ca 300 meter från planområdet. Ca 150 meter söder om planområdet finns Nohlaga berg, vilket också är naturresevat.

Jordarter och risk för skred

Enligt SGU:s jordartskarta består marken inom planområdet huvudsakligen av lera.

En översiktlig stabilitetskartering i Alingsås kommun har utförts av Sweco VBB 2004. Planområdet finns inom stabilitetszon 2, vilket innebär att det inte finns några förutsättningar för initiala skred eller ras, men att zonen kan komma att beröras av skred eller ras som initieras inom angränsande zon 1.

Största delen av skolområdet ligger på mellan +69 och + 69,5 m ö.h. I den västra delen är marken mer kuperad och här finns höjdskillnader på mellan +69 m till + 73 m ö.h. I den östra delen mot, Klämmavägen finns en svacka där marken som lägst är +67 m ö.h. Höjdnivåer är angivna i höjdsystemet RH2000.

En geoteknisk utredning har utförts av Sigma civil, daterad 2018-06-18. Syftet med utredningen är att klargöra de geo- och miljötekniska förutsättningarna inför detaljplan för den planerade byggnationen.

Samtliga konstruktioner inom objektet bedöms kunna tillhöra *Geoteknisk Kategori 2 (GK2)* och *Säkerhetsklass 2 (SK2)*.

I utredningen framgår det att förutsättningarna för grundläggningsrekommendationerna baseras på föreslagen utbyggnad med lättare huskonstruktion om maximalt två våningar i byggnadshöjd samt idrottshall om ca.13 meters byggnadshöjd. För större laster alternativt högre byggnadshöjder rekommenderas en omvärdering av eventuellt behov av förstärkt grundläggning.

Grundläggning

Grundläggning föreslås att utföras med platta på mark, alternativt plintar vid större punktlaster. All organisk samt tjälfarlig jord skall schaktas bort ner till tjälfritt djup innan grundläggning utföres. Grundläggningen skall ske på icke tjälfarligt material och schaktbotten skall packas så att bärrigheten och den dimensionerande bärförmågan uppfylls enligt EN 1997-1 kapitel 6, Plattgrundläggning.

All organisk jord ska bortschaktas under byggnad och hårdgjorda ytor. Ett dränerande och kapillärbrytande lager skall utläggas under och runt blivande byggnader och ett materialskiljande lager skall installeras mellan samtliga tillförda massor och den naturliga jorden. Grundläggning av byggnadens stomme kan ske med plattor eller plintar. På grund av varierande lerdjup bör samtliga större grundplattor grundläggas mitt- och kantförstyvat. Förstärkningarna bör då läggas parallellt med ökningen av lerdjupet (ca.västligt-östligt). Området innehåller tjälfarliga jordar och ledningar rekommenderas därför att grundläggas på frostfritt djup, alternativt frostskyddsisoleras.

Schakt

Då befintligt material innehåller siltigt material kan schaktning försvåras av dess flytbenägenhet i vattenmättat tillstånd, vilket kan leda till ytuppmjukning och utflytning vid t.ex. regn. Schakter som ska stå öppna längre tid bör skyddas mot erosion. Vid djupare schaktning vintertid bör schaktbotten frostskyddas för att förhindra överhängande frusen jord. Vid tillfälliga schakter grundare än 1,5 meter kan schaktslänter utföras utan restriktioner om entreprenören vidtar åtgärder för att undvika brott i schaktgropen.

Vid schakter i fyllnadsjorden till mellan 1,5 och 2,5 meters djup kan släntlutning förutsättas ställas enligt 1:2 utan föregående stabilitetskontroll. Schakter i lerlagret till mellan 1,5 och 3 meter kan utföras med släntlutning 1:1 utan föregående stabilitetskontroll. Detta kräver dock att släntröner ej belastas och att entreprenören bedömer släntlutningen ur arbetsmiljöskyddssynpunkt utifrån Svensk Byggtjänst och SGI:s skrift "Schakta säkert".

Alternativt kan schakter som utföres grundare än 3 meter utföras inom avstyvad spont alternativt schaktsläde. Samtliga schakter djupare än 3 meter samt permanenta slänter skall föregås av en kontrollberäkning för att säkerställa fullgod stabilitet. Om brantare släntlutningar efterfrågas kan provgropar utföras. Provgroparna skall utföras i likvärdiga förhållanden avseende både storlek, jordart, belastning, väder och tid. Grundvattnet skall vara avsänkt minst 0,5 meter under schaktbotten under hela schaktarbetet.

I gränsen mellan fyllnadsjord och naturlig lera kan ytligt grundvatten strömma, vilket kan leda till att länshållning i schakten krävs samt att erosionsskydd erfordras. Terrassen skall utformas så att vatten avleds och att stående vatten undviks. Samtliga schaktbottnar skall hållas torra.

För att undvika underminering av befintlig byggnad bör schaktning intill denna ej utföras djupare än underkant för befintlig grundplatta. Vid djupare schakter i närhet av den befintliga byggnaden bör dessa begränsas till ett djup motsvarande en lastspridning på 1:1 från 0,5 meter utanför underkant befintlig grundplatta. Schakten bör då även utföras etappvis om både korta och små etapper.

Fyllning

I det fall packning ska utföras intill befintlig byggnad rekommenderas att denna besiktigas med avseende på eventuella befintliga sprickor samt att maximalt tillåtna vibrationer under byggnadstiden bestäms. Det rekommenderas även att den befintliga byggnaden kontrolleras kontinuerligt med avseende på rörelser och vibrationer. För att undvika materialvandring skall ett materialavskiljande lager läggas under all fyllnadsjord.

Stabilitet

Eftersom marken i området är relativt plan, grundläggningsnivåerna och jordegenskaperna gynnsamma, bedöms totalstabiliteten för planerad anläggning inom aktuellt område vara tillfredställande. Vibrationsalstrande aktiviteter samt erosion, speciellt i kombination med vatten, bör dock beaktas då jordlagren inom området innehåller silthaltiga jordar.

Sättningar

Förutsättningarna anses som relativt goda inom området och inga större sättningar bedöms uppstå. Däremot kan mindre sättningar förväntas uppstå på grund av att lera påträffas i befintliga jordlager. För att undvika skador i anslutningen mellan befintlig och ny byggnad rekommenderas att tillkommande konstruktion utföres separat och ansluts till befintlig genom dilatationsfog eller likvärdig icke-lastöverförande metod.

En översiktlig sättningsanalys har utförts. Beräkningen visar att en utbredd last om 20 kPa, motsvarande ca.1 meter uppfyllnad eller en byggnad om 2 våningar, efter lång tid ger upphov till ca. 2 mm sättning per meter lera. I beräkningen har hänsyn ej tagits till lastfördelning mot djupet, krypning eller brukstid, vilket kan betraktas som en extra säkerhet. Vidare har en översiktlig beräkning utförts för en punktlast om 600 kN fördelat över en styv 2x2- plintfot (150 kPa). Beräkningen visar att sättningar på ca 25 mm kan förväntas. Vid beräkning har lerdjupet förutsatts vara 10 meter, ingen krypning och lång brukstid. Lastfördelning mot djupet har beaktats. Sättningarna kan minskas genom justering av plintfotens storlek. Nya, mer ingående, sättningsberäkningar krävs i projekteringsskedet.

Geohydrologi

Det bedöms att området utgörs av två separata grundvattenytor, ett i den ovanliggande fyllnadsjorden och ett i det strömningsförande lager som påträffas på ca 10 till 13 meters djup. I gränsen mellan fyllnadsjord och naturlig lera kan ytligt grundvatten strömma.

Rekommendationer i geotekniskt projekteringsunderlag, daterat 2018-06-18 ska beaktas. En mer detaljerad geoteknisk utredning vilken inkluderar mer detaljerade sättningsberäkningar, ska tas fram i samband med bygglov.

Markföroreningar

Noltorpsskolan uppfördes ursprungligen år 1974. Innan dess bestod området av åkermark. En miljöteknisk markundersökning har utförts av Sigma Civil, daterad 2018-05-18.

Analysresultat

Enligt utredningen har kobolt påträffats inom planområdet på 2,0 -2,5 meters djup. Halterna av kobolt överskrider riktvärdet för känslig markanvändning (KM) men då halterna sannolikt är begränsade till leran som är naturligt förekommande i området och risken för upptag i växter bedöms som liten rekommenderas att området även fortsättningsvis kan användas för skolverksamhet. Ingen ytterligare åtgärd bedöms nödvändig.

Vid omfattande djupschaktning ska dock samråd ske med Miljöskyddskontoret angående omhändertagande av schaktmassor. Enligt utredningen ligger övriga analysresultat under riktvärdet för känslig markanvändning (KM).

Om andra föroreningar påträffas ska, enligt Miljöbalken, Miljöskyddsnämnden underrättas om den påträffade föroreningen. Innan avhjälpandeåtgärder vidtas ska åtgärderna anmälas till Miljöskyddsnämnden i god tid innan planerad åtgärd.

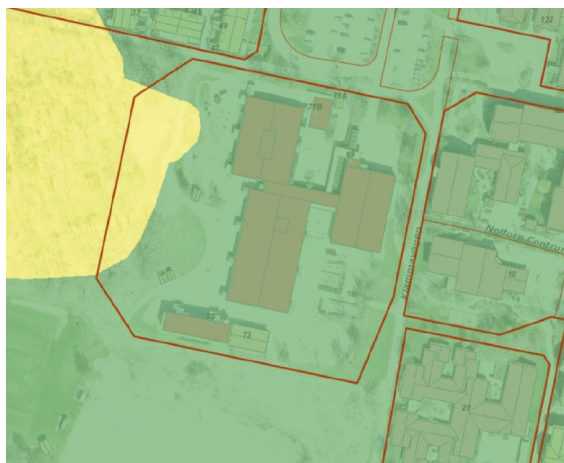
Risk för översvämning eller erosion

Dämningsproblematik från kommunens dagvattensystem vid kraftiga regn visar sig lokalt på fastigheten vid entrén vid hus A. Enligt dagvattenutredningen gjord av VVS miljö i Göteborg AB, daterad 2018-06-13 så kommer en dagvattenbrunn anordnas i lågpunkten. Brunnen förses med breddningsutlopp vilket avleds till ny pumpstation som avleder dagvattnet till högre nivå. Allt dräneringsvatten från hus A kopplas till ny pumpstation. I övrigt föreligger ingen risk för översvämning eller erosion inom planområdet.

Radon

Radon är en ädelgas som ger upphov till joniserande strålning. Radon finns i marken i stora delar av Sverige och kan tränga in i byggnader genom otätheter i grunden eller källaren.

Planområdet utgörs i huvudsak av lera med lågriskområde för radon (se grönt område i kartan). En del av planområdets västra del utgörs av normalriskområde för radon (gult område). I detta område saknas idag byggrätt. En av de nya tillbyggnaderna (utbildningslokal) kommer dock att till en mindre del placeras inom normalriskområdet.



Grönt område (lågriskområde), gult område (normalriskområde).

Skola inom lågriskområde kan normalt utföras utan särskilda skyddsåtgärder utan att högsta tillåtna radonhalt kommer att överskridas i byggnaden.

Skola inom normalriskområde ska dock 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 dock den som ska bygga.

Inget byggnadsmaterial får användas som är radongenererande. Kunskap måste finnas om varifrån makadamfyllningen till grundläggningen, ballasten i betongen etc härrör. Frågan om radonmätning på schaktbotten tas upp på det tekniska samrådet.

Följande mål finns med i Alingsås miljömål 2011-2019: Det goda samhället.

"Den bebyggda miljön ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö också ur ett ekologiskt perspektiv, både utomhus och inomhus".

Detaljerade mål inom målområdet "det goda samhället"

"Radonhalten i kommunägda bostäder och lokaler ska inte överskrida gällande riktvärden."

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).

Riksintressen

Riksintresse – naturvård

Sjön Mjörn ligger ca 350 m väster om planområdet och är av riksintresse för naturvård. Föreslagen detaljplan bedöms inte skada riksintresset.

Natura 2000

Ett Natura 2000-område som omfattar Nolhagaviken och ett alkärr finns på ett avstånd av ca 300 m avstånd från planområdet. Enligt 7 kap 28a § miljöbalken krävs tillstånd för att bedriva verksamheter eller vidta åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område.

Åtgärderna som detaljplanen medför bedöms inte påverka Natura 2000-området på ett betydande sätt. Tillstånd enligt 7 kap 28a § miljöbalken bör därför inte behövas.

Bebyggelse

Befintliga bostäder

Merparten av bostäderna i Noltorp byggdes mellan åren 1960-1980. En stor andel av dessa är flerfamiljshus. I Noltorp finns också en mindre andel småhus. I direkt anslutning till planområdet i nordväst finns bostäder i två våningar.

Befintlig service, verksamheter och arbetsplatser

Planområdet utgör den västra delen av Noltorp centrum. Inom planområdet finns Noltorpsskolan och idrottshallen Noltorpshallen. Idag går här ca 500 elever från förskoleklass till årskurs sex varav ca 15 av

dessa elever går i grundsärskola. Inom området finns också fritids med sex avdelningar. Efter till- och ombyggnationen kommer Noltorpsskolan att öka sina elevantal och tillsammans inhysa ca 630 elever. Cirka 30 av dessa elever kommer att gå i grundsärskola.

Öster om planområdet finns bland annat Hagagårdens äldreboende, Noltorpsgårdens äldreboende, Klämmavägens gruppboende, samt en samlingslokal där Svenska kyrkan bedriver verksamhet. Ca 300 meter öster om planområdet finns en livsmedelsbutik. Norr och nordost om planområdet finns bl.a. Apelsinens förskola, Noltorp vårdcentral, Nollyckans korttidsboende och samlingslokaler. Sydost om planområdet finns Lövs kogsgatans gruppboende.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Regionmuseum Västra Götaland har 2006 utarbetat rapporten "Bebyggelsehistorisk inventering av Alingsås stad, utom stadskärnan". Ingen byggnad inom planområdet har utpekats som en viktig kulturhistorisk miljö. Ingen av fastigheterna inom planområdet finns med på listan för övriga fastigheter med kulturhistoriskt värde som inte inventerats.

Fastigheten Rovän 2 som ligger nordväst om planområdet finns med i Kulturmiljöprogrammets bilaga "Lista- samtliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader i Alingsås kommun, sockenvis". Fastigheten har klassningen C vilket innebär att bebyggelsen har ett kulturhistoriskt värde. Planförslaget bedöms inte påverka den angränsande, kulturhistoriskt värdefulla miljön negativt.

Ny bebyggelse och stadsbild

Noltorpsskolan består idag av tre huvudbyggnader med en höjd motsvarande en våning. Under byggnaden närmast Klämmavägen (hus A) som idag inrymmer bland annat matsal och idrottshall finns även en källarvåning.

Skolområdet regleras med användningen *Skola*. Skolan är sammanbyggd där bebyggelsen regleras i delarna A, B och C.

Del A

Stora delar av huskroppen i del A bevaras, men huskroppen byggs ut mot norr. Detaljplanen möjliggör också att huskroppen byggs ut i söder om behov av ett extra klassrum skulle uppstå i framtiden. Högsta tillåtna nockhöjd över nollplanet är 76,5 meter vilket motsvarar en våning och källarplan (suterräng). Ovan högsta angivna nockhöjd får lanterniner, solceller och tekniska anläggningar som utrymme för ventilation byggas. Angivna nockhöjder i detaljplanen reglerar takkonstruktionen och ovan nockhöjden får t.ex. fläktrum byggas på taket. Största byggnadsarea och största bruttoarea finns angivet på plankartan och begränsar bebyggelsens omfattning inom byggrätten.

Del B och C

Förslaget innebär att befintliga byggnader inom del B och C rivs och ersätts med nya skolbyggnader. Huskroppen inom del C och den norra huskroppen inom del B har flyttats söder ut (in mot skolgården) ca 2 meter sedan samrådsförslaget. Då detta är en ombyggnation av en befintlig skola där huskropp inom del A kommer att finnas kvar blir det svårt att flytta huskropparna inom del B och C mer. Det är också viktigt att det kan tillskapas större, sammanhängande och bullerskyddade lektytor på skolgården och detta finns idag söder om del C.

Del B

För huskroppen inom del B är högsta tillåtna nockhöjd över nollplanet 81,0 meter (motsvarande två våningar). Ovan högsta angivna nockhöjd får lanterniner, solceller och tekniska anläggningar som utrymme för ventilation byggas. Angivna nockhöjder i detaljplanen reglerar takkonstruktionen och ovan nockhöjden får t.ex. fläktrum byggas på taket. Största byggnadsarea och största bruttoarea finns på plankartan och begränsar bebyggelsens omfattning inom byggrätten. Detaljplanen medger olika utbyggnadsmöjligheter av skolan för att skapa flexibilitet inför framtiden och huskropp inom del B kan t.ex. fortsättningsvis vara i en våning.

Del C

För att förbättra solförhållandena under vintern för bostäderna nordväst om Noltorpsskolan har fler bestämmelser som reglerar höjden för huskroppen närmast bostäderna och gång- och cykelvägen i norr tillkommit sedan samrådsförslaget. Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet mot fastighetsgräns i norr är 78,5 meter (motsvarande två våningar). Ovan högsta angivna byggnadshöjd får solceller anordnas. För att begränsa bebyggelsens totala höjd inklusive tekniska anläggningar finns en bestämmelse om att högsta totalhöjd över nollplanet är 82,0 m. Största byggnadsarea och största bruttoarea finns angivet på plankartan och begränsar bebyggelsens omfattning inom byggrätten.

Idrottshall

En ny idrottshall med handbollsplan byggs även i den sydöstra delen av fastigheten. Idrottshallen har inte läktarkapacitet då detta skulle generera ett stort parkeringsbehov. Högsta tillåtna nockhöjd över nollplanet för idrottshallen är 82,5 meter, vilket motsvarar en våning. Ovan högsta angivna nockhöjd får lanterniner, solceller och tekniska anläggningar som utrymme för ventilation byggas. Angivna nockhöjder i detaljplanen reglerar takkonstruktionen. Största byggnadsarea och största bruttoarea finns angivet på plankartan och begränsar bebyggelsens omfattning inom byggrätten.

Övrigt

Huvudbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.

Inom det prickmarkerade området får marken inte förses med byggnad. Mur och plank tillåts.

Inom det korsmarkerade området får marken endast förses med komplementbyggnader, cykelparkering med tak, växthus, trappa, mur, plank och skärmtak. Bilparkering medges om inget annat anges. Inom vissa delar av det korsmarkerade och prickmarkerade området får bilparkering inte anordnas.

Planförslaget kommer att påverka stadsbilden i ringa omfattning. Planområdet inrymmer redan idag skola och idrottshall, däremot kommer hus B och C tillåtas att bli högre (motsvarande två våningar) jämfört med tillåten höjd idag (motsvarande en våning). Merparten av omkringliggande bebyggelse är idag i två våningar.

Terränganpassning

Bebyggelsen ska anpassas till terrängen så långt det är möjligt och nivåförändringar tas upp genom olika höga socklar, suterrängvåningar, grundläggning på plintar o.dyl. Vid p-platser tas större nivåskillnader upp med stödmurar.



En möjlig utbyggnad av Noltorpsskolan. Vy från nordost över skola och idrottshall (vit och brun) samt Hagagårdens äldreboende till vänster i bild och bostäder till höger i bild. Volymmer, Norconsult.



En möjlig utbyggnad av Noltorpsskolan. Vy från nordost över skola och idrottshall (vit och brun). Volymmer, Norconsult.



En möjlig utbyggnad av Noltorpsskolan. Vy från öster över bebyggelse inom del C till vänster i bild och befintliga bostäder till höger i bild. Volymmer, Norconsult.

Komplementbyggnader	<p>För komplementbyggnader är största, sammanlagda byggnadsarea 200 m² och högsta byggnadshöjd 4 meter. Utöver största, sammanlagda byggnadsarea får cykelparkering med tak byggas.</p> <p>Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.</p>
Tillgänglighet	<p>Marken inom planområdet är förhållandevis plan men sluttar i öster, i söder och i norr. I väster finns ett parti som ligger högre.</p> <p>Alingsås har 2011 antagit en "Policy för funktionshinderfrågor i Alingsås kommun". Västra Götalandsregionen har tagit fram detaljerade riktlinjer för tillgänglighet: "Tillgängliga och användbara miljöer" (se www.vgregion.se/riktlinjer-tillganglighet). Riktlinjerna har antagits av Alingsås kommunfullmäktige 2012 och gäller vid kommunalt byggande. De anger krav på tillgänglighet vid bl.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ny-, om- och tillbyggnad av lokaler dit allmänheten har tillträde - Nyanläggning på allmänna platser - Åtgärder av enkelt avhjälpta hinder i befintliga lokaler dit allmänheten har tillträde och på befintliga allmänna platser. <p>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. Ramp med maximal lutning 1:20 ska dock kunna anordnas till entré enligt VG-regionens riktlinjer.</p>
Trygghet	<p>Trygghetsskapande aspekter är viktiga, som god belysning både inomhus i trapphus m.m. och utomhus på parkeringar och allmänna ytor (se nedan under Ljussättning). God överblick över olika delområden ska finnas vilket t.ex. innebär att höga buskar, plank eller murar inte får skymma sikten längs gångstråk. Bilar som inte står i garage ska kunna ses från bostäderna. Trafikflöden med fordon och människor som rör sig ger också trygghet. Manualen BoTryggt05 ger mer detaljerade anvisningar för planeringen.</p>
Ljussättning	<p>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 meter 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.</p> <p>Enligt 8 kap 3 § plan- och bygglagen ställs krav på ljusanordningar likaväl som på byggnader. Kommunens antagna riktlinjer tillämpas vid bygglovsprövning.</p>
Skyddsrum	<p>Under Noltorpsskolan finns idag ett skyddsrum som ska finnas kvar efter ombyggnationen. Vid bygglov ska därför samråd ske med sakkunnig expert inom området.</p>

Friytor, rekreation och fritid

Friytor för lek och utevistelse ska finnas för skolverksamheten. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering ska man, enligt PBL 8:9, i första hand ordna friyta.

Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet och Boverkets rapport "Gör plats för barn och unga" (2015) anger riktlinjer för anordnande och placering av friytor. Friyta för lek och utevistelse omfattar den yta som barnen kan använda på egen hand vid sin utevistelse och därmed inte parkeringsplatser och ytor avsedda för lastning och lossning till exempel.

Vid planering av friytor för lek och utomhusvistelse bör man särskilt beakta friytans storlek, utformning, tillgänglighet och säkerhet samt förutsättningar för att bedriva ändamålsenlig verksamhet. Med ändamålsenlig verksamhet avses att friytan ska kunna användas till lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet för den verksamhet som friytan är avsedd för. Om tomten är bebyggd får kraven anpassas och tillgodoses i skälig utsträckning.

Friytans placering

Friytan (skolgården) vid Noltorpsskolan ligger i direkt anslutning till byggnaderna och eleverna kan på ett enkelt och trafiksäkert sätt ta sig dit på egen hand.

Friytans storlek

Boverket framhåller att vid bedömningen om friytan är tillräckligt stor bör hänsyn tas till både storleken på friytan per barn och till den totala storleken på friytan. Ett rimligt mått på friyta kan vara 30 m² per barn i grundskolan. Cirka 20 m² friyta per barn tillskapas inom planområdet. Om huskropp B byggs i två plan kan mer friyta tillskapas vilket vore positivt. Under elevdialogen framgick det nämligen att eleverna redan idag upplever skolgården som trång. Då Noltorpsskolan redan är etablerad inom planområdet är 20 m² friyta per barn ett godtagbart fränsteg från riktlinjen om 30 m² friyta per barn. Vid raster och idrottslektioner utomhus nyttjas även konstgräsplanen söder om planområdet. I direkt anslutning till planområdet i väster finns också ett närskogsområde.

Noltorpsskolan omges av gång- och cykelvägar. Förutsättningarna för att eleverna på egen hand kan ta sig till närliggande platser som kan fungera som kompletterande friytor till skolgården är därmed goda.

För att säkerställa att tillräckligt stor friyta kan tillskapas finns planbestämmelser som reglerar storleken och utbredningen av bebyggelsen samt att viss del av skolgården inte får användas för bilparkering.

Friytans kvalitét- varierad terräng och vegetation

Inom merparten av skolgården är marken relativt plan men den västra delen är mindre hårdgjord och något mer kuperad. Här finns högre vegetation i form av träd och buskar som fungerar som skydd mot sol och skapar möjlighet för lek i naturmiljö.

Friytans kvalitéer- tillgänglighet

Alla barn och unga ska kunna använda och vara delaktiga i utemiljön på skolgården. Tillgänglighet är en förutsättning för att alla barn ska kunna ta sig fram på gården och det ska vara lätt att orientera sig så att man känner sig trygg. Vid grundsärskolor och specialskolor måste utemiljön anpassas för att möta elevernas specifika behov. Barn med funktionsvariation går dock oftast i den vanliga grundskolan, vilket gör att också dessa utemiljöer behöver vara anpassade. Många barn med funktionsvariation har svårigheter med att sortera sinnesintryck vilket kan leda till trötthet och koncentrationssvårigheter. Utemiljön behöver därför innehålla bl.a. reträttplatser som erbjuder paus och återhämtning.

Elevdialog

Kartövning

En dialog genomfördes med elever på Noltorpsskolan under hösten 2018. Eleverna fick gå ut till sin favoritplats samt till den plats de inte tyckte om på skolgården. Eleverna markerade sedan platserna på en karta och besvarade följande frågor.

1. Vad gör du på platsen?
2. Varför tycker du om den?
3. Varför tycker du inte om platsen?

Syftet med elevdialogen var att eleverna skulle bli informerade om att det pågår ett planarbete och att skolan ska byggas ut. Syftet var också att ta reda på nedanstående.

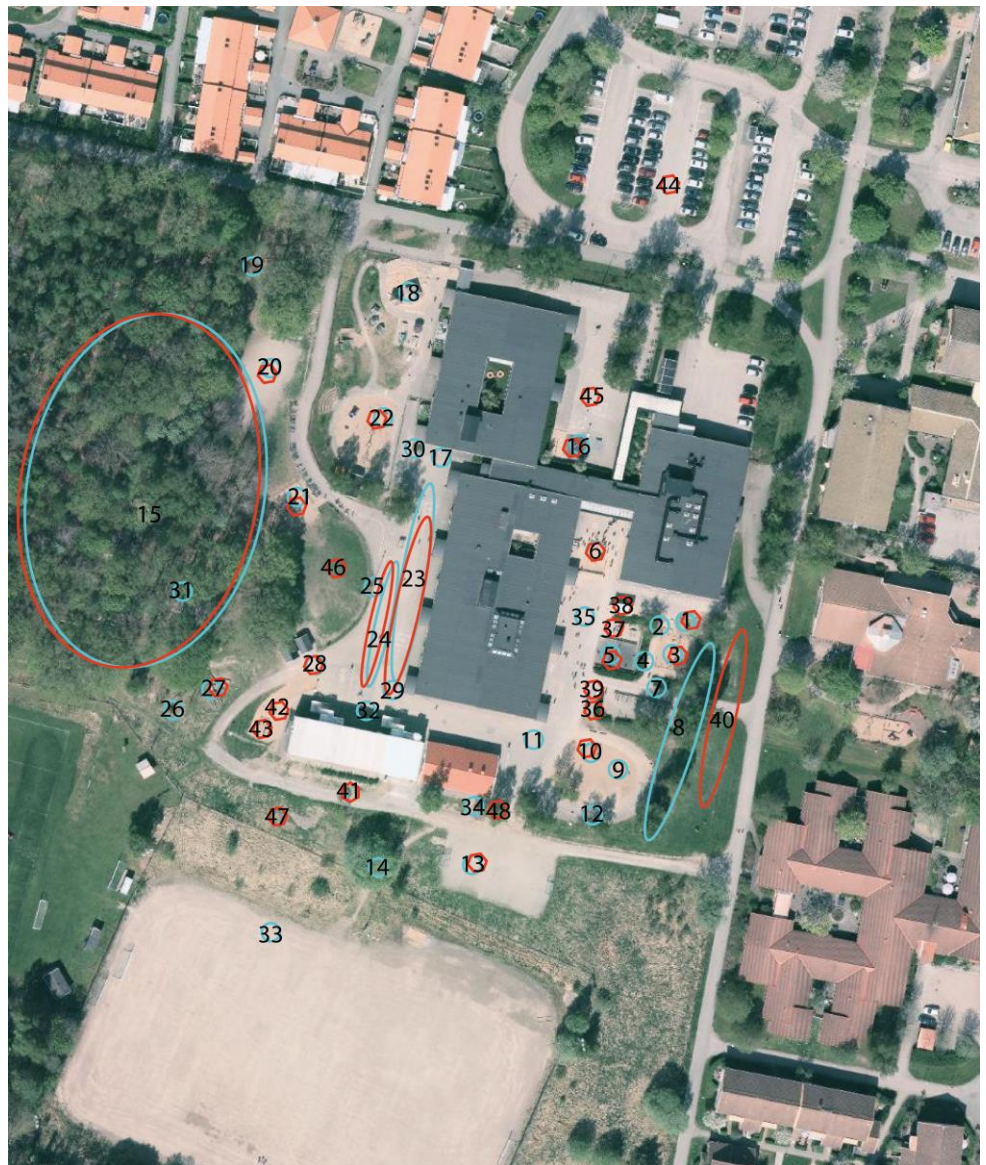
- Vilka platser tycker eleverna om?
- Vad har platserna för värden (fördelar och möjligheter)?
- Vad för typ av aktiviteter tycker eleverna om?
- Vilka platser tycker eleverna inte om?
- Vad utmärker de mindre bra platserna och vad kan förbättras?

Svarsfrekvens

Elever i årskurs ett till sex blev erbjudna att delta i dialogen. Tio klasser av totalt 18 klasser i årskurserna ett, två, tre, fyra och fem genomförde övningen. En klass i årskurs fyra framförde ytterligare några förbättringsåtgärder för skolgården än det som framgick av kartövningen.

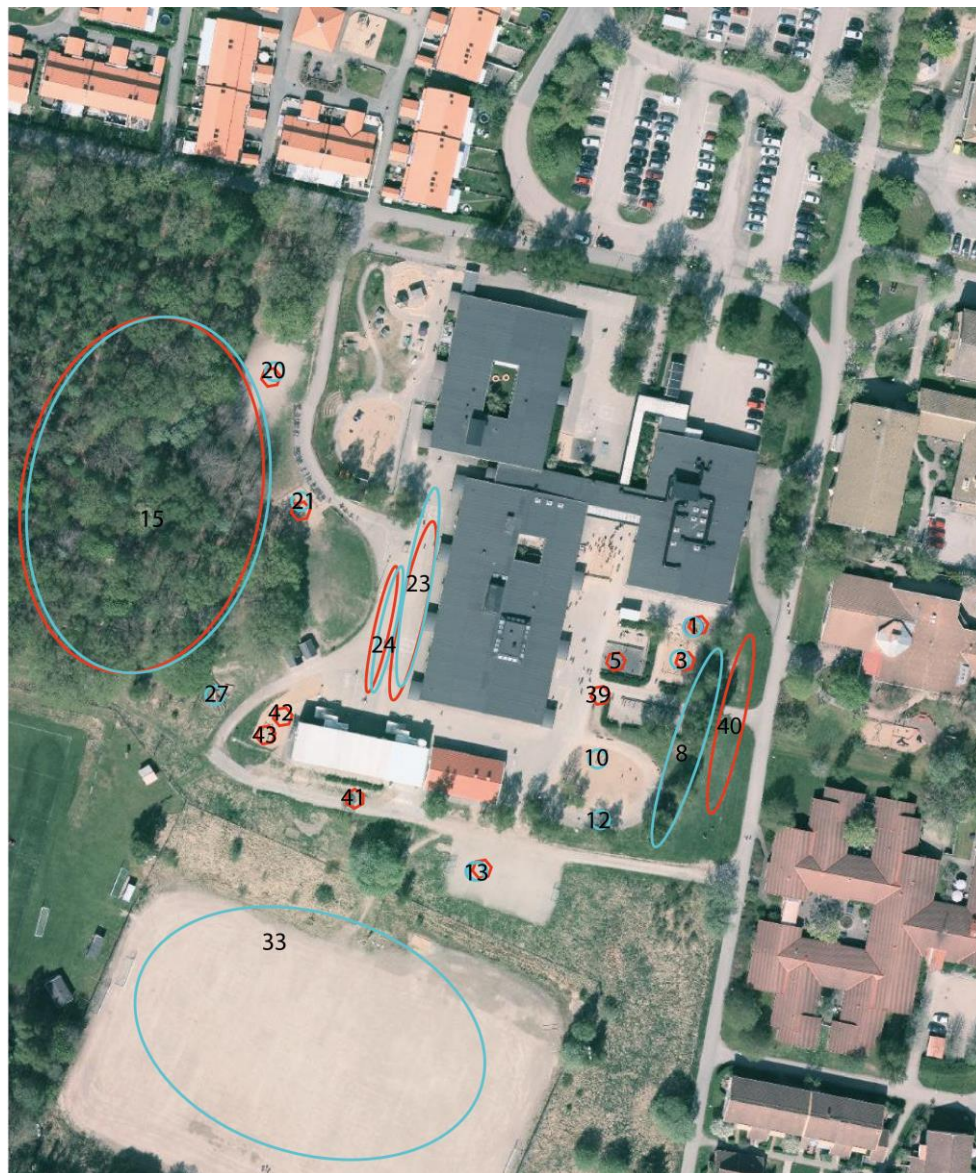
Resultatet av elevdialogen

Karta 1 visar samtliga favoritplatser och samtliga platser som eleverna tyckte var mindre bra. Karta 2 visar de mest populära favoritplatserna och de platser som många elever tyckte mindre om.



Karta 1. Samtliga favoritplatser (blå) och samtliga platser som eleverna tyckte var mindre bra (röd).

1. Snurran
3. Gungorna (lågstadiets)
5. Innebandyplanen
8. Träden vid buskarna
10. Klätterställningen
12. Klätterträd 1
13. Södra grusplanen
15. Skogen
20. Västra grusplanen
21. Kompisgunga 1
23. Kingplaner/Gagabollplaner
24. Basketplanen
27. Västra trädet (nedfallet)
33. KIK-planen
39. Soptunnan
40. Gräsmattan/osynliga staketet
41. Bakom paviljongen
42. Röda snurran
43. Västra sandlådan/klätterställningen



Karta 2. Populära favoritplatser (blå) och de platser som många elever tyckte var mindre bra (röd).

Populära favoritplatser

Nedan beskrivs de mest populära favoritplatserna (karta 2).

Träden och buskarna i den östra och södra delen av skolgården (plats 8. Träden vid buskarna och 12. Klätterträd 1) är exempel på uppskattade miljöer som ger bl.a. ger möjlighet till att klättra, leka häst och vara i skuggan och vila. Dessa platser kommer delvis att behöva tas bort vid ombyggnationen och bör ersättas med nya träd och buskar. Plats 10 Klätterställningen och Plats. 27 Västra trädet (nedfallet) är sociala platser som möjliggör många olika aktiviteter i grupp, däribland klättring. Platserna är bra platser att umgås på och träffa nya kompisar. Plats 10 Klätterställningen är en plats som möjliggör aktiviteter som vila, sola och från platsen får eleverna bra överblick över skolgården. Plats. 33 KIK-planen är en stor, öppen och uppskattad plats som möjliggör fotboll som är en populär aktivitet. Tillgången till KIK-planen bör finnas kvar.

Favoritplatsernas värden (fördelar och möjligheter)

Nedanstående kategorier har formats utifrån favoritplatsernas värden (platsernas fördelar och möjligheter). En kategorisering av elevernas favoritaktiviteter har också gjorts. Skolgården bör inrymma platser som innehar favoritplatsernas värden och möjliggör elevernas favoritaktiviteter.

- Stora öppna ytor för rörelse
- Utmaning (balansera, klättra, hög fart)
- Överblicka
- Vegetation/grönska
- Vila, tystnad, stilla aktivitet
- Avskildhet (enskild lek, gömställen, lek två och två)
- Gemenskap (umgås och lek i grupp)
- Bygga/skapa
- Tävling/spel
- Vackra
- Skugga

Favoritaktiviteter (utan inbördes ordning)

- Gunga
- Klättra/balansera
- Gömma sig/spionera
- Snurra
- Springa/leka jage
- Vila
- Bygga/skapa
- King
- Gagaboll
- Prata/umgås
- Fotboll

Både populära favoritplatser och mindre bra platser

Nedan beskrivs de platser som både var de mest populära favoritplatserna och de platser som många elever tyckte var mindre bra (karta 2).

Plats 1. Snurran och 21. Kompisgunga 1 är sociala platser som eleverna uppskattar då man kan umgås i grupp där. Platserna möjliggör också att man kan ta hög fart vilket många tycker är roligt. Flera elever tycker inte om platserna då att man inte gillar att gunga eller snurra eller för att vissa tar allt för hög fart eller att det ibland blir bråk vid platserna.

Plats 3. Gungorna (lågstadiets). Platsen är bl.a. omtyckt för att den är nära entrén och för att man kan gunga, sjunga, leka jage m.m. där. Eleverna tycker inte om platsen då man inte gillar att gunga och en del upplever att gungorna tar för stor plats.

Plats 13. Södra grusplanen ligger inom platsen för den nya idrottshallen. Då detta är en omtyckt plats där eleverna spelar fotboll bör den flyttas till ett annat läge på skolgården. Även plats 20. Västra Grusplanen är omtyckt. Under dialogen framgick det dock att eleverna inte tyckte om platserna då de är för små, gropiga, saknar staket och blir leriga vid regn men att plats 33 KIK-planen var omtyckt bl.a. för att markbeläggningen var konstgräs.

De mindre planerna bör ha staket runt och förses med en annan markbeläggning än grus (gärna konstgräs) för att kunna användas även vid regn.

I planområdet västra del finns plats 15. Skogen, vilken också är en populär lek miljö som möjliggör en variation av aktiviteter som att bygga koja, leka jage, klättra, leka enskilt, meditera, spionera, gömma sig m.m. Platsens fördelar är att den är stor och vacker och att det är lugnt och skönt där. En del av de större träden (ekar) bedöms också som skyddsvärda p.g.a. ålder och storlek och skyddas mot avverkning i detaljplanen. I "Skogen" finns också en trädungen med al vilken har ett stort värde som lek miljö. Även om dungen inte skyddas i detaljplanen så bör den bevaras. Under byggnation bör byggstaket sättas upp som skyddar samtliga träd. Andra elever tyckte inte om platsen för att den var mörk, tråkig eller för att man inte tyckte om natur.

Plats 23. Kingplaner/Gagabollplaner och plats 24. Basketplanen är båda omtyckta då King och Gagaboll är populära aktiviteter som bl.a. annat möjliggör fysisk aktivitet och tävling i grupp. Platserna är också omtyckta då de är sociala platser där elever möts över klasserna. Plats 23. Kingplaner/Gagabollplaner erbjuder också viss form av avskildhet där man kan ta det lugnt. Platserna är mindre omtyckta då asfalten är dålig och basketkorgarna är trasiga och sitter för högt upp. Dessutom är placeringen av planerna inte den bästa då det är ont om utrymme mellan skolbyggnaden och plats 15. Skogen. Eleverna menar att man riskerar att få bollar i huvudet när man ska ta sig mellan entréerna och Skogen. Eftersom skolgården upplevs som trång vore det bra om hus B byggdes i två våningar för att frigöra mer yta. Basketkorgarna borde bytas ut mot lägre, höj- och sänkbara korgar.

Mindre bra platser

Nedan beskrivs de platser som många elever tyckte var mindre bra (karta 2).

Plats 5. Innebandyplanen är omtyckt av vissa elever men har för lite utrymme. En trasig gungställning står i vägen när man spelar och andra menar att de blir påsprungna av andra elever vid platsen när de ska passera den. Platsen bör därför få mer utrymme på skolgården.

Plats 40. Gräsmattan/osynliga staketet och plats 41. Bakom paviljongen är inte omtyckta då eleverna inte tycker att det finns något att göra där och att den är skräpig. Plats 41. Bakom paviljongen upplever eleverna också som skräpig liksom plats 39. Soptunnan som även luktar illa. Under dialogen framgick det också att en del hundägare rör sig inom skolans område och ibland använder papperskorgarna. Fler papperskorgar bör därför sättas ut på och utanför skolgården, alternativt tömmas oftare.

Plats 40. Gräsmattan/osynliga staketet upplevs av vissa som en otrygg plats då det går förbi främmande människor på gång- och cykelvägen nära skolgården. En avskiljare i form av staket eller runt skolgården skulle kunna göra att den upplevs som mer trygg och inramad.

Plats 42. Röda snurran upplevs som för liten och inte tillräckligt utmanande. Dessutom är den trasig då det droppar olja och vatten från den.

Plats 43. Västra sandlådan/klätterställningen är inte omtyckt då vissa menar att andra kastar sand här och att klätterställningen är tråkig.

Tidigare fanns här en stor, omtyckt klätterställning på platsen som var tillräckligt utmanande för de äldre eleverna.

Vissa elever önskade en klätterställning där man kan gå armgång.

Kategorier- mindre bra platser

Nedan beskrivs vad som utmärker de mindre bra platserna (karta 2).

