

Detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Östra Ringgatan 13-15 (Hjorten 4)

## Samrådsredogörelse

Upprättad 2023-02-13

### Ärendets handläggning

Beslut om positivt planbesked togs av Samhällsbyggnadsnämnden 2015-08-31. Kommunstyrelsen beslutade 2022-02-07 om planprioritering. Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i prioriteringslistan. Detaljplanens syfte är att med god anpassning till kvarterets kulturhistoriska värden ge möjlighet att bygga ett nytt bostadshus mot Östra Ringgatan samt två nya bostadshus inne på kvarterets norra gård. Den nya bebyggelsen ska ges hög arkitektonisk kvalitet. Syftet är också att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

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

Samråd har ägt rum under tiden 2022-10-20 – 2022-11-10 genom att information om planförslaget och kallelse till samrådsmöte utsänts till berörda sakägare, förvaltningar, myndigheter m.fl. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls i Samhällsbyggnadsförvaltningens lokaler den 2022-10-25. Inga besökare kom till mötet. Handlingarna har ställts ut i kommunhuset under samrådsperioden och funnits tillgängliga på kommunens hemsida.

### Inkomna yttranden

Myndigheter, nämnder m.fl.

Anmärkning

1. Länsstyrelsen	2022-11-09	
2. Trafikverket	2022-11-07	
3. Lantmäteriet	2022-11-10	X
4. Miljöskyddsnämnden	2022-11-28	X
5. Västtrafik	2022-10-28	X
6. Räddningstjänsten	2022-10-26	X
7. Polismyndigheten	2022-10-19	
8. Skogsstyrelsen	2022-11-10	

Sakägare

-

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

Yttrande	Kommentar
<h2>1. Länsstyrelsen</h2>	
<p>Länsstyrelsens samlade bedömning Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Länsstyrelsens har inga invändningar mot planförslaget. Vi bedömer också med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.</p>	<i>Noteras.</i>
<p>Motiv för bedömningen Länsstyrelsen befarar inte att:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Riksintresse kommer att skadas påtagligt</li><li>• Mellankommunal samordning blir olämplig</li><li>• Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs</li><li>• Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser</li><li>• Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion</li></ul>	<i>Noteras.</i>
<h3>Synpunkter på planhandlingar</h3>	
<p>Kulturmiljö I kvarteret Hjorten finns äldre kulturhistoriskt värdefulla byggnader och senare uppförd byggnad som utformats på ett anpassat sätt för kvarteret och innerstadens övergripande karaktär. Detaljplanen bedöms ha utformats så att det säkerställer de kulturhistoriska värdena i kvarteret samt reglerar tillkommande bebyggelse på ett anpassat sätt till kvarterets karaktär