- Populära platser/lekredskap är för små vilket ibland leder till bråk
- Brist på öppna ytor- lekredskap/bollplaner är i vägen och förhindrar andra lekar och passage till andra platser
- Dåligt markunderlag (gammal asfalt, grus blir lera vid regn)
- Lekutrustning är ej tillräckligt utmanade eller trasig och bra lekutrustning har tagits bort
- Skräp är inte omtyckt.

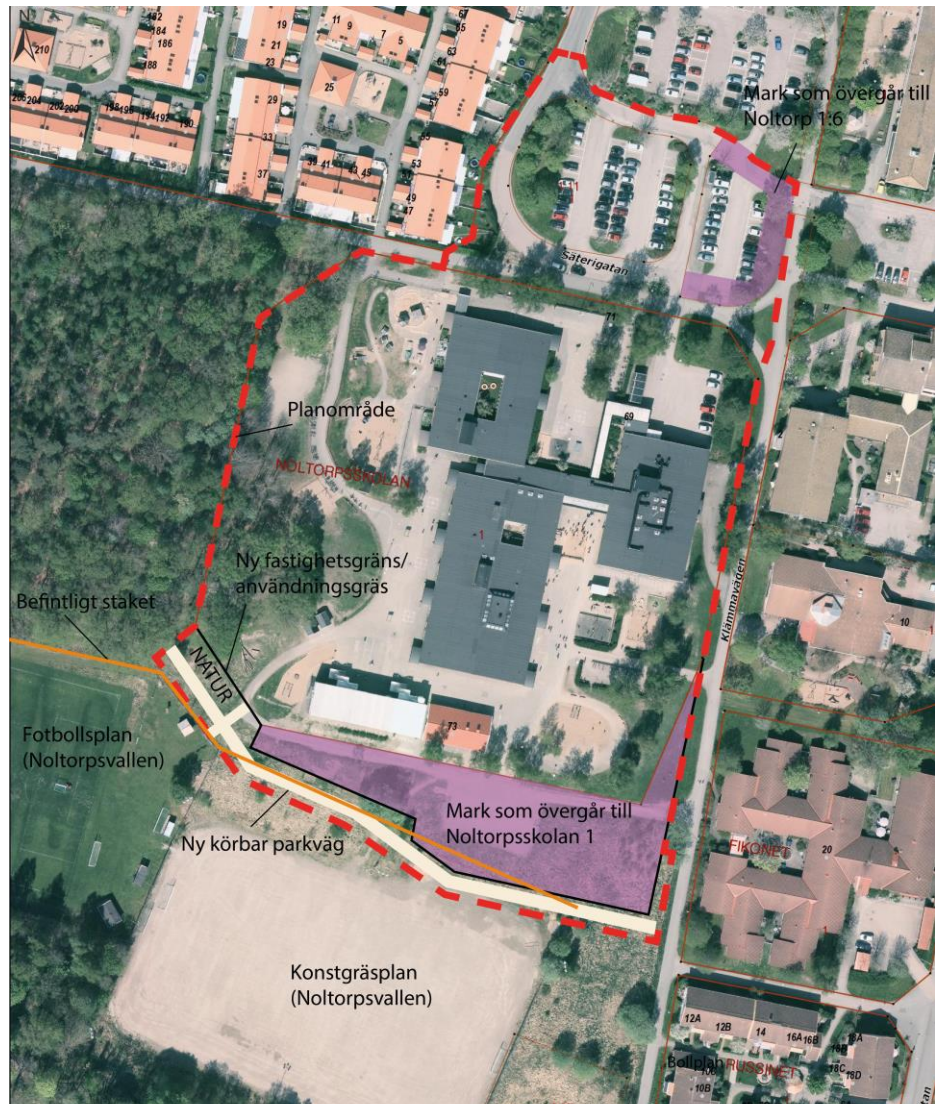
Övriga förbättringsförslag

- En hinderbana
- En utmålad "bilväg" för fritidscyklar
- Rutschkana
- Fler trampbilar
- Klipp bort taggbuskar vid skolgården
- Minigolfbana
- Skyltar om rökförbud
- Lerigt vid kullen
- Mountainbikebana i skogen

Fritidsanläggningar och rekreation

Söder om befintligt grönstråk och naturstig ner till Mjörn (befintlig parkmark i planområdets södra del) finns ett område som används för rekreations- och fritidsändamål. Inom området finns tre fotbollsplaner varav en i konstgräs (Noltorpsvallen). Befintlig naturstig norr om fotbollsplanerna används även för en ringa andel motorfordonstrafik som behövs för att kunna underhålla fotbollsplanerna.

Delar av befintlig parkmark och område som används för rekreations- och fritidsändamål kommer att övergå till fastigheten Noltorpsskolan 1 för att tillskapa tillräckligt stor skolgård och bereda plats för idrottshall. Grönstråket flyttas söder om den utökade fastigheten och får bestämmelsen *Natur* i plankartan. En ny körbar och tillgänglighetsanpassad parkväg som förbinder befintlig gång- och cykelväg (Klämmavägen) och befintlig stig mot Mjörn anordnas. Parkvägen bör även förbinda Noltorpsskolan och den nordvästra grinden vid Noltorpsvallen.



Markköp och fastighetsreglering.

Trafik och gator

Trafik och gator

Noltorp är en stadsdel där trafikslagen till stor del är separerade. Inom den norra delen av planområdet finns en större parkeringsplats. Angöring till planområdet sker via Säterigatan vilken är en så kallad säckgata där högsta tillåtna hastighet är 40 km/h.

Trafikia har gjort en trafikmätning vid Säterigatan ca 90 meter från fastigheten Noltorpsskolan 1 mellan 2018-05-29 och 2018-06-05. Enligt den är ÅDT ca 1200 fordon. Till år 2040 beräknas trafiken öka med ca 1% per år, ÅDT beräknas därmed vara 1500 år 2040. Trafik som idag nyttjar denna del av Säterigatan är framför allt boende, personal, skolskjuts, föräldrar som hämtar och lämnar sina barn vid skolan samt personal och besökare av verksamheterna vid parkeringen som vårdcentralen, förskolan Apelsinen, Rikets sal, Hagagårdens äldreboende, Svenska kyrkan med flera.



Trafikmätning

En trafikutredning för Noltorpsskolan, daterad 2019-01-18 har gjorts av Cowi, för cirkulerande fordon vid vändslingan vid parkeringen närmast skolan. Med cirkulerande fordon avses trafik till och från skolan samt bussar och leveranser till skolan år 2040. Även trafik för hämtning och lämning vid träningstillfällen till och från den nya idrottshallen har räknats in. Övrig trafik till verksamheterna i angränsning till skolan har inte tagits med i beräkningen.

Enligt utredningen beräknas antalet cirkulerande fordon per dygn (ÅDT) år 2040 vara ca 800. Cirka 7 % av dessa fordon antas vara bussar eller tung trafik. Resterande fordon utgörs av personbilar.

Räddningsvägar

Räddningstjänstens fordon ska kunna parkeras inom 50 m från byggnadernas angreppsvägar. Räddningsväg, uppställningsplats för utryckningsfordon samt angöring till idrottshallen kan anordnas inom prickmark i planområdet östra och södra del (se illustrationskartan). Räddningsvägen måste vara hinderfri och ha en bredd på minst 3,5 m och en minsta fri höjd på 4,5 m.

Gång-, cykel-
och mopedtrafik

Noltorpsskolan 1 omges av gång- och cykelväg i väst- östlig riktning och av Klämmavägen vilken är ett huvudstråk för gående och cyklister i nord- sydlig riktning.

Att cykla mellan planområdet och Alingsås station tar ca 10 min (avstånd ca 2,3 km).



Klämmavägen i sydlig riktning.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är "Noltorpsskolan" och ligger på parkeringsplatsen norr om skolan. Busshållplatsen trafikeras två gånger på förmiddagen och två till fyra gånger på eftermiddagen av två busslinjer mellan Östad-Brobacka-Alingsås (565) och Simmenäs-Alingsås (566). Busslinjerna fungerar även som skolskjuts.

Ca 350 meter öster om planområdet finns busshållplats "Noltorps centrum" och cirka 400 meter norr om finns busshållplats "Säterigatan". Härifrån går bussar mot Alingsås centrum.

Trafiksäkerhet och
skolvägar (årskurs F-6).

En del av eleverna får skjuts av föräldrar och en mindre andel åker skolskjuts men många cyklar och går till skolan. De goda gång- och cykelförbindelserna till och från planområdet medför att många av eleverna kan ta sig till och från skolan på ett relativt enkelt och trafiksäkert sätt.

Busshållplatsen vid Noltorpsskolan är idag placerad i den vändslinga som omger parkeringen vid skolan. Idag finns ingen angiven passage för gående mellan busshållplatsen och skolan vilket innebär att eleverna som åker buss måste passera parkeringen för att komma till skolan. Under tider för hämtning och lämning vid skolan är trafikstringen vid skolan högre än under andra tider på dygnet.

Ombyggnation av gc-väg och ny busshållplats

För att skapa en trafiksäkrare passage mellan busshållplatsen och skolan föreslås busshållplatsen flyttas till ett nytt läge vid gång- och cykelvägen norr om skolan. Enligt "Trafikutredning Noltorpsskolan" gjord av Cowi, daterad 2019-01-18 behöver gång- och cykelbanan i väst-östlig riktning dras om söder ut mot skolan för att skapa utrymme för den nya busshållplatsen. Delen av vändslingan som ligger vid ny busshållplats föreslås enkelriktas och regleras som körbana för fordon i

linjetrafik för att undvika att hämtning och lämning sker vid busshållplatsen.

Hämta- och lämnazon

Kommunen köper delar av fastigheten Noltorp 1:11 och en hämta- och lämnazon med gata och korttidsparkeringar anordnas inom den östra delen av befintlig parkering.



Omdragning av gång- och cykelväg, ny busshållplats och hämta- och lämnazon.

Denna norra del av planområdet regleras som *Gata, Gång- och cykel, Park* och kvartersmark *Parkering*. Parkeringen är idag en gemensamhetsanläggning och därför finns en planbestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning. Planbestämmelse om att plantering i form av buskar och träd ska finnas inom parkeringen reglerar befintliga planteringar. I anslutning till u-områden bör dock djuprotade buskar och träd undvikas. Markreservat (u-område) finns inom parkeringen, vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna, underjordiska ledningar.

Inom användningen *Gata* tillåts även gång- och cykelväg. Detta möjliggör en framtida breddning av gång- och cykelvägen öster om parkeringen (Klämmavägen).

Avskild yta för motorfordon

En avskild yta för rundkörningsmöjligheter för avfallsfordon och leveranser är möjlig att anordna i den nordöstra delen av fastigheten Noltorpsskolan 1.

Parkering för bilar

Att tillräckligt med bilparkering kan anordnas ska redovisas vid bygglovprövning. Enligt "Trafikutredning Noltorpsskolan", gjord av Cowi, 2019-01-18 bedöms parkeringsbehovet för befintlig skola vara tillgodosett men parkeringsbehovet för nybyggnationen behöver tillgodoses.

För nybyggnationen gäller parkeringsnorm för skolor utanför stadskärnan, vilken är 6 parkeringsplatser/1000 m² bruttoarea (BTA).

Samfällighetsföreningen Noltorp centrum, där Noltorpsskolan 1 tillsammans med andra fastigheter i Noltorp centrum, är delägare, förvaltar flera gemensamhetsanläggningar i Noltorp. En av dessa gemensamhetsanläggningar är Ga:2 vilken omfattar parkering och framkörningsvägar. Parkeringen i planområdets norra del samt en parkering öster om planområdet, vid ICA ingår i gemensamhetsanläggningen.



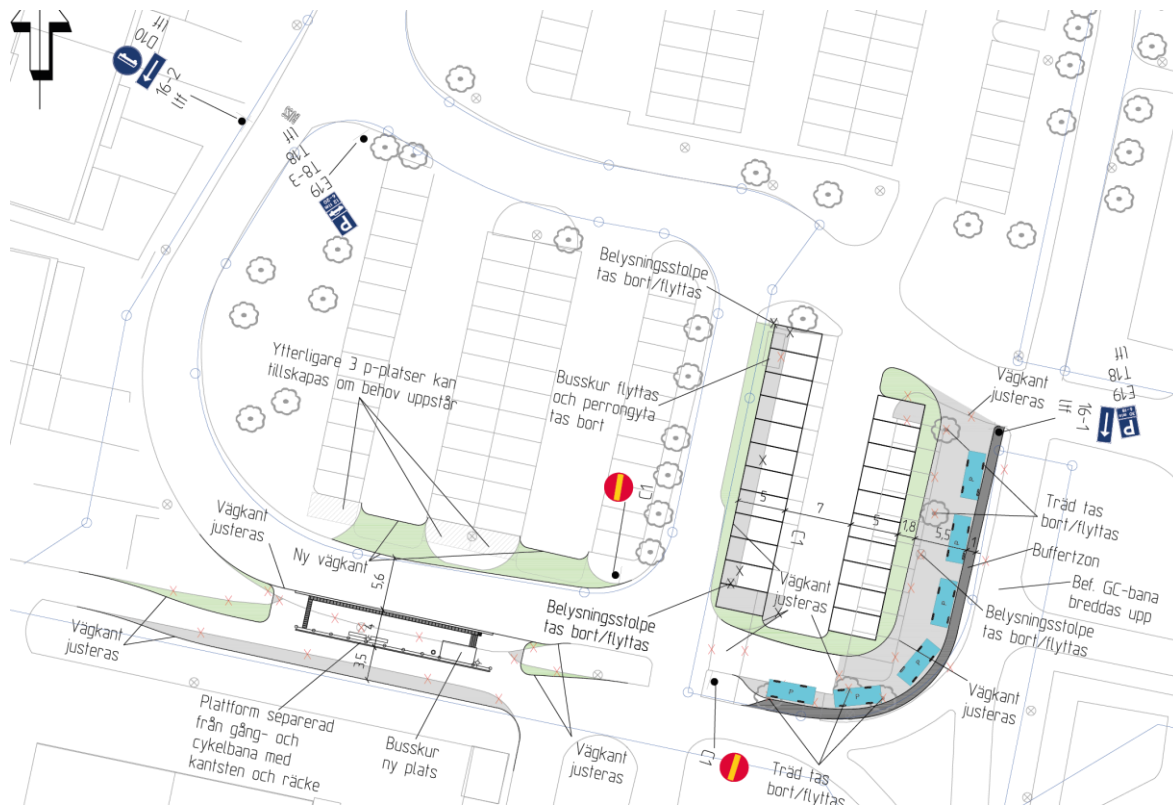
Parkeringen och vändslingan norr om Noltorpsskolan.

Fastigheten Noltorpsskolan 1 har idag 7 % andelar i gemensamhetsanläggningen. Totalt finns 246 parkeringsplatser. Med det ökade parkeringsbehovet kommer Noltorpsskolan 1 att behöva fler andelar i gemensamhetsanläggningen. Ett förslag på omfördelning av andelar har tagits fram och redovisas under rubriken *Genomförande, fastighetsrättsliga frågor*.

Noltorpsskolans parkeringsbehov tillgodoses framför allt idag inom gemensamhetsanläggningen för parkering. Scenario 1 rörande parkeringsbehov i "Trafikutredning Noltorpsskolan", gjord av Cowi, 2019-01-18 visar på att merparten av parkeringsbehovet för tillkommande skola kan lösas inom gemensamhetsanläggningen genom att parkeringsplatserna samnyttjas. Den tillkommande idrottshallen bedöms i relativt liten grad innebära ett ökat behov av parkering dagtid men kan medföra ett ökat parkeringsbehov kvällstid. Samnyttjande mellan skolan och idrottshallen är därmed möjligt. Då skolan ligger nära både ICA och apotek finns det även goda möjligheter att göra ärenden på vägen, och på så sätt samnyttja parkeringsplatser.

Vidare bedöms trafik till och från äldreboendet till stor del utgöras av besökare under kvällstid, varför samnyttjande mellan skolans parkeringar och besöksparkering till äldreboendet bör vara möjligt.

Parkering för rörelsehindrade kan inrymmas på fastigheten Noltorpsskolan 1.



Ombyggnation av parkeringen norr om Noltorpsskolan.

Parkering för cyklar

Ett lokalt trafikmål är att utveckla cykeltrafiken. För att göra cykelåkande attraktivt behöver cykelparkeringar finnas. Tillräckligt med cykelparkering ska redovisas vid bygglovprövning. Parkeringsnorm om 30 cykelparkeringsplatser/1000 m² bruttoarea (BTA) kan vara vägledande.

Platserna ska vara bekvämt belägna nära entréer och bör utformas med väderskydd.

Teknisk försörjning

Vatten/avlopp

Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. VA-ledningar i planområdets sydöstra del tryggas med markreservat (u-område i plankartan).

Dagvatten

Dagvatten ska alltid tas om hand lokalt där så är möjligt och lämpligt samt om så behövs genomgå rening innan det avleds till recipient. *Inom Alingsås stad*: Kommunfullmäktige har i oktober 2010 antagit "Dagvattenstrategi för Alingsås tätort" (en bilaga till "Strategi för vatten & avlopp i Alingsås kommun").

Tekniska nämnden har också godkänt "Dagvattenplan för Alingsås tätort, Del I", daterad mars 2011.

Planområdet är idag anslutet till det kommunala dagvattennätet. Dagvatten från fastigheten Noltorpsskolan 1 avleds idag till kommunens servisledning i nordöstra hörnet av fastigheten. Allt dagvatten avleds via självfallsledningar. Till dagvattensystemet är tak-, och gårdsavvattning från tomtmark kopplat samt dränering, dock är dräneringsvatten för hus A (befintlig matsalsbyggnad i öster) kopplat till spillvattensystemet. Sjön

Mjörn och Sävån är recipienter för dagvatten. En dagvattenutredning har gjorts av VVS Miljö i Göteborg AB daterad 2018-06-13. Dagvatten från tomtmark och byggnader avleds till befintlig servisledning i nordöstra hörnet av fastigheten och till nyanlagd servis i det sydöstra hörnet.

Fördröjningsmagasin för fördröjning av utflöde av dagvatten och dräneringsvatten till det allmänna dagvattensystemet placeras i det sydöstra hörnet av fastigheten i anslutning till nyanlagd servis. De ytor som ska kopplas till fördröjningsmagasinet framgår av bilaga i utredningen.

Övriga ytor kopplas till befintlig servis i nordöstra hörnet av fastigheten. Befintligt dike längs Klämmavägen söder om fastigheten Noltorpsskolan 1 iordningställs och förses med ledningar för omhändertagande av dag- och dräneringsvatten från den södra delen av fastigheten.

Infiltrationssystem för omhändertagande av dagvattnet lokalt s.k. LOD är ej möjligt att utföra pga. markförhållanden och dess lerlager som återges i det geotekniska projekteringsunderlaget gjort av Cowi, daterat 2018-06-18.

Dagvattenflödet beräknas med en sannolik regnintensitet på 0,013 l/sm². Preliminärt flöde för dagvattenservis är i denna programhandling beräknat till 85 l/s. Fördröjningsmagasinets storlek har beräknats till ca 50 m³ och består av täta dagvattenrör med tillhörande ledningar och brunnar. Med detta utförande bedöms att översvämningsrisken för skola och närliggande fastigheter är mycket liten.

Vid kraftfulla regn kommer vatten att flöda från tomtmark söder ut mot naturmarken och fotbollsplanerna och vidare västerut mot sjön Mjörn. Norrut tar vattnet vägen över parkeringsplatsen och vidare från övriga områden via gc-tunnel under Säterigatan vidare västerut mot Mjörn. Även några raviner i dess väg kommer att kunna vattenfyllas.

Dämningsproblematik från kommunens system vid kraftiga regn visar sig lokalt inom tomtmark vid östra entrén till Hus A. I lågpunkt anordnas en dagvattenbrunn. Brunnen förses med breddningsutlopp vilket avleds till ny pumpstation som avleder dagvattnet till högre nivå. Allt dräneringsvatten från hus A kopplas till ny pumpstation.

En ambition är att även anordna naturliga avrinningsvägar från hårdgjorda ytor till grönytor där så är möjligt. En planbestämmelse anger att fördröjningsmagasin ska anordnas.

Brandposter

En till två nya brandposter behöver placeras på allmän platsmark. VA-nätet har kapacitet för att serva de nya brandposterna med vatten.

Energitillförsel

Kommunfullmäktige har antagit "Alingsås miljömål 2011-2019". Målen är i huvudsak 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. Kommunfullmäktige har också antagit "Alingsås energiplan 2012-2013".

Energieffektiva byggnader

"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.

Energikrav för kommunal mark	Enligt Alingsås energiplan ska det genomsnittliga energibehovet vara i enlighet med kommunens riktlinjer för miljöanpassat byggande i alla nya byggnader som uppförs genom de kommunala bolagen samt vid omfattande ombyggnad. En energibehovsberäkning ska lämnas till samhällsbyggnadskontoret innan byggstart.
Miljöanpassat byggande	Enligt "Riktlinjer för miljöanpassat byggande" ska dels bygg- och installationsteknik användas som medför låg vatten- och energianvändning, dels individuell mätning ske av tappvarmvatten och el för varje bostad eller verksamhet. Riktlinjerna innebär en skärpning av vissa krav som finns i gällande lagar och ska vara styrande när byggande sker genom kommunens bolag.
El, tele, fiber och fjärrvärme	<p>Alingsås energi ansvarar för elförsörjningen i Noltorp. Befintlig transformatorstation finns i den norra delen av planområdet men behöver ersättas med en ny. Område reserverat för transformatorstation finns i plankartan.</p> <p>I byggnaderna bör femledaresystem installeras för att minska elektromagnetiska fält. Planområdet kan anslutas till fiber.</p> <p>Noltorpsskolan är ansluten till fjärrvärme från gång- och cykelvägen norr om skolan. Kulverten ligger i nord-sydlig riktning inom fastigheten och ansluter byggnaden vid befintlig huvudentré.</p>
Restprodukter/avfall och leveranser	<p>För avfallsfordon krävs rundkörningsmöjlighet på 4 meter bred väg eller vändplan med ett vändutrymme om 8 + 8 meter alternativt en vändradie om 9 meter. Längsta tillåten dragväg för avfallskärl är 25 meter.</p> <p>Angöringszon för hämtning av avfall kan anordnas och miljöhus placeras i skolområdets nordöstra del. Ytan fungerar även som angöringszon för leveranser.</p> <p>Avfallskärl för brännbart hushållsavfall, samt eventuella sorteringskärl ska finnas under tak och med god tillgänglighet. Avfallsbehållare ska vid hämtningstillfället vara uppställd i omedelbar anslutning till hämtningsfordonets körväg.</p>

4. Konsekvenser

Hållbar utveckling

I enlighet med kommunens översiktsplan (antagen 2018-10-31) lyfts principer för hållbar utveckling fram bl.a. genom att främja en utbyggnadsprincip som bygger på sammanhållen bebyggelse och där förtätning sker inifrån. På så vis skapas förutsättningar för gemensamt utnyttjande av infrastruktur och tekniska system. Noltorpsskolan föreslås expandera inom nuvarande struktur. Inga nya vägar behöver byggas ut och den tekniska infrastrukturen är redan framdragen.

Ekologiska konsekvenser

Planområdet är anslutet till kommunal fjärrvärme vars energi till ca 95 % kommer från koldioxidneutralt biobränsle.

Transporternas energianvändning och miljöbelastning är svårare att påverka. Exploateringen sker dock i ett bra kommunikationsläge med närhet till kollektivtrafik och goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik.

Sociala konsekvenser

Planförslaget medför att tillgången till skolplatser i grundskolan i stadsnära läge förbättras och att temporära paviljonger kan ersättas.

Byggrätten är reglerad för att säkerställa bevarande av lämpliga ytor för lek och utevistelse på skolgården. Träd som ger skugga och upplevelse- och lekvärden skyddas.

De negativa konsekvenser som planen medför handlar bl.a. om att delar av området som idag används för rekreations- och fritidsändamål minskar i omfattning. Detta kan påverka föreningslivet som bedriver verksamhet här. En modern idrottshall är å andra sidan en viktig tillgång för till exempel föreningslivet. En större idrottshall som kan nyttjas även efter skoltid kan medföra att fler människor rör sig i Noltorp både dag- och kvällstid, vilket kan skapa en upplevelse av ökad trygghet i området.

Ekonomiska konsekvenser

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

Miljö

Kulturmiljö

Planen innebär inte någon förändring av någon kulturhistoriskt värdefull miljö.

Naturmiljö

Förändringen som planförslaget medför innebär att utveckla ett, i huvudsak redan ianspråktaget område. Delar av det grönstråk som tas i anspråk ersätts och förläggs söder om planområdet och befintlig naturstig dras om. Detta medför att allmänhetens tillgänglighet till Mjörn säkras.

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. Området har inte bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Miljökvalitetsnormer för luftkvalitet

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 bl.a. för kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon i utomhusluft.

Luffföroreningshalten är högst vid hårt belastade gator och vägar i tätare bebyggelse, men även utsläpp från industrier, småskalig vedeldning och energiproduktion påverkar halterna.

Den nya exploateringen bidrar till en allmän ökning av trafiken, vilket påverkar buller och avgaser negativt även utanför planområdet. Denna plan tillsammans med andra planer medför generellt sett ett tillskott av luftföroreningar i centrala staden och vid större trafikleder. I det aktuella planområdet bedöms att miljökvalitetsnormer och miljömål för luft klaras. Normerna för utomhusluft överskrids inte på platsen och de kommer heller inte att överskridas till följd av det planförslaget medger.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten beskriver den vattenkvalitet som vatten ska uppnå vid en viss tidpunkt. Det övergripande målet är att allt vatten ska vara av god kvalitet år 2015 men senast till år 2027. Normerna anger en miniminivå och ger inte någon automatisk rätt att förorena upp till den angivna nivån.

Miljökvalitetsnormer 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. Sådant som kan påverka vattendraget och växt- och djurliv negativt är förändring av vattenflödet, förändring av botten eller mark och strandzon, försurning och övergödning. Ytvattnets kemiska status bestäms av hur mycket kemiska föroreningar som finns i vattnet eller bottensedimentet. De ämnen som ses som föroreningar är ämnen som normalt sett inte hör hemma i våra ytvatten till exempel tungmetaller, bekämpningsmedel och kemiska föreningar som används i bland annat tillverkningsindustrin.

För sjön Mjörn bedöms den ekologiska statusen som "sämre än god" beroende på fysisk påverkan. I detta fall beror den fysiska påverkan bl.a. på vandringshinder som begränsar fiskar och andra organisms rörlighet mellan olika områden, sjöar och vattendrag. Den kemiska statusen uppnår nivån "ej god". Problemet beror främst på miljögifter. För Sävveån bedöms den ekologiska statusen som "sämre än god" beroende på fysisk påverkan. Problemet beror bl.a. på att den naturliga strandzonen vid Sävveån är påverkad eller saknas helt. Den kemiska statusen uppnår nivån "ej god" och problemet beror bl.a. på miljögifter.

Sävveån och Mjörn är recipienter för dagvatten från planområdet. Dagvattenutredningen, daterad 2018-06-13 föreslår fördröjning genom fördröjningsmagasin inom den sydöstra delen av fastigheten och fördröjning genom dike innan dagvattnet leds till anslutningspunkt i VA-nätet, sydost om planområdet. Den här detaljplanens genomförande med en till- och ombyggnation av befintlig skola bedöms inte påverka Sävveån, Mjörn och grundvattnet negativt.

Buller	<p>Naturvårdsverket har riktlinjer för buller vid skolor och förskolor. För befintliga skol- och förskolegårdar bör inte riktvärdena om 55 dBA ekvivalet ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå överskridas på de delar av skolgården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet.</p> <p>Noltorpsskolan ligger vid slutet av Säterigatan, vilken är en säckgata som avslutas i en vändslinga runt en parkering. Idag är det framför allt trafik till och från skolan (personal, föräldrar som hämtar och lämnar sina barn, leveranser samt busstrafik) som nyttjar vändslingan vid parkeringen och detta bedöms även vara fallet i ett framtida scenario 2040.</p> <p>Uppskattning av trafik har gjorts av Cowi, i "Trafikutredning Noltorpsskolan", daterad 2019-01-18. I trafikutredningen har årsdygnstrafiken (ÅDT) till och från skolan samt busstrafik vid vändslingan år 2040 uppskattats till ca 800 fordon. Skolan bedöms inte utöka sina lokaler mer fram till år 2040 än det detaljplanen medger.</p> <p>Miljöskyddskontoret har gjort två beräkningar av trafikbuller från väg vid vändslingan vid parkeringen närmast Noltorpsskolan, daterade 2018-06-28.</p> <p>I miljöskyddskontorets beräkningar har ÅDT om 1000 fordon använts och andel tunga fordon har uppskattats till 7 % och medelhastigheten till 25 km/h.</p> <p>Beräkning 1 visar på att ekvivalent bullernivå vid fastighetsgräns är ca 54 dBA ekvivalent ljudnivå och den maximala ljudnivån är ca 82 dBA. Beräkning 2 visar att ekvivalent ljudnivå vid framtida fasad är ca 51 dBA och ca 76 dBA maximal ljudnivå.</p> <p>Beräkningarna visar att det är den maximala ljudnivån som överskrids vid fastighetsgräns och vid tänkt fasad. Denna del av skolgården bör dock ses som förgårdsmark vilken inrymmer bland annat cykelparkering och utgör således inte den del av skolgården som huvudsakligen nyttjas för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Merparten av skolgården ligger därmed bullerskyddad bakom huvudbyggnaderna.</p>
Vibrationer	<p>Avståndet mellan järnvägen/E20 och Noltorpsskolan är 1000 meter och vibrationer bedöms inte vara ett problem.</p>
Strålning	<p>I Alingsås miljömål 2011-2019 finns följande mål: "Den bebyggda miljön ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö". Det har tidigare exemplifierats med: "Vid nybyggnation ska riktvärdet 0,2 mikrotlesla för magnetfält klaras." Ingen kraftledning eller transformatorstation inom eller utanför planområdet skulle kunna medföra risk att riktvärdet överskrids i någon byggnad.</p>
Riskbedömning	<p>Planområdet ligger inte vid någon av de vägar (E20 och R42) som Länsstyrelsen rekommenderat som färdvägar för genomfartstransporter för farligt gods.</p> <p>I kommunens risk- och sårbarhetsanalys från 2004 har vägvalsstyrning angivits för transporter mellan primärnätet och leverantör/mottagare i industriområden i centralorten. Väg 180 (Kungälvsvägen) är en sådan väg men planområdet ligger 400 meter från vägen.</p> <p>Angöring till planområdet med motorfordon sker vid korsningen Säterigatan och väg 180 (Kungälvsvägen). Separat vänstersvängfält finns vid korsningen.</p>

Enligt en åtgärdsvalsstudie för delen Laggarebacken-Vänersborgsvägen, gjord av Trafikverket 2017 är majoriteten av olyckorna längs sträckan mellan 2007-01-01 till 2016-12-31 lindriga olyckor. De olyckor som registrerats under tidsperioden vid korsningen Säterigatan och väg 180 (Kungälvsvägen) har också varit lindriga.

Konsekvenser för närboende

Trafik

Trafiken till och från området kommer att öka något, särskilt under för- och eftermiddag i samband med tider för hämtning och lämning av elever vid skolan. Trafikverket har gjort en trafikmätning vid Säterigatan cirka 90 meter från fastighetsgränsen för Noltorpsskolan 1 mellan 2018-05-29 och 2018-06-05. Enligt den är årsdygnstrafiken (ÅDT) cirka 1200 fordon. Till år 2040 beräknas trafiken öka med cirka 1% per år, ÅDT beräknas därmed vara cirka 1500 år 2040. Se bild under avsnittet *Trafik och gator*. Uppskattning av trafik till och från skolan samt busstrafik (vid vändslungan) har gjorts av Cowi i "Trafikutredning för Noltorpsskolan", daterad 2019-01-18. I utredningen har ÅDT år 2040 uppskattats till ca 800 fordon vid ett framtida scenario om skolan byggs ut.

Skuggpåverkan

En solstudie, gjord av Norconsult, inkommen 2019-03-15 visar skuggpåverkan för omkringliggande fastigheter. Studien visar att tiden då fastigheterna runt om planområdet påverkas är begränsad.

Under vårdagjämning blir konsekvenserna störst under sen eftermiddag och kväll för fastigheterna öster om planområdet. Bostäderna nordväst om planområdet påverkas framför allt av skuggning från befintliga träd inom närskogsområdet under sen eftermiddag och kväll under vårdagjämning. Konsekvenserna under höstdagjämning bedöms vara likvärdiga konsekvenserna under vårdagjämning.

Under sen höst/ vinter (1 november) påverkas fastigheterna öster om planområdet något av skuggning liksom bostäderna i nordväst. För att förbättra solförhållandena under sen höst/ vinter för bostäderna i nordväst har höjdbestämmelserna för bebyggelsen inom del B och C justerats sedan samrådsförslaget. Högsta byggnadshöjd har bl.a. tillkommit för bebyggelsen inom del C för att hålla nere höjden närmast bostäderna. Huskroppen inom del C och den norra huskroppen inom del B har flyttats söder ut (in mot skolgården) ca 2 meter sedan samrådsförslaget. Då detta är en ombyggnation av en befintlig skola blir det svårt att flytta ny bebyggelse inom del B och C mer då den måste anpassas till befintlig passage (korridor) till hus A. Det är också viktigt att det kan tillskapas större, sammanhängande och bullerskyddade lektyr på skolgården och detta möjliggörs med den föreslagna placeringen av del B och C.



Vårdagjämning 20 mars kl. 10.00



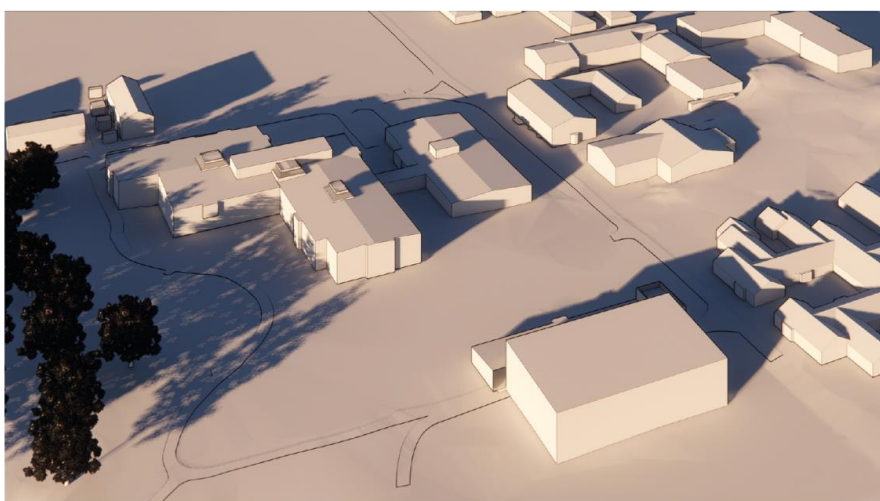
Vårdagjämning 20 mars kl. 12.00



Vårdagjämning 20 mars kl. 14.00



Vårdagjämning 20 mars kl. 16.00



Vårdagjämning 20 mars kl. 17.00



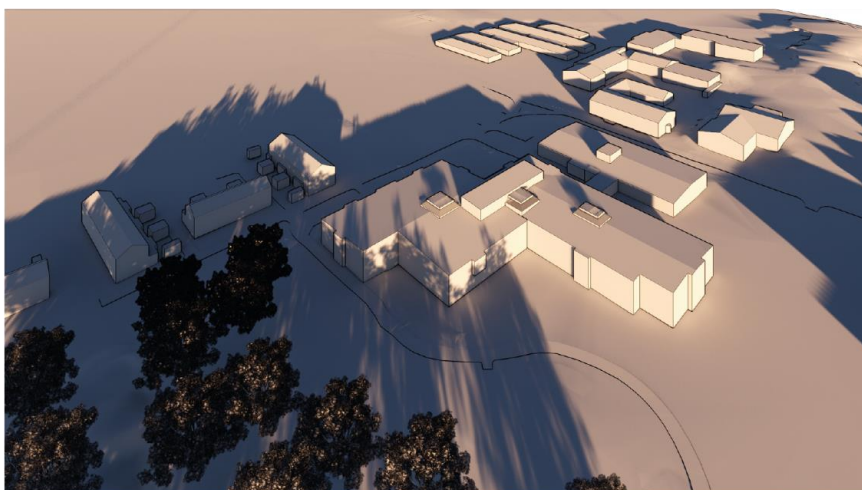
1 november kl. 09.00



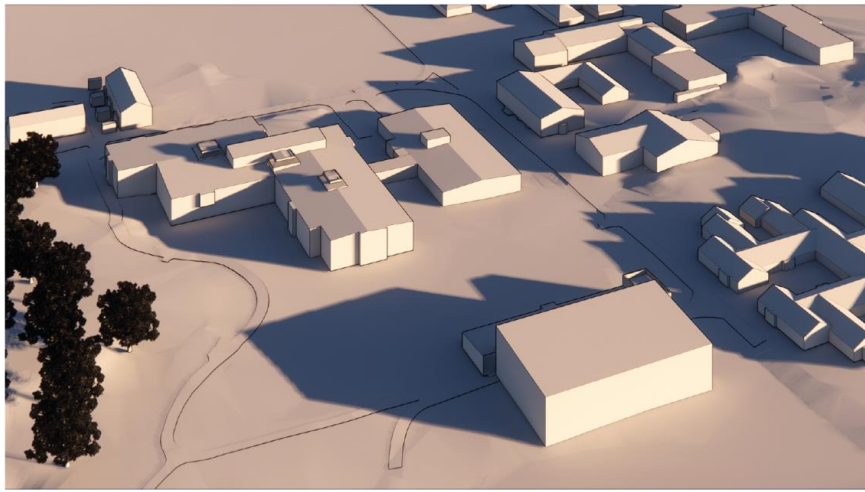
1 november kl. 11.00



1 november kl. 13.00



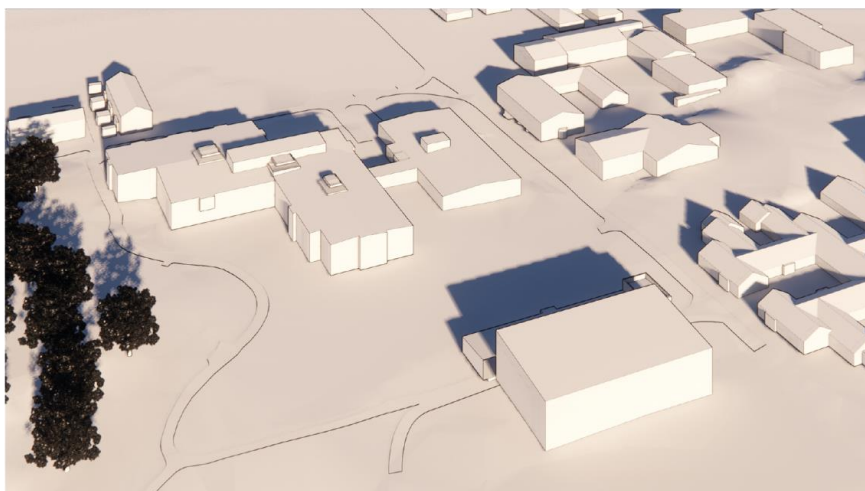
1 november kl. 15.00



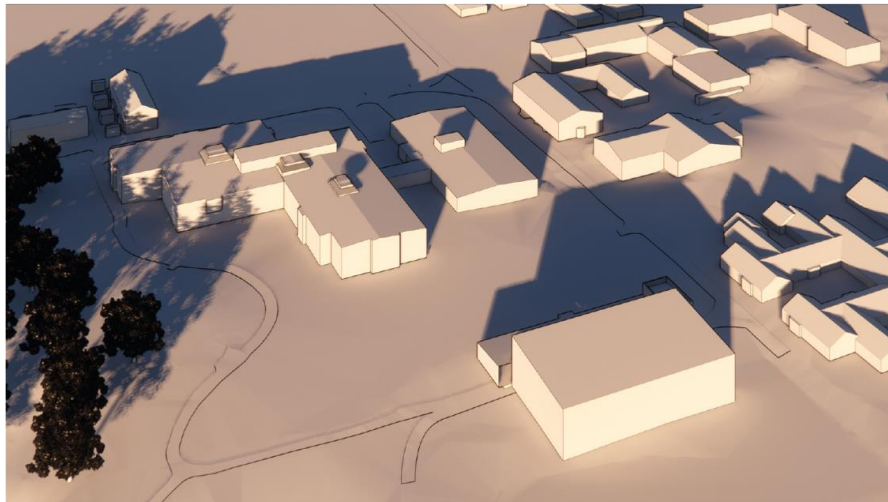
1 november kl. 09.00



1 november kl. 11.00



1 november kl. 13.00



1 november kl. 15.00

Behovsbedömning

Ställningstagande

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34 § och Miljöbalken 6 kap 7 § (2017:782) 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. Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen innebär för miljön, hälsan och hushållningen redovisas i denna planbeskrivning.

5. Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har Fabs AB (fastighetsägaren till Noltorpsskolan 1) en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren kan begära ekonomisk kompensation för uppkommen skada eller förlorad byggrätt.

PBL-version

Planarbetet påbörjades efter 2 januari 2015 och planeringen sker därför i enlighet med den nya version av plan- och bygglagen (PBL) som gäller från och med detta 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 inleddes med ett samrådsskede med de som är berörda. Efter granskningsskedet upprättas sedan ett granskningsutlåtande och därefter antas planen av samhällsbyggnadsnämnden.

Planavgift

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

6. Genomförande

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Huvudmannaskapet innebär ansvar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats.

Ansvarsfördelning

Allmän plats

Kommunen ansvarar för projektering och utförande av åtgärder på allmän plats. Åtgärder som berör fjärrvärmekulvert inom allmän plats regleras i avtal mellan kommunen och Alingsås energi.

Kvartersmark

Fabs AB (fastighetsägaren till Noltorpsskolan 1) ansvarar för åtgärder inom den egna fastigheten.

Samfällighetsföreningen Noltorp Centrum förvaltar gemensamhetsanläggningen för parkering inom Noltorp 1:11. Ansvaret för olika åtgärder som berör parkeringen för att genomföra den nya planen regleras genom avtal mellan Samfällighetsföreningen Noltorp Centrum, Fabs AB och kommunen.

Kommunen avtalar om ledningsrätt för allmänna underjordiska ledningar inom planområdet.

Avtal

Överenskommelse om fastighetsreglering

Överenskommelse om fastighetsreglering regleras i avtal mellan kommunen och Fabs AB. Fabs AB (fastighetsägaren till Noltorpsskolan 1) förvärvar del av kommunens fastighet, Noltorp 1:6. Därmed utökas fastigheten Noltorpsskolan 1 i söder och i sydost. Marken planläggs som *Skola*.

Inlösen av allmän plats (del av parkering planläggs som gata) regleras i överenskommelse om fastighetsreglering mellan kommunens fastighet Noltorp 1:6 och Samfällighetsföreningen Noltorp Centrums fastighet Noltorp 1:11.

Avtal om ombyggnad av fjärrvärmekulvert m.m.

Kommunen och Alingsås Energi AB träffar avtal om ombyggnad av fjärrvärmekulvert inom allmän plats (ny gata) inkl. om nödvändig anpassning av befintlig ledningsrätt för anläggningen.

Exploateringsavtal (mellan kommunen och Fabs AB)

Ansvar och kostnader för åtgärder och anläggningar inom allmän plats regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och Fabs AB.

Exploateringsavtal,
fortsättn.

Kommunfullmäktige har antagit riktlinjer för upprättande av exploateringsavtal i Alingsås kommun. Fabs AB ska underteckna exploateringsavtalet innan detaljplan antas av kommunen. Följande åtgärder regleras i exploateringsavtalet:

Ny gata m.m.

Åtgärder som behöver vidtas inom planområdet är byggnation av ny allmän plats (*Gata*) inklusive parkeringsplatser (tidigare kvartersmark *Parkering*), omdragning av gång- och cykelväg, rivning och återställning av befintlig busshållplats och nybyggnation av busshållplats med väderskydd.

Ny gräns mellan parkering och gata

Byggnationen av ny gata innefattar också erforderligt iordningställande av övergången mellan befintlig parkering Noltorp ga:2 och den nya lokalgatan.

Dagvattendike

Sydost om planområdet behöver dagvattendike anordnas.

Träd

Under byggnationen kommer de tre träd (björkar) som idag står inom parkmark (kommunalt ägda fastigheten Noltorp 1:6) att behöva tas ner. Fastighetsägaren till Noltorpsskolan 1 betalar ersättning till kommunen för förlust av träden.

Flytt av fjärrvärmekulvert

Ventilationsrör tillhörande en fjärrvärmekulvert sticker upp ovan mark inom fastigheten Noltorp 1:11 (parkeringen norr om Noltorpsskolan 1). Ledningsrätt för fjärrvärmekulvert finns. Ventilationsröret kommer att behöva tas bort och ersättas med en ny lösning när del av parkeringen byggs om och blir allmän plats (*Gata*).

Justering av gräns för idrottsområde m.m.

Kultur- och utbildningsförvaltningen är huvudman för området för rekreations- och fritidsändamål söder om planområdet. När detaljplanen blir gällande övergår delar av detta område samt befintlig parkmark till fastigheten Noltorpsskolan 1. Befintligt grönstråk flyttas söder om den utökade fastigheten och får bestämmelsen *Natur* i plankartan. En ny körbar och tillgänglighetsanpassad parkväg som förbinder befintlig gång- och cykelväg (Klämmavägen) och befintlig stig mot Mjörn anordnas. Parkvägen bör även förbinda Noltorpsskolan och den nordvästra grinden vid Noltorpsvallen. Befintligt staket norr om Noltorpsvallen flyttas söder ut mot bollplanen. Staketets nya placering och övriga erforderliga anpassningar p.g.a. av att gränsen för idrottsområdet behöver flyttas sker i samråd med huvudmannen för idrottsområdet.

Lantmäteriatgärder

Andel av kommunens förrätningskostnader som sammanhänger med utbyggnad av allmän plats skall vidarefaktureras till Fabs AB. Redogörelse om detta, se nedan under rubriken *Ekonomiska frågor*.

Förbindelse i exploateringsavtal och godkännande av avtal mellan delägarna i Noltorp ga:2

Ombyggnad av befintlig parkering

I exploateringsavtalet förbinds Fabs AB att redovisa en bindande överenskommelse mellan delägarna i Noltorps ga :2 avseende nödvändig ombyggnad inom gemensamhetsanläggningen samt ändring av delägarnas andelstal i gemensamhetsanläggningen. Kommunledningskontoret ska godkänna överenskommelsen innan detaljplanen antas. Innehållet i överenskommelsen, se även text nedan under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor*, avsnittet *gemensamhetsanläggning*.

Ny och befintlig allmän plats

Fastighetsrättsliga frågor

Mark inom Noltorp 1:11 (ägd av Samfällighetsföreningen Noltorp Centrum) kommer att övergå från kvartersmark (*Parkering*) till allmän plats (*Gata*).

Mark inom Noltorp 1:6 som idag är kommunalägd (*Specialområde för rekreations- och fritidsändamål*) och *Park* övergår till allmän plats (*Natur*).

Inom Noltorp 1:6 justeras vissa gränser för allmän plats och övergår till en annan typ av allmän plats enligt nedan.

Gc-väg, Uppsamlingsgata och Park övergår till *Gata*.

Gc-väg övergår till *Park*.

Park övergår till *Gc-väg*

Uppsamlingsgata övergår till *Park*.

F.d. allmän platsmark

Mark inom Noltorp 1:6 (kommunal ägd) som idag är allmän plats (*Park*) och *Specialområde för rekreations- och fritidsändamål* söder om fastigheten Noltorpsskolan 1 ombildas till kvartersmark (*Skola*) när kommunen säljer marken till Fabs AB.

Gemensamhetsanläggning

Samfällighetsföreningen Noltorp centrum, där Noltorpsskolan 1 är deläggande fastighet förvaltar flera gemensamhetsanläggningar i Noltorp, däribland Noltorp ga:2 vilken omfattar parkeringsytor och framkörningsvägar.

Parkeringen norr om Noltorpsskolan 1 samt parkeringen vid ICA, öster om planområdet ingår i ga:2. På grund av om- och tillbyggnaden av skolan kommer fastigheten Noltorpsskolan 1 att behöva fler andelar i gemensamhetsanläggningen än idag och en omprövning av andelstalen kommer att behöva göras efter att detaljplanen antagits.

Ett förslag på justering av andelstal har tagits fram (se tabell på nästa sida). Detta regleras i avtal mellan Fabs AB och övriga delägare i Samfällighetsföreningen Noltorp Centrum.

Upplåtelsen för gemensamhetsanläggningen minskas med den allmän plats (*gata*) som kommunen löser in.

I trafikutredningen, gjord av Cowi, daterad 2019-01-18 redovisas det framtida parkeringsbehovet för Noltorpsskolan 1 och hur parkeringen i planområdet norra del kan byggas om.

Fastighet	Ägare	Användning	BTA	Antal P-platser inom		Nuvarande andelstal i		Förslag till nytt andelstal i	
				Noltorp ga:2	fastighet	Noltorp ga:2	Noltorp ga:2	Noltorp ga:2	Noltorp ga:2
Vindruvan 2	Alingsås kommun	Värmecentral	-	-	-	3%	3%	-	3%
Plommonet 12	Taracaxum AB	Livsmedel	1 550	50	-	24%	24%	-	21%
Plommonet 14	Kyrkoförvaltningen	Församlingsgård	600	15	20	7%	7%	20	5%
Plommonet 15	AB Alingsåshem	Äldreboende m.m.	9 390	50	25	24%	24%	25	21%
Noltorpskolan 1	FABS AB	Skola/Idrott	11 800	46	4	7%	7%	4	20%
<i>Tillkommande parkeringsbehov Noltorpskolan</i>									
		Skola	5 200	23	2			2	
		Idrott	1 900	8	2			2	
<i>Befintligt parkeringsbehov Noltorpskolan</i>									
		Skola	4 700	15	-			-	
Aprikosen 2	Alingsåsförsamlingen av Jehovas Vittne	Rikets sal	375	15	-	7%	7%	-	5%
Apelsinen 1	Hemsö värdfastigheter AB	Vårdcentral	2 400	50	-	24%	24%	-	21%
Lövhyddan 1	AB Alingsåshem	Förskola	680	5	-	2%	2%	-	2%
Mandarinen 1	FABS AB	Förskola	200	5	-	2%	2%	-	2%
			38 795	236			100%		100%
				Antal P-platser inom Noltorp ga:2:					
				246					

Tabellen redovisar andelstalen för respektive delägande fastighet i Noltorp ga:2. Andelstalen i gemensamhetsanläggningen kommer ursprungligen från anläggningsförrättningen där gemensamhetsanläggningen bildades, dessa andelstal har sedan förändrats genom ett antal lantmäteriförrättningar. Det andelstal som finns angivet under "nuvarande andelstal" anger det andelstal som beslutats av Lantmäteriet.

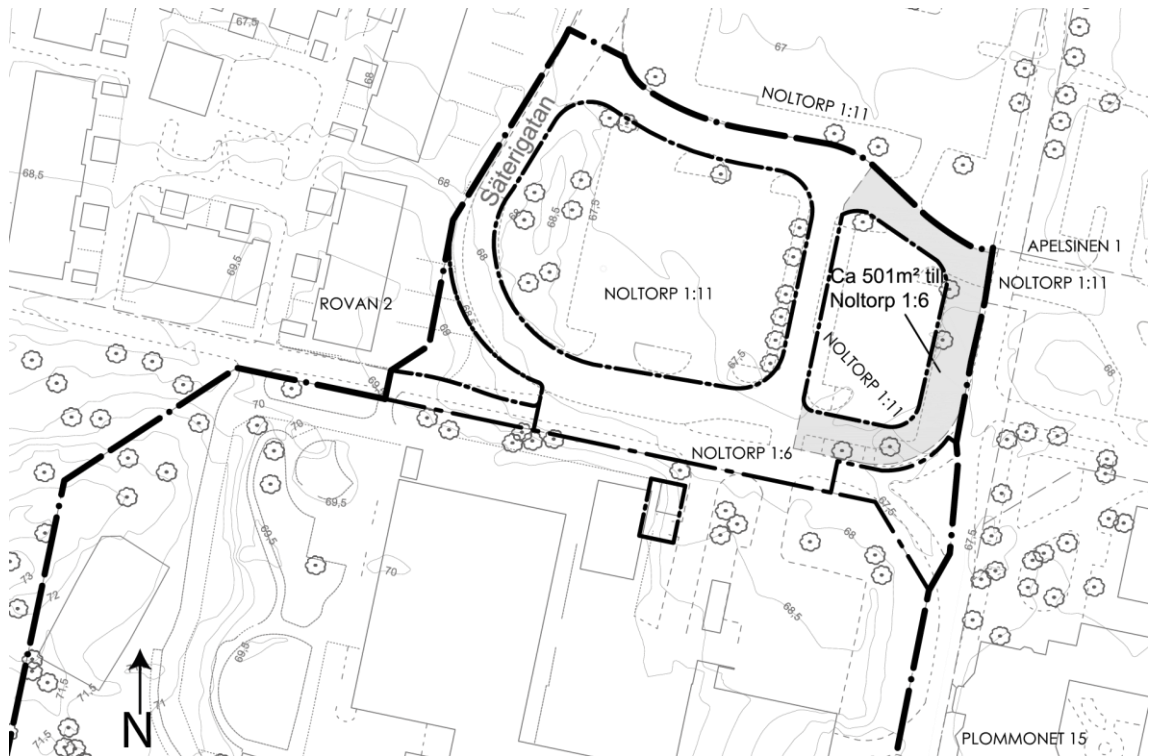
Vid bildandet av Noltorp ga:2 var det av Alingsås kommun framtagna P-behovet för de delägande fastigheterna lägre än antalet P-platser som ingick i Noltorp ga:2. De extra P-platserna inverkar inte på P-behovet för de delägande fastigheterna och det finns därför ett överskott av P-platser inom Noltorp ga:2.

Noltorpskolans tillbyggnation av skollokaler och idrottshall skapar ett ökat P-behov inom området men detta tillkommande behov ryms inom Noltorp ga:2 i dess befintliga omfattning. Det tillkommande P-behovet är framräknat mot P-normen för Alingsås kommun.

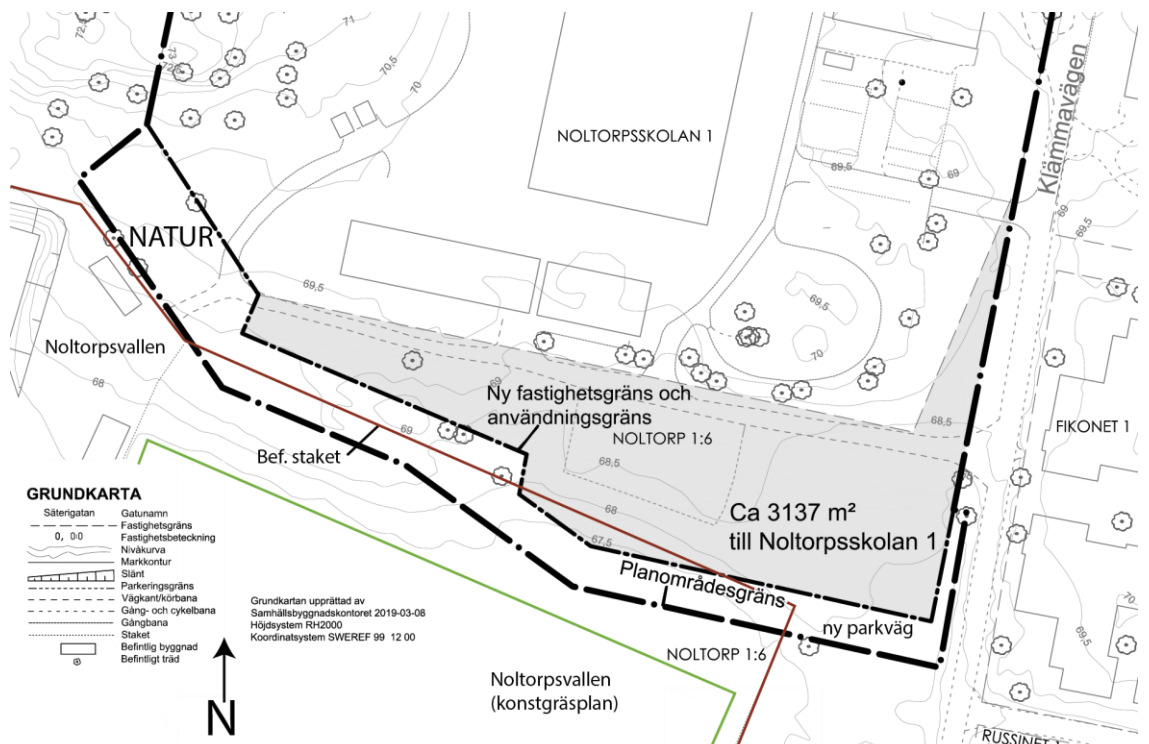
Det tillkommande P-behovet medför dock ett behov av justerade andelstal för delägande fastigheter inom Noltorp ga:2, förslag till detta finns angivet tabellen.

Fastighetsreglering

Ca 501 m² av fastigheten Noltorp 1:11 (parkeringen norr om skolan), ägd av Samfällighetsföreningen Noltorp Centrum, förs genom fastighetsreglering till kommunens fastighet Noltorp 1:6. Fastighetsreglering av del av Noltorp 1:11 som planläggs som allmän plats (ny gata). Kommunen ansöker om förrättningen.



Ca 3137 m² av kommunens fastighet Noltorp 1:6 (idrottsområde) förs genom fastighetsreglering till Noltorpsskolan 1 (ägd av Fabs AB). Därmed utökas Noltorpsskolan 1 i sydost mot Klämmavägen och i söder mot fotbollsplanerna. Kommunen och Fabs AB ansöker gemensamt om förrättningen.



Ledningsrätt	<p><i>Ledningsrätt för VA</i> Allmänna underjordiska ledningar (VA) på kvartersmark tryggas med ledningsrätt och område för markreservat (u-område) finns i plankartan. Kommunen ansvarar för ansökan om lantmåteriförrättning för ledningsrätt.</p> <p><i>Ledningsrätt för fjärrvärme Noltorp 1:11</i> Ledningsrätt för fjärrvärmekulvert finns inom fastigheten Noltorp 1:11 (parkeringen norr om Noltorpsskolan 1). Inom fastigheten sticker ventilationsrör tillhörande fjärrvärmekulverten upp ovan mark vilket kommer att behöva tas bort och ersättas med en ny lösning.</p> <p>Kommunen och Alingsås Energi träffar avtal om ansvaret för nödvändig ombyggnad av befintlig fjärrvärmearläggning till följd av att kommunen behöver bygga ut allmän plats (ny gatudel norr om skolan).</p> <p><i>Ledningsrätt för fjärrvärme Noltorpsskolan 1</i> Fastigheten Noltorpsskolan 1 är ansluten till fjärrvärme och ledningsrätt för fjärrvärmekulvert finns. Den del av fjärrvärmekulverten som finns inom fastigheten Noltorpsskolan 1 serverar enbart fastigheten. Fjärrvärmekulverten kommer att ligga kvar i befintligt läge.</p>
Ekonomiska frågor	
Allmän plats	<p>Fabs AB:s andel av kostnaden för att bygga ut allmän plats regleras i exploateringsavtal med kommunen. För åtgärder inom allmän plats, se rubriken <i>Avtal</i>, avsnittet <i>exploateringsavtal</i>, ovan.</p> <p><i>Fjärrvärme</i> Kommunen och Alingsås energi träffar avtal om ombyggnad/flytt av fjärrvärmekulvert inom blivande ny gata. Kommunen reglerar i sin tur Fabs AB:s kostnadsansvar för åtgärden i exploateringsavtalet.</p> <p><i>VA</i> Ny anslutningspunkt för VA-ledningar anordnas söder om fastigheten Noltorpsskolan 1. Kostnaderna täcks av anläggningsavgifter enligt gällande taxa.</p>
Intäkt från försäljning av tomtmark	<p>Antagna budgetkostnader för att bygga ut allmän plats i detaljplanen inklusive för av inlösen mark, ombyggnad fjärrvärmeledning, förrättningskostnader m.m. har uppskattats till totalt ca 1500 tkr. Det är dock den faktiska kostnaden för utbyggnad av allmän plats, när denna byggs ut, som ska regleras mellan kommunen och Fabs AB.</p> <p>Kommunen får en intäkt för mark, del av Noltorp 1:6, som regleras till Noltorpsskolan 1 i söder ca 3137 m². Ersättningen bestäms med stöd av sakkunnigs utlåtande om marknadsvärdet för planlagd tomtmark. Kommunen beställer värderingen. Kommunens nettokostnad för utbyggnad av allmän plats bedöms täckas av intäkten från försäljning av mark. Nettokostnaden fastställs efter avdrag av Fabs AB:s s.k. exploateringsbidrag till kommunen vid utbyggnad av allmän plats.</p>
Kvartersmark	<p>Fastighetsägaren till Noltorpsskolan 1 bekostar åtgärder på den egna fastigheten.</p>

Gemensamhetsanläggning- parkering

En skriftlig överenskommelse upprättas mellan fastighetsägaren till Noltorpsskolan 1 och övriga delägare i gemensamhetsanläggningen Noltorp ga:2 där ansvaret för genomförandet och kostnaderna för åtgärder som behövs för om- och tillbyggnad av parkeringen regleras. Överenskommelsen ska även reglera ny fördelning av befintliga andelstal i Noltorp ga:2 mellan deläggande fastigheter.

Förrättningskostnader

Fastighetsreglering av mark och ledningsrätt VA

Fabs AB betalar förrättningskostnaden för fastighetsreglering av del av Noltorp 1:6 som planläggs som kvartersmark och tillförs södra delen av Noltorpsskolan 1. Kommunen betalar förrättningskostnaden för upplåtelse av ledningsrätt för befintliga kommunala VA-ledningar inom den överförda marken. Skriftlig överenskommelse om fastighetsreglering och ledningsrätt enligt ovan, mellan kommunen och Fabs AB, reglerar fördelningen av förrättningskostnaderna och ersättningslikvider för överförd mark och ledningsrätt.

Fastighetsreglering av del av Noltorp 1:11 som planläggs som allmän plats (ny gata). Kommunen ansöker om och betalar förrättningen inklusive erforderlig ändring av befintlig ledningsrätt för fjärrvärmekulvert p.g.a. att denna byggs om inom den nya gatan. Kommunen vidarefakturerar andel av kostnaderna till Fabs AB med stöd av det blivande exploateringsavtalet mellan kommunen och bolaget.

Omprövning av gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningen Noltorp ga:2 får minskad utbredning på marken p.g.a. att kommunen löser in planlagd allmän plats (*Gata*). Kommunen ansöker om och betalar förrättningen. Kommunen vidarefakturerar andel av kostnaderna till Fabs AB med stöd av det blivande exploateringsavtalet mellan kommunen och bolaget.

Fjärrvärme

Kommunen betalar nödvändig ändring av befintlig ledningsrätt för fjärrvärmekulvert inom ny allmän plats (*Gata*). Kommunen vidarefakturerar andel av kostnaderna till Fabs AB med stöd av det blivande exploateringsavtalet mellan kommunen och bolaget.

Utredningar

Tekniska frågor

Följande utredningar är underlag för detaljplanen:

- Geotekniskt projekteringsunderlag, Sigma civil AB 2018-05-22, reviderad 2018-06-18.
- Markteknisk undersökningsrapport, Sigma civil AB, 2018-05-22
- Miljöteknisk markundersökning Noltorpsskolan, Alingsås, Sigma civil AB, 2018-05-18
- Geoteknisk undersökning, Göteborgs förorter Ingenjörskontoret, geotekniska avdelningen, 1973-04-19.
- PM Dagvattenhantering med bilagor VVS miljö Göteborg AB, 2018-05-02, reviderad 2018-06-13.

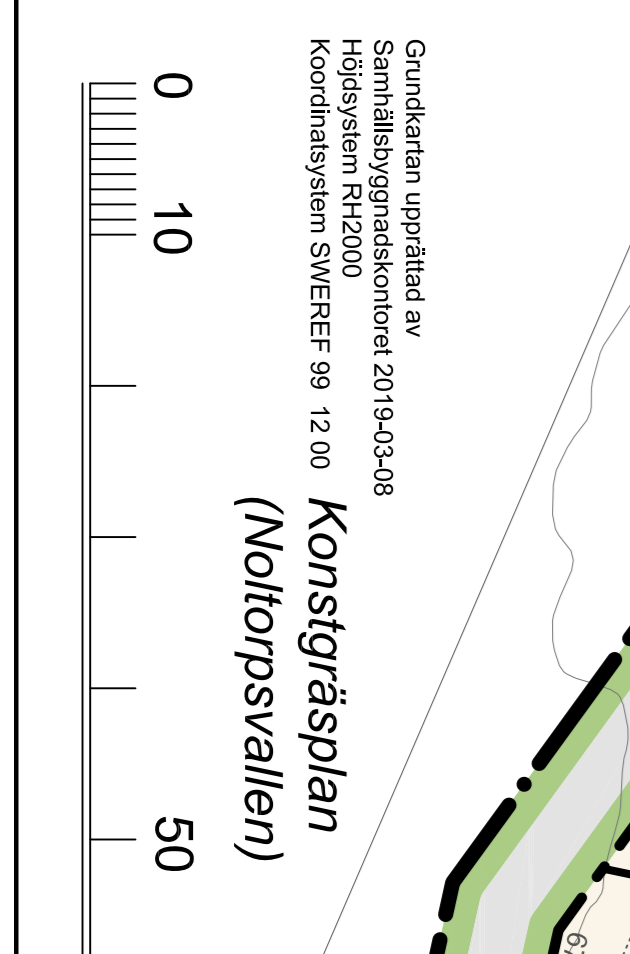
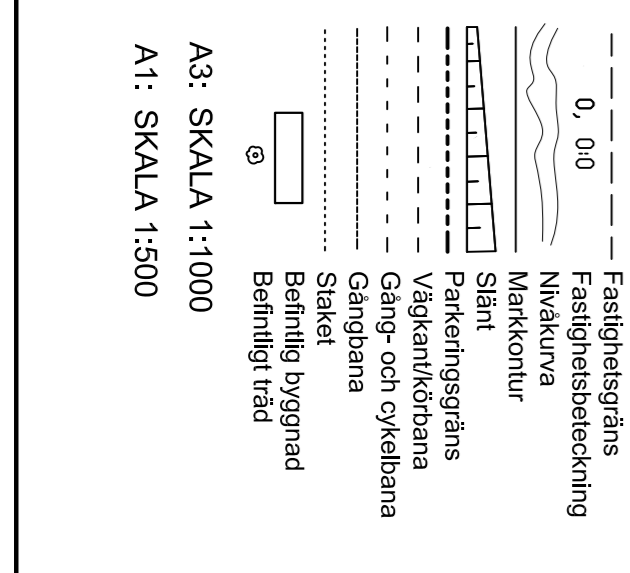
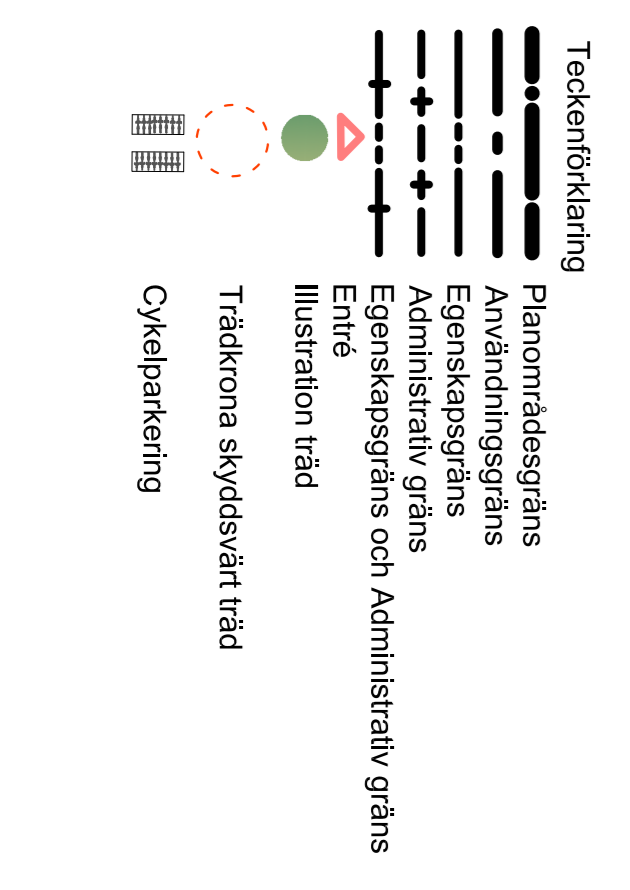
- Trafikutredning Noltorpsskolan, Alingsås, Cowi, 2018-06-20, reviderad 2019-01-18 och tillhörande bilagor daterade 2019-01-18.

Geoteknik	De geotekniska undersökningar som gjorts är tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojekteringen (grundläggning m.m.) ska fastighetsägaren till Noltorpsskolan 1 ta fram ett geotekniskt projekteringsunderlag. Kravet på ett sådant underlag är att det i detalj ska redovisas lämplig grundläggningsteknik för planerad byggnation
Elförsörjning	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 fastighetsägaren (vid ändringar av allmän plats kan detta vara reglerat i avtal mellan kommunen och respektive ledningshavare).
Brandposter	En till två nya brandposter behöver placeras på allmän plats. VA- nätet har kapacitet för att serva de nya brandposterna med vatten.
Massbalans	En massbalans ska eftersträvas för planområdet. Exploatör och entreprenör ansvarar för omhändertagande samt att bygglov söks för tillfällig lagring av massor för omfördelning inom området.
Medverkande	<p>Detaljplanen har utarbetats under medverkan av en plangrupp med representanter från samhällsbyggnadskontoret, kommunledningskontoret, tekniska förvaltningen och miljöskyddskontoret.</p> <p>Förslaget till genomförande har tagits fram av samhällsbyggnadskontoret och kommunledningskontoret.</p> <p>Solstudie och volymer har tagits fram av Norconsult.</p>

Plan- och bygglovsavdelningen

Planarkitekt
Sara Ekelund

Tf. Enhetschef för Planenheten
Cecilia Sjölin



ALINGSÅS
KOMMUN

ILLUSTRATIONSKARTA
GRANSKNINGSHANDLING

Planhandlingar:
 Planarkarta med bestämmelser
 Illustrationskarta
 Planbeskrivning

DETALJPLAN FÖR ALINGSÅS
SKOLA VID SÄTERIGATAN
(NOLTORPSSKOLAN 1 m.fl.)

Alingsås den 15 maj 2019

Sara Ekelund
 Planarkitekt

Beställare	SBN
Godkännande	
Antagande	
Lagkränkande	

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast ändring användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Egenskapsgräns och Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap (4 kap. 5 § p.2 PBL)

- GATA Gata
- GÅNG CYKEL Gang- och cykeltrafik
- PARK Park
- NATUR Natur
- Kvartersmark (4 kap. 5 § p.3 PBL)
- E1 Transformatorstation
- P Parkering
- S Skola

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Mark och vegetation
Inom området ska körbär och tillgänglighetsanpassad parkväg anordnas. (4 kap. 5 § p.2 PBL)

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebbyggandets omfattning

- e1. Största byggnadsarea är 1900 m².
Största bruttorealarea är 3100 m². (4 kap. 11 § p.1 PBL).
- e2. Största byggnadsarea är 3400 m².
Största bruttorealarea är 4500 m². (4 kap. 11 § p.1 PBL).
- e3. Största byggnadsarea är 1100 m².
Största bruttorealarea är 2000 m². (4 kap. 11 § p.1 PBL).
- e4. Största byggnadsarea är 2000 m².
Största bruttorealarea är 2000 m². (4 kap. 11 § p.1 PBL).

Marken får inte förses med byggnad. Mur och plank tillåts. (4 kap. 11 § p.1 PBL)

Marken får endast förses med komplementbyggnader, cykelparkering med tak, växthus, trappa, mur, plank och skärmtak. Bilparkering medges om inget annat anges. (4 kap. 11 § p.1 PBL)

Högsta nockhöjd i meter över nollplanet. Övan högsta angivna nockhöjd får lanterner, solceller och tekniska anläggningar som utrymme för ventilation byggas. (4 kap. 11 § p.1 PBL).

Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. (4 kap. 11 § p.1 PBL).

Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet mot fastighetsgräns i norr. Övan högsta angivna byggnadshöjd får solceller anordnas. (4 kap. 11 § p.1 PBL).

Placering
Huvudbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. (4 kap. 16 p.1 § PBL)

Utformning

För komplementbyggnader är största sammanlagda byggnadsareal 200 m² och högsta byggnadshöjd 4,0 meter. Över största sammanlagda byggnadsareal får cykelparkering med tak byggas. (4 kap. 16 p.1 § PBL)

Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. (4 kap. 16 p.1 § PBL)

Fördröjningsmagasin för dagvatten ska anordnas. (4 kap. 16 § p.1 PBL)

Utförande
Rekommendationer i geoteknisk projekteringsunderlag, daterat 2018-06-18 ska beaktas. En mer detaljerad geoteknisk utredning, vilken inkluderar mer detaljerade sättningssänkningar ska tas fram i samband med bygglov. (4 kap. 16 § p.1 PBL)

Mark och vegetation

- n1. Plantering i form av buskar och träd i anslutning till U-område bör dock träd och djuprotade buskar undvikas. (4 kap. 10 § PBL)
- n2. Marklov krävs för alla åtgärder som berör träden utöver planområdets västra del men vars delar av rotsystem och krona finns inom planområdet. (4 kap. 10 § PBL)
- n3. Marklov krävs för alla åtgärder som berör träden och deras rotsystem. Träd får endast tillås om de utgör en risk för människors säkerhet. Ras träd ned ska det ersättas på samma plats av ett nytt träd av likvärdig art. (4 kap. 10 § PBL)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetid
Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vinner laga kraft. (4 kap. 21 § PBL.)
- Underjordiska ledningar
Markreservat för allmänna underjordiska ledningar. (4 kap. 6 § PBL)
- Gemensamhetsanläggning
Markreservat för gemensamhetsanläggning. (4 kap. 18 § PBL.)
- E1 parkering
Bilparkering får inte anordnas. (4 kap. 10 § PBL)

UPPLYSNINGAR

Skonstamma metoder för schaktning och dränering bör vidtas för att bevara träd inom planområdet. Byggskalet bör finnas för att skydda träd under byggnationen.
Räddningsväg måste vara hinderfri och ha en bredd på minst 3,5 m och en minsta fri höjd på 4,5 m.
En sakkunnig expert med anledning av befintlig skyddsrum ska vara inkopplad under bygglovsrådet.



PLANKARTA MED BESTÄMMELSER GRANSKNINGSHANDLING

Planhandlingar:
Plankarta med bestämmelser
Illustrationskarta
Planbeskrivning

DETALJPLAN FÖR ALINGSÅS SKOLA VID SÄTERIGATAN (NOLTORPSSKOLAN 1 m.fl.)

Alingsås den 15 maj 2019

Sara Ekelund
Planarkitekt

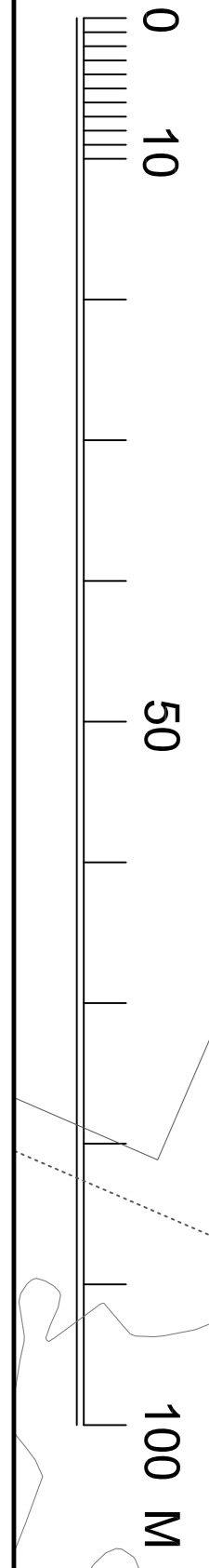
Beställare	Sign
SBN Godkännande	
Antagande	
Lagkraftverkan	



GRUNDKARTA

Säterigatan
Gaturamn
Fastighetsgräns
Fastighetsbeteckning
Nack
Markkontur
Slätt
Parkeringssgräns
Vägmarkeringarna
Gång- och cykelbana
Staket
Befintlig byggnad
Befintligt träd

Grundkartan upprättad av
Samtidsprojektionskontor 2019-03-08
Höjdsystem RH2000
Koordinatsystem SWEREF 99 12 00



A3: SKALA 1:1000
A1: SKALA 1:500

Dp för skola vid Säterigatan (Noltorpsskolan 1 m.fl)

Handläggare:

Sara Ekelund

SBN-datum:

2019-05-15

Förprovning Uppdrag Program Samråd Granskning Antagande Förhandsbesked Bygglov Lantmäteri Avtal Överlåtelse Projektering **ordningsställande av allmän plats**



Sammanfattning

Syfte:

Möjliggöra för om- och nybyggnation av utbildningslokaler för skola och idrottshall.

Möjliggöra för en ändamålsenlig trafik- och parkeringslösning samt säkra allmänhetens tillgänglighet till Mjörn genom ett grönstråk.

Foto från planområdet



Översigtskarta



Dp för skola vid Säterigatan (Noltorpsskolan 1 m.fl)

Handläggare:
Sara Ekelund
SBN-datum:
2019-05-15

Förprövning Uppdrag Program Samråd Granskning Antagande Förhandsbesked Bygglov Lantmäteri Avtal Överlåtelse Projekttering **ordningsställande av allmän plats**

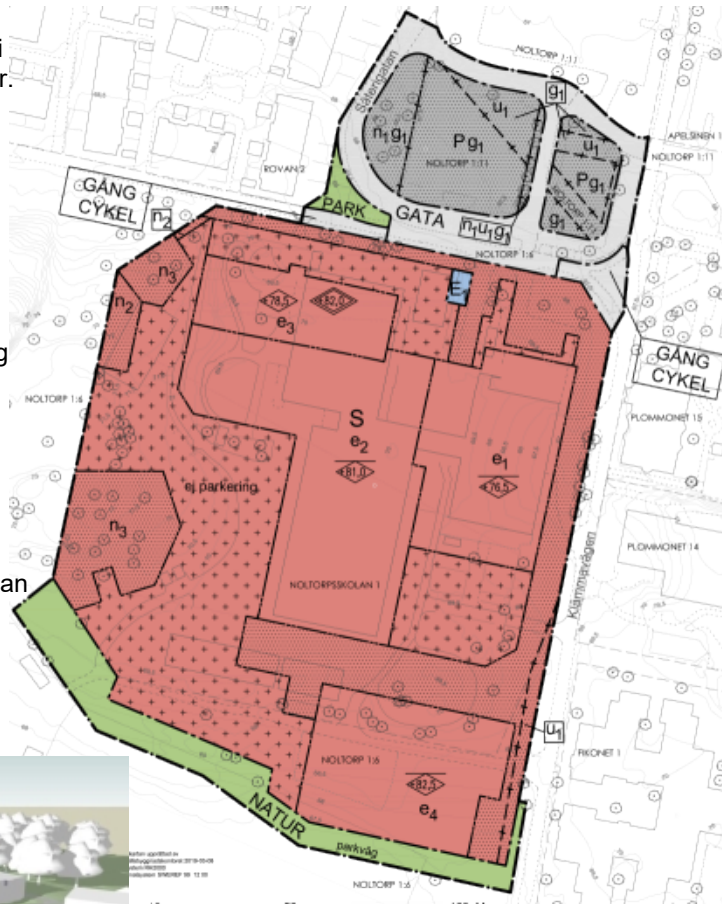


Sammanfattning

Bedömning:

- Merparten av bebyggelsen tillåts i en höjd motsvarande två våningar.
- Idrottshall utan läktarkapacitet.
- Värdefulla träd skyddas.
- Del av parkeringen byggs om till gata med korttidsparkeringar för hämtning och lämning.
- Samnyttjande för nya skollokaler och idrottshall.
- Flytt av busshållplats, omdragning av gång- och cykelväg.
- Skolfastigheten utökas i söder. Grönstråk och körbar, tillgänglighetsanpassad parkväg.
- **Beslut:** Planförslaget hålls tillgängligt för granskning enligt plan- och bygglagen 5:18-21.

Plankarta



Illustrationskarta



Planerad bebyggelse



Detaljplan för Alingsås,
Bostäder m.m. vid Norra
Ringgatan/Prästgårdsvägen
(Centrum 1:6 och 1:9,
projekt nr 23127),
antagande

7

2016.502 SBN

Datum: 2019-04-26
Handläggare: Kristine Bayard
Direktnr: 61 68 92
Diariennr: 2016.502 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan för bostäder vid Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av bostäder i korsningen Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen i Alingsås. Planen medger också att verksamheter kan inrättas i bottenvåningen mot Norra Ringgatan samt i korsningen Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen. Parkering sker primärt i underjordiskt garage. Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till angränsande kulturmiljö.

Ett planförslag har först varit föremål för samråd under tiden 3 – 23 september 2018. Därefter har det hållits tillgängligt för granskning under tiden 27 februari – 18 mars 2019.

Förvaltningens yttrande

Planläggningen har skett med standardförfarande och planprocessen har varit byggherredriven.

Samhällsbyggnadskontoret har i Granskningsutlåtandet kommenterat de synpunkter som kom in under samråds- och granskningstiden. Totalt har yttranden från 33 olika remissinstanser, sakägare och övriga inkommit. Antalet sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda är 6 stycken. Flertalet av dessa är boende inom kvarteret Månen som uttrycker en oro för ökad trafik och anser att den planerade bebyggelsen är för hög.

Länsstyrelsen har i sitt yttrande skrivit att ytterligare undersökningar av påvisad förorening kan vara motiverat att utföra. Även Miljöskyddskontoret har i sitt yttrande skrivit att en fördjupad undersökning behöver genomföras. Någon komplettering av den översiktliga markundersökningen har dock inte gjorts. Istället har en planbestämmelse lagts till i plankartan för att säkerställa att hänsyn tas till föroreningssituationen i bygglovsskedet. För övrigt har inga större revideringar av planförslaget gjorts efter granskningen.

Förutom Granskningsutlåtandet utgörs antagandehandlingarna av Plan- och illustrationskarta samt Planbeskrivning. Av planbeskrivningen framgår att kommunen har bedömt att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan samt att den överensstämmer med översiktsplanen

Ekonomisk bedömning

Exploatören har träffat ett planavtal med samhällsbyggnadskontoret angående finansiering av planarbetet. Exploatören ska förvärva mark av kommunen i samband med att detaljplanen vunnit laga kraft. Mellan Alingsås kommun och exploatören upprättas ett Mark- och genomförandavtal som reglerar projektets genomförande, fördelning av kostnader samt övriga rättigheter och skyldigheter. Ett avtal som godkänts och undertecknats av exploatören ska föreligga innan beslutet om antagande av detaljplanen fattas.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden antar Detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen” enligt plan- och bygglagen 5:27-32 (delegation från kommunfullmäktige i Reglemente för Samhällsbyggnadsnämnden).

Beslutet ska skickas till

Plan- och bygglovsavdelningen (JS, KB)

Cecilia Sjölin, enligt uppdrag
Tf. Enhetschef för Planenheten

Kristine Bayard, enligt uppdrag
Planarkitekt

Cecilia Sjölin, Godkännare tjänsteskrivelse, 2019-04-26



Detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen
Planbeskrivning 2019-04-17

1. Inledning

Syfte	<p>Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av bostäder vid korsningen Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen i Alingsås. Planen medger också att verksamheter kan inrättas i bottenvåningen mot Norra Ringgatan samt vid korsningen Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen. Parkering sker primärt i underjordiskt garage.</p> <p>Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till angränsande kulturmiljö.</p>
Planhandlingar	<p>Den juridiskt bindande handlingen är plankarta med bestämmelser.</p> <p>Till plankartan bifogas en planbeskrivning och en illustrationskarta. Dessa har ingen egen rättsverkan utan ska underlätta förståelsen av planen och vara vägledande vid tolkningen av den.</p> <p>Efter samråd och granskning har ett granskningsutlåtande upprättats, där samtliga skriftliga synpunkter som inkommit på förslaget har bemötts.</p>
Läge och areal	<p>Planområdet ligger i korsningen Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen, direkt norr om Alingsås stadskärna.</p> <p>Planområdet utgörs idag till största delen av en stor asfalterad yta och fungerar som en allmänt tillgänglig parkering. Planområdet är cirka 4600 kvm.</p>
Markägare	<p>Planområdet utgörs av fastigheterna Centrum 1:6 och del av Centrum 1:9. Prästlönetillgångarna i Skara Stift (PLTiSS) äger fastigheten Centrum 1:6 och fastigheten Centrum 1:9 ägs av Alingsås kommun.</p>

2. Tidigare ställningstaganden

Uppdrag	<p>Området har tidigare varit föremål för prövning under år 2013 och våren 2014. Det arbetet avslutades 2014-08-05 i samband med att Alingsås Pastorat drog sig ur det tidigare planarbetet.</p> <p>Samhällsbyggnadsnämnden gav 2016-10-17 positivt planbesked till att inleda ett planarbete för aktuellt område, dock med villkoret att bebyggelsen utmed Norra Ringgatan maximalt får uppföras i tre våningar samt vindsvåning och att burspråk inte får bryta takfot.</p>
Detaljplaner	<p>För området gäller detaljplanerna DP 27 (1992-01-20) och A 455 (1980-05-20). Gällande plan anger kvartersmark P (parkering) och allmän plats PARK eller PLANTERING.</p> <p>Genomförandetiden har gått ut för ovanstående planer. Den nya detaljplanen ersätter, vid laga kraft, de äldre planerna i berörda delar.</p>
Vision 2019	<p>Alingsås kommun har antagit Vision 2019 som en ledstjärna för all planering. Bl.a. anges som mål att "Alingsås har en central roll i Västsveriges utveckling och satsar på hållbarhet och livskvalitet i hela kommunen." Ett annat mål är att Alingsås har 42 000 invånare år 2019.</p>
Kommunens flerårsstrategi	<p>Kommunstyrelsen beslutade 2018-12-12 att anta "Flerårsstrategi 2019-2021". Strategin innehåller en rad olika mål. Fokus för strategin anges bland annat vara att öka byggtakten på framför allt bostäder och med extra fokus på mindre hyreslägenheter.</p> <p>Samhällsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att undersöka hur man kan möjliggöra fler privata initiativ till byggnation av mindre och billiga lägenheter, samt att säkerställa att byggherredrivna planprocesser</p>

genomförs och blir effektiva.

Alingsås miljösmål

Kommunen har också antagit "Alingsås miljösmål 2011-2019". De är grupperade i de tre huvudområdena "Rik natur", "Friskt vatten" och "Det goda samhället". Inom det sistnämnda området är det främst följande nationella miljösmål som är aktuella för detaljplaneringen:

- Begränsad klimatpåverkan
- God bebyggd miljö
- Frisk luft

Energimålen beskrivs närmare nedan under rubriken "Teknisk försörjning". Ett övrigt övergripande mål är att de nationella miljömålen avseende luftföroreningar ska klaras i hela kommunen.

Översiktsplanen

Kommunfullmäktige antog 2018-10-31 gällande översiktsplan. Översiktsplanen anger att aktuellt planområdet lämpar sig för tätortsbebyggelse, i huvudsak bostäder. Planförslaget anses därmed överensstämmande med gällande översiktsplan.

Följande två fördjupningar är ersatta av översiktsplanen och ska endast ses som kunskapsunderlag:

I Fördjupning av översiktsplanen för staden Alingsås (antagen 2008-03-26) har aktuellt planområde beteckningen "Bostäder med inslag av verksamheter/Utbyggnad blandstaden".

Fördjupning av översiktsplanen för stadskärnan tangerar planområdet och beskriver bl.a. att det är karaktären med exempelvis slutna gaturum, öppna gårdar och småskalighet i bebyggelse och fastighetsstruktur som är viktig att värna om. Vid planering är det därför en utmaning att ge rummet en ändamålsenlig funktion och samtidigt en historiskt förankrad identitet.

Vidare beskrivs att även stadskärnans närområde bör planeras med hänsyn till stadskärnans karaktär. Omgivningen kan avvika i sin struktur med det är viktigt att det finns klara fysiska samband mellan stadskärnan och dess omgivning samt att fonder och entréer till stadskärnan beaktas vid förändringar utanför planområdet. Fördjupningen antogs av kommunfullmäktige 2001-03-28.

Program

Enligt plan- och bygglagen 5 kap 10 § kan kommunen ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program. Då aktuellt planförslag har stöd i den fördjupade översiktsplanen för staden Alingsås anses inte något program vara nödvändigt.

Bostadsprogram

Kommunstyrelsen beslutade 2017-05-31 att godkänna "Bostadsförsörjningsprogram för Alingsås kommun 2017-2026". Programmet anger riktlinjer för kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål samt hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program.

Kommunens övergripande mål för bostadsbyggande är att 3500 bostäder ska möjliggöras, varav 2000 bostäder ska byggas under perioden 2017-2026. Planområdet finns angivet i programmet som planerad förtätning.

3. Förutsättningar och förändringar

Natur och kultur

Mark och vegetation	Planområdet består idag av en större asfalterad yta som fungerar som parkeringsplats. I planområdets östra del finns ett antal lindar planterade utmed Prästgårdsvägen. Därutöver bedöms området inte innehålla några naturvärden.
Biotopskydd - alléer	<p>Strax söder om planområdet ligger Norra Ringgatans lindallé. Allén utgör gränsen mellan stadens rätvinkliga stadskärna och den övriga bebyggelsen i norr. Lindarna varierar i åldrar och har beskurits hårt för att minska dess kronvolym.</p> <p>Även utmed Prästgårdsvägen finns ett antal träd, vilka enligt yttrande från Länsstyrelsen (dnr. 402-31690-2018) utgör en allé. Fyra stycken av dessa träd kommer behöva tas ner i samband med utbyggnad av planförslaget. Ansökan om dispens från det generella biotopskyddet, samt kompletterade handlingar, är inskickade till Länsstyrelsen (se vidare under kapitel 4. Konsekvenser, rubriken Naturmiljö).</p> <p>I miljöbalken 7 kap 11§ finns bestämmelser om biotopskyddsområden. Enligt Bilaga 1 till "Förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken" så tillhör alléer de särskilt skyddsvärda markområdena. Skyddet gäller generellt utan beslut i det enskilda fallet. Enligt Naturvårdverket är definitionen av allé följande;</p> <p>"Lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd".</p> <p>Naturvårdverket har i skriften "Biotopskyddsområden" (Handbok 2012:1) gjort en vägledning om tillämpningen av miljöbalken. I denna anges att vid upprättande av ny detaljplan "bör förekomst av skyddade områden beaktas vid planläggningen, annars kan det bli svårt att genomföra planen".</p> <p>Enligt kommunens stadsträdgårdsmästare behövs ett skyddsavstånd om minst 15 meter för träd placerade utmed Norra Ringgatan, räknat från befintliga trädets stammar till framtida fasadliv (byggrättsgräns). Detta för att skydda trädets rötter och kronor.</p>



Norra Ringgatans lindallé.

Trädplan	Tekniska nämnden har år 2012 antagit "Trädplan för Alingsås kommun". I Trädplanen beskrivs olika objekt och de insatser som behöver göras.
----------	--

Norra Ringgatans allé

Enligt trädplanen är Norra Ringgatans allé i dåligt skick och åtgärder för denna är högt prioriterade. Vid genomförandet av projektet är det viktigt att rätt åtgärder genomförs innan, under och efter byggnation för att på bästa sätt skydda och bevara Norra Ringgatans allé.

Inför exploatering har en inventering genomfört av kommunen, för att bedöma trädens befintliga status.

I samband med exploateringen kommer ledningsomläggning genomföras strax norr om trädallén, inom planområdet. För att undvika påverkan på alléträdens rotsystem är det viktigt att undgå uttorkning t.ex. sol, vind och frostsador på rötterna. Hur rötterna bör schaktas fram, hanteras och säkras stäms av med kommunens stadsträdgårdsmästare, för att på så vis möjliggöra bästa tänkbara hantering av de specifika träden.

Om parkeringsplatser utmed gatan ska uppföras ska detta helst ske utanför trädens växtbäddszon. Om det inte är möjligt ska marken då byggas upp med skelettjord och belagningen ovanpå denna ska vara genomsläpplig. Detta säkerställs genom planbestämmelse på plankartan. Skelettjord är en jordkonstruktion som består av två olika delar, dels skelettet bestående av makadam som ska bära belastningar från ovan mark och dels växtjorden där rötter kan växa.

Träd vid Prästgårdsvägen

Länsstyrelsen har gett dispens för att avverka de fyra lindar som står utmed Prästgårdsvägen, på fastigheterna Centrum 1:6 och 1:9. Beslut daterat 2019-02-27.

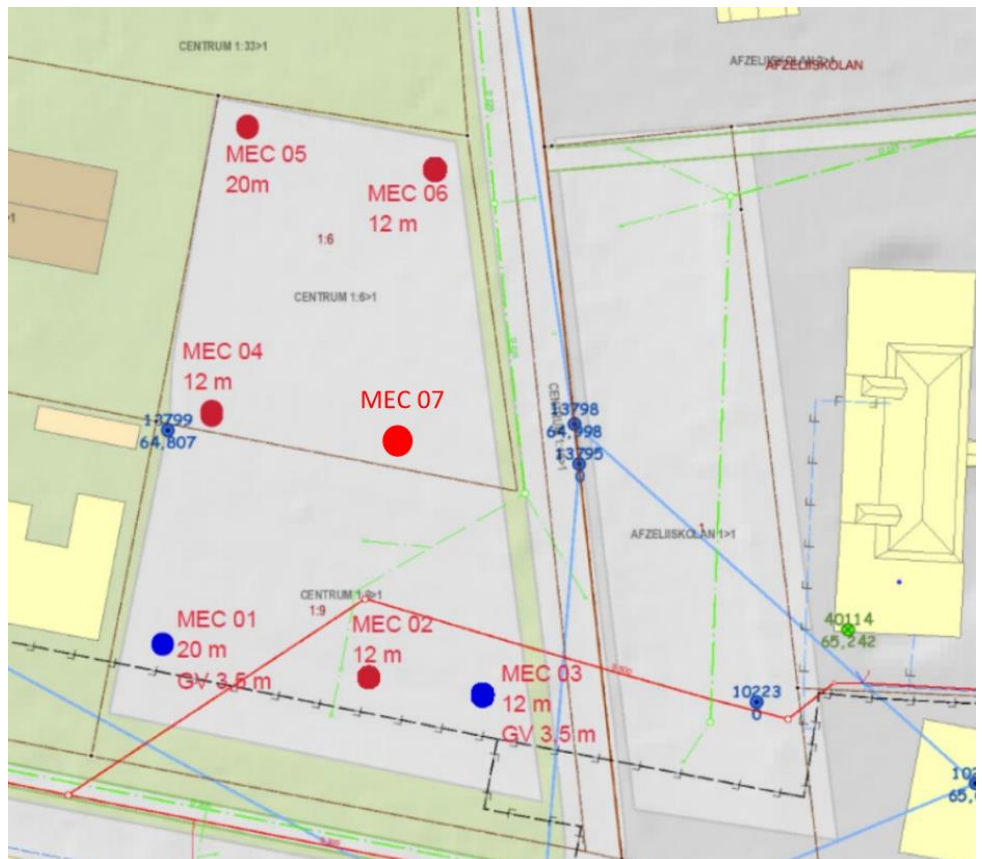
Som villkor ska:

1. Stamved grövre än 20 centimeter från de avverkade träden ska läggas i ett ur naturvårdssynpunkt lämpligt markområde.
2. Tolv träd ska planteras enligt nedanstående anvisningar
 - a. Träden ska planteras på den i ansökan föreslagna sträckan längs med Gamla Vänersborgsvägen.
 - b. Träden ska ha minst 16 cm stamomfång mätt en meter från marken.
 - c. Träden ska vara av trädslagen skogsek (*Quercus robur*), bergesk (*Quercus petraea*), eller skogslönn (*Acer platanoides*). Trädslagen får kombineras.
 - d. Träden ska vara dokumenterat fria från sjukdomar och skadegörare samt lämpliga för svenskt klimat (exempelvis s.k. E-planta).
3. Samtliga träd ska vara livskraftiga efter fem år, räknat från det att återplanteringen senast ska ha utförts, annars ska de träd som inte är livskraftiga ersättas med nya enligt villkor 2a–2d.

Jordarter och risk för skred

Inhouse Tech AB har mellan 2018-12-17 och 2018-12-18 utfört geotekniska fältundersökningar. Markytan i området är till största delen asfalterad och fungerar i dagsläget som parkeringsplats. Markytan är plan utan några större nivåskillnader.

Fältarbetet innefattade 7 störda provtagningar, 3 cpt-sonderingar samt 1 hejarsondering. Resultatet av undersökningarna redovisas i tillhörande Rapport, Markteknisk undersökningsrapport, MUR, daterad 2018-12-27.



Provtagningspunkter. Röda punkter markerar jordprovtagning och i blå punkter (MEC01 och MEC03) har även grundvattenrör installerats.

Under ett ca 10 cm tjockt lager asfalt förekommer ett sandig matjordlager på ca. 10 - 50 cm mäktighet. Därunder följer ett gulfärgat sandlager som blir ljusare mot djupet och också finare i fraktionen. I botten av detta lager blir sanden siltig och ljusgrå. På ett djup av ca. 3 - 4 m finns brunfärgade järnoxider, det tyder på en varierande grundvattenyta på denna nivå.

Inom den södra delen av undersökningsområdet har ett lager med block upptäckts. Blocken är runda och förefaller vara ett naturligt lager. Finkorniga material förekommer på större djup. Sammantaget medför detta att fraktioner från lera till block kan påträffas inom området.

Under sandlagret på ca 6-7 m djup övergår jordmaterialet i lera som är skiktad med sand och silt ned till ca 35 – 40 m djup. Där tar fastare friktionsmaterial, alternativt överkonsoliderad lera vid. Ingen bergnivå har noterats vid dessa undersökningar. Den djupaste sonderingen har avbrutits på ca 50 m djup.

MEC AB har utfört en geoteknisk undersökning inom planområdet, baserad på de uppgifter som framkommit från ovanstående fältundersökningar.

Då jordprofilen består av ett mäktigare lager sand ovan en relativt fast lera bedöms totalstabiliteten för den planerade byggnationen vara tillfredsställande. Då silthaltiga jordar påfunnits i området bör vibrationsalstrande aktiviteter samt erosion, speciellt i kombination med vatten, beaktas.

Föreslagen byggnation kommer att generera tillskottslaster på jorden. För att undvika skadliga sättningar under byggnader föreslås att 2-3 våningshus utföres som kompensationsgrundläggning. Detta kan genomföras då massor kommer att tas ut för att bereda för en källarnivå.

Detta massuttag kompenserar för senare påförda huslaster. Punkthuset om 6 våningar ska utredas vidare vid projektering, med avseende på laster, för att bestämma val av grundläggning.

Markföroreningar

Inhouse Tech Geoteknik AB har utfört en miljöteknisk undersökning, med syfte att översiktligt undersöka eventuell förekomst av förorenande ämnen i jord och grundvatten.

Samtliga jordprover mättes med PID-instrument för kontroll av flyktiga *organiska föreningar*. Låga halter (0-1 ppm) av flyktiga organiska ämnen uppmättes i ett flertal provtagningspunkter vilket dock inte indikerar någon förorening. Vid provtagningen noterades inga synliga eller andra tecken på förorening.

I analyserade jordprover har inga halter av *metaller* över riktvärdena för KM (känslig markanvändning) uppmätts. Av organiska ämnen har alifater >C16-C35 och PAH-L påträffats, dock i halter väl under riktvärdena för KM.

Sammanfattningsvis har inga halter över riktvärden för känslig markanvändning (KM) uppmätts i de analyserade jordproverna. (Riktvärden för känslig markanvändning används vanligtvis som utgångspunkt vid bedömning av mark som ska användas för exempelvis bostäder.) Jord och fyllningsmaterial bedöms därmed inte vara förorenat i någon betydande omfattning.

Vid ett genomförande av planförslaget kommer ett parkeringsgarage att anläggas under större delen av planområdet, vilket innebär att eventuella föroreningar då grävs bort. Om föroreningar förekommer hanteras och saneras massorna i enlighet med gällande regler och riktlinjer.

Grundvattenprovtagning har genomförts i två punkter, se dess placering på föregående sida. I grundvattnet har kadmium, nickel och zink påträffats i förhöjda halter. Källan bedöms inte komma från det undersökta området eftersom inga förhöjda halter har påträffats i jordproverna inom de båda fastigheterna. Grundvattnet i området används inte som dricksvatten.

I grundvattnet har perkloretylen påträffats. Inga av dess nedbytningsprodukter har uppmätts i några halter över analysmetodens rapporteringsgräns. Källan till denna förekomst är sannolikt den kemptvätt som legat på södra sidan om Norra Ringatan.

Eftersom en förorening har påvisats inom planområdet finns en planbestämmelse i plankartan som säkerställer att hänsyn tas till föroreningssituationen inför byggnation. En planbestämmelse anger att bygglov inte får ges för ändrad markanvändning, förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpats till vad som krävs i enlighet med Miljöbalken för känslig markanvändning.

För att säkerställa att Miljöskyddsnämnden kopplas in tidigt i byggprocessen anges i planbestämmelsen att en sakkunnig expert, såsom kommunens miljöinspektör, ska vara inkopplad under bygglovsskedet. Inför byggnation kan sedan lämpliga åtgärder bestämmas och beroende på föroreningsbilden kan lämpliga åtgärder vara exempelvis sanering, grundläggning med vattentät konstruktion eller byggnation av källare som skydd mot ovanliggande våningar.

Enligt Miljöbalkens upplysningskyldighet (10 kap 11 §) ska fastighetsägaren eller verksamhetsutövaren underrätta tillsynsmyndigheten (Miljöskyddsnämnden) vid grävning och schaktning i mark med en känd förorening eller om en förorening upptäcks på

fastigheten. Anmälningsplikten är till för att tillsynsmyndigheten ska kunna påverka avhjälpandeåtgärderna på förhand, exempelvis genom att förelägga om skyddsåtgärder eller försiktighetsmått. På så sätt kan tillsynsmyndigheten försöka minimera den negativa miljöpåverkan som åtgärden skulle kunna medföra.

Risk för översvämning eller erosion

Planområdet ligger utanför översvämningssområdet för Sävveån och översvämningssrisken vid stigande ytvattennivåer bedöms därför vara liten. Översvämningssproblematik till följd av kraftiga skyfall kan undvikas med en genomtänkt höjdsättning där vatten leds från fasader till mindre känsliga områden. Exploateringen innebär inte någon ökad översvämningssrisk till följd av extrem nederbörd.

Samtliga schakter djupare än 3 m samt permanenta slänter ska föregås av en kontrollberäkning för att säkerställa fullgod stabilitet. Slänter flackare än 1:3 omfattas inte av detta krav.

Då silt förekommer inom området krävs att schakter skyddas mot vatten för att förhindra erosion. Silt är även störningskänslig och effekter från eventuella vibrationer bör beaktas.

Om schakt ska utföras direkt mot fastighetsgräns ska denna utföras inom avstyvad spont.

Vid osäkerheter eller undantag från ovanstående ska sakkunnig geotekniker rådfrågas.

Natura 2000

Ett Natura 2000-område som omfattar Nollhagaviken och ett alkärr finns på ett avstånd av cirka en kilometer från planområdet. Enligt miljöbalken 7 kap 28a § krävs tillstånd för att bedriva verksamheter eller vidta åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område.

Byggnad av ytterligare bostäder i anslutning till befintlig bebyggelse enligt det nu aktuella planförslaget anses inte påverka Natura 2000-områdets hydrologi, trädkontinuitet och liknande. Kommunen bedömer att Natura 2000-området inte påverkas på ett betydande sätt. Tillstånd enligt miljöbalken 7 kap 28a § anses därför inte nödvändigt.

Radon

Enligt kommunens radonriskkarta från år 2007 beskrivs aktuellt planområde som "normalriskområde". I närområdet finns ett antal jordluftsmätningar vilka indikerar 17–26 KBq/m³. Mätningar med gammasppektrometri indikerar lägre halter. Områdets klassning som normalriskområde stöds av jordluftens innehåll av radon.

Då undersökt område ligger på ett mäktigt lager av sedimentära, med relativt täta jordar, är risken mindre än för områden med berg i dagen.

Bostads- och kontorsbyggnader inom normalriskområde ska normalt utföras med radonskyddande konstruktion, alternativt ska motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden.

För aktuell byggnation planeras ett underjordiskt garage, vilket kommer kunna agera barriär för eventuell radonpåverkan. För att säkerställa rätt åtgärdsnivå kan en platsspecifik radonundersökning utföras.

Fornlämningar/kulturminnen

Inom planområdet har det funnits en fornlämning i form av en boplats (RAÄ 284) enligt Riksantikvarieämbetets fornsök. Lämningen är undersökt

och borttagen.

En arkeologisk undersökning/förundersökning har gjorts av området söder om Norra Ringgatan (RAÄ 239:1)(Västarvet/Lödösö museum 2013-10-07 – 2013-10-10). Området som undersökningen berör ligger utanför planområdet.

Undersökningen, som även inkluderade en nypupptäckt fornlämning, resulterade i att den nuvarande avgränsningen av lämningen ska betraktas som trovärdig och gällande, samt att den nypåträffade fornlämningen bedöms som fornhistorisk. Nypupptäckten bestod av anläggningar i form av härdar och gropar m.m. Inom fornlämningen påträffades även keramik. Västarvet/Lödöse museum anser att de undersökta delarna av fornlämningarna är att betrakta så som undersökta och borttagna. I undersökningen dras slutsatsen att inga ytterligare arkeologiska åtgärder är motiverade.

Länsstyrelsen har sedan tidigare gjort bedömningen att de fornundersökta delarna av fornlämning RAÄ Alingsås 239:1, samt nypupptäckt fornlämning, inte länge omfattas av kulturminneslagens bestämmelser. Länsstyrelsen har därför uppgett att de ur antikvarisk synpunkt inte har något att erinra mot att undersökt mark används för avsett ändamål.

Vid ett eventuellt fornfynd måste detta anmälas till länsstyrelsen eller till Riksantikvarieämbetet.

Riksintressen

Riksintresse - natur

Planområdet ligger långt ifrån riksintresse för naturvård och bedöms inte skada något sådant intresse.

Riksintresse - kultur

Alingsås stadskärna är av riksintresse för kulturmiljövården, vilket beskrivs och motiveras enligt följande (Riksantikvarieämbetet 1996-08-27):

"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."

Planområdet ligger inte inom det utpekade området för riksintresse. Förslagen detaljplan bedöms inte påverka riksintresset negativt. För mer information kring hur förslaget förhåller sig till riksintresset, se rubriken Konsekvenser, Kulturmiljö.

Bebyggelseområden

Bostäder

Befintliga bostäder

Idag finns ingen bebyggelse inom planområdet.

Nya bostäder

I detaljplanen regleras största tillåtna byggnadsarea för bostäder. Med byggnadsarea avses den area som byggnaderna upptar på marken. Beroende på vilka lägenhetsstorlekar som väljs kan antalet lägenheter inom planområdet variera. Upplåtelseform kan inte regleras i detaljplanen, vilket innebär att olika former av ägande-, bostads- eller hyresrätt kan bli aktuella. Exploatörens avsikt är att uppföra både hyres- och bostadsrätter inom planområdet.

Befintlig service och verksamheter

Planområdet ligger i direkt anslutning till Alingsås stadskärna som erbjuder ett heltäckande serviceutbud.

Närmaste skola för elever i förskoleklass upp till årskurs 6 är Lendahlskolan, cirka 300 meter sydöst om planområdet. Östlyckeskolan ligger omkring 500 meter öster om planområdet och innehåller årskurserna 7-9. Det finns ett flertal förskolor i planområdets närhet, bland annat Prästkragens förskola strax nordväst om planområdet.

Närmaste vårdcentral ligger på Kungsgatan, cirka 500 meter från planområdet.

Närmsta livsmedelsbutik ligger ca 1 km från planområdet.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Det finns ingen befintlig bebyggelse inom planområdet.

Enligt "Revideringen av Byggnadsinventeringen av Alingsås innerstad" (Ålvsborgs Länsmuseum, år 1995) är byggnad med tillhörande uthus, norr om planområdet, av "större kulturhistoriskt värde". Bebyggelsen bedöms inte påverkas vid ett genomförande av aktuellt planförslag.



Byggnad med större kulturhistoriskt värde som idag inrymmer Prästkragens förskola.

Gestaltning

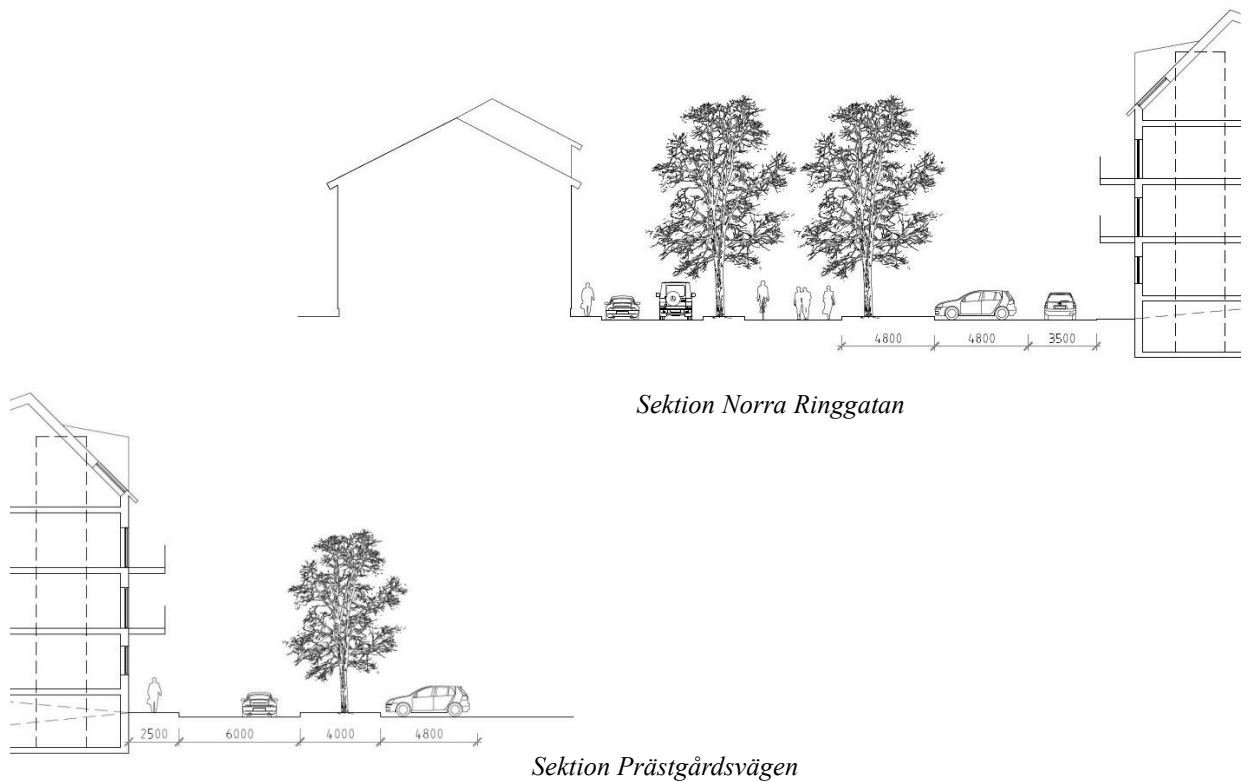
Gaturum

För att skydda Norra Ringgatans trädallé, samt möjliggöra ledningsomläggning för fjärrvärme, kan byggnad uppföras först cirka 15 meter från alléträdens stammitt.

Mellan Norra Ringgatan och framtida bebyggelse anläggs parkeringsplatser som enligt plankarta ska ha en genomsläpplig markbeläggning, såsom exempelvis armerat gräs. Vid val av en markbeläggning som möjliggör grönska upplevs området grönt, trots sin funktion som parkering.

Utmed Prästgårdsvägen placeras framtida byggnader i anslutning mot trottoaren. Trottoar anläggs på allmän plats GATA.

Bebyggelsen planeras att uppföras på låg, varierad sockel, för att tillskapa goda boendekvaliteter såsom möjligt till balkong/fransk balkong och minskad insyn för de boende som bor på nedersta våningsplanet.



Hustyper

Detaljplanen anger att byggnader får uppföras i maximalt tre våningsplan samt vindsvåning mot Norra Ringgatan och mot Prästgårdsvägen. Byggnaden i norr får uppföras i två våningar samt vindsvåning. Planen möjliggör verksamheter i entréplan utmed Norra Ringgatan, samt vid korsningen Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen.

Planen medger också en byggnad om fem våningar plus indragen takvåning i planområdets västra del, i anslutning till Brunshusallén.



Exempel på fasadutformning, sett från hörnet Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen. Planen reglerar att balkongerna får vara maximalt 3,5 meter breda och ska utföras med pinnräcken.



Exempel på fasadutformning, sett från Brunshusallén.

Fasader och byggnadsvolym utmed Prästgårdsvägen ska delas in i minst två visuellt individuellt vertikala huskroppar. Fasader utmed Norra Ringgatan ska delas in i minst två visuellt individuellt vertikala huskroppar. Skillnaden är att utmed Prästgårdsvägen har intentionen varit att arbeta med olikanock- och byggnadshöjder, för att på så vis skapa känslan av uppbrutna volymer. Regleringen görs annorlunda utmed Norra Ringgatan, eftersom fasaden inte är lika lång.

Utöver reglering om vertikal differentiering reglerar planen också fasadmaterial, tillåtna takfärger samt utformning av balkonger. Maximalt tillåten bredd för balkongerna regleras till 3,5 meter. De får inte glasas in och ska uppföras med pinnräcken. Hur stor andel av fasaden som får utgöras av balkonger regleras, för att undvika att dessa blir för dominerade i stadsbilden. Reglering har genomförts med beaktande av angränsande kulturmiljö.



Exempel på fasadutformning mot Prästgårdsvägen

Takkupor får uppta högst 50 % av fasadens längd och respektive kupa får vara maximalt 4 meter bred. Regleringen görs då tillkommande bebyggelse ska uppfattas som två respektive tre våningar mot Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen. En större andel kupor, än det som reglerats, skulle kunna upplevas som ytterligare en våning.



Exempel på hur bebyggelsen skulle kunna se ut om takkuporna upptar 50 % av fasaden längd och att varje enskild kupa är 4 meter bred.



Exempel på hur bebyggelsen skulle kunna se ut mot Norra Ringgatan.



Exempel på hur bebyggelsen skulle kunna se ut mot Prästgårdsvägen.

Offentligt-privat

Detaljplanen anger allmän plats PARK samt prickmark, mellan Norra Ringgatans lindallé och kvartersmark bostad. Allmän plats innebär att allmänheten har tillgång till denna yta och inom området får inte staket eller dylikt uppföras. Zonen närmast gatan kommer därför fortsatt att vara offentlig.

Prickmark innebär att byggnader inte får uppföras mellan Norra Ringgatan och föreslaget fasadliv. Enligt framtaget illustrationsmaterial avsätts ytan

för parkeringsplatser. Då parkeringsplatser för boende inte får placeras på allmän plats är området närmast byggrätten angiven som kvartersmark.

Utmed Prästgårdsvägen säkerställs möjligheten att anlägga trottoar genom att ett område om två meter anges som allmän plats GATA.

Skyltar

Kommunen har antagit riktlinjer för skyltar som tillämpas vid bygglovsprövning. Detta anges under rubriken "Upplysningar på plankartan".

Tillgänglighet

För nybyggnation av bostäder föreskriver gällande lag att alla lägenheter belägna högre upp än två våningsplan ska ha tillgång till hiss. Lokaler ska alltid vara tillgängliga för rörelsehindrade. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem. Ramp med maximal lutning 1:12 ska kunna anordnas till entré. Önskvärt är dock att ramper har maximal lutning om 1:20. Föreskrifter finns i Boverkets Byggregler (BBR).

Alingsås har år 2011 antagit en "Policy för funktionshinderfrågor i Alingsås kommun", vilken bör tillämpas vid ett genomförande av planförslaget.

Enligt planförslaget föreslås ett helt nedsänkt parkeringsgarage under stora delar av planområdet, vilket innebär att framtida innergård kommer ligga på samma nivå som omkringliggande gator.

Trygghet

Trygghetsskapande aspekter är viktiga, som god belysning både inomhus i trapphus m.m. och utomhus på parkeringar och allmänna ytor (se nedan under Ljussättning). God överblick över olika delområden ska finnas vilket t.ex. innebär att höga buskar, plank eller murar inte får skymma sikten längs gångstråk. Bilar som inte står i garage ska kunna ses från bostäderna. Trafikflöden med fordon och människor som rör sig ger också en känsla av trygghet.

Manualen BoTryggt05 ger mer detaljerade anvisningar för planeringen.

Ljussättning

Riktlinjer för ljussättning finns i Alingsås ljusguide (antagen av kommunstyrelsen år 2004) samt i rapporten Tryggt och jämställt ljus (Alingsås kommun år 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 cirka fyra meters 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.

En planbestämmelse anger att belysningsarmaturer ska vara väl avbländade och att en ljusplan ska redovisas innan bygglov godkänns. Att armaturerna är väl avbländade är viktigt för att inte förstöra människors mörkerseende så att delområden med lägre ljusnivåer upplevs som alltför mörka och otrygga. I ljusplanen ska bl.a. på en karta anges vilka ytor som belyses, armaturnamn och utseende, placering, höjd över mark, typ av ljuskälla, watt-tal samt eventuell tidsstyrning.

Enligt plan- och bygglagen 8 kap 3 § ställs krav på ljusanordningar likaväl som på byggnader. Kommunens antagna riktlinjer tillämpas vid bygglovsprövning.

Samlingsplatser och aktivitetsytor En större kommunal lekplats finns omkring 450 meter väster om planområdet. Nordöst om planområdet finns också Alingsås skatepark.

För framtida boende inom planområdet skapar gården en trygg utemiljö med gemensamma ytor för boende, bland annat med lekmöjligheter för de allra minsta barnen samt med allmänna uteplatser/vistelseytor.

Friytor

Friytor Friytor för lek och utevistelse ska finnas för både befintliga och tillkommande bostäder. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering ska det i första hand ordna friyta (plan- och bygglagen 8 kap 9 §).

Grönområde Följande mål finns med i Alingsås miljömål 2011-2019: "Boende i tätorterna ska ha maximalt cirka 500 meter promenadavstånd mellan bostad och sammanhängande grönområde".

Närmaste grönområden är dels Kvarnlyckan (Savannen)/Brunsparken som ligger på cirka 150 meters avstånd från planområdet. Plantaget ligger omkring 450 meter från aktuellt område.

Trafik och gator

Trafik Kommunfullmäktige har antagit en Trafikplan för Alingsås Stad (antagen 2012-06-20). Bl.a. innehåller planen mål för olika trafikslag, beskrivning av olika gators funktioner samt ett antal förslag till åtgärder.

För Norra Ringgatan och Prästgårdsvägen beskrivs gatans karaktär vara "mjuktrafikrum", vilket enligt trafikplanen innebär att de olika trafikslagen samspelar om gatans utrymme. Bebyggelsens täthet utmed gatan kan variera och behöver inte ligga dikt an gatan. Vidare finns det ofta många entréer i direkt eller i indirekt anslutning till denna typ av gaturum.

Norra Ringgatan och Prästgårdsvägen klassas som en del av stadens huvudnät för gång- och cykel. Gatorna är inte särskilt utpekade för kollektivtrafik och beskrivs som en del av lokalnätet för biltrafik.

En tidigare trafikutredning har genomförts inför programarbetet för detaljplan Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen (2012-05-22). Denna berör delvis samma planområde, men utgår från då gällande exploateringsförslag. Sedan år 2016 har planförslaget förändrats, varför en ny trafikutredning nu har genomförts. Tidigare utredning är inte bilagd planhandlingen, då denna inte längre anses aktuell.

En trafikutredning har tagits fram av Sweco (2017-09-27) för att utreda hur föreslagen etablering kommer att påverka trafiksituationen i närområdet. Två separata trafikeringsscenarioer har studerats, ett där de framtida parkeringsplatserna endast nyttjas av boende och ett där platserna även kan användas av allmänheten under delar av dygnet.

De föreslagna flerfamiljshusen kommer att innehålla cirka 100 lägenheter med en BTA på cirka 8 000 kvm. Vid beräkning baserad på Alingsås parkeringsnorm för bostäder behövs omkring 70-80 stycken parkeringsplatser. Exploateringen föranleder att de allmänna parkeringsplatser som idag finns på området försvinner och ersätts med nya parkeringsplatser i nedsänkt garage. För att beräkna hur mycket biltrafik som alstras av exploateringen användes alstringstal från Göteborgs stads Teknisk handbok (Göteborgs stad, år 2013).

Bostäderna i detaljplaneområdet antas alstra cirka sex resor per lägenhet och dag, av vilka cirka fyra stycken bedöms utgöras av bilresor. De 100 lägenheterna bedöms alltså ge upphov till cirka 400 bilresor per dygn.

Planen reglerar inte huruvida garageplatserna tillåts nyttjas av allmänheten eller ej. I händelse av att allmänheten tillåts nyttja platserna, bedöms dessa då omsättas cirka fyra gånger per dygn. Det antas i utredningen att cirka hälften av parkeringsplatserna i garaget generellt är tillgängliga för allmänheten under en dag. Detta medför att cirka 160 bilresor genereras till och från garaget av allmänheten under ett dygn.

Exploateringen alstrar således cirka 400 bilresor ifall framtida parkeringsplatser endast nyttjas av boende och cirka 600 bilresor vid ett samnyttjande av parkeringarna. De framtida biltrafikflödena minskar med andra ord något på de omgivande gatorna vid endast boendeparkering samt medför en mindre ökning vid samutnyttjande.

För att exploateringen ska innebära så liten påverkan som möjligt på omkringliggande bebyggelse väntas parkeringsgaraget endast uppföras för boende i kvarteret. Flera närliggande parkeringsgarage har idag mycket låg beläggning, varför detta inte bör innebära någon begränsning. Ett genomförande av planförslaget skulle således innebära ett minskat trafikflöde till och från området, jämfört med dagsläget.

Med anledning av att de nu allmänna parkeringsplatserna försvinner, förväntas cirka 460 av de tidigare bilresorna till området ske i andra delar av gatanätet. Viss söktrafik kan uppkomma vid borttagandet av parkeringsplatserna, men minskar troligtvis över tid i takt med att förändringen blir allmänt känd. För vidare information, se bilagd trafikutredning.

Gator

Ett mindre område i korsningen Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen ingår i planförslaget och får användningen allmän plats GATA. I gällande plan är området markerat som allmän plats PARK eller PLANTERING, vilket innebär att området inte är säkrat för allmän trafik. Genom att planförslaget istället medger allmän plats GATA säkras allmänhetens möjlighet till att använda korsningen för fordonstrafik.

Även ett område om två meter anges som GATA utmed Prästgårdsvägen, för att möjliggöra en allmän trottoar.

In- och utflyttning från det planerade huset i väster kan ske via garage, portal och eventuellt via Brunnshusallén under kvällar och helger. Planen medger endast att det nedsänkta parkeringsgaraget trafikmatas från Prästgårdsvägen.

Räddningsvägar

Både Norra Ringgatan och Prästgårdsvägen klassas som sekundärvägar vid utryckning. Brunnshusallén kan också användas vid en eventuell räddningsinsats.

Vid utrymningshöjder högre än 11 meter infaller brandkrav om att tillräckligt breda räddningsvägar eller uppställningsplatser anordnas för bilburen maskinstege (avståndet gäller från fönstrets underkant alternativt överkant balkongräcke till underliggande mark).

Ett alternativ är att byggnaderna utförs med trapphus enligt Tr2 utförande. Släckbil ska ha högst 50 meter till alla ytterdörrar på byggnad där insats kan behöva göras. För gruppbestäder krävs två av varandra oberoende utrymningsvägar.

För lägenheter i huskropparna A, B, D och E utformas dessa med förutsättning att räddningstjänstens bärbara stegutrustning ska användas som alternativ utrymningsväg.

För hus C överstiger antalet våningar där utrymning med bärbara stegar kan tillämpas. Detta innebär att åtkomlighet för hävare behöver tillskapas alternativt att huset utformas med ett trapphus enligt kraven på Tr 2 trapphus (BBR 5:246).

Den nya bebyggelsen får enligt planbestämmelserna uppföras 4,5 meter från fastighetsgräns till fastighet Centrum 1:8 och därmed 6,5 m från befintlig byggnad.

Skydd mot brandspridning mellan byggnader ska brandtekniskt beaktas i enlighet med BBR 5:6. Bedömningen är att en analytisk verifiering kan visa att fasaden som gränsar till fastigheten Centrum 1:8 ska utföras i motsvarande brandteknisk klass EI60, där mindre fönster kan tillåtas utan krav på brandklassning med hänsyn till strålningsnivåer.

En brandteknisk utredning, så som exv. analytisk verifiering, ska genomföras i projekteringen för att säkerställa korrekt brandskydd.

Gång-, cykel-
och mopedtrafik

Omedelbart söder om planområdet ligger Norra Ringgatans allé. Allén utgör ett viktigt gång- och cykelvägsstråk mellan Östlyckan och Plantaget. På Prästgårdsvägen och Landskyrkoallén (samt i förlängningen Nygatan och Östra Ringgatan) blandas cyklister och mopedister med biltrafik, medan de gående hänvisas till trottoarer.

Enligt kommunens trafikplan föreslås delar av Norra Ringgatan i framtiden utgöra huvudnät för cykeltrafik med separat cykelbana.

I kommunens "Flerårsstrategi 2018-2020" anges att särskilt fokus ska läggas på fortsatt cykelbaneutbyggnad.

Skolvägar (årskurs F-9)

Framtida elever, boende inom planområdet, har cirka 300 meter till Lendahlsskolan. Elever i årskurs 7-9 hör till planeringsområde Östlyckeskolan, som ligger cirka 500 meter från planområdet.

För att ta sig från planområdet till Östlyckeskolan kan skolbarnen välja gång- och cykelväg österut längs med Norra Ringgatan och därefter längs västra sidan om Vänersborgsvägen. En tunnel under Vänersborgsvägen i höjd med skolan säkerställer en säker underfart under den trafikerade vägen. För att ta sig från planområdet till Lendahlsskolan kan skolbarnen välja gång- och cykelväg österut längs med Norra Ringgatan och sedan korsa Norra Ringgatan vid upphöjd överfart i korsning med Östra Ringgatan. Därefter finns gång- och cykelväg längs med Östra Ringgatan ända fram till skolan.

Parkering för bilar

I Alingsås stadskärna finns idag cirka 800 kommunala parkeringsplatser. Dessa är avgiftsfria och de mest centrala parkeringsplatserna är tidsbegränsade. Dessutom finns privata parkeringsplatser med relativt låg avgift. Totalt finns 2 500 stycken i Alingsås stadsområde (Alingsås kommun år 2017).



Planområdet utgörs idag av parkering.

Inom planområdet finns i dagsläget en parkeringsyta motsvarande 155 parkeringsplatser och som matas från Prästgårdsvägen. Parkeringen är avgiftsfri och tidsreglerad med fyra timmars parkering mellan kl. 8 - 18. På andra sidan Prästgårdsvägen finns ytterligare 54 avgiftsfria platser. Dessa påverkas inte av exploateringen. Avgiftsfri parkering finns även på två närliggande parkeringar norr om Norra Ringgatan. I stadskärnan råder enligt kommunen en relativt hög beläggning på de avgiftsfria parkeringarna.

Föreslagen exploatering innebär att den allmänt tillgängliga markparkeringen försvinner och ersätts av ett nedsänkt parkeringsgarage under framtida bebyggelse. Detaljplanen ställer inte krav på att framtida garage ska tillhandahålla parkering för allmänheten.

Vägledande norm utanför stadskärnan- zon 2 och zon 3	
Antal parkeringsplatser per 1000 m² bruttoarea	
Enbostadshus	2 p-platser/bostad (garageuppfart godtas som 1 plats)
Bostäder (Flerbostadshus)	8 (zon 2), motsvarande 0,8 bilplats/lgh (vid bygglov) 10 (zon 3), motsvarande 1,0 bilplats/lgh (vid bygglov)
Kontor	25
Skolor	4 (långtidsparkering) + 3 (korttidsparkering)
Förskolor	8 (personal) + 5 (besök)
Handel (detaljhandel)	30
Handel (livsmedel)	45
Handel (skrymmande)	15
Industri och hantverk	15
Restauranger	40
Samlingslokaler	35
Hotell	15

Parkeringsstal utanför stadskärnan, zon 2 och 3. Planområdet är beläget inom zon 2.

Parkeringsnormen för zon 2, utanför stadskärnan, tillämpas vid bygglovsgivning inom planområdet. Enligt normen utgörs zon 1 endast av Alingsås mest centrala delar. Zongränsen går söder om Norra Ringgatan. För bostäder ska all parkering ske på kvartersmark och kravet är åtta platser per 1000 kvm våningsyta. För aktuellt planförslag skulle det innebära att cirka 70-80 parkeringsplatser tillskapas inom planområdet. Majoriteten av dessa

kommer troligtvis finnas i det nedsänkta parkeringsgaraget. Mellan Norra Ringgatan och framtida bebyggelse planeras omkring 14 markparkeringar.

Planförslaget medger även centrumändamål i entréplan mot Norra Ringgatan och vid korsningen Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen. Tillåten byggnadsarea bedöms vara för liten för att en livsmedelsbutik, med mer omfattande parkeringsbehov, ska kunna etableras inom planområdet. Mer troligt är att mindre verksamheter av detaljhandelskaraktär etableras. Centrumändamål erfordrar fler parkeringsplatser än bostäder enligt kommunens parkeringsnorm. Att tillräckligt antal parkeringsplatser tillskapas bevakas vid bygglovsgivning.

Reduktion kan ske vid införande av bilpool, mobilitetsåtgärder samt vid samutnyttning med andra användningar enligt "Parkeringsnorm för Alingsås kommun – Sammanställning 2016".

Parkering för cyklar

Ett lokalt trafikmål är att utveckla cykeltrafiken. Kommunen anger i "Parkeringsnorm för Alingsås kommun – Sammanställning 2016" ett behov av två cykelparkeringar per bostad vid upprättande av en ny detaljplan. Vid planering av flerbostadshus anges att platserna ska vara bekvämt belägna nära entréer, tillräckligt stora samt säkra. Utöver cykelparkeringar för bostäderna avsätts även en yta för parkering av cyklar framför den framtida verksamhetslokalen, i korsningen Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen, se illustrationskarta.

En planbestämmelse på plankartan anger att cykelparkering ska finnas inom området.

Kollektivtrafik

I kommunens "Flerårsstrategi 2018-2020" finns styrindikatorn "Antalet resor med kollektivtrafiken ska öka". Området ligger i ett kollektivtrafiknära läge och framtida boende bedöms ha goda möjligheter att nyttja kollektiva färdmedel. Närmaste busshållplats ligger vid Lilla torget, cirka 400 meter från planområdet. Avståndet till Alingsås järnvägsstation är omkring 500 meter.

Teknisk försörjning

Vatten/avlopp

Området ansluts till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten

Kommunfullmäktige har år 2010 antagit "Dagvattenstrategi för Alingsås tätort" (en bilaga till "Strategi för vatten & avlopp i Alingsås kommun"). Tekniska nämnden har också godkänt "Dagvattenplan för Alingsås tätort, Del I", år 2011.

Den maximala flödes hastigheten till det allmänna dagvattensystemet minskas, främst genom fördröjningsåtgärder med kassetmagasin med infiltrationsmöjligheter, men viss fördröjning kommer även ske till följd av minskad andel hårdgjorda ytor.

Befintliga rännstensbrunnar på parkeringsplatsen tas bort och ersätts med stuprörsanslutningar för avvattnings av innergården. Dagvattnet från planområdet föreslås anslutas till allmänt ledningsnät via två nya förbindelsepunkter. En förbindelsepunkt placeras i det nordvästra hörnet av planområdet och den andra i det sydvästliga hörnet av planområdet.

Dagvattenledningen söder om området avleder det mesta av det dagvatten som kommer från dagvattenbrunnen på innergården.

	Från dagvattenbrunnen på innergården leds vattnet söderut via områdets västra sida.
Släckvatten	<p>Mellan innergårdens dagvattenbrunn och ett fördröjningsmagasin finns en extra dagvatten-/nedstigningsbrunn med dimensionen 1 000. Denna extra brunn förhindrar så att smutsigt släckvatten kommer ner i fördröjningsmagasinet.</p> <p>Vid behov proppas utgående ledning och släckvattnet i brunnen pumpas upp med en nedsänkt läns pump.</p> <p>Lösningen behöver utredas vidare under projektering tillsammans med VA-enheten och Räddningstjänsten i Alingsås.</p>
Energitillförsel	Kommunfullmäktige har antagit "Alingsås miljömål 2011-2019". Målen är i huvudsak 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. Kommunfullmäktige har också antagit "Alingsås energiplan 2012-2013".
El	Ny bebyggelse ansluter till befintliga el-ledningar. En ny transformatorstation behöver byggas, då befintlig inte har tillräckligt med kapacitet för att försörja föreslagen bebyggelse. Ny transformatorstation placeras inom grannfastigheten Afzeliiskolan 1.
Restprodukter/avfall	<p>Avfallskärl för brännbart hushållsavfall, kärl för komposterbart hushållsavfall samt eventuella sorteringskärl för fastighetsnära insamling (tidningar, förpackningar av plast, glas, metall och papper/kartong m.m.) ska finnas under tak och med god tillgänglighet. Avfallsbehållare ska vid hämtningstillfället vara uppställd i omedelbar anslutning till hämtningsfordonets körväg. Avfallshantering förväntas ske i anslutning till Prästgårdsvägen, samt via parkering mot Norra Ringgatan.</p> <p>För avfallsfordon krävs rundkörningsmöjlighet på 4 m bred väg eller vändplan med ett vändutrymme om 8 + 8 meter alternativt en vändradie om 9 meter. Längsta tillåten dragväg för avfallskärl är 25 meter.</p> <p>Närmaste kommunala återvinningsstation är station Östlyckan vid korsningen Mångatan/Kometgatan, cirka 600 meter öster om planområdet.</p>
Brandpost	I och med byggnation krävs ny brandpost.

4. Konsekvenser

Hållbar utveckling

Ekologiska konsekvenser	<p>Uppvärmning av bostäderna kommer antingen att ske via kommunal fjärrvärme, vars energi i huvudsak kommer från koldioxidneutralt biobränsle, alternativt via bergvärme och frånluftsvärmepumpar.</p> <p>Transporternas energianvändning och miljöbelastning är svårare att påverka. Exploateringen sker dock i ett bra kommunikationsläge med närhet till kollektivtrafik och goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik.</p>
Sociala konsekvenser	Området utgörs idag av markparkering. Vid genomförande av planförslaget bebyggs området med hyres- och bostadsrätter i varierande storlek. Det innebär att andelen människor som bor och rör sig i området

ökar, vilket tenderar öka den upplevda känslan av trygghet.

Vid nyproduktion av lägenheter efterföljs de bygg- och tillgänglighetskrav som ställs i Boverkets byggregler (BBR). Frågan bevakas vid bygglovsgivning.

Ekonomiska konsekvenser

Planområdet ligger i direkt anslutning till utbyggd infrastruktur såsom vägar, VA-ledningar, fjärrvärme etc. Påkoppling på redan befintliga system anses vara samhällsekonomiskt effektivt.

Miljö

Naturmiljö

Söder om planområdet går Norra Ringgatans lindallé. Denna beskrivs vara i dåligt skick enligt i kommunens trädplan och åtgärder för denna är prioriterade. I planförslaget skyddas och bevaras allén genom att området närmast träden får användningen allmän plats PARK. För att trädens rotsystem inte ska påverkas av framtida exploatering reglerar plankartan att marken mellan allmän plats PARK och byggrätten ska utföras med genomsläppligt material. Det område som ritats in för parkering på illustrationskartan får alltså inte asfalteras eller på annat sätt beläggas med ett material som inte på ett naturligt sätt infiltreras.

I planområdets östra del finns ett antal träd planterade utmed Prästgårdsvägen, vilka enligt yttrande från Länsstyrelsen (dnr. 402-31690-2018) utgör en allé. Fyra av dem behöver tas ner till förmån för exploateringen.

Trädslaget bedöms vara parklind/bohuslind och åldern uppskattas till ca 75 år. Trädens diameter är omkring ca 40–45 cm. En översiktlig inventering av epifytfloran är genomförd och resulterade inte i några värdefulla strukturer eller fynd av sällsynta, rödlistade eller skyddade arter. Träden bedöms därför inte ha några höga naturvärden. Dock växer silverlav *Parmelina tiliacea* på ett av träden.

Alléer omfattas av biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap. 11§ och för att utföra åtgärder som påverkar träden negativt krävs dispens från Länsstyrelsen. Dispens har erhållits 2019-02-27.

Ett av de särskilda skäl som kommunen anser finns för dispens är angivna i kommunens fördjupade översiktsplan för staden Alingsås. Planområdet beskrivs som ett område för bostäder med inslag av verksamheter enligt den fördjupade översiktsplanen och pekas inte ut som en viktig del i ett grönstråk. En förutsättning för att uppnå den sammanhängande och blandande stadsmiljö som beskrivs i fördjupningen är att öka andelen bostäder och verksamheter i innerstaden.

För att föreslagen bebyggelse ska kunna samspela med den kvartersstruktur som finns söder om Norra Ringgatan behöver denna placeras i kant med gatan. Genom att bebyggelsen placeras i enlighet med planförslaget skapas en förlängning av Nygatan/Prästgårdsvägens sammanhållna kvarterstruktur.

Värdet i att få till fler bostäder i en kvartersstruktur, som bidrar till att binda samman den övergripande stadsstrukturen bedöms väga tyngre än att bevara befintliga träd inom planområdet.

De träd som tas ner kompenseras inte på samma plats som de tidigare stått, men i så nära anslutning som möjligt utifrån nuvarande placering. Varje nedtaget biotopskyddat träd ersätts med tre nya ädellövträd i enlighet med villkor angivna i dispensbeslutet.

I övrigt bedöms planförslaget vara förenligt med de grundläggande

bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden och skydd av naturen i miljöbalken kapitel 3 och 7. Utöver ovan nämnda träd finns det inga andra intressen vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter registrerade inom planområdet. Området har inte bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan. Förändringen avser ett detaljplanerat område där marken redan är ianspråktagen.

Kulturmiljö

Föreslagen bebyggelse, placerade utmed Norra Ringgatan och Prästgårdsvägen, skapar en kvarterstruktur likt den struktur som återfinns söder om Norra Ringgatan.

Reglering sker till att maximalt tre våningar samt vind får inredas utmed Norra Ringgatan. Skala och uttryck på framtida bebyggelse har ansetts särskilt viktig att beakta utmed Norra Ringgatan, varför också restriktioner såsom maximal byggnadshöjd och våningsantal, samt att takfot inte får brytas anges på plankartan. Det i syfte att få tillkommande byggnation att samspela i skala med närliggande bebyggelse.

Därutöver finns ett antal regleringar gällande utformning, såsom reglering gällande fasadmaterial, tillåtna takkulörer, utbredning och utformning av balkonger. Därtill anges en generell bestämmelse avseende att byggnationen ska anpassas till intilliggande kulturmiljö samt stadskärnan som är riksintresse för kulturmiljövård.

Norra Ringgatan är förhållandevis bred och inkluderar en dubbelsidig allé, vilket på ett tydligt sätt delar av planområdet gentemot bebyggelsen utpekad som riksintresse för kulturmiljövård, söder om Norra Ringgatan.

Enligt kommunens kulturmiljöprogram är delar av bebyggelsen som omgärdar planområdet av kulturhistoriskt värde. För bedömningsbeskrivning, se Kulturmiljöprogram 2018-04-25.

Miljökvalitetsnormer för vatten

I enlighet med EUs Ramdirektiv för vatten (2000/60/EG), Direktivet om prioriterade ämnen (2008/105/EG + 2013/39/EU), Grundvattendirektivet (2006/118/EG) och Direktiv om skyddade områden har miljökvalitetsnormer (MKN) fastställts för alla Sveriges yt-, grund- och kustvatten. Direktivens bestämmelser anger att försämring av berörda vatten inte får ske och bestämmelserna är bindande för medlemsstaterna. Normerna infördes för att komma tillrätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som till exempel trafik och jordbruk. Myndigheter och kommuner ansvarar för att miljökvalitetsnormer följs (Lag 2010:882). Normerna syftar till att statusklassificera berörda vatten och reglera den kvalitet som miljön ska uppnå vid en viss tidpunkt. Det övergripande målet har varit att normen god status ska uppnås för alla berörda vatten till år 2015. Många vattendrag har dock bedömts ej ha tillräckligt hög status och har då fått en tidsfrist till 2021 eller 2027.

Dagvatten från planområdet rinner mot Säveån, som ligger drygt 200 meter norr om planområdet. I Vatteninformationssystem Sverige (VISS) benämnd Säveån – Alingsås centrum till Vårgårda med EU-id SE643353-131175. Nedströms planområdet rinner Säveån ut i sjön Mjörn och längre nedströms vidare till Göta Älv (EU-id SE108000).

Recipientens ekologiska status är idag klassad som måttlig och klassning för kemisk ytvattenstatus är Uppnår ej god ytvattenstatus. Recipienten ska uppnå God ekologisk status till år 2021. Vid samma tidpunkt ska recipienten även uppnå klassningen God kemisk ytvattenstatus (med undantag för kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter).

Den planerade exploateringen bedöms ha en reducerande påverkan på

föroreningshalter i dagvatten från planområdet jämfört med nuvarande användning. En förbättring kan förväntas på grund av minskad föroreningsbelastning från parkerade bilar.

Sammanfattningsvis görs antagandet att förutsättningarna för att uppnå miljö kvalitetsnormerna för ytvatten blir bättre i och med ett genomförande av föreslagen exploatering, eftersom byggnationen beräknas ge en minskad föroreningshalt i dagvattnet och att avståndet för infiltration är förhållandevis stort. Det gör att dagvattnet ges goda möjligheter att renas innan det når recipienten.

Miljö kvalitetsnormer finns också för grundvatten. Grundvattenmätningar har genomförts i samband med de geotekniska fältundersökningarna. Två grundvattenrör av polyeten installerades inom planområdets sydligaste del. Filterlängden var 3 meter och röret installerades med filterspets på 6 meters djup under markytan.

Innan provtagning av grundvatten omsattes vattnet i röret med cirka 2-3 rörvolymmer. Provtagning utfördes samma dag rören installerats. Vid provtagningstillfället 2018-12-17 uppmättes vattennivån i respektive grundvattenrör till ca 3,6 meter under markytan.

Grundvattnet och dess nivå bedöms inte påverkas av föreslagen byggnation, eftersom schaktning för nedsänkt garage inte väntas ske djupare än 3 meter.

Miljö kvalitetsnormer för luftkvalitet

Miljö kvalitetsnormer finns för kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon i utomhusluft.

Följande mål finns i Alingsås miljö mål 2011-2019: "De nationella miljö målen avseende luftföroreningar ska klaras i hela kommunen. Halten bensen ska understiga lågrisknivån som årsmedelvärde. Nya bostäder ska om möjligt lokaliseras till platser där miljö målet för Frisk luft klaras."

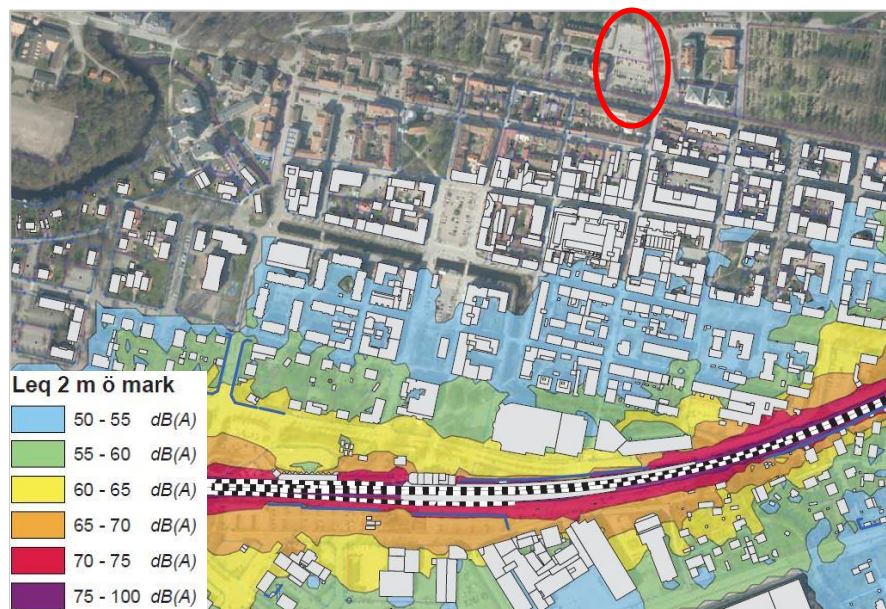
Luftkvaliteten i Alingsås tätort kontrolleras regelbundet. Mätningar har skett årligen på initiativ av miljöskyddskontoret sedan år 1995. Mätningar och beräkningar sker också via två samverkansorgan, GR:s luftvårdsprogram och Luft-i-Väst. Mätningar av svaveldioxid (SO₂), kvävedioxid (NO₂), samt de flyktiga organiska kolvätena (VOC), bensen, toluen och xylen har tidigare skett under vintertid. Fr.o.m. år 2013 har de regelbundna mätningarna av SO₂ upphört. Mätningar av VOC och NO₂ sker numera jämt fördelade över hela året. Närmaste mättningspunkt sett från planområdet finns vid Drottninggatan.

Utifrån beräkningar år 2016 ser det ut som att halterna av partiklar (PM10) minskar i tätorten. Faktorer som väderlek och trafikintensitet tillsammans med fordonsutveckling och minskad användning av dubbdäck bör vara faktorer som har påverkat resultatet. De senaste åren har vintrarna varit milda vilket har bidragit till lägre nivåer av luftföroreningar i kommunen.

Det finns för närvarande ingenting som tyder på att luftföroreningar i de centrala delarna av Alingsås tätort riskerar att överskrida någon miljö kvalitetsnorm.

Buller

Enligt Länsstyrelsens Infokarta ligger hela Alingsås stad inom influensområdet för väg- och järnvägsbuller. Avståndet mellan aktuellt område och järnvägen är omkring 500 meter. Alingsås innerstad avskärmar planområdet från västra stambanan och planförslaget bedöms inte påverkas av buller från järnvägen.



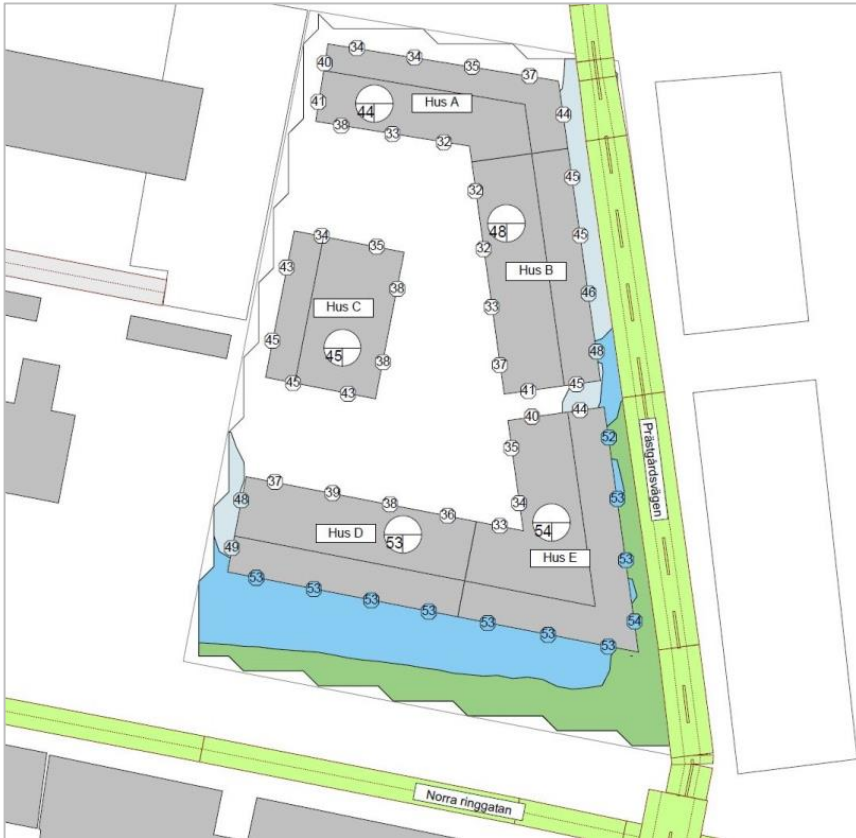
Ekvivalent ljudnivå i nuläget. Planområdet är ungefärligt markerad med röd ring (Underlagsrapport för MKB västra stambanan Göteborg-Skövde 2015-10-07).

En bullerutredning för vägtrafik har genomförts av Sweco (2017-10-09) och har studerat två olika scenarier. Ett scenario där de framtida parkeringsplatserna endast nyttjas av boende och ett scenario där platserna även kan användas av allmänheten under delar av dygnet.

Enligt Plan- och bygglagen 4 kap 33a § ska en redovisning ske av beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad och vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.



Ekvivalent ljudnivå då endast boende nyttjar parkeringsplatserna.



Ekvivalent ljudnivå vid samutnyttjning av parkeringsplatser.



Maximal ljudnivå då endast boende nyttjar parkeringsplatserna.



Ekvivalent ljudnivå vid samutnyttjning av parkeringsplatser.

Vilka ljudnivåer för omgivningsbuller som inte bör överskridas regleras med stöd av miljöbalken 9 kap. 12 §, förordning (SFS 2015:216).

Nedan listas de riktvärden som gäller vid detaljplanering.

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maxnivå inomhus nattetid
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad. Om ljudnivån som anges överskrids bör:
 1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ej överskrids vid fasad, och
 2. 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.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om den ljudnivå om 70 dBA ändå överskrids bör nivån dock ej överskridas mer än med 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan 06.00 och 22.00.

För en bostad om högst 35 kvm gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

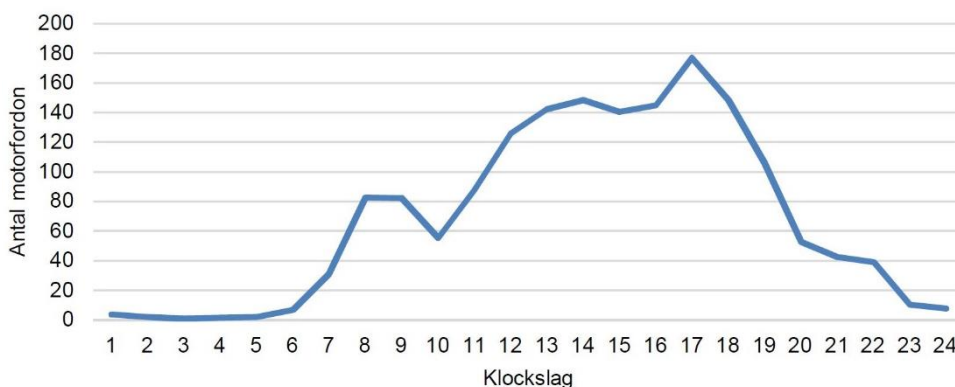
30 dBA ekvivalentnivå inomhus

Högsta framräknade ekvivalentnivå vid fasad är enligt genomförd bullerutredning 53 dBA. Vid bygglovsgivning och slutbesiktning säkerställs att de ovan angivna riktvärden efterföljs.

45 dBA maxnivå inomhus nattetid

Nedan redovisas det totala antalet motorfordon, inklusive tung trafik (motsvarande 1%) på Norra Ringgatan fördelat över ett vardagsmedeldygn före exploateringen. I genomförd trafikutredning antas

att den procentuella fördelningen över ett vardagsmedeldygn förblir densamma även efter exploateringen. Mängden motorfordonstrafik är låg under kvälls- och nattetid. Under maxtimmen mellan kl. 16-17 är flödet 180 fordon per timma.



Trafikflödesvariation över dygnet på Norra Ringgatan

Det uppmätta trafikflödet under nattetid, klockan 22.00 – 06.00, är mycket litet. Detta gäller i synnerhet under perioden 01.00 – 06.00, då endast något enstaka fordon per timma trafikerar Norra Ringgatan. Det samma bedöms gälla för Prästgårdsvägen, då detta är en än mindre gata jämfört med Norra Ringgatan.

Baserat på ovan redovisad trafikflödesvariation bedöms sannolikheten för att ett flertal tunga fordon (i bullerkrav definierade som 5 stycken) kommer trafikera Norra Ringgatan eller Prästgårdsvägen under perioden 22.00 – 06.00 vara mycket liten.

60 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad

Genomförd bullerutredning visar att samtliga fasader klarar rekommenderade ekvivalentnivåer för buller.

50 dBA ekvivalent- samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats

Om en uteplats ska anordnas i anslutning till byggnaden, ska denna uppnå 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Detta gäller dock endast för den primära uteplatsen, d.v.s. samtliga boende ska ha tillgång till en uteplats som uppnår dessa kriterier. Dock finns inga hinder för att en kompletterande uteplats placeras i ett mer bullerutsatt läge.

För samtliga byggnader, förutom hus C, visar utredningen att det inte är möjligt med en primär uteplats mot Norra Ringgatan och Prästgårdsvägen. Eftersom beräknade nivåer överskrider ovan rekommenderade. Vid fasadsida mot innergården uppfylls emellertid riktvärdena för primär uteplats för samtliga byggnader, vilket i praktiken innebär att husen kommer planeras utifrån att alla boenden har möjlighet till en primär uteplats på innergården. Hus C klarar riktvärden vid samtliga fasader.

Resultatet av beräkningarna redovisas i tabellen nedan, med utgångspunkt från bedömningsgrunderna. Tabellen avser beräkningsfall med samutnyttjande av parkeringsplatser. Då resultaten för båda trafikscenarierna har små skillnader i ekvivalenta och maximala ljudnivåer har det beräkningsfall med högst ljudnivåer valts som utgångspunkt vid analysen.

BYGGNAD	FASADLJUDNIVÅ LÄGENHETER VOLYM > 35 M ³			FASADLJUDNIVÅ LÄGENHETER VOLYM ≤ 35 M ³			MÖJLIGHET TILL PRIMÄR UTEPLATS PÅ BALKONG			MÖJLIGHET TILL GEMENSAM UTEPLATS		
	LpA, eq ≤ 60 dB(A)			LpA,eq ≤ 65 dB(A)			LpA,eq ≤ 50 dB(A) LpA,max ≤ 70 dB(A)			LpA,eq ≤ 50 dB(A) LpA,max ≤ 70 dB(A)		
	Ja	Nej	Anmärkning	Ja	Nej	Anmärkning	Ja	Nej	Anmärkning	Ja	Nej	Anmärkning
Hus A	•			•			•		X	•		X
Hus B	•			•			•		X	•		X
Hus C	•			•			•			•		
Hus D	•			•			•		X	•		X
Hus E	•			•			•		X	•		X

Förklaring resultattabell: Ja -klarar riktvärdet, Nej- klarar inte riktvärdet. Anmärkning syftar till vilka hus som, om uteplats ska anordnas, i så fall behöver göra detta på tyst sida.

Utredningens slutsats är att samtliga byggnader inom planområdet klarar riktvärden för trafikbuller för samtliga beräkningsfall, förutsatt att uteplatser placeras mot innergården.

Trafik

Planområdet ligger cirka 300 meter från väg 180, Vänersborgsvägen, och cirka 600 meter från väg 180, Kungälvsvägen. Där Norra Ringgatan ansluter till väg 180, Vänersborgsvägen, är trafikflödet på väg 180 cirka 16 500 fordon per årsmedeldygn, enligt trafikmätningar genomförda år 2017. Trafikverket är väghållare för väg 180.

Planen bedöms inte påverka det statliga vägnätet negativt, då trafikutredningen visar att framtida biltrafikflöden från området väntas minska om garaget endast används för boendeparkering.

Följande tabell redovisar uppmätt trafikflöde respektive framtida årsmedeldygnstrafik (ÅDT) för en lösning där garageplatserna enbart används av de boende.

Gata	Uppmätt flöde	Framtida ÅDT Boende
Norra Ringgatan	1 800	1 700
Prästgårdsvägen	*500	550
Brunnshusallén	*250	250
Drottninggatan	2 850	2 800

*Eftersom det inte utförts mätningar på Prästgårdsvägen och Brunnshusallén gjordes en bedömning av dessa flöden (markerat med *)*

Vibrationer

Planområdet ligger cirka 500 meter från västra stambanan och drygt 600 meter från E20. Risken för vibrationer från större trafikleder bedöms därför som mycket låg.

Riskbedömning

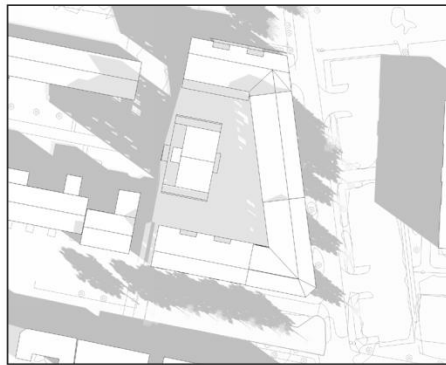
Planområdet ligger inte vid E20 och Riksväg 42 som Länsstyrelsen rekommenderat som färdvägar för genomfartstransporter med farligt gods.

I kommunens risk- och sårbarhetsanalys från år 2004 har vägvalsstyrning angivits för transporter mellan primärnätet och leverantör/mottagare i industriområden i centralorten. Planområdet ligger inte heller vid någon av dessa vägar.

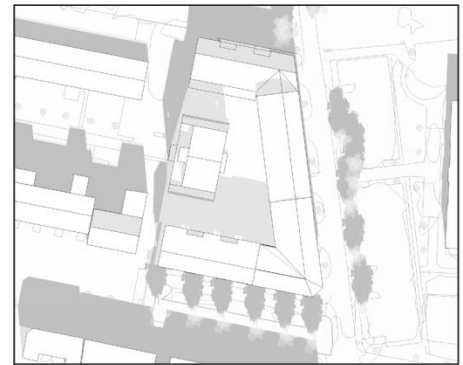
Avståndet mellan aktuellt område och järnvägen är omkring 500 meter. Alingsås innerstad avskärmar planområdet från västra stambanan och järnvägen bedöms inte påverka planområdet ur risksynpunkt.

Solstudie

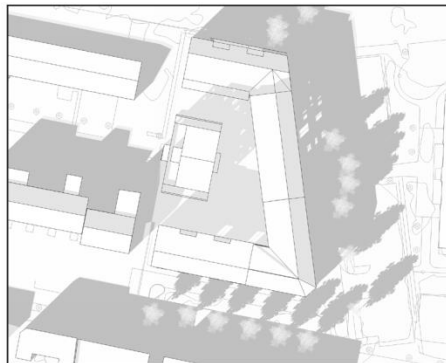
Solstudie över föreslagen bebyggelse redovisas nedan:



kl 09.00



kl 12.00



kl 15.00



kl 18.00

Vårdagjämning 23:e mars



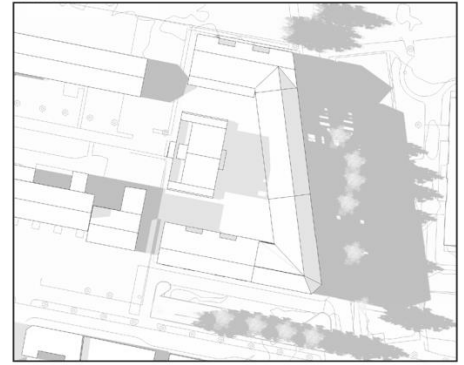
kl 09.00



kl 12.00

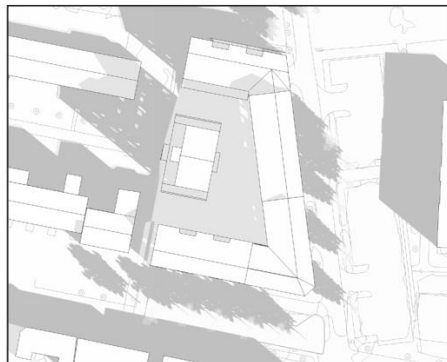


kl 15.00

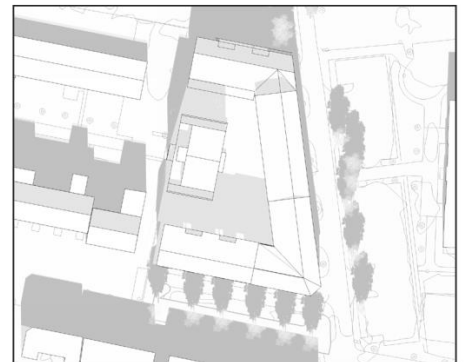


kl 18.00

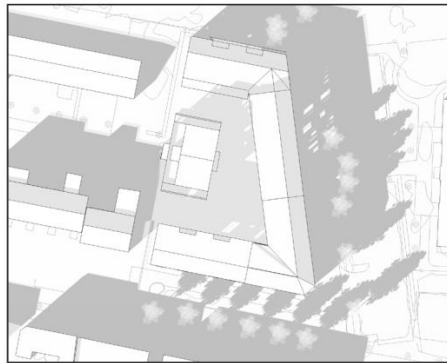
Sommarsolstånd 21:e juni



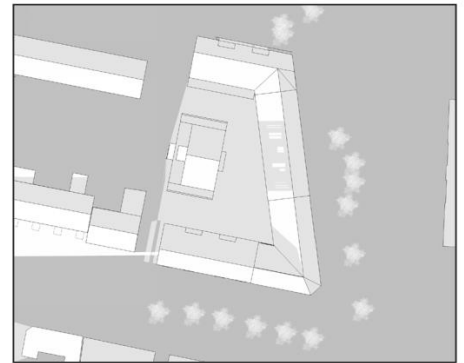
kl 09.00



kl 12.00

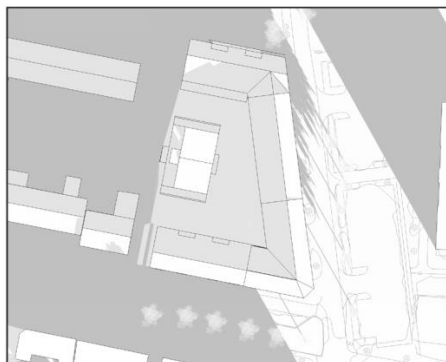


kl 15.00

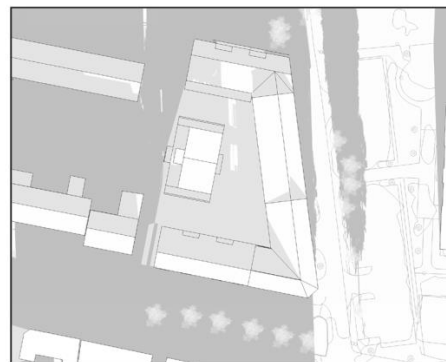


kl 18.00

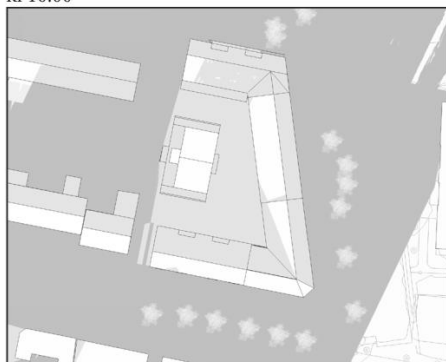
Höstdagjämning 22:e september



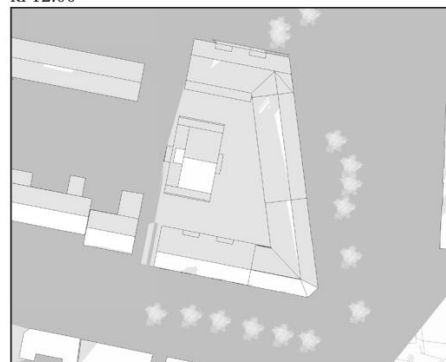
kl 10.00



kl 12.00



kl 14.00



kl 15.00

Vintersolstånd 21:e december

Konsekvenser för närboende

Planförslaget innebär troligtvis en minskning av trafiken i planområdets direkta närhet, om parkeringsplatserna endast nyttjas av de boende. Vid samutnyttjande av parkeringsplatserna förväntas en mindre ökning. Antalet fordon i centrala Alingsås kan öka något, eftersom befintlig parkering tas i anspråk. Initialt kan andelen söktrafik därför öka i samband med planens genomförande.

Trafikflödena bedöms alltså inte förändras i någon större utsträckning, oberoende av om parkeringsplatserna samnyttjas eller inte, vilket indikerar på att nivåerna för buller och för luft inte heller förändras nämnvärt.

Planförslaget medger verksamheter i bottenplan mot Norra Ringgatan, samt vid korsningen Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen. Verksamheter i bottenplan tenderar att befolka gaturummet och bidra till en positiv utveckling av området.

En solstudie visar skuggpåverkan på omkringliggande fastigheter under höst- och vårdagjämning, samt under sommar- och vintersolstånd. Studien visar att tiden då fastigheterna runt om planområdet påverkas är förhållandevis begränsad.

Planerad bebyggelse får enligt plankartan uppföras 4,5 meter från fastighetsgräns till fastighet Centrum 1:8 och därmed 6,5 m från befintlig byggnad. Avståndet mellan befintlig och föreslagen byggrätt anses vara lämpligt, baserat på solstudiens resultat. Insynen mot fastigheten Centrum 1:8 kommer att öka i och med planens genomförande. Planerad bebyggelse väntas uppföras med mindre fönster mot fastigheten och påverkan på den befintliga bebyggelsen bedöms därför vara acceptabel.

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. I samrådet angav Länsstyrelsen att de delar kommunens uppfattning (dnr. 402-31690-2018).

5. Administrativa frågor

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

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren kan begära ekonomisk kompensation för uppkommen skada eller förlorad byggrätt.

PBL-version Planarbetet påbörjades efter 2 januari 2015 och planeringen sker därför i enlighet med den nya version av plan- och bygglagen (PBL) som gäller från och med detta 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 inleddes med ett samrådsskede med berörda.

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

6. Genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandebeskrivningens rättsverkan Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Den redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Beskrivningen är vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna.

Tidplan Samråd: 3:e kvartalet 2018
Granskning av detaljplanen: 1:a kvartalet 2019
Antagande av samhällsbyggnadsnämnd: 2:a kvartalet 2019

Huvudmannaskap Kommunen är huvudman för allmän plats PARK och GATA. Huvudmannaskapet innebär ansvar för framtida drift och underhåll av allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor	Berörda fastigheter: Fastigheten, Centrum 1:6 ägs idag av Prästlönetillgångarna i Skara stift. Fastigheten, Centrum 1:9 ägs idag av Alingsås kommun.
	Se vidare under kapitel ” Fastighetsrättsliga och tekniska frågor”.
Ansvarsfördelning	Allmän plats som finns inom planområdet är till viss del redan utbyggd. Skulle någon åtgärd behöva genomföras på allmän plats i samband med byggnation bekostas detta av exploatören.
	Exploatören ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark.
	Alingsås energi ansluter området till befintliga el-ledningar. Kabelskåp finns inom området.

Avtal	Exploatören ska förvärva mark av kommunen i samband med att detaljplanen vunnit laga kraft.
	Mellan Alingsås kommun och exploatören upprättas ett Mark- och genomförandeavtal som reglerar projektets genomförande, fördelning av kostnader samt övriga rättigheter och skyldigheter m.m. Ett avtal som godkänts och undertecknats av exploatören ska föreligga innan detaljplanen antas.

Fastighetsrättsliga och tekniska frågor

Allmän platsmark	Nuvarande fastighetsgräns i lokalgata kommer att justeras för att överensstämma med detaljplanens områdesgräns. Ansökan om en fastighetsreglering berörande Centrum 1:6 och del av Centrum 1:9 behöver lämnas in till Lantmäteriet.
F.d. allmän platsmark	Vid fastighetsreglering utmed nuvarande allmän plats lokalgata, Prästgårdsvägen, kommer en smal remsa allmän plats ombildas till kvartersmark.
Kvartersmark	Detaljplanen möjliggör byggnation av byggnader innehållande främst bostäder med tillhörande underliggande parkeringsgarage. Byggnaderna blir mellan två våningar inkl. vind till fem våningar plus indragen takvåning.
	Plankarta och bilagd illustrationskarta utgör underlag för ny fastighetsbildning.
Flytt av ledningar	Kostnad för flytt av ledningar för fjärrvärme, fiberoptik och VA (spillvatten) regleras i marköverlåtelseavtal. Vid flytt av fjärrvärmeledning kommer fjärrvärmen tillfälligt stängas av.
	Exploatören ansvarar för att alléträden och dess rötter vid Norra Ringgatan skyddas vid ledningsflytt och markarbeten, detta säkerställs i marköverlåtelseavtalet och genom planbestämmelse om marklov.
	Enligt rekommendationer från genomförd geoteknisk utredning innehåller planområdet delvis tjälfarliga jordar varför ledningar bör grundläggas på frostfritt djup, alternativt frostskyddsisoleras. Ledningar som inte transporterar vätska kan övervägas att anläggas ovan frostfritt djup förutsatt att deras funktion inte påverkas av frysning.

Servitut samt ledningsrätt	Fjärrvärme-, spill- och vattenledning flyttas och förläggs söder om framtida byggrätt. Ledningarna dragnings tryggas med ledningsrätt eller servitut (u-
----------------------------	--

område anges på plankartan). Kostnader för ledningsomläggning regleras i mark- och genomförandeavtal. Ingen ersättning utgår för eventuell upplåtelse av mark.

Avtalsservitut upprättas för fordonstrafik över fastigheten Centrum 1:32.

VA-ledningar och LOD	<p>Om så erfordras kommer kommunen att bygga ut samtliga allmänna VA-ledningar fram till anslutningspunkt vid fastighetsgräns. Kostnader täcks av anläggningsavgifter enligt gällande taxa.</p> <p>Dagvatten ska alltid tas hand om lokalt, s.k. LOD. (Lokalt Omhändertagande av Dagvatten), där så är möjligt. Exploatören/fastighetsägaren är skyldig om så stadgas i beslut eller planbestämmelse att genomföra rening innan dagvattnet avleds till recipient.</p>
El-, teleledningar och fiber	<p>Ny transformatorstation behöver byggas, då befintlig inte har tillräckligt med kapacitet att försörja föreslagen bebyggelse. Ny transformatorstation placeras inom grannfastigheten Afzeliiskolan 1.</p> <p>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).</p>
Geotekniska förhållanden	<p>En geoteknisk utredning har tagit fram i samband med planarbetet. De grundläggningsrekommendationer som anges baseras på föreslagen utbyggnad med konstruktioner om 2-3 respektive 6 våningsplan om mellan ca 20-60 kPa. För lägre laster alternativt lägre byggnadshöjder om 2-3 våningar rekommenderas en omvärdering av eventuellt behov av förstärkt grundläggning. Ett källarplan planeras för byggnationen varför urgrävda massor kan utföras så att de motsvarar laster från byggnader genom en så kallad kompensationsgrundläggning.</p> <p>Grundläggning föreslås utföras med styv platta på mark. Vid behov ska komplettering genom grundförstärkning dimensioneras och utföras. All organisk samt tjälfarlig jord ska schaktas bort ner till tjälofarligt djup innan grundläggning genomförs. Vid tjälfarliga jordmaterial under markanläggningar ska tjälfarligt material ersättas med tjälofarligt under grundläggning.</p> <p>Grundläggningen ska ske på icke tjälfarligt material och schaktbotten ska packas tills dess tillfredsställande packningsgrad uppnåtts enligt EN 1997-1 kapitel 6, Plattgrundläggning.</p>
Trafik- och bullerutredning	<p>En trafik- och en bullerutredning har genomförts av Sweco.</p> <ul style="list-style-type: none">• Trafikutredning PM, dat. 2017-09-27• Trafikbullerutredning PM, dat. 2017-10-09• Trafikbuller bilagor, dat. 2017-09-27
Parkering	<p>Parkeringsbehovet för den tillkommande bebyggelsen kommer att lösas inom tomt/kvartersmark.</p>
Övrigt	<p>De fastigheter som ingår i planområdet kommer fastighetsregleras i enlighet med detaljplanen i samband med att planen vinner laga kraft.</p>

Ekonomiska frågor

Detaljplan	Kostnaden för upprättande av aktuell detaljplan regleras och finansieras genom upprättat planavtal.
Exploateringsanläggningar	Då fastigheten är ansluten till befintligt gatunät kommer inga gatukostnader att tas ut. Utöver markpriset kommer kostnader som hör samman med exploateringen att belasta exploitören såsom bygglovsavgift och med detta förknippade övriga avgifter, anslutningsavgifter och anläggningar på kvartersmark inom området för detaljplan.
Inkomster	Alingsås kommun erhåller intäkter genom markförsäljning till exploitören. Samhällsbyggnadsverksamheten, VA-enheten erhåller intäkter i form av anslutningsavgifter för vatten och avlopp.

Övrigt

Medverkande	Detaljplanen har utarbetats av byggherren samt med medverkan av en plangrupp med representanter från samhällsbyggnadskontoret, kommunledningskontoret, tekniska förvaltningen och miljöskyddskontoret. Förslag till nya byggnader samt illustrationer har tagits fram av exploitörens anlitade arkitekt, Mats och Arne Arkitekter.
-------------	---

Planavdelningen

Kristine Bayard, enligt uppdrag
Planarkitekt

Anna Westergården
Plankonsult

Detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen

Granskningsutlåtande

Ärendets handläggning

Beslut om positivt planbesked togs av Samhällsbyggnadsnämnden 2016-10-17. Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av bostäder i korsningen Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen i Alingsås. Planen medger också att verksamheter kan inrättas i bottenvåningen mot Norra Ringgatan samt i korsningen Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen. Parkering sker primärt i underjordiskt garage.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande, enligt Plan- och Bygglagen (2010:900) 5 kap § 6, vilket innebär att den kan antas först efter genomfört samråd och granskning. Samråd har ägt rum under tiden 2018-09-03 till 2018-09-23 genom att planhandlingar utsänts till berörda sakägare, Länsstyrelsen och Lantmäteriet. Därefter har förslaget granskats mellan 2019-02-27 till 2019-03-18. I detta granskningsutlåtande redovisas inkomna yttranden från samrådet och granskningen.

Inkomna yttranden

Samråd

Myndigheter, nämnder m.fl.

		Anmärkning
1. Länsstyrelsen	2018-10-01	X
2. Trafikverket	2018-09-19	X
3. Statens geotekniska institut (SGI)	2018-10-01	X
4. Lantmäteriet	2018-09-04	X
5. Kommunstyrelsen	2018-10-15	X
6. Barn- och ungdomsförvaltningen	2018-09-05	X
7. Räddningstjänsten	2018-10-02	
8. Skogsstyrelsen	2018-09-05	
9. Skanova	2018-09-06	
10. Svenska kraftnät	2018-09-20	
11. Västtrafik	2018-09-18	X
12. Alingsås Handel	2018-09-11	X

Sakägare

13. Alingsås pastorat	2018-09-21	X
14. Brf Månen	2018-09-20	X
15. Ägare Centrum 1:8	2018-09-21	X
16. Ägare Afzeliiskolan 2	2018-09-21	
17. Boende i Kv Månen	2018-09-13	X
18. Boende i Kv Månen	2018-09-20	X
19. Boende i Kv Månen	2018-09-19	X
20. Boende i Kv Månen	2018-09-23	X

Övriga

21. Yttrande 1	2018-09-03	X
22. Yttrande 2	2018-09-13	X
23. Yttrande 3	2018-09-23	X
24. Yttrande 4	2018-09-23	X
25. Yttrande 5	2018-09-23	X

Granskning

Myndigheter, nämnder m.fl.

		Anmärkning
26. Länsstyrelsen	2019-03-18	X
27. Trafikverket	2019-03-14	
28. Statens geotekniska institut (SGI)	2019-03-18	
29. Lantmäteriet	2019-03-12	X
30. Miljöskyddskontoret	2019-03-12	X
31. Hyresgästföreningen	2019-03-10	

X

Sakägare

32. Ägare Afzeliiskolan 2	2019-03-18	X
---------------------------	------------	---

Övriga

33. Yttrande 10	2019-03-18	X
-----------------	------------	---

Nedan följer de inkomna synpunkterna från samrådet och granskningen. Samhällsbyggnadskontorets kommentarer och förslag till åtgärder redovisas.

Synpunkter på samrådshandlingen

1. Länsstyrelsen

Kommentar

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen är positiv till kommunens ambition att skapa nybyggda bostäder av olika upplåtelseform och storlek. Planen behöver dock utvecklas med hänvisning till prövningsgrunderna miljökvalitetsnormer för vatten, geoteknisk stabilitet samt markföroreningar. Länsstyrelsen vill också upplysa om att tillstånd för vattenverksamhet kan komma att krävas pga. bortledande av grundvatten. Ansökan om biotopskyddsdispens kan också bli aktuellt.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripande-grunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som miljökvalitetsnormer för vatten, geoteknik samt markföroreningar måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

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. Nedan listas de prövningsgrunder som är aktuella för aktuell detaljplan.

Geoteknik

SGI samt Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att den översiktliga stabilitetskarteringen pekar på att förutsättningarna för planläggning är gynnsamma. Den geotekniska utredningen behöver dock verifiera denna bedömning för planlagda förhållanden. Se SGI:s yttrande, daterat 2018-09-21.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten

Närliggande vattenförekomst är Sävån -Alingsås centrum till Vårgårda (SE643353-1 3 I I 75). Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljökvalitetsnorm, MKN, enligt 5 kap Miljöbalken överträds. I dagsläget saknas denna bedömning. Kommunen måste därför visa hur planerade åtgärder påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN för vatten. Kommunen ska visa på vilka grunder bedömningen har gjorts, exempelvis med stöd av uppgifter från dagvattenutredningen eller annat underlag som berör vattenkvaliten.

Dagvattenutredning saknas liksom en beskrivning av hur dagvatten planeras att omhändertas. En dagvattenutredning ska tas fram som inte bara klargör behov av fördröjning av dagvatten utan även behov av rening. För att kunna göra en bedömning av planområdets eventuella påverkan på MKN för vatten är det viktigt att dagvattenutredningen innehåller en bedömning av föroreningsinnehåll i dagvatten från planområdet jämfört med befintliga förhållanden. Av dagvattenutredningen ska också framgå till vilken recipient dagvatten avleds och om denna omfattas av MKN för vatten. Mark avsedd för dagvattenhantering bör reserveras och i möjligaste mån förses med bestämmelse på plankartan.

Kommentar

En geoteknisk undersökning har genomförts, daterad 2018-12-27. Grundläggning föreslås utföras med styv platta på mark. Vid behov ska komplettering genom grundförstärkning dimensioneras och utföras. Då jordprofilen består av ett mäktigare lager sand ovan en relativt fast lera bedöms totalstabiliteten för den planerade byggnationen vara tillfredsställande. För vidare information, se den geotekniska utredningen.

En dagvattenutredning har genomförts, daterad 2018-11-29. Dagvattenutredningen innehåller en bedömning av detaljplanens påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten. Planbeskrivningen har kompletterats i detta avsnitt. Sammanfattningsvis görs bedömningen att förutsättningarna för att uppnå miljökvalitetsnormerna för ytvatten blir bättre i och med ett genomförande av föreslagen exploatering, eftersom byggnationen beräknas ge en minskad föroreningshalt i dagvattnet jämfört med idag och att avståndet för infiltration är förhållandevis stort. Det gör att dagvattnet ges goda möjligheter att renas innan det når recipienten. För vidare information, se bilagd dagvattenutredning.

I dagvattenutredningen föreslås att fördröjning utförs med underjordiska fördröjningsmagasin med infiltrationsmöjligheter, gårdshustak täckta med sedum och omhändertagande av dagvatten för bevattning. Planbeskrivningen har kompletterats i detta avsnitt. Kontoret anser inte att detta bör regleras i plan, utan bevakas istället vid bygglövsgivning.

Markföroreningar

Kommunen anger att en översiktlig miljöteknisk markundersökning planeras att genomföras inför granskning. Länsstyrelsen instämmer att en miljöteknisk markundersökning behöver genomföras. Inom Månen 7 (fastigheten söder om Norra Ringvägen) har det funnits en kemtvätt. En markteknisk undersökning behöver säkerställa att ev. föroreningar från kemtvätten i grannfastigheten inte har spridit sig till det aktuella planområdet. Om så har skett bör nödvändiga åtgärder utredas. Föreligger risk för att ångor från klorerade lösningsmedel kan tränga in i husen så ska dessa byggas radonsäkert.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

Buller

Länsstyrelsen noterar att samtliga byggnader inom planområdet klarar riktvärden för trafikbuller för samtliga beräkningsfall, förutsatt att uteplatser placeras mot innergården.

Förhållande till ÖP

Planförslaget överensstämmer med gällande fördjupning av översiktsplanen för staden Alingsås som anger att platsen är lämplig för ”Bostäder med inslag av verksamheter/Utbyggnad blandstaden”.

Trafik

Trafikverket anser att påverkan på de korsningar med väg 180 som anges ovan bör behandlas i trafikutredningen, eftersom det kan antas att trafik som detaljplanen alstrar ansluter till statligt vägnät i de korsningarna. Se Trafikverkets yttrande, daterat 2018-09-19.

Kommentar

En miljöteknisk markundersökning har genomförts, daterad 2018-12-27. I analyserade jordprover har inga halter över riktvärden för KM uppmätts. Jord och fyllnadsmaterial bedöms därmed inte vara förorenade i någon betydande omfattning.

I grundvattnet har kadmium, nickel och zink påträffats i förhöjda halter. Källan bedöms inte komma från det undersökta området eftersom inga förhöjda halter har påträffats i jordproverna inom planområdet. Grundvattnet i området används inte som dricksvatten.

I grundvattnet har också perkloretylen påträffats. Inga av dess nedbrytningsprodukter har uppmätts i några halter över analysmetodens rapporteringsgräns. Källan till denna förekomst är sannolikt den kemtvätt som legat på södra sidan av Norra Ringatan.

Eftersom en förorening har påvisats inom planområdet har en planbestämmelse införts i plankartan som säkerställer att hänsyn tas till föroreningsituationen inför byggnation. Planbestämmelsen anger att bygglov inte får ges för nybyggnad av bostadshus förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpts till vad som krävs i enlighet med Miljöbalken för känslig markanvändning.

För att säkerställa att Miljöskyddsnämnden kopplas in tidigt i byggprocessen anges också i plankartan att en sakkunnig expert, såsom kommunens miljöinspektör, ska vara inkopplad under bygglovsskedet med anledning av påvisad markförorening. Inför byggnation kan sedan lämpliga åtgärder bestämmas och beroende på föroreningsbilden kan lämpliga åtgärder vara exempelvis sanering, grundläggning med vattentät konstruktion eller byggnation av källare som skydd mot ovanliggande våningar.

Genomförd trafikutredning visar att det blir lägre trafikflöde till området om parkeringsgaraget endast nyttjas av de boende i kvarteret. Ett lägre flöde till området ger sannolikt också en lägre belastning på det statliga vägnätet.

Vattenverksamhet

Eftersom parkeringsgarage under mark planeras upplyser Länsstyrelsen om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Man behöver exempelvis vara uppmärksam på om det finns grundvattenberoende byggnader eller växtlighet som kan påverkas negativt av en ev. grundvattensänkning. Risk för förorening av grundvattnet vid schaktning behöver också beaktas.

I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenavdelning. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Noteras.

Kulturmiljölagen

En arkeologisk förundersökning genomfördes med anledning av aktuell detaljplan 2013. Förundersökningen resulterade i en nyupptäckt fornlämning, RAÄ Alingsås 284. Fornlämningen undersöktes och borttogs inom ramen för förundersökningen. Samtidigt avgränsades fornlämningen RAÄ Alingsås 239:1 utan för planområdet. Ur fornlämningsperspektiv är inga ytterligare arkeologiska åtgärder nödvändiga vilket innebär att planområdet kan tas i anspråk för byggnation.

Noteras.

Biotopskyddsdispens

Länsstyrelsen bedömer att planen bör kunna genomföras utan biotopskyddsdispens meddelats för alléträden vid Norra Ringgatan. Länsstyrelsen kommer dock att meddela ett mer slutgiltigt ställningstagande i samband med granskningsskedet, då kommunen redovisat en mer uttömmande beskrivning av de markarbeten som ska vidtas invid allén.

Dispens har erhållits för att avverka fyra lindar, längs med Prästgårdsvägen, på fastigheterna Centrum 1:6 och 1:9. Beslut fattades av Länsstyrelsen 2019-02-27. Kompensationsträd kommer att planteras i enlighet med de villkor som anges i dispensen.

Länsstyrelsen bedömer att allén vid Prästgårdsvägen är biotopskyddad. Eftersom det är ifråga om ett borttagande krävs dispens. Ansökan behöver lämnas in i god tid för att inte försena planprocessen. En ansökan bör inkludera åtgärder för ekologisk kompensation för de borttagna träden, som i första hand ska göras genom att en ny allé anläggs.

Behovsbedömning

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

2. Trafikverket

Trafikverket anser att påverkan på de korsningar med väg 180 som anges ovan bör behandlas i trafikutredningen, eftersom det kan antas att trafik som detaljplanen alstrar ansluter till statligt vägnät i de korsningarna.

I övrigt har Trafikverket inga synpunkter.

3. Statens geotekniska institut (SGI)

Planområdets totalstabilitet har bedömts i planbeskrivningen. Bedömningen baseras på resultaten från MSB:s översiktliga stabilitetskartering daterad 2004.

Planområdets norra gräns ligger ca 80 meter från ett område vid Sävån som i utredningen bedöms vara i behov av en detaljerad stabilitetsutredning, kallat zon I-område. Baserat på det relativt stora avståndet mellan planområdet och zon I-området bedöms det i planbeskrivningen inte föreligga någon skred- eller rasrisk inom planområdet för nuvarande förhållanden. Det anges också att en geoteknisk utredning kommer tas fram inför granskning.

SGI delar kommunens bedömning att den översiktliga stabilitetskarteringen pekar på att förutsättningarna för planläggning är gynnsamma samt initiativet att utföra en geoteknisk utredning för att verifiera denna bedömning för planlagda förhållanden.

4. Lantmäteriet

Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer.

- Markreservat (i detta fall u-område) ska enligt rekommendationerna vara en administrativ bestämmelse och därmed även omgivet av administrativa gränser. U-områden ska vara lokaliserade och med nuvarande plankarta gäller u-område i hela planområdet.
- Bestämmelsen för punktprickad mark är inte formulerad enligt rekommendationerna. För punktprickad mark rekommenderas skrivningen ”Marken får inte förses med byggnad”
- Bestämmelsen om korsprickad mark är inte formulerad enligt rekommendationerna i Bover-

Kommentar

Noteras.

Detaljplanen kan inte reglera huruvida framtida parkeringsgarage får samnyttjas eller ej. Projektets intention är emellertid att samnyttjande inte ska ske av garaget. Genomförd trafikutredning visar att det blir lägre trafikflöde till området om parkeringsgaraget endast nyttjas av de boende i kvarteret. Ett lägre flöde till området ger sannolikt också en lägre belastning på det statliga vägnätet.

En geoteknisk undersökning har genomförts, daterad 2018-12-27. Grundläggning föreslås utföras med styv platta på mark. Vid behov ska komplettering genom grundförstärkning dimensioneras och utföras. Då jordprofilen består av ett mäktigare lager sand ovan en relativt fast lera bedöms totalstabiliteten för den planerade byggnationen vara tillfredsställande. Föreslagen byggnation kommer att generera tillskottslaster på jorden. För att undvika skadliga sättningar under byggnader föreslås att 2-3 våningsbus utföres med kompensationsgrundläggning. Detta kan genomföras då massor kommer att tas ut för att bereda för en källarnivå. Detta massuttag kompenserar för senare påförda buslaster. För vidare information, se bilagd geoteknisk utredning.

Noteras. Plankartan har justerats.

kets planbestämmelsekatalog . För korsmark rekommenderas skrivningen ”Marken får endast förses med (t.ex. komplementbyggnad)”

Kommentar

5. Kommunstyrelsen

Beredning

Kommunledningskontoret ställer sig positivt till planförslaget då det möjliggör fler bostäder i centralt läge. Genom att planförslaget dessutom möjliggör verksamheter i bottenvåningen utvecklas stadskärnan.

Noteras.

I anslutning till planområdet ligger Norra Ringgatans allé, att skydda och bevara denna är fortsatt viktigt i planarbetet. Träden angränsar också till område för allmänna ledningar och det är av vikt att hänsyn tas vid kommande ledningsarbete.

Ett marköverlåtelseavtal ska vara undertecknat innan detaljplanen antas.

Planprocessen genomförs med standardförfarande, kommunledningskontoret undrar varför det inte genomförs med utökat förfarande med tanke på att det kan finnas stort allmänt intresse gällande detaljplanen.

Det är bara i de fall där intresset för den allmänna platsen är betydande från allmänhetens sida som planen ska handläggas med utökat planförfarande. Även om planförslaget kan beröra många som brukar nyttja parkeringen, gör kontoret bedömningen att platsen inte är av särskild betydelse för allmänheten och kan således bedrivas med ett standardförfarande.

Delar av det som är utlagt som allmän plats i detaljplanen är inte utbyggt i dagsläget trots att planbeskrivningen säger det.

Planbeskrivningen har förtydligats gällande vilken del av den allmänna platsen som är utbyggd inom planområdet.

Arbetsutskottet har behandlat ärendet den 26 september 2018, § 175.

Kommunstyrelsens beslut

Kommunledningskontorets yttrande antas som kommunstyrelsens eget yttrande.

6. Barn- och ungdomsförvaltningen

Sidan 8:

Lendahlsskolan är skola för Förskoleklass upp till åk 6 Östlyckeskolan är skola åk 7-9.

Noteras. Planbeskrivningen har justerats enligt önskemål från förvaltningen och förtydligats gällande säker skolväg.

Sidan 14:

Ändra enligt ovan.

Ändra upptagningsområde till planeringsområde.

Anser ni att den skolväg som ni beskriver är säker skolväg?

Ändra skolvägar F-9 istället för 1-6.

7. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inga direkta synpunkter på detaljplanens utformning.

Räddningstjänsten ser däremot en rad frågor kopplat till det byggnadstekniska brandskyddet som måste redas ut under bygglovsskedet samt inför startbeskedet. Detta rör bland annat utrymnings säkerheten och tillgängligheten.

8. Skogsstyrelsen

Detaljplanen berör inte någon skogsmark. Skogsstyrelsen avstår därför att lämna ett yttrande i detta ärende.

9. Skanova

Skanova AB har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela att det ej finns något att invända mot planförslaget.

Enligt plankarta hamnar Skanovas kanalisation/teleskåp inom u-område och önskas ligga kvar oförändrat.

10. Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag. Eftersom vi inte har några synpunkter och Svenska kraftnät inte har några ledningar i anslutning till aktuellt område, vår närmsta anläggning ligger ca 3,5 km bort, anser vi att detta ärende är avslutat från Svenska kraftnäts sida. Därmed önskar vi inte medverka i det fortsatta remissförförandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras.

11. Västtrafik

Västtrafik är positiva till att områdets lokalisering i staden ger goda förutsättningar att nå målpunkter med gång, cykel eller kollektivtrafik.

Inom 300-400 meter från området finns flera hållplatser som trafikeras av linjetrafik och anropsstyrd trafik. I planbeskrivningen anges närmsta busshållplats vara Stora torget. Västtrafik vill påpeka att hållplatsen efter dialog med kommunen inte längre kommer att trafikeras av linjetrafik från och med 2018-12-09. Resenärer hänvisas istället till närliggande hållplats Lilla torget som också blir Närtrafik hållplats.

Västtrafik har i övrigt inga synpunkter.

Kommentar

Noteras.

Räddningstjänsten är remissinstans vid bygglovsgivning.

Noteras.

Noteras.

Noteras.

Planbeskrivningen har justerats gällande närmsta busshållplats.

12. Alingsås Handel

Alingsås Handel är positiva till nybyggnation i stadskärnan under förutsättning att det inte försämrar dess tillgänglighet. Vid en byggnation av N.Ringgatan/Prästgårdsvägen försvinner över 150 centrumnära p-platser vilken vore förödande. Om Alingsås som stad vill kunna definiera sig som en framgångsrik handelsstad i framtiden får inga fler parkeringar i centrum tas bort.

Vi kräver att, innan bygglov beviljas, motsvarande p-platser tillförs i centrum

13. Alingsås pastorat

På sid. 13 i Planbeskrivning 2018-08-28 står skrivet under "Gator" att in- och utflyttning till det planerade huset i väster eventuellt kan ske via Brunnsbusullen under kvällar och helger. Vi antar att dessa transporter då är tänkta att ske via en smalare transportväg på vår tomtmark till vår personalparkering.

Något godkännande av dylika transporter har ej lämnats av oss och kommer ej heller godkännas såvida inte det kan påvisas att dessa transporter på intet sätt stör tillfarter till vår personalparkering. Då vi även har verksamhet under kvällar och helger i vår fastighet på Brunnsbusullen 3, så kommer vi inte att godta transporter som stör vår verksamhet under någon tid i veckan. Dessutom kommer vi ej heller godta att taxi eller färdtjänsttransporter nyttjar denna väg.

Däremot har tidigare gett vårt godkännande att ovan nämnd väg kan få användas av räddningsfordon vid nödsituationer.

Vi ber er därför se över möjligheten att flytttransporter till huset i väster kan ske via annan tillfart alternativt att huset i väster flyttas och att det anläggs en plats för dessa fordon inklusive en vändplats på fastighetens egna tomtmark.

En komplettering av ovanstående yttrande har inkommit efter samråd tidens slut, datum: 2018-10-29.

Vi är nu överens med fastighetsägaren Prästlönetillgångarna i Skara Stift (PLTiSS) att de får nyttja lokalvägen framför vår förvaltningsbyggnad på Brunnsbusullen 3, vilket kommer regleras i ett framtida servitut.

Kommentar

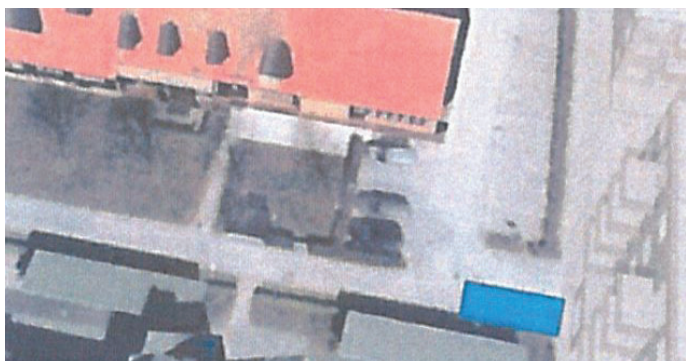
Staden har flera parkeringsytor och parkeringsbus i stadskärnan, och i dess direkta närhet, som idag har låg beläggning. Det innebär att bilister som parkerar på Prästlyckans parkeringsplats kan söka sig till andra platser i framtiden. Samhällsbyggnadskontoret kommer också att påbörja arbete med en översyn av parkeringssituationen i stadskärnan och i samband med det kan vi få en bild av det totala parkeringsbehovet. Därefter kan nya platser för allmänna markparkeringar/parkeringsbus identifieras. Kontorets bedömning är att det därför inte behöver tillföras fler parkeringsplatser i samband med genomförande av föreslagen byggnation.

Överenskommelsen avser att följande typ av fordon/transporter får nyttja berörd lokal väg på vår tomtmark :

- Räddningstjänst
- Färdtjänst (för de som inte kan ta sig till planerad taxificka, se nedan)
- Flyttlass till Hus C (kommer att samordnas vid första inflyttningen till byggnaden för att säkerställa god tillgänglighet till förvaltningsbyggnadens parkeringsplatser)

I övrigt tillåts PLTiSS måla upp ett område i asfalten, vilket är det område som får användas för i-/och urlastning enligt ovan och ändå möjliggör åtkomst till förvaltningsbyggnadens parkeringar.

Det område som identifierats som bäst för detta är ungefärligt utritat och markerat med blått nedan:



14. Brf Månen

Sedan ursprungsförslaget har höjden på huskropparna mot Norra Ringgatan ökat med ett våningsplan samt med en vindsvåning.

De planerade husen är betydligt högre än befintliga hus på Norra Ringgatan. Där vi tidigare sett trädkronorna i Brunnsparken och Nolbybacken kommer vi nu att se en husfasad. Vi vill också påpeka att vi kommer att få insyn i våra lägenheter främst vintertid då lindalarna är avlövad.

Som närboende ser vi att detta är en tydlig försämring av vår boendemiljö då fasaden som vetter mot oss stjälar mycket reflekterande dagsljus. Det släpp mellan huskropparna som tidigare fanns saknas nu och fasaden ger då ett mörkare och kompaktare intryck.

Sambällsbyggnadsnämnden beslutade att ge exploatören positivt planbesked 2016-10-17. Beslutet innebar att en detaljplan skulle tas fram och i beslutet angavs att planarbete kunde påbörjas, under förutsättning att planarbetet prövar möjligheterna för bostadsbyggnation i tre våningar plus vind mot Norra Ringgatan och Prästgårdsvägen. Aktuellt planförslag reglerar att det maximalt får uppföras just tre våningar plus vind. Annat våningsantal har inte prövats i detta planarbete. Kontoret bedömer att föreslagen skala är lämplig utifrån kringliggande bebyggelse. Kontoret bedömer också att något skydd sikt och något ökad insyn är aspekter som kan förväntas vid förtätning i stadsmiljö. En solstudie har genomförts i samband med planarbetet, för att säkerställa att konsekvenserna för kringliggande fastigheter inte blir påtaglig. Enligt solstudien kommer kvarteret Månen inte att påverkas av skuggning från den nya bebyggelsen.

Vårt förslag:

A) Sänk sektionen mot Norra Ringgatan med en och en halv våning och återgå till släppet. Som kompensation till det minskade antalet lägenheter skulle man då kunna öka våningsantalet på sektion A + B mot före detta Afzeliiskolans parkering där hushöjden inte stör några närboende.

B) Då Lindallén är biotopskyddad är det av vikt att avståndet 15 meter från densamma ökas med ett par meter norrut. Då kommer även den nya byggnationen att ligga parallellt med före detta församlingshemmet vilket ger ett mer estetiskt tilltalande utseende.

I Alingsås kommuns miljöpolicy står det bl.a. att man skall tillgodose alla invånares goda livsmiljö och där är frisk luft en viktig del. I dagsläget är trafiken på Norra Ringgatan periodvis störande både vad gäller avgaser och buller för de närboende.

Ur ett systemperspektiv kan man då förstå att ett ökat antal boenden samt verksamheter med eventuellt sena öppettider kommer att försämra luft samt ljudnivåer i området. Varutransporter samt renhållningsfordon bidrar också till olägenheterna. All forskning i dag pekar på att vi människor bli sjuka av dålig luft (avgaser, bensen, småpartiklar osv.) samt buller. Detta kan inte anses vara ”en förhållandevis begränsad störning för de närboende”.

Vårt förslag:

A) Slopa samutnyttjandet av parkeringarna i p-garaget för att minska trafikrörelserna i området.

B) Fler nya bulor på Norra Ringgatan för att ytterligare sänka hastigheten och på så sätt få ner trafikintensiteten under dagtid.

15. Ägare Centrum 1:8

Byggnaden på vår fastighet Centrum 1:8 ligger endast två meter från fastighetsgränsen till fastigheten Centrum 1:9. I denna byggnad finns kök, hall och sovrum som har fönster som vetter mot den tilltänkta nya byggnaden på fastigheten Centrum 1:9. Om en byggnad uppförs endast två meter från dessa fönster kommer våra lägenheter bli mycket mörka och stor insyn skapas. Vi menar att detta är oacceptabelt varför vi vill att byggrätten på fastigheten Centrum 1:9

Kommentar

Då byggrätten slutar 4,5 meter från fastighetsgränsen till Centrum 1:8 skapas ett naturligt släpp mellan huskropparna på 6,5 meter. Därutöver regleras att fasaden utmed Norra Ringgatan ska brytas upp i minst två visuellt vertikala huskroppar. Det för att fasaderna inte ska upplevas långa och monotona. Kontoret anser inte att det är aktuellt att höja antalet våningar åt norr, då bebyggelsen här består av skyddsvärda villor. Till skillnad från föreslagen bebyggelse utmed Norra Ringgatan skulle en höjning av antalet våningar mot norr innebära en väsentlig skillnad i skala mot befintlig bebyggelse.

Kontoret anser att föreslaget avstånd mellan framtida fasadlinj och lindarna är acceptabelt. Plankartan anger en reglering om att marken ska utformas med genomsläpplig beläggning, för att trädens rotsystem inte ska påverkas negativt.

Enligt den trafikutredning som genomförts i samband med detaljplanearbetet innebär genomförandet av planen ett lägre trafikflöde till området om parkeringsgaraget endast nyttjas av de boende i kvarteret. Det innebär att boende i närområdet sannolikt inte kommer att påverkas av ökat trafikbuller eller sämre luft. Förtätning med föreslagna användningar är något som kan förväntas i samband med ett centralt boende. Miljöolägenheter såsom avgaser, buller och tomgångskörning kan antas vara större idag än vid ett genomförande av planförslaget, då platsen i dagsläget är en oöversiktlig parkeringsplats. En bullerutredning har tagits fram som redovisar framtida trafikbuller. Syftet med utredningen är att säkerställa att bostäderna inte påverkas negativt av trafikbuller och att nödvändiga bullerdämpande åtgärder genomförs. De riktvärden som finns framtagna av regeringen har legat till grund för bullerutredningen och detaljplaneförslaget.

Huruvida samutnyttjning får ske eller inte av parkeringsplatserna kan inte regleras i detaljplanen. Men för att exploateringen ska innebära så liten påverkan som möjligt för omkringliggande bostäder är exploatörens intention att endast låta de boende i kvarteret nyttja parkeringsgaraget, alltså inte tillåta samutnyttjande parkeringsplatser i garaget. Hastighetsreducerande åtgärder på Norra Ringgatan kan inte regleras inom ramen för detaljplanen men synpunkten har skickats vidare till berörd avdelning inom Samhällsbyggnadskontoret.

Byggrätten för Centrum 1:9 har begränsats och byggnaden kan inte uppföras närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns. Det innebär att den nya byggnaden kan uppföras som närmast 6,5 från befintlig byggnad på Centrum 1:8.

begränsas så att inga byggnader får uppföras närmare än 4,5 meter från tomtgränsen mot vår fastighet Centrum 1:8.

16. Ägare Afzeliiskolan 2

Vi ställer oss mycket positiva till byggnation och förädling av området. Eftersom vi avser att bygga på vår fastighet Afzeliiskolan 2 vill vi att några saker tas i beaktande:

Vi har inga invändningar till förslaget förutsatt att detta ärende inte påverkar vårt pågående ärende, inte heller begränsar våra framtida ärenden med detaljplan-ändring, bygglov eller dylikt.

Vi ber SBK och fastighetsägare ha dialog med oss i det fortsatta planarbetet på tomterna Centrum 1:9, 1:6 så att vi gemensamt säkerställer att solvärden för vår fastighet Afzeliiskolan 2 och planerade hus i framtiden på vår tomt inte skuggas. Vi förutsätter att tillfarer till vår fastighet inte begränsas med den planerade byggnationen.

Vi tycker att planförslaget ser fint ut och det blir betydligt vackrare än befintlig parkering. Det kommer att förädla ytan med välbehövliga centralt belägna bostäder.

Eftersom denna byggnation ligger utanför Ringgatorna uppmuntrar vi SBK och fastighetsägaren till att överväga att lägga till och bygga ytterligare någon våning högre exempelvis i hörnet Nygatan/N. Ringgatan och gärna jobba med olika totalhöjder längs gatorna för att få en mer varierad taklinjesilhuett längs N. Ringgatan samt Prästgårdsvägen eftersom byggnaderna blir långa längs dessa gator.

17. Boende i Kv Månen

Farhågan som jag ser det är att verksamheter blir restauranger, pubar, musikställen m m.

Jag med många flera har våra sovrum just åt nybyggnationen och känner en olust av vad som skulle kunna bli där. Flyttade för ett antal år sedan från en bostad som just hade verksamheter nära. Vill inte uppleva detta igen.

Kommentar

Möjligheten att utveckla fastigheten Afzeliiskolan 2 kommer inte att påverkas av föreslagen byggnation inom detaljplanen. Fastigheten får inga nya förutsättningar rörande sina infarts- och utfartsmöjligheter.

En solstudie har genomförts i samband med planarbetet, för att säkerställa att konsekvenserna för kringliggande fastigheter inte blir påtaglig. Då det inte finns någon bebyggelse idag inom planområdet kommer solförhållandena inom fastigheten Afzeliiskolan 2 att få viss påverkan jämfört med dagsläget. Enligt solstudien kommer en mindre del av fastighetens sydvästra hörn att beröras av mer skugga under vår och höst, gentemot dagsläget. Kontoret bedömer att påverkan på Afzeliiskolan 2 blir ringa.

Kontoret har studerat lämplig bebyggelseskala för framtida exploatering och bedömer att föreslagna höjdregringar är lämpliga med hänsyn till omkringliggande bebyggelse. Utmed Prästgårdsvägen regleras bebyggelsen med två olika nockhöjder, för att få en mer varierad taksilhuett.

Syftet med att medge användningen centrum är att det ska kunna tillskapas en mindre verksamhet, t.ex. café eller servicebutik. I användningen centrum ingår dock en rad olika verksamheter såsom butiker, restauranger, kontor, gym, banker, apotek och föreningslokaler. Det är inte säkert att den nya bebyggelsen kommer att innehålla en verksamhetslokal eftersom plankartan inte ställer krav på att bottenvåningen ska inrymma centrumverksamhet. Det är också möjligt att inrymma bostäder i hela bottenvåningen. Med anledning av det centrumnära läget är syftet med användningsbestämmelsen att skapa flexibilitet och möjlighet. Om det tillkommer en verksamhet i bottenvåningen, och i så fall vilken typ, kan inte regleras i detaljplanen. En förtätning av bostäder förstärker underlaget för offentlig och kommersiell service och kontoret anser att bostäder som blandas med centrumverksamheter är något som kan och bör förväntas i en central del av staden.

18. Boende i Kv Månen

Planen bör inte möjliggöra verksamheter i bottenplan mot Norra Ringgatan. Norr om Kungsgatan finns f.n. endast ett fåtal verksamheter. För flertalet av dessa är lönsamheten så måttlig att de inte bär ett bättre affärsläge. Där hamnar verksamheter av typen presentbutiker, bingohallar, second handbutiker och liknande. I stadskärnans periferi finns varken någon efterfrågan eller brist på lokaler. Norra Ringgatan är ingen affärsgata. Förutsättningen att på denna gata finna verksamheter som kan bära kostnaden för nya, moderna lokaler är liten (Planförfattaren förefaller inte ha samrått med Köpmannaföreningen). Risken är stor att dessa lokaler blir en ekonomisk belastning för fastighetsägaren/bostadsrättsföreningen.

Verksamheter mot Norra Ringgatan medför risk för miljöolägenheter, avgaser och buller, särskilt för alla de som bor i kv. Månen och har sina sovrum mot Norra Ringgatan. Särskilt allvarlig blir dessa störningar vid tomgångskörning kvälls- och nattetid. (Det lär visserligen finnas ett förbud mot tomgångskörning men, eftersom denna föreskrift inte kontrolleras, är respekten ingen eller i vart fall begränsad). Någon möjlighet att i en detaljplan förhindra öppethållande under delar av dygnet finns inte. Verksamheterna försämrar alltså boendemiljön i angränsande bostäder och bör därför inte tillåtas.

Parkering närmre Norra Ringgatan än f.n. bör inte medges.

19. Boende i Kv Månen

Gator

För att öka tillgängligheten till innegården från Brunnsbusallén och Norra Ringgatan bör det finnas trappor och ramper för både gående och cyklar. Detta förutsätter att bygggrätten som på plankartan följer fastighetsgräns inte utnyttjas fullt ut åt det håll som gränsar till Norra Ringgatan 10C.

Restprodukter/Avfall

I Samrådshandlingen på sida 16 står det ”Närmaste kommunala återvinningsstation finns i anslutning till parkeringsplatsen vid Adelsköldsgatan, cirka 450 meter från planområdet”. Ovanstående återvinningsstation har tagits bort från Adelsköldsgatan.

Kommentar

En av kommunens övergripande strategier är att möjliggöra för blandstad i Alingsås. Det innebär att i Alingsås stad ska boende, service och arbetsplatser vara småskaligt blandade. Då aktuellt planförslag ligger i direkt anslutning till stadskärnan anser kontoret att det är viktigt att möjliggöra för verksamheter i bottenplan.

Regleringen innebär inte att verksamhetslokalen måste uppföras. Skulle fastighetsägaren/föreningen anse att denna lokal istället blir en belastning kan den omvandlas till bostad.

Avståndet mellan Brf. Månen och eventuell framtida verksamhet är 29 meter. Aktuellt område ligger i centrala Alingsås och kontoret anser att etablering av en mindre verksamhet inte kan ses som en olägenhet för kringboende. Förtätning med föreslagna användningar är något som kan förväntas i samband med ett centralt boende. Miljöolägenheter såsom avgaser, buller och tomgångskörning kan antas vara större idag än vid ett genomförande av planförslaget, då platsen i dagsläget är en oberakad parkeringsplats. En bullerutredning har tagits fram som redovisar framtida trafikbuller. Syftet med utredningen är att säkerställa att bostäderna inte påverkas negativt av trafikbuller och att nödvändiga bullerdämpande åtgärder genomförs. De riktvärden som finns framtagna av regeringen har legat till grund för bullerutredningen och detaljplaneförslaget.

Planförslaget innebär att en gräsremsa om 2,5 meter, från lindallén till framtida parkeringsplatser, säkerställs som allmän plats. Framtida parkeringsplatser väntas placeras något närmre Brf. Månen jämfört med idag. Avståndet mellan träden och parkeringsplatserna är emellertid fortsatt större än på grannfastigheterna.

Plankartan har reviderats. Bygggrätten slutar 4,5 meter från fastighetsgränsen, vilket innebär att en passage om 6,5 meter kan tillskapnas.

Planbeskrivningen har reviderats utifrån uppgiften.

Sociala konsekvenser

Saknar en punkt om Barnperspektivet. Att utformning av allmän plats åstadkommer en levande, öppen och barnsäker miljö med mänskliga och intima rum, med fokus på hur miljön upplevs i ögonhöjd för både barn och vuxna.

Konsekvenser för närboende

Planförslaget medger verksamheter i bottenplan mot Norra Ringgatan, samt korsningen Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen. Det står att verksamheter i bottenplan tenderar att befolka gaturummet och bidra till en positiv utveckling i området. I Alingsås innerstad fungerar verksamheter på Kungsgatan (mellan Stora Torget och Järtas park) och Nygatan. På de kringliggande gator finns solitära butiker som ofta byter ägare. Dessa enstaka butiker skapar inte stadsliv och flöden av människor som befolkar gaturummet. En svåruttyrd lokal kan t o m bli en belastning för bostadsrättsföreningen.

20.Boende i Kv Månen

Höjden på huset längs allén är för högt och huskroppen ligger för nära allén.

De planerade husen är betydligt högre än befintliga hus på Norra Ringgatan. Där vi tidigare sett träd-kronorna i Brunnsparken kommer vi nu att se en husfasad. Som närboende anser vi att detta är en tydlig försämring av vår boendemiljö, med sämre ljusinsläpp och med insyn i vardagsrum och sovrum.

Sänk sektionen mot Norra Ringgatan med en våning till att vara två våningar plus vindsvåning. Så är många av husen i närområdet. För att kompensera det minskade antalet lägenheter gör man lägenheter i nedersta våningsplanet istället för affärslokaler.

Parkering närmare Norra Ringgatan än för närvarande bör inte medges och borde ha både in- och utfart (lika som idag).

Kommentar

Planförslaget innehåller endast en 2,5 meter bred remsa allmän plats PARK och en 2 meter bred remsa allmän plats GATA. Därutöver delar av korsningen Norra Ringgata/Prästgårdsvägen. Ingen av dessa platser anser kontoret är lämpliga för barn att vistas på under någon längre period och därav läggs ingen fokus på barnperspektivet vid utformning av allmän plats. Däremot anser kontoret att det finns goda möjligheter att till skapa en inbjudande och säker miljö för barn på innergården.

En av kommunens övergripande strategier är att möjliggöra för blandstad i Alingsås. Det innebär att i Alingsås stad ska boende, service och arbetsplatser vara småskaligt blandade. Då aktuellt planförslag ligger i direkt anslutning till stadskärnan är det viktigt att möjliggöra för verksamheter i bottenplan. Regleringen innebär inte att verksamhetslokaler måste uppföras. Skulle fastighetsägaren/föreningen anse att denna lokal istället blir en belastning kan den omvandlas till bostad.

Byggrätten är placerad cirka 15 meter från lindallén, vilket anses vara ett acceptabelt avstånd. Plankartan anger en reglering om att marken ska utformas med genomsläpplig beläggning, för att trädens rotsystem inte ska påverkas negativt.

Kontoret bedömer att föreslagen skala är lämplig utifrån kringliggande bebyggelse. Kontoret bedömer också att något skymd sikt och något ökad insyn är aspekter som kan förväntas vid förtätning i stadsmiljö. En solstudie har genomförts i samband med planarbetet, för att säkerställa att konsekvenserna för kringliggande fastigheter inte blir påtaglig. Enligt solstudien kommer kvarteret Månen inte att påverkas av skuggning från den nya bebyggelsen.

Planförslaget innebär att en gräsremsa om 2,5 meter, från lindallén till framtida parkeringsplatser, säkerställs som allmän plats. Framtida parkeringsplatser väntas placeras något närmre Brf. Månen jämfört med idag. Avståndet mellan träden och parkeringsplatserna är emellertid fortsatt större än på grannfastigheterna. Planerade in- och utfarter är placerade på samma ställe som i dagsläget.

Nya huset längs allén måste ligga så att det är minst cykelväg emellan huskropparna mot den påbyggda delen av gamla församlingshemmet. Detta för att åstadkomma ett ljusinsläpp åt oss boende på Norra Ringgatan, få luft mellan huskropparna för de boende i gamla församlingshemmet med fönster på gaveln och skapa en möjlighet för dem i de nya bostäderna att enkelt komma in på gården (slippa gå runt hela kvarteret).

Leveranser och sophämtning, lastbilar in/ut. Detta kommer ytterligare öka trafikbelastningen på Norra Ringgatan avseende avgaser och buller. Är verkligen behovet av nya affärslokaler utrett?

21. Yttrande 1

Jag vill protestera mot att alla parkeringsplatser som i nuläget finns för besökare till innerstan, försvinner i och med att stiftet bygger på hela parkeringsytan. Det kommer endast finnas parkeringsmöjligheter för de boende. Borde inte våra politiker vara angelägna om att hålla vårt centrum levande med många butiker och cafeer?

Redan nu så dras människor till utkanterna av staden och handlar på de nya handelsområdena som vuxit upp, låt inte innerstan' dö ut. Vi har redan sett ett par av stadens äldsta caféer stängas pga. att deras kunder istället åker till ex. Vimpeln istället. Ska vi ha kvar ett levande centrum så krävs det att parkeringsplatser finns nära. Det är ju tydligt att folk inte vill ställa sig i Estrad och inte känner sig säkra där.

Trodde att stiftet från början skulle låta en hel del parkeringsplatser för oss besökare finnas kvar? Det var tydligen fel. Stiftet bryr sig inte om vår innerstad. De är endast intresserade av att tjäna pengar på marken som i nuläget inte genererar någon inkomst alls. Våra politiker borde däremot tänka lite längre. Det är i alla fall min förhoppning. Kräv att de ska upplåta parkeringsytor till besökande till handeln.

Kommentar

Byggrätten för Centrum 1:9 har begränsats och byggnaden kan inte uppföras närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns. Det innebär att den nya byggnaden kan uppföras som närmast 6,5 från befintlig byggnad på Centrum 1:8. På så sätt skapas ett naturligt släpp mellan huskropparna.

Genomförd trafikutredning visar att det blir ett lägre trafikflöde till området om parkeringsgaraget endast nyttjas av de boende i kvarteret. Detaljplanen kan dock inte reglera huruvida framtida parkeringsgarage får samnyttjas eller ej. Projektets intention är emellertid att ett samnyttjande inte ska ske av garaget.

En av kommunens övergripande strategier är att möjliggöra för blandstad i Alingsås. Det innebär att i Alingsås stad ska boende, service och arbetsplatser vara småskaligt blandade. Då aktuellt planförslag ligger i direkt anslutning till stadskärnan anser kontoret att det är viktigt att möjliggöra för verksamheter i bottenplan. Regleringen innebär inte att verksamhetslokalen måste uppföras. Skulle fastighetsägaren/föreningen anse att denna lokal istället blir en belastning kan den omvandlas till bostad.

Staden har flera parkeringsytor och parkeringsbus i stadskärnan, och i dess direkta närhet, som idag har låg beläggning. Det innebär att bilister som parkerar på Prästlyckans parkeringsplats kan söka sig till andra platser i framtiden. Samhällsbyggnadskontoret kommer också att påbörja arbete med en översyn av parkeringssituationen i stadskärnan och i samband med det kan vi få en bild av det totala parkeringsbehovet. Därefter kan nya platser för allmänna markparkeringar/parkeringsbus identifieras. Kontorets bedömning är att det därför inte behöver tillföras fler parkeringsplatser i samband med genomförande av föreslagen byggnation.

22. Yttrande 2

- Lägenheter i centrum ska byggas för alingsåsare utan bil, inga krav på parkeringsplatser.
- Byggnaden känns tung som en koloss. Varför inte bygga något fantastiskt, en byggnad som blir omskriven och prisbelönt.
- Var tog trästaden vägen?

23. Yttrande 3

Mindre än 50 meter från stadskärnan som är utpekad som riksintresse för kulturmiljön tänker kommunen nu tillåta i ny detaljplan ett över 20 meter högt sexvåningshus. I förarbetet påstås att det inte kommer att påverka riksintresset. Givetvis påverkas riksintresset negativt om man tillåter såpass hög byggnation så nära stadskärnan. Punkthuset kommer att synas över hela staden och ge en annan prägel åt stadsbilden.

Riksintresset har inte som en detaljplan fastställda gränser utan man ska även i större grad se till exempelvis visuella och andra saker som kan påverka riksintresset negativt. Alingsås stadskärna kännetecknas av en mer lågmäld träbebyggelse som organiskt utvecklats över tid även med andra byggnadstyper och en variation av stilar. Den nu presenterade planen är för kompakt och bryter för mycket mot den byggnadstradition och kontinuitet som finns för bebyggelsen i stadskärnan.

Mitt engagemang i frågan utgår från mitt engagemang inom besöksnäringen där Alingsås får tusentals besökare årligen där många kommer just för den småskaliga bebyggelsen och mysiga innerstaden. Denna oerhörda resurs riskerar sakta men säkert att försvinna om vi inte är rädda om vårt kulturarv.

Många byggnader som är uppförda under det senaste decenniet har haft på tok för låg ambition i utformning vilket gör att den tidigare genomtänkta och i många fall arkitektoniskt höga kvaliteter som bebyggelsen tidigare haft i Alingsås utarmas. Byggnaderna i planen gränsar mot viktiga delar av Alingsås; Stadskärnan, Afzeliiskolan och Prästgården. Därför ställs stora krav på detaljer och utformning där byggnaden kan vara med och lyfta denna del av staden som idag närmast är att betrakta som en utslagen tand.

Kommentar

Plan- och bygglagen (PBL) anger att kommunerna har det övergripande ansvaret för parkeringsplaneringen (PBL 1 kap 2§ samt 4 kap 13§), därför har kommunen tagit fram en parkeringsnorm som tillämpas vid bygglovsgivning. Enligt parkeringsnormen ska 8 p-platser ordnas per 1000 kvm våningsyta eller 0,8 p-platser per lägenhet.

Kontoret bedömer att illustrationsförslaget uppvisar en god gestaltning och samspelar väl med omkringliggande bebyggelse. Bebyggelsen får enligt reglering på plankartan endast uppföras med trä, puts och/eller putslikande fasadmaterial.

Kontoret står fast vid ställningstagandet att föreslagen exploatering inte bedöms påverka riksintresset för kulturmiljövården negativt. Enligt Länsstyrelsens granskningyttrande (2019-03-18, nr 26. i detta dokument) delar Länsstyrelsen kontorets bedömning att riksintresset inte påverkas negativt. Sexvåningshuset som planeras kommer att uppföras "bakom" övrig ny bebyggelse från stadskärnan sett och det placeras inte i direkt anslutning till någon kulturhistorisk byggnad. Kontoret bedömer att den visuella upplevelsen av punkthuset inte kommer att ha negativ påverkan på upplevelsen av den äldre trästadskarakteren som återfinns inne i stadskärnan.

Det stämmer att Alingsås stadskärna utvecklats över tid precis som alla tätbebyggda områden i största allmänhet. På samma sätt måste detta nytillskott få ge uttryck för sin tid och därmed ge ett nytt uttryck till platsen i samspel med befintlig bebyggelse. Kontoret bedömer att illustrationsförslaget uppvisar en god gestaltning och samspelar väl med omkringliggande bebyggelse både vad gäller skala och uttryck.

Följande synpunkter lämnas på föreslagen plan:

- Punkthuset sänks två våningar till 4 våningar för att inte påverka stadskärnan negativt.
- Huset mot Norra Ringgatan sänks en våning (från totalt 3 + inredd vind) till 2 våningar + inredd vind för att minska känslan av en hög vägg (16 meter fasad) mot stadskärnan.
- Byggnaden mot Norra Ringgatan ska ha träpanel.
- Särskild omsorg om detaljer och utförande ska finnas för att komplettera kringliggande bebyggelse.

24. Yttrande 4

Hur kan man över huvud taget komma på idén att bygga bort en berömd och prisbelönt stad med tokiga förslag om höghus i Alingsås city. Det fanns en tokig människa i Kultur i Björnes styrelse som ville ha en turning torso i Sollebrunn detta är minst sagt lika tokigt. Fördärva inte vår stad.

25. Yttrande 5

Att ni vill bygga stora höghus i Alingsås stadskärna är fullkomligt bedrägligt. Ni fortsätter att förfula staden till oigenkännlighet. Man kan ju tycka att ni borde lärt er någonting av betong och metallkolossen Estrad, vilket totalt misslyckande och en skam för staden. Nu vill ni alltså upprepa det misslyckandet och dessutom göra det ännu svårare för alingsåsarna att åka in till stan och handla. Vänligen avgå.

Kommentar

Efter samrådet har flera utformningsbestämmelser lagts till i plankartan för att säkerställa en god gestaltning. En planbestämmelse anger också att utformningen ska anpassas till intilliggande kulturmiljö samt stadskärnan som är riksintresse för kulturmiljövård. Bebyggelsen får enligt reglering på plankartan endast uppföras med trä, puts och/eller putslikande fasadmaterial. En planbestämmelse reglerar att fasaden utmed Norra Ringgatan ska brytas upp i minst två visuellt vertikala huskroppar. Det för att fasaderna inte ska upplevas långa och monotona.

Kontoret bedömer att föreslagen exploatering inte kommer att påverka riksintresset för kulturmiljövården negativt. Föreslagen skala bedöms vara lämplig utifrån kringliggande bebyggelse och illustrationsförslaget uppvisar en god gestaltning som samspelar väl med omkringliggande bebyggelse både vad gäller skala och uttryck. En planbestämmelse anger att utformningen ska anpassas till intilliggande kulturmiljö samt stadskärnan som är riksintresse för kulturmiljövård. Enligt Länsstyrelsens granskningsyttrande (2019-03-18, nr 26. i detta dokument) delar Länsstyrelsen kontorets bedömning att riksintresset inte påverkas negativt.

Kontoret bedömer att föreslagen exploatering inte kommer att påverka riksintresset för kulturmiljövården negativt. Enligt Länsstyrelsens granskningsyttrande (2019-03-18, nr 26. i detta dokument) delar Länsstyrelsen kontorets bedömning att riksintresset inte påverkas negativt. Föreslagen skala bedöms vara lämplig utifrån kringliggande bebyggelse och illustrationsförslaget uppvisar en god gestaltning som samspelar väl med omkringliggande bebyggelse både vad gäller skala och uttryck. En planbestämmelse reglerar att fasaden utmed Norra Ringgatan ska brytas upp i minst två visuellt vertikala huskroppar. Det för att fasaderna inte ska upplevas långa och monotona. En planbestämmelse anger också att utformningen ska anpassas till intilliggande kulturmiljö samt stadskärnan som är riksintresse för kulturmiljövård. Staden har flera parkeringsytor och parkeringsbus i stadskärnan, och i dess direkta närhet, som idag har låg beläggning. Möjlighet att parkera i eller i anslutning till stadskärnan kommer att finnas även efter planens genomförande.

Synpunkter på granskningshandlingen

26. Länsstyrelsen

Kommentar

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripande-grunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att detaljplanen kan bli olämplig för människors hälsa och måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen .

Motiv för bedömningen

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 §

Förorenad mark

Vid den miljötekniska markundersökningen har klorerade alifater påträffats i grundvattnet. Underlaget är litet och det är svårt att dra slutsatser om denna förorenings omfattning och utbredning. Ytterligare undersökningar kan därmed vara motiverat att utföra med avseende på klorerade alifater på övriga delar av planområdet. Det är viktigt att föroreningssituationen utreds och att det säkerställs att föroreningar inte utgör risker eftersom det planeras för bostäder. Dock ska behov och omfattning av ytterligare undersökningar, riskbedömning och eventuella åtgärder bestämmas i samråd med tillsynsmyndigheten, miljöförvaltningen i Alingsås. Eventuellt kan byggnadstekniska åtgärder bedömas lämpliga för att säkerställa att klorerade lösningsmedel inte tränger in i byggnaderna, tex radonsäker grundläggning eller garage i källare.

I den miljötekniska markundersökning som genomförts, InhouseTech 2018-12-27, görs bedömningen att sannolikheten för att gasformig förorening skulle tränga igenom källarkonstruktionen bedöms som relativt liten och att garagen i botten medför ett skydd mot ovanliggande våningar. Man utgår alltså från att alla hus ska förses med underjordiska parkeringsgarage. Om riskbedömningen bygger på att fastigheterna byggs med garage i källaren ska detta finnas med som en bestämmelse på plankartan.

Som nämnts i kommentaren till ert samrådsyttrande har en planbestämmelse införts i plankartan som säkerställer att hänsyn tas till föroreningssituationen inför byggnation. Planbestämmelsen anger att bygglov inte får ges för nybyggnad av bostadsbus förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpits till vad som krävs i enlighet med Miljöbalken för känslig markanvändning. För att säkerställa att Miljöskyddsnämnden kopplas in tidigt i byggprocessen anges också i plankartan att en sakkunnig expert, såsom kommunens miljöinspektör, ska vara inkopplad under bygglovsskedet med anledning av påvisad markförorening. Planbestämmelsen är framtagen i samråd med sakkunnig på Miljöskyddskontoret och Bygglövsenheten.

Det stämmer att det i den miljötekniska markundersökningen förts ett resonemang om att garage i källarvåningen medför ett skydd mot ovanliggande våningar. En planbestämmelse om krav på garage i källaren har dock inte införts i plankartan eftersom det inte kan säkerställas att källargarage är den bästa tekniska lösningen med hänsyn till föroreningssituationen. Den planbestämmelse som istället införts säkerställer att lämpliga åtgärder kan bestämmas inför byggnation och beroende på föroreningsbilden kan lämpliga åtgärder vara exempelvis sanering, grundläggning med vattentät konstruktion eller byggnation av källare som skydd mot ovanliggande våningar.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Noteras.

27. Trafikverket

Trafikverket har i ett tidigare samrådsskede yttrat sig: 2018-09-19, (TRV 2018/93785) och hade då synpunkter gällande trafikstringar i korsningarna med väg 180.

Noteras.

Trafikverket gjorde bedömningen att en trafikutredning som behandlar detta borde tas fram.

Sammantagen bedömning

Trafikverket bedömer att trafikutredningen är godtagbar och har därför inget ytterligare att erinra.

28. SGI

Enligt det geotekniska PM:et är markytan plan och undergrunden består av huvudsakligen av sand ned till 6 - 7 m djup följt av lera som är skiktad med sand och silt ned till ca 35 - 40 m djup underlagrat av fastare friktionsmaterial. Lerans odränerade skruvhållfasthet är, enligt PM:et, som lägst ca 50 kPa.

Noteras.

I SGI:s yttrande över samrådshandling anges att planområdets norra gräns ligger ca 80 m från ett område vid Sävån som i en MSB-utredning bedöms vara i behov av en detaljerad stabilitetsutredning. Det anges att SGI delar kommunens bedömning att den översiktliga stabilitetskarteringen pekar på att förut sättningarna för planläggning är gynnsamma. SGI anger också att man ser positivt på initiativet att ut föra en geoteknisk utredning för att verifiera stabiliteten.

I det geotekniska PM:et (MEC, 2018-12-27) anges att stabilitetsförhållandena är goda och bara ska ut värderas vid eventuella schaktarbeten eller upplag av nya jordmassor. Med hänsyn till att marknivån är relativt plan och undergrunden består av sand och fast lera gör SGI ingen annan bedömning baserat på översänt underlag.

Någon verifiering eller bedömning av stabiliteten mot Sävån redovisas dock ej i planhandlingarna. För närliggande detaljplan för äldreboende vid Norra Ringgatan/Brunnshusallen 2 - 10 har dock stabilitetsberäkningar utförts och som visar att stabiliteten mot Sävån är acceptabel (se SGI yttrande med diarie-nummer 5.2-1809-0563, daterad 2019-02-20).

29. Lantmäteriet

Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer.

- Bestämmelsen för punktprickad mark är inte formulerad enligt rekommendationerna. För punktprickad mark rekommenderas skrivningen ”Marken får inte förses med byggnad”
- Bestämmelsen om korsprickad mark är inte formulerad enligt rekommendationerna i Boverkets planbestämmelsekatalog. För korsmark rekommenderas skrivningen ”Marken får endast förses med (t.ex. komplementbyggnad)

Noteras. Plankartan har justerats.

30. Miljöskyddskontoret

Perkloretylen har påträffats i grundvattnet, dock har endast en begränsad del av aktuellt område undersökts m a p grundvattenförorening.

Miljöskyddskontoret anser att det är svårt att dra långtgående slutsatser angående grundvattenföroreningens omfattning och utbredning baserat på enstaka prover. Det är inte heller klart om jorden kan vara påverkad av perkloretylen. Det är därmed också oklart om föroreningen utgör en risk (avser både byggskede och vid framtida markanvändning), i vilken utsträckning det behövs saneringsåtgärder vid en exploatering (skulle kunna innebära såväl marksaneringsåtgärder som tekniska byggnadslösningar) och hur stora merkostnader som detta innebär.

Eftersom en förorening har påvisats inom planområdet har en planbestämmelse införts i plankartan som säkerställer att hänsyn tas till föroreningssituationen inför byggnation. Planbestämmelsen anger att bygglov inte får ges för nybyggnad av bostadshus förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpits till vad som krävs i enlighet med Miljöbalken för känslig markanvändning.

Risken för människor att exponeras för förekomst av perkloretylen i grundvattnet, anses generell och främst utgöras av risken för:

- inträngning av förorening i gasform till byggnader och inomhusluft.
- inträngning/genomträngning av föroreningar till dricksvattenledningar.
- spridning av grundvattenföroreningen till en dricksvattentäkt.

Miljöskyddskontoret anser att en fördjupad undersökning behöver genomföras för att kontrollera om grundvatten inom hela fastigheten är påverkat och om även jorden (främst djupare jordlager) är påverkade av perkloretylen. Baserat på dessa resultat kan risken

med aktuell förorening bättre bedömas och saneringsbehov samt potentiella merkostnader på dessa kan uppskattas.

Miljöskyddskontoret kan inte avgöra om aktuell förorening skulle kunna ha påverkan på detaljplanens utformning men anser att det borde ligga både i kommunens, fastighetsägarnas och exploatörens intresse att dessa utredningar genomförs innan detaljplanen fastställs och innan eventuella fastighetsöverlåtelser sker.

Framtida markarbeten måste anmälas till Miljöskyddsnämnden. Utredningar av föroreningssituation skall göras i samråd med Miljöskyddsnämnden, som kan komma att förelägga exploatör om vidare utredning av föroreningssituationen inför byggnation.

Anmälan enligt Miljöbalken om grävning och schaktning i förorenad mark ska inkomma till Miljöskyddsnämnden i samband med bygglovet. För att säkerställa att Miljöskyddsnämnden kopplas in tidigt i byggprocessen anges i plankartan att en sakkunnig expert, såsom kommunens miljöinspektör, ska vara inkopplad under bygglovskedet med anledning av påvisad markförorening. Inför byggnation kan sedan lämpliga åtgärder bestämmas och beroende på föroreningssituationen kan lämpliga åtgärder vara exempelvis sanering, grundläggning med vattentät konstruktion eller byggnation av källare som skydd mot ovanliggande våningar.

31. Hyresgästföreningen

Vi ser inga problem med nybyggnationen i det aktuella området då Alingsås är i stort behov av bostäder. Vi ser inte heller att miljöpåverkan eller trafiksituationen skulle bli värre i området efter dom utredningar som gjorts. Ser snarare att det kommer bli ett tystare, trevligare och attraktivare område.

Noteras.

32. Ägare Afzeliiskolan 2

Vi är fastighetsägare av Afzeliiskolan 2, med adress Prästgårdsvägen 3. Vår fastighet är en av de närmsta grannarna till den planerade byggnationen på tomterna Centrum 1:9, 1:6.

Vi vill härmed lämna våra synpunkter till förslaget: Vi är fortsatt positiva till byggnation i området och denna detaljplan!

Gällande detaljplanen.

Kommuner skall eftersträva att skapa detaljplaner som gäller för större områden som innefattar flera kvarter istället för enstaka kvarter, och inte så kallade frimärksplaner.

Vi kräver att detaljplanen skall utökas med att innefatta även vår fastighet Afzeliiskolan 2 (Prästgårdsvägen 3) där nybyggnation av byggnader, med väsentligt utökade volymer, på vår tomt skall tas med. Vi kan komplettera med nödvändiga handlingar som behövs.

Vi ber SBK och fastighetsägare ha dialog med oss i det fortsatta planarbetet på tomterna Centrum 1:9, 1:6 så att vi gemensamt säkerställer att solvärden för vår fastighet Afzeliiskolan 2 och planerade hus i framtiden på vår tomt inte skuggas.

Vi förutsätter att tillfarter till vår fastighet och ny tilltänkt byggnation på vår tomt inte begränsas med vår grannes planerade byggnation.

33. Yttrande 10

Som boende i bostadsrättslägenhet vid Nohlagagatan/Sidenvägen, vill undertecknade framföra följande synpunkter beträffande den föreslagna detaljplanen. I tillägg vill vi redan nu uppmärksamma kommunen på att många av dessa synpunkter är än mer relevanta att beakta i den pågående planeringen för utbyggnad av förskolan vid Nohaga.

Av Trafikutredningen (sid. 7) framgår:

Biltrafikflödet på Norra Ringgatan, Brunnshusälén, Prästgårdsvägen och andra närbelägna gator kommer att påverkas av de tillkommande lägenhetshusen. Samtidigt föranleder exploateringen att parkeringsplatser försvinner vilket kan göra att söktrafik sprids till andra delar av Alingsås gatunät.

Borttagandet av 155 stycken parkeringsplatser kommer att medföra en ökad beläggning på andra närliggande parkeringsplatser i Alingsås centrum. Det antas att varje p-plats motsvarar 3 bilförflyttningar per dygn, vilket betyder att cirka 460 fordonsförflyttningar (se Tabell 3) delvis kommer att ske på andra delar av biltrafiknätet - bland annat i form av söktrafik. Parkeringen på andra sidan Prästgårdsgatan antas få en ökad beläggning samt även parkeringsytorna på Stora torget, Nohaga och Landskyrkoallén.

Detaljplanen innehåller tyvärr inget underlag för en bedömning av hur parkeringarna kommer att fördelas mellan de olika alternativen. Eftersom Nohgaparkeringen är relativt stor och dessutom en avgiftsfri dygnsparkering kan det dock antas att en väsentlig del av trafiken kommer att söka sig dit.

Kommentar

Planbesked för aktuellt planområde lämnades 2016-10-17. Därefter har ett planavtal tecknats mellan exploatören och kommunen och exploatören har bekostat framtagandet av planhandlingarna och samtliga utredningar. Den aktuella detaljplanen har genomgått samtliga steg i planprocessen och är nu klar för antagande. Kontoret bedömer därför att det inte är aktuellt att utöka planområdet mellan granskning och antagande, bland annat eftersom granskningen då hade behövts göras om. En utökning av planområdet skulle ha skett tidigare i processen.

För övriga svar, se kommentar till Afzeliiskolan 2 från samrådet.

Exploateringen leder därmed till en ökad trafik på Nolhagagatan och Sidenvägen, vilket innebär att de bostadslägenheter som gränsar direkt till dessa gator, däribland vår egen (lgh 1202, Nolhagagatan 5), blir utsatta för ytterligare miljöpåverkan från motorfordon och buller.

Den ökning i trafikvolym, som kan bli aktuell som följd av den föreslagna detaljplanen, kan tyckas vara marginell, men den är av betydelse eftersom den förvärrar en redan otillfredsställande situation, som med mycket stor sannolikhet redan strider mot gällande riktlinjer för bullerpåverkan.

Bullernivåerna vid Nolhagagatan och Sidenvägen ifrågasattes redan i samrådet inför ”Detaljplan för bostäder vid Nolhagagatan” (Dnr 2000-0914) av Länsstyrelsen och krav och synpunkter på byggnationens utformning framfördes, bland annat s.k. tyst sida för alla lägenheter, omfördelning av trafik till andra gator samt minskad hastighet (se antagande handling 2007-03- 20, sid 14-16).

I samband med hanteringen av bygglov för Nolhagagatan 3-9 (2007-0838) konstaterades att byggnationen avvek på ett negativt sätt från detaljplanen avseende bl.a. bullerstörningar. Bygglov beviljades dock senare givet vissa förändringar samt utifrån vissa förutsättningar och antaganden betr. byggnationen. Någon kontroll från kommunens sida eller av extern part att byggnationen slutgiltigt uppfyllde dessa viktiga miljökrav verkar dock av allt att döma inte ha gjorts.

Trafikvolymerna på Nolhagagatan och Sidenvägen har under tiden från 2007 ökat - alltså inte minskat i linje med det som Länsstyrelsen skrev i sitt yttrande. Det nyöppnade Nolhagabadet är här det senaste exemplet på trafikökande förändringar. Några motverkande åtgärder som syftar till att reducera trafikvolymerna och bullerstörningarna har samtidigt inte genomförts, snarare tvärt om.

Detaljplanen baserades på en vägtrafikbullerutredning (GF Konsult, 2006-04-03) som anger 5000 fordon per vardagsdygn på Nolhagagatan, medan en trafikrapport från juni 2018 (Trafikia) anger 5651 fordon per vardagsdygn. Även om vi har vissa synpunkter på den senaste mätningens genomförande, så kan man med säkerhet konstatera att trafikmängden har ökat jämfört med mätningen 2006.

Kommentar

Parkeringen inom planområdet används idag i första hand som parkering för besökare till stadskärnan. När den försviner kommer dessa besökare istället att parkera på andra parkeringsplatser i eller i anslutning till stadskärnan. Troligast är då att de centrumnära parkeringar, som idag har relativt låg beläggning, väljs istället, t.ex. parkering i p-bus Estrad eller parkering i kvarteret Mjölaren och fastigheten intill. Nolbagaparkeringen ligger ca 650 meter från Stora torget, dvs. längre bort från centrum än ovan nämnda parkeringsplatser, och används i första hand av besökare till Nolbaga. Kontoret delar därför inte uppfattningen om att det är troligt att en väsentlig del av trafiken kommer att söka sig dit.

Denna ökning har givetvis ytterligare förvärrat den ur bullersynpunkt problematiska situation som uppmärksammades redan vid tiden för godkännande av detaljplanen och bygglovet. Det kan därför på mycket goda grunder antas att tillåtna bullernivåer överskrider för vissa av Nohlagagatans lägenheter, däribland vår egen. Detta har också bekräftats genom en preliminär modellering och analys.

På ovanstående grunder är det angeläget att denna för oss otillfredsställande situation inte förvärras genom att ytterligare trafik slussas till Nohagaområdet.

Kompletterande analys av miljöpåverkan för boende vid Nohlagagatan ser vi därför som önskvärd som en del av den fortsatta bearbetningen av den här aktuella detaljplanen. Byggnationen vid Nohlagagatan ligger där den ligger, så åtgärder måste utifrån denna analys definieras och genomföras i trafikmiljön för att boendemiljön i redan störda lägenheter skall kunna förbättras - inte ytterligare försämrats.

Vad vi framför ovan beträffande det här aktuella förslaget till detaljplan blir än mer relevant när det gäller den planerade tillbyggnaden av förskolan i anslutning till Nohlagaskolan.

Som direkt berörda sakägare ser vi det därför angeläget att framföra dessa synpunkter också i ett tidigt stadium av denna planering så att vederbörlig hänsyn till dessa kan tas i de förslag som arbetas fram. Detta bör vara till fördel för alla parter för att säkerställa smidigast möjliga process.

I likhet med redovisningen i den aktuella detaljplanen för bostäder vid Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen krävs som en del av planeringen för utbyggnaden av Nohlagaskolan ett komplett och uppdaterat underlag beträffande trafikens miljöpåverkan på intilliggande bostäder/lägenheter. Detta för att en korrekt och konkret underbyggd bedömning skall kunna göras av situationen för oss boende i närområdet som är mest berörda, liksom för en dialog beträffande behovet av åtgärder.

Utifrån den situation jag beskrivit ovan, behöver därför en grundlig och uppdaterad trafikanalys samt tillhörande bulleranalys och modellering tas fram för berörda bostadslägenheter inom vårt område som en del av denna planering. Detta inte minst eftersom de krav som ställdes och de uttalanden som gjordes betr. bullernivåer i samband med behandlingen av bygglovet för lägenheterna aldrig har verifierats som uppfyllda.

Kommentar

Det är beklagligt att ni upplever att er boendemiljö inte är tillfredsställande och att ni störs av buller från Nohlagagatan. Miljöskyddskontoret ansvarar för tillsyn vad gäller hälsoskydd i bostäder. Vid ett tillsynsärende kan mätningar av den aktuella bullersituationen utföras och bullerskyddsåtgärder eller andra försiktighetsmått ska enligt miljöbalken övervägas om olägenhet för människors hälsa kan befaras eller om god miljö inte nås. Besök Alingsås kommuns hemsida för att läsa om hur man anmäler en olägenhet. På sidan <https://www.alingsas.se/bygga-bo-och-miljo/bostader-och-boendemiljo/boendemiljo-och-halsa/klagomal-pa-boendemiljon>, finns den blankett som ska fyllas i.

Genomförandet av planen, då ca 150 allmänna parkeringsplatser tas bort, kommer att resultera i att trafikflödena förändras när gator som leder till andra parkeringsplatser kommer att trafikeras istället. Eftersom trafiken kommer att spridas i det befintliga gatunätet och man inte kan veta vilka gator som kan komma att belastas bedöms påverkan vara marginell. När det gäller parkeringen vid Nohaga är bedömningen dessutom (som ovan nämnts) att det inte är troligt att en väsentlig del av trafiken kommer att söka sig dit. En analys av miljöpåverkan för boende vid Nohlagagatan kommer därför inte att göras i samband med denna detaljplan.

Ert yttrande har överlämnats till den planarkitekt som handlägger detaljplanen för förskolan i anslutning till Nohlagaskolan. Möjlighet att yttra sig på den detaljplanen kommer också att finnas och de synpunkter som lämnats i detta yttrande bör lämpligen förmedlas till kommunen i samband med samråd eller granskning.

Länsstyrelsens synpunkter beträffande detaljplanen verkar också i övrigt i allt väsentligt ha lämnats obeaktade.

Som underlag för dessa utredningar bör en uppdaterad trafikmätning göras, eftersom den som redovisats från 2018 (Trafikia) innehöll ett antal felkällor, däribland mätplatsens placering. Detta har utifrån vår mycket konkreta bild av den verkliga situationen inneburit att uppmätta hastigheter är lägre än de som i verkligheten gäller utanför bland annat vår bostad. Justering av uppmätta värden måste annars göras i analysen. Med uppdaterad trafikanalys och bullerutredning som underlag behöver sedan en åtgärdsplan tas fram i samverkan med oss berörda.

Läget och planlösningarna för byggnationen och våra lägenheter är nu givetvis givna, så möjliga åtgärder måste i första hand syfta till att man från kommunens sida undviker att skapa den trafikmiljö som orsakar problemen. Åtgärder behöver definieras som leder till minskade trafikvolym och sänkta hastigheter vid och i närheten av våra bostäder - åtgärder som ju dessutom ligger i linje med de synpunkter som Länsstyrelsen framförde redan i samband med detaljplanen för vårt område.

Exempel kan vara trafikbegränsningar, sänkning av nuvarande hastighetsgränser, hastighetsdisplayer (i likhet med vad som införts i städer som Södertälje och Strängnäs), vägombyggnader, val av vägmateriell etc.

Vi ser framemot kontakt från kommunens sida för att få möjlighet att närmare redogöra för och diskutera våra synpunkter samt att med vår kunskap om den aktuella miljön medverka i planeringsprocessen. Vi förutsätter att kommunen ser ett värde i att tidigt under processens gång i rimlig omfattning göra oss som är bland de mest direkt berörda sakägarna delaktiga i processen. Detta i tillägg till de eventuella kontakter kommunen kommer att ha med representanter för vår bostadsrättsförenings styrelse (BRF Karamellen). Vårt eget engagemang och vår vilja att medverka här är obegränsat utifrån den stora påverkan som de lösningar, som arbetas fram, har för just vår boendemiljö och livskvalitet. Ingen annan kan helt representera oss i detta sammanhang. Given denna möjlighet kommer vi att på alla sätt sträva efter en sakligt baserad, konstruktiv och positiv samverkan för att få en för alla parter rimlig lösning.

I samtal med andra boende inom området har dessa framfört liknande synpunkter som våra beträffande trafikmiljön samt behovet av åtgärder.

Sammanfattning och revideringar

Yttranden från 33 olika remissinstanser, sakägare och övriga inkom under samråds- och granskningstiden. Med anledning av framförda synpunkter har samhällsbyggnadskontoret gjort en del revideringar av planbeskrivningen samt plankarta med bestämmelser:

Revideringar efter samråd

- Tillagd kombinerad administrativ gräns och egenskapsgräns.
- Användning (P) parkering är tillagd.
- Reglering om att balkonger, burspråk och skärmtak måste ha en fri höjd om 2,5 meter över underliggande mark, mot innergården, är borttagen.
- Reglering av marklov anges som en administrativ bestämmelse.
- Reglering om högsta tillåtna byggnadshöjd i meter för fasad mot innergård har lagts till plankartan.
- Reglering avseende följande utformningsaspekter har införts:
 - fasadmaterial.
 - maximal tillåten utbredning för takkupor och balkonger.
 - utformning av balkongräcken.
 - mindre byggnadselement får skjuta upp maximalt 0,9 m över angiven nockhöjd.
 - tillåtna material och färger för husens tak.
 - fasader ska vara utförda så att bebyggelsen delas in i minst två visuellt individuella vertikala huskroppar mot Norra Ringgatan.
 - att utformningen av framtida bebyggelse ska anpassas till intilliggande kulturmiljö samt till stadskärnan som är av riksintresse för kulturmiljövård.
- Därutöver har textjusteringar genomförts av ett par planbestämmelser. Det för att öka läsbarheten och tydligheten. Regleringar har inte i sak förändrats.
- Textavsnitt med information om genomförda utredningars resultat har lagts till i planbeskrivningen.
- För övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen.

Revideringar efter granskning

- Bestämmelse om villkor för lov med hänsyn till föroreningsituationen har införts på plankartan.
- För övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen.

Sakägare med skriftliga synpunkter som inte tillgodosetts

14. Brf. Månen
16. Ägare Afzeliiskolan 2
17. Boende i Kv Månen
18. Boende i Kv Månen
19. Boende i Kv Månen
20. Boende i Kv Månen

Övriga med synpunkter som inte tillgodosetts

21. Yttrande 1
22. Yttrande 2
23. Yttrande 3
24. Yttrande 4
25. Yttrande 5
33. Yttrande 10

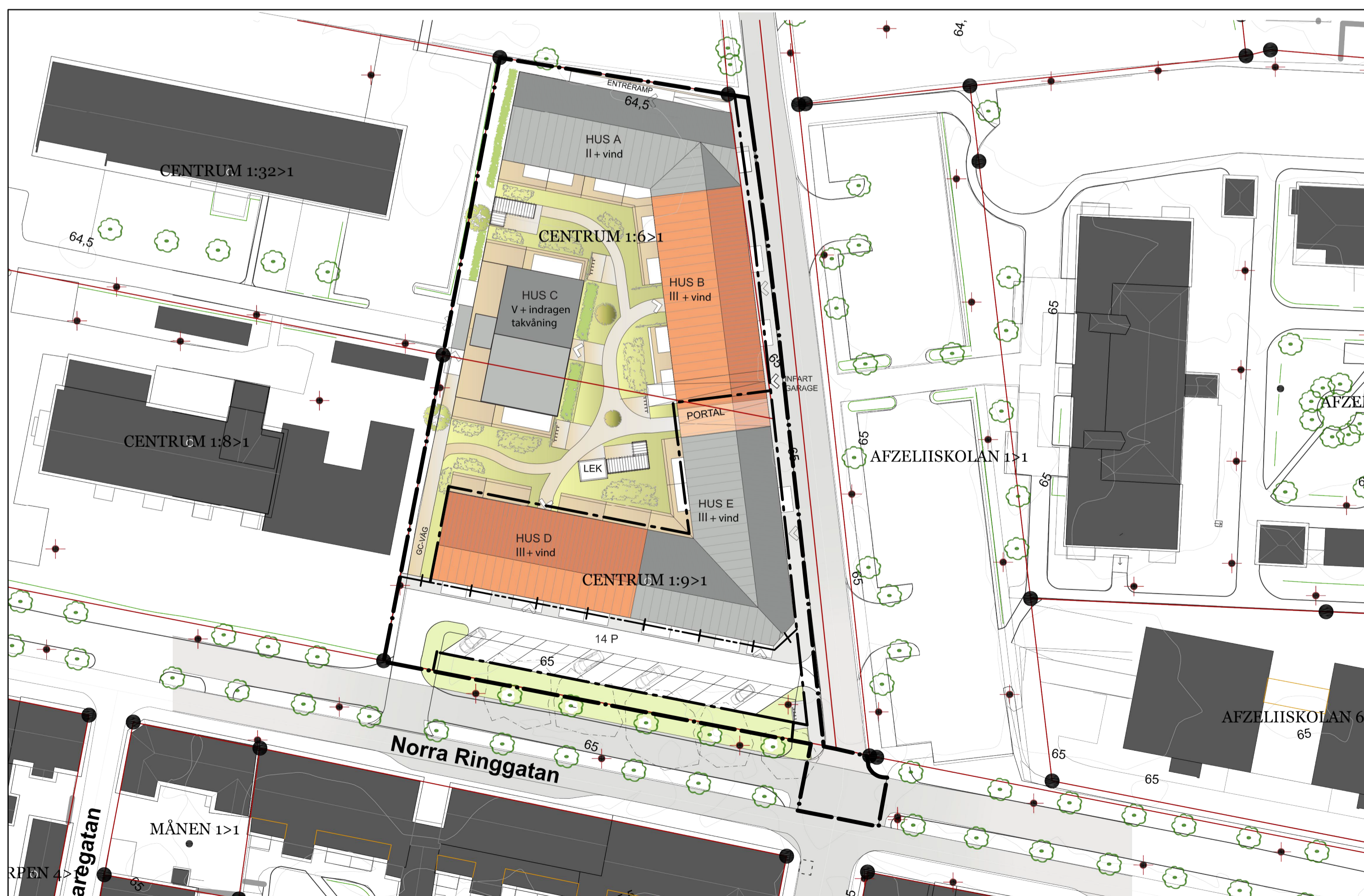
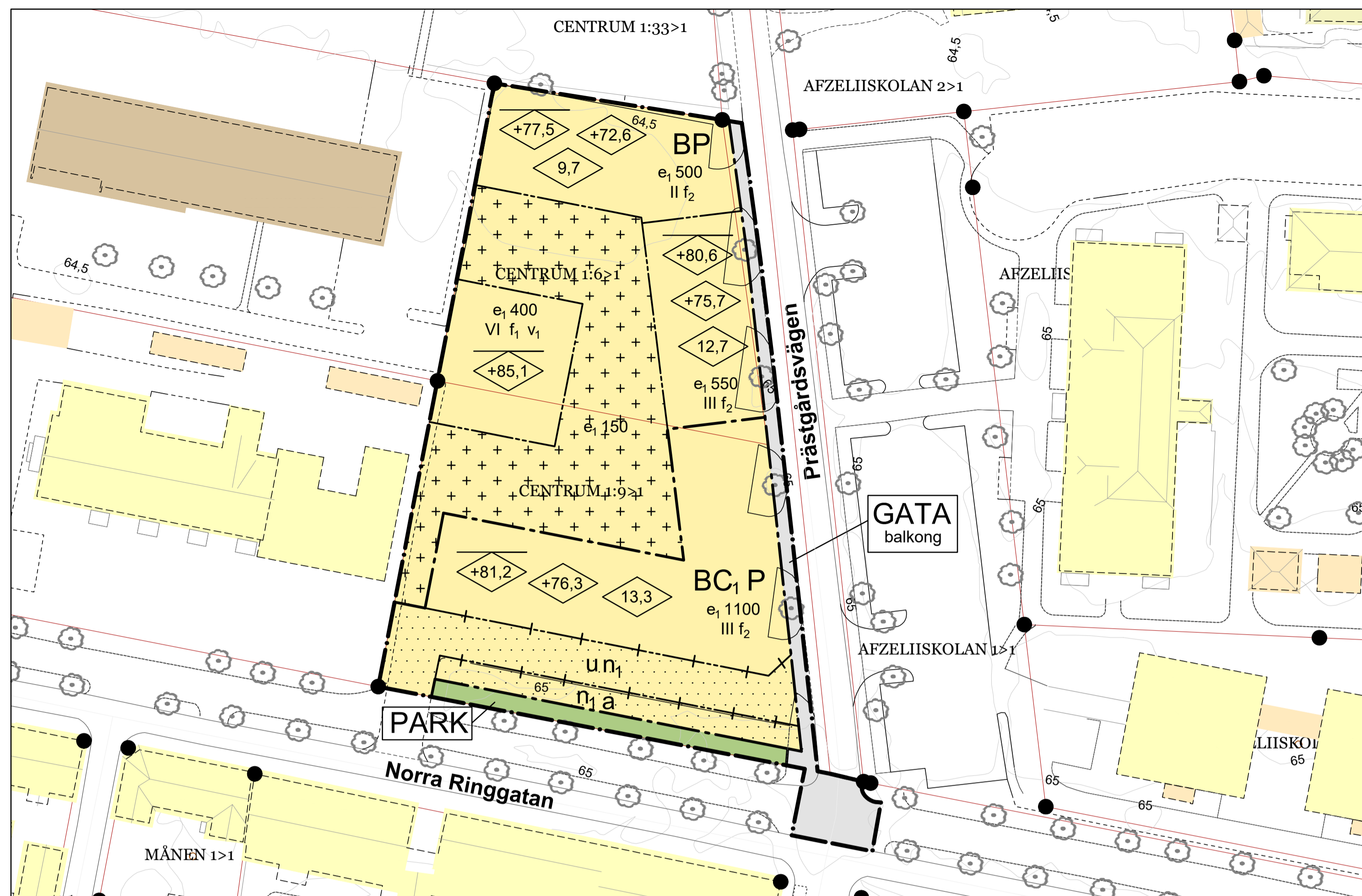
Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att anta detaljplanen.

Plan- och bygglovsavdelningen

Cecilia Sjölin, enligt uppdrag
Tf. Enhetschef för Planenheten

Kristine Bayard, enligt uppdrag
Planarkitekt



PLANBESTÄMMELSER

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnad av bostäder vid korsningen Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen i Alingsås. Planen medger också att verksamheter kan inrättas i bottenvåningen mot Norra Ringgatan samt vid korsningen Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen. Parkering sker primärt i underjordiskt garage.

Byggnaden ska utformas med hänsyn till angränsande kulturmiljö.

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR (PBL 4 kap. 5 och 30 §§)

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Kombinerad administrativ gräns och egenskapsgräns

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER

ALLMÄNNA PLATSER (PBL 4 kap. 5 §)

- PARK Park
- GATA Lokalgata

KVARTER (PBL 4 kap. 5 §)

- B Bostäder
- C₁ Centrumändamål, endast i entréplan
- P Parkering

EGENSKAPSBESTÄMMELSER

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

balkong Balkonger och skärmtak får skjutas ut över GATA med maximalt 1,8 meter och med en fri höjd av minst 3,5 meter över underliggande mark (PBL 4 kap. 5 §).

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER FÖR KVARTER

Marken får inte byggas med byggnader. Balkonger och skärmtak får skjutas ut över marken med maximalt 2 meter och med en fri höjd av minst 3,5 meter över underliggande mark (PBL 4 kap. 11 och 16 §§).

På marken får inga andra byggnader än komplementbyggnader och underjordiskt garage uppföras. Färdig marknivå ovan garage får inte överstiga +65,2 meter över nollplanet. Balkonger, burspråk och skärmtak får skjutas ut över marken med maximalt 2 meter (PBL 4 kap. 11 och 16 §§).

n₁ Marken ska utformas med genomsläpplig beläggning (PBL 4 kap. 10, 13 §§).

Cykelparkering ska finnas för att tillgodose samtliga bostäder och verksameters behov. Vid bygglovsprövning ska gällande p-norm uppfyllas (PBL 4 kap. 5, 13 §§).

KVARTERENS UTNYTTJANDEGRAD

e, 000 Största sammanlagda byggnadsarea i kvadratmeter, därutöver får garage uppföras i källarplan (PBL 4 kap. 11 §).

BYGGNADERS PLACERING, UTFORMNING M M

Högsta tillåtna nockhöjd i meter över nollplanet. Med nockhöjd avses yttertakets högsta punkt. Mindre uppskjutande byggnadselement för exv. ventilation får uppföras maximalt 0,9 meter över angiven nockhöjd (PBL 4 kap. 11 §).

Högsta tillåtna byggnadshöjd i meter över nollplanet för fasad mot Norra Ringgatan, Prästgårdsvägen och fastigheten Centrum 1:33. Utan hinder av byggnadshöjd får takkupor utföras. Fasad mot innergård undantagen byggnadshöjd (PBL 4 kap. 11, 16 §§).

Högsta tillåtna byggnadshöjd i meter för fasad mot innergård. Utan hinder av byggnadshöjd får takkupor utföras (PBL 4 kap. 11, 16 §§).

II Högsta tillåtna våningsantal för fasad mot planområdesgräns. Därutöver får vind inredas, då inte annat anges (PBL 4 kap. 11, 16 §§).

f₁ Huvudbyggnad ska utformas med indragen takvåning åt väster. Sjätte våningen ska vara indragen minst 1,5 meter från fasadliv. Undantaget trapphus och hisschakt (PBL 4 kap. 16 §§).

f₂ Takkupor får uppta högst 50 % av fasadens längd. Största tillåtna bredd på varje enskild takkupa är 4 meter. Takfot ska vara obruten (PBL 4 kap. 11, 16 §§).

v₁ Vind får inte utföras utöver angivet våningsantal (PBL 4 kap. 11, 16 §§).

Genomgående portal med en bredd på minst 5 meter bred och med en fri höjd på 3 meter ska finnas mot Prästgårdsvägen (PBL 4 kap. 16 §§).

Högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3 meter (PBL 4 kap. 11 §).

Upp/nedfart från garage får endast ske mot Prästgårdsvägen (PBL 4 kap. 16 §§).

Fasader och byggnadsvolym ska vara utförda så att bebyggelsen delas in i minst två visuellt individuella vertikala huskroppar mot Prästgårdsvägen (PBL 4 kap. 16 §§).

Fasader ska vara utförda så att bebyggelsen delas in i minst två visuellt individuella vertikala huskroppar mot Norra Ringgatan (PBL 4 kap. 16 §§). Fasadmateriell ska vara en variation av trä, puts och/eller putsliknande material (PBL 4 kap. 16 §§).

Balkonger mot Norra Ringgatan och Prästgårdsvägen får vara maximalt 3,5 meter breda och får inte glasas in. Balkonger får utgöra maximalt 25% av fasadens längd mot Prästgårdsvägen och 50% av fasadens längd mot Norra Ringgatan (PBL 4 kap. 16 §§).

Balkongräcken ska utformas som pinnräcken (PBL 4 kap. 16 §§).

Takmaterial ska vara av tegel och/eller plåt och uppföras i röd, svart och/eller grå kulör (PBL 4 kap. 16 §§).

Utformning ska anpassas till intilliggande kulturmiljö samt stadskärnan som är riktintresse för kulturmiljövård (PBL 4 kap. 16 och 30 §§).

Belysningsarmaturer ska vara helt avbländade och en ljusplan ska redovisas enligt rubriken "Ljussättning" i planbeskrivningen innan bygglov alternativt startbesked lämnas (PBL 4 kap. 16 §§).

STÖRNINGSSKYDD

Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är > 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida.

För små bostäder med en maximal boarea om 35 kvm gäller istället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är > 65 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.

Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå (PBL 4 kap. 12 §).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (PBL 4 kap. 6 §).

a Marklov krävs för åtgärder som berör alléträdens rotsystem utefter planområdets södra delar (PBL 4 kap. 15 §).

Bygglov får inte ges för nybyggnad av bostadshus förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföröreningar har avhjälpats till vad som krävs i enlighet med Miljöbalken för känslig markanvändning. Med anledning av detta ska en sakkunnig expert, såsom kommunens miljöinspektör, vara inkopplad under bygglovskedet (PBL 4 kap. 14 §).

Bygglov krävs för solceller på tak vända mot Norra Ringgatan och mot Prästgårdsvägen (PBL 4 kap. 15 §).

Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vinner laga kraft (PBL 4 kap. 21 §).

UPPLYSNINGAR

Enligt plan- och bygglagen 8 kap. 3 § krävs bygglov för att sätta upp ljusanordningar. Kommunen har riktlinjer för ljussättning och skyltar som tillämpas vid bygglovsprövning.

Bostäder och kontor inom normalriskområde ska normalt utföras med radonskyddande konstruktion. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger dock den som ska bygga.

GRUNDKARTA

- 0, 00 Fästighetsgräns
- Fästighetsbeteckningar
- Nivåkurvor
- Staket
- Markkonturer
- Slant
- Befintlig byggnad

Grundkartan upprättad av Samhällsbyggnadskontoret
Höjdsystem RH2000
Koordinatsystem SWEREF 99 12 00

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingar:
Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Illustrationskarta
Granskningsutlåtande

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900), standardförfarande.

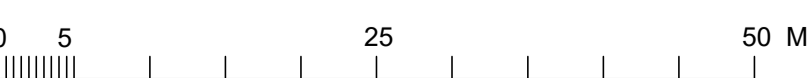
DETALJPLAN FÖR ALINGSÅS BOSTÄDER VID NORRA RINGGATAN/PRÄSTGÅRDSVÄGEN

20190417

Kristine Bayard, enligt uppdrag
Planarkitekt

Anna Westergården
Plankonsult

A1: SKALA 1:500
A3: SKALA 1:1000



Beslutsdatum	Sign
Antagande SBN 2019-05-15	
Lagakraftvinnande	

Bostäder m.m. vid Norra Ringgatan / Prästgårdsvägen

Byggherredriven plan

Handläggare:
Kristine Bayard
SBN-datum:
2019-05-15

Förprovning Uppdrag Program Samråd Granskning Antagande Förhandsbesked Bygglov Lantmäteri Avtal Överlåtelse Projekttering **ordningsställande av allmän plats**
Utställning X

Sammanfattning

Syfte: Planen möjliggör byggnation av flerbostadshus med lokaler ovanpå garage i källarplan. Totalt planeras 105 lgh.

Beredning: Förslaget har varit ute på samråd 3 september – 23 september 2018, och granskning 27 februari – 18 mars 2019. En planbestämmelse har lagts till efter granskning med hänsyn till ev. förening.

Förslag till beslut:

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att anta planförslaget enligt 5 kap, 27-32 §§ PBL.

Illustration



Foto



Planförslag



Illustrationskarta



Översiktskarta



Kampetå 1:23,
förhandsbesked (bygglov
dnr 2018-0208)

8

2019.199 SBN

Datum: 2019-04-20
Handläggare: Anna Jonsson
Direktr:
Diariernr: 2019.199 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Kampetå 1:23, förhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus och garage (2018-0208)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2018-03-19 och avser förhandsbesked om bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus i en våning med inredd vind, med en byggnadsarea på ca 120 m², plus ett fristående garage. Storleken på den tänkta avstyckningen är ca 1650 m². Byggnadernas placering och utformning prövas inte i detta ärende.

Fastigheten berörs av *Översiktsplan för Alingsås kommun* (antagen av kommunfullmäktige 2018-10-31) och ligger inom ett område med rekommendationerna "jordbruk" och "sammanhängande värdefull natur". Den tänkta byggnadsplatsen berörs inte av några områdesskydd eller riksintressen för naturvården eller friluftslivet.

Fastigheten ligger inom område (Rödene) som är utpekad som kulturmiljö i Kulturmiljöprogram för Alingsås (§ 88 KF 2018-04-25), med motiveringen: *"Dalgång med tilltalande fornlämningsbild och här finns framförallt flertalet gravar från äldre järnålder. Området visar tydligt valet av placeringen av gravar under förhistorien, belägna på moränåsar i det öppna odlingslandskapet. (...)"*

Den tänkta byggnadsplatsen ligger i direkt anslutning till Kampetåvägen och är idag en plan gräsyta som slås med gräsklippare. Fastigheten Kampetå 1:23 är taxerad som bebyggd småhusenhet.

Tillstånd för anordnande av enskilt avlopp har utfärdats av miljöskyddsnämnden 2019-02-14 (delegationsbeslut 70/19).

Byggnadernas placering och utformning prövas i framtida bygglovsärende.

Yttranden

Berörda sakägare (Kampetå 1:2, 1:11, 1:14, 1:22 och 1:24) har 2018-09-20 underrättats om ansökan och getts möjlighet att yttra sig enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Berörda sakägare på Kampetå 1:2 och 1:14 har inkommit med sakägarintyg utan invändningar mot den ansökta åtgärden. Svar har inte kommit in från sakägare på Kampetå 1:22 och 1:24.

Sakägare på Kampetå 1:11 har inkommit med synpunkter på åtgärden som handlar bl a om att man inte vill ha fler nya hus i området och att man önskar att natur- och djurlivet i området bevaras. Man har även synpunkter på antalet enskilda avlopp i området och man påpekar att det luktar från befintliga avlopp i området. Se *"Sakägares synpunkter"* i handlingar som tillhör beslutet.

Sökanden har bemött de inkomna synpunkterna. Se *"Sökandens bemötande av yttrande"* i handlingar som tillhör beslutet.

Förvaltningens yttrande

Vid prövning i ärenden enligt plan- och bygglagen ska, enligt 2 kap 1 § PBL, hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Markområden ska, enligt 2 kap 2 § PBL, användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Enligt hushållningsbestämmelserna i miljöbalkens (MB) 3 kap 4 § får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Den tänkta byggnadsplatsen är en gräsyta som klipps med åkgräsklippare och som används för jordbruk. Fastigheten Kampetå 1:23 är taxerad som bebyggd småhusenhet. Den tänkta byggnadsplatsen bedöms inte utgöra sådan brukningsvärd jordbruksmark som avses i 3 kap 4 § MB.

Fastigheten Kampetå 1:23 är i sig inte utpekad som kulturhistoriskt värdefull, men ingår i en kulturmiljö som omnämns i *Kulturmiljöprogram för Alingsås* som ett område med fornlämningar och fornfynd. Enligt Riksantikvarieämbetets databas Fornsök är det fornfynd som har gjorts i närheten av Kampetå 1:23 av lämningstypen övrig kulturhistorisk lämning: fyndplats. Flintknivar och skafthålsyxor ska ha upphittats i en torvmosse i Kampetå. Uppgift om exakt fyndplats saknas. Fyndplatsen utgör inte en fornlämning och är därmed inte skyddad enligt lag. De ansökta åtgärderna bedöms inte påverka fyndplatsen i närheten av den tänkta byggnadsplatsen. Om fornfynd påträffas i samband med byggnadsarbetena eller förberedande arbeten är upphittaren i vissa fall, enligt 2 kap kulturmiljölagen, skyldig att rapportera detta polisen eller Länsstyrelsen.

Sakägare på Kampetå 1:11 har haft synpunkter på att det tillkommer ytterligare ett nytt hus i området. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att den ansökta åtgärden är ett lämpligt tillägg till den bygata som har bildats längsmed Kampetåvägen. Den tänkta byggnadsplatsen kan anses vara en naturlig lucktomt och det bedöms ur allmän synpunkt vara lämpligt att tomten bebyggs med ett enbostadshus. Åtgärden bedöms inte innebära att detaljplanekravet inträder enligt 4 kap 2 § PBL.

Sakägare på Kampetå 1:11 har även haft synpunkter på lukt från avlopp. Enligt sökandens bemötande kan avloppsluftaren på Kampetå 1:24 behöva ses över, och enligt uppgift från handläggande miljöskyddsinspektör kan ett speciellt filter monteras på avloppsluftare om problem med lukt uppstår. Tillstånd för enskilt avlopp för det tänkta enbostadshuset på Kampetå 1:23 har utfärdats av miljöskyddsnämnden. Beslutet har inte överklagats.

Den tänkta byggnadsplatsen berörs inte av något särskilt skydd för naturmiljön eller friluftslivet. Kampetå 1:23 omges av åkermark och ligger intill ett vidsträckt skogsområde. Bebyggandet av den tänkta byggnadsplatsen, som kan ses som en kvarvarande lucktomt i anslutning till Kampetåvägen, bedöms inte innebära någon väsentlig påverkan eller skada på växt- och djurlivet.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att beviljandet av förhandsbesked för nybyggnad av ett mindre enbostadshus plus garage på den tänkta byggnadsplatsen främjar en ändamålsenlig struktur, eftersom vad som kan anses vara en lucktomt blir bebyggd.

Enligt 2 kap 4 § PBL får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. I detta fall bedöms det ur allmän synpunkt vara lämpligt att bebygga den aktuella lucktomten inom Kampetå 1:23.

Plan- och bygglagens kriterier i 2 kap 5 § PBL för att mark ska vara lämpad för bebyggelse bedöms vara uppfyllda på den tänkta byggnadsplatsen. Beräknade värden för omgivningsbuller har inte tagits fram i samband med ansökan, då samhällsbyggnadskontoret bedömer det vara uppenbart obehövt med hänsyn till bullersituationen. Marken bedöms vara lämpad för bostadsbyggande avseende möjligheten att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller, enligt 2 kap 6 a § PBL.

Ekonomisk bedömning

Klicka här för att skriva hur ditt förslag ska finansieras.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden meddelar positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus och garage med stöd av 9 kap 17 § PBL.

Upplysningar

Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen. Om fornfynd påträffas i samband med byggnadsarbetena är upphittaren i vissa fall, enligt 2 kap kulturmiljölagen, skyldig att rapportera detta polisen eller Länsstyrelsen.

Förhandsbeskedet gäller i två år från laga kraftdatum. Om ansökan om bygglov inte inlämnats inom denna tid upphör beslutet att gälla.

Beslut om förhandsbesked medför inte rätt att påbörja byggnadsarbetet innan bygglov erhållits.

Bebyggelsens utformning, höjdläge och anpassning till omgivningen prövas i senare bygglov.

Avgift för förhandsbesked tas ut med 17 004 kronor. Faktura sänds separat.

Hur beslutet kan överklagas, se bilaga "Hur man överklagar".

Handlingar som tillhör beslutet:

Ansökan om förhandsbesked	2018-03-19
Situationsplan	2018-10-23
Sakägares synpunkter	2018-10-02
Sökandens bemötande av sakägares synpunkter	2018-10-18

Beslutet ska skickas till

Sökanden f k (*Kampetå 1:23*); Sakägare f k (*Kampetå 1:2, 1:14; 1:22, och 1:24*); Sakägare rek MB (*Kampetå 1:11*); GIS-handläggare f k; PoIT; Akten

Bilaga: "Hur man överklagar"

Tobias Andersson
Tillförordnad bygglovchef

Anna Jonsson
Bygglovhandläggare


YTTRANDE 2018.10.01 Gällande förhandsbesked av bygglov.

- Vi bor på landsbygden då vi inte vill bo tätbebyggt
- Ett hus till påverkar landsbygdskänslan.
Det har redan byggts 2 nya hus runt vårt hus det senaste året. Xxx Xxx ser inte de nya byggnationerna från sitt hus och påverkas inte av ytterligare ett till hus på kompetåvägen. Medan vi redan ser 2 nya hus utanför fönstret. Och det tilltänkta huset som ansökan avser begränsar vår utsikt helt.
- Bevara djurlivet och miljön i vårt område. Vårt område är rikt på djur. Ta hänsyn till djurens tillgång till den vackra natur som omger kompetåvägen. Där de tilltänka huset ska placeras syns mängder av djur dygnet runt. Låt oss bevara detta djurliv och förhindra att tillväxten tar över. Att få möjligheten att leva nära på djuren som vi gör är en tillgång och otroligt njutbart. Låt oss få behålla detta.
- På den tilltänka tomten är idag ett avlopp placerat, det kommer alltså innebära att det kommer vara 2 avlopp intill denna tomt.
- Det luktar från befintliga avlopp i området, och vilken familj vill bygga hus på en tomt med 2 avlopp i anslutning till bostadshuset?
- Att tänka på! Fyndplats ett stenkast från det tilltänkta bostadshuset.
- Felaktiga uppgifter på situationsplanen:
 1. Grävd brunn på fastighet 1:11 saknas helt
 2. Avloppet till 1:24 felplacerad, avloppet är placerad innanför den tilltänka tomten/avstyckningen av 1:23. Enligt sit.plan är deras avlopp nedanför.

Alingsås 2018.10.01



Xxxx Xxxxxx



Xxxx Xxxxxx

INKOMMET ALINGSÅS SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMND
2018-10-18
DIARIENUMMER 2018-0208

Ärende nr 2018-02-08

Rörande avstyckning av Kampetå 1:23

Kommunen till synpunkter som
inkommit från ägarerna till Kampetå 1:11

Det kan inte anses färdbebyggt med
en fastighet på södra sidan om
den enskilda vägen.

Inifrån bostadshuset på Kampetå 1:11
kan de ^{idag} se en fastighet (1:24)

Befintliga ekonomibyggnader och
och uppställning av husvagnsplats
förhindrar detta. Att se fastigheterna
på norra sidan.

Det kan påpekas att samtliga
fastigheter på norra sidan
om Kampetåvägen har avloppen
norrut.

Nuvarande och blivande fastighet
på södra sidan har avloppen
söderut. Redvisat läge för bef. avlopp
från Kampetå 1:24 = utbyggt läge.

Någon lukt har inte uppmärks-
samats på bef. fastighet 1:23.

Vid samtal med ägaren kampetå 1:24 framkom att avloppslukt uppmärksammat.

Öster om fastligheten 1:24

Kanske man bör se över avloppsluftaren på fastligheten 1:24?

Beträffande djurlivet.

Djuren har stora områden att röra sig i omgivningarna på såväl åkermark som skogsmark.

Undersökning som gjorts i området i hela rikt lin ^{set} ~~set~~ ibland tycks som åter på omkringsiggande i hela åkermark men att det skulle vara några onormalt många djur anser jag inte finns.

Ett nytt hus torde inte påverka djurlivet över huvud-taget.

*

Stenkeest

I samband med undersökningens utbyggning 1973 (kampetå 1:23)

Ett fornmärke finns på fastligheten 1:6. Det anses av Länsstyrelsen inte påverka utbyggningen av marken 1:23.

Forts. sid 3

Felaktiga uppgifter

Karta kompletteras med grävd brunn
på fastigheten 1:11

Kartan är kompletterad.

Beträffande oforderliga skrivet
handläggs detta av lantmäteriet.

Auloppsledninga har avslutats till
bef ledning där skrivet finns sedan
deligare.

*

Ny synpunkt av undersökning.

1. ~~171~~ samband med bygglovshandlingen
kan man om möjligt justera läget
ca 10m västerut för att tillgodose
redovisande synpunkter?

2. Huset kommer inte mitt framför
infartsväg till 1:11

2. Möjligheter för undersökning att kunna
ha en remsa på 5-10m att odla grönsaker
och potatis (vilket jag gjort tidigare)

3. Mangen plats för avfallstunor för såväl
1:23 som 1:24 och ny utläggning.

4. Ingen infart framför 1:24

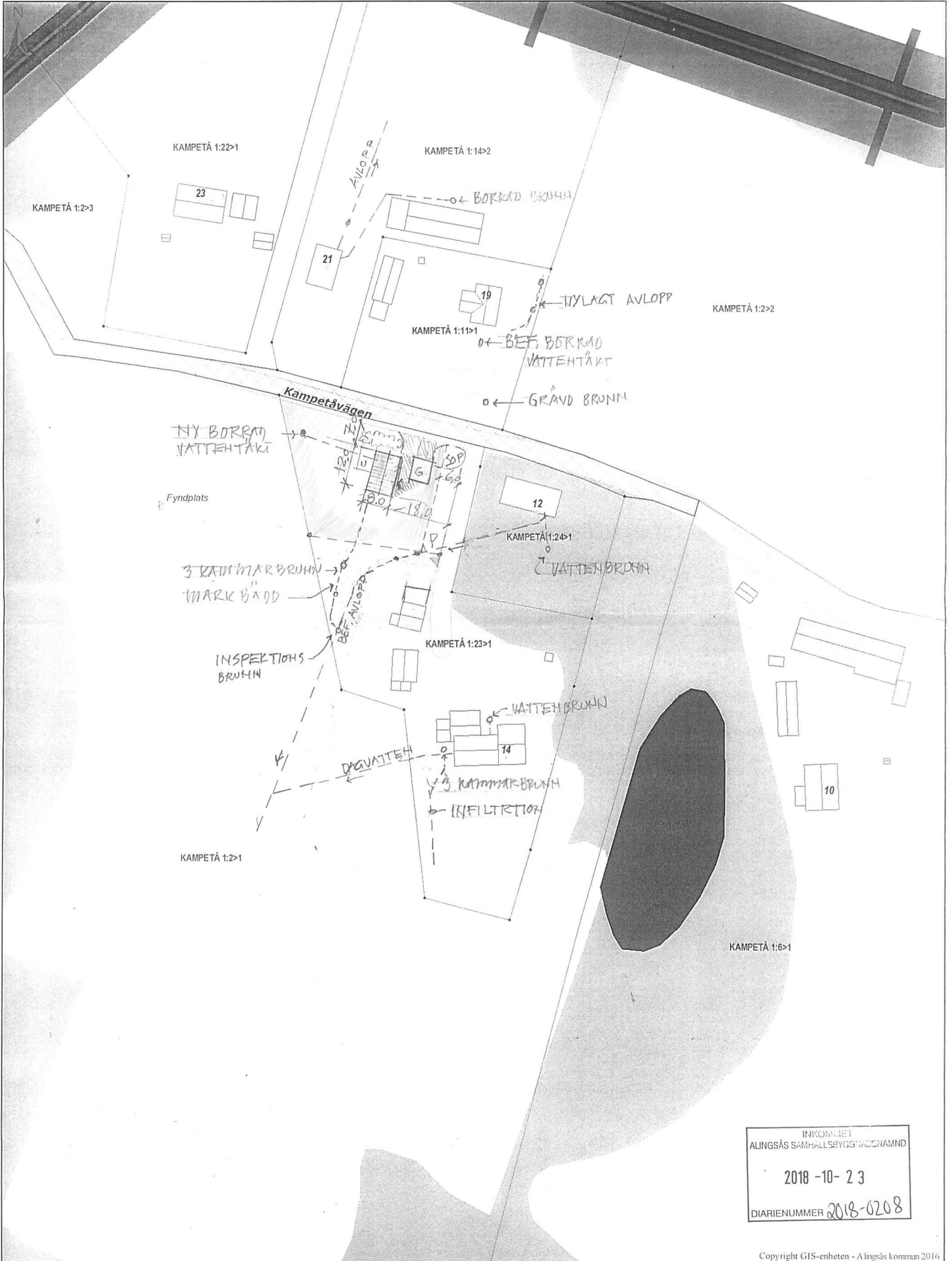
Alingsås 2018-10

INKOMMET
ALINGSÅS SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMND

2018 -10- 1 8

DIARIENUMMER 2018-0208





INKOMMET
ALINGSÅS SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMND
2018-10-23
DIARIENUMMER 2018-0208

Copyright GIS-enheten - Alingsås kommun 2016

Kampetå 1:23 AVSTYCKNING FRÅN KAMPETÅ 1:23 19/10 2018

Evald Hermansson
Norska Gatan 73
413 42
0708-19 97 01

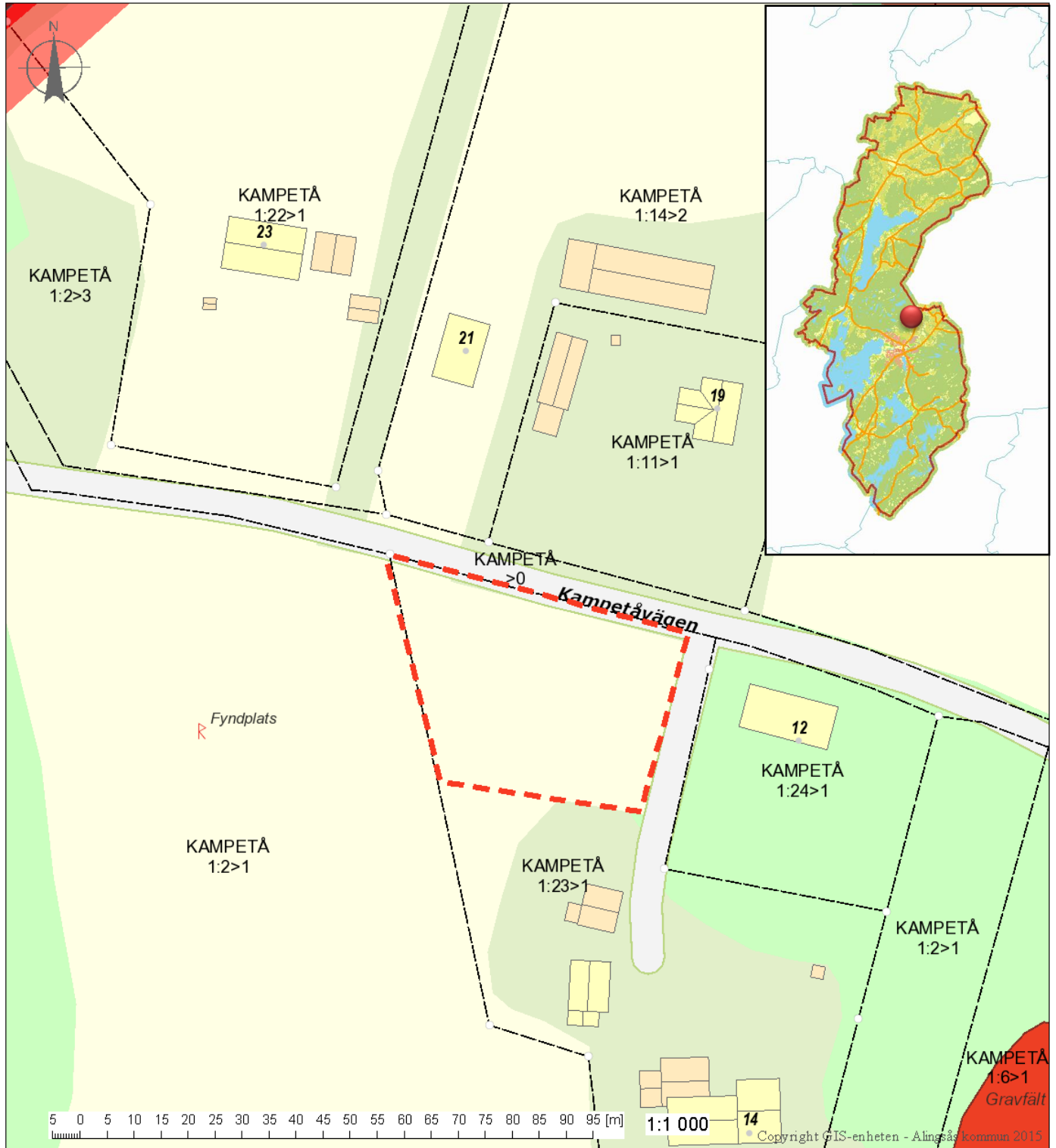
0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60 65 70 75 80 85 90 95 100 [m]

1:1 000

Sida 23 av 225

Översiktskarta

Kampetå 1:23, Förhandsbesked



Kampetå 1:23

Handläggare:
Anna Jonsson
SBN-datum:
2019-05-15

Förprovning Uppdrag Program Samråd Granskning Antagande Förhandsbesked Bygglov Lantmäteri Avtal Överlåtelse Projektering **X** Iordningsställande av allmän plats

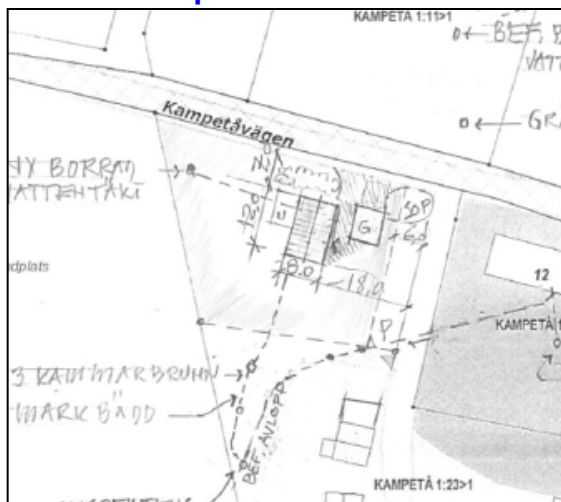
Sammanfattning

- Ansökan avser förhandsbesked om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage.
- Fastigheten berörs av *Översiktsplan för Alingsås kommun* (antagen av kommunfullmäktige 2018-10-31) och är utpekad med rekommendationer för jordbruksanvändning och sammanhängande värdefull natur.
- Den tänkta byggnadsplatsen ligger i direkt anslutning till Kampetåvägen och består av ca 1650 kvm ängsmark som slås med gräsklippare. Fastigheten är taxerad som bebyggd småhusenhet.
- Den ansökta åtgärderna bedöms inte strida mot hushållningsbestämmelserna i 3 kap 4 § miljöbalken.
- **FÖRSLAG TILL BESLUT:** Positivt förhandsbesked meddelas.

Översiktskarta



Situationsplan



Foto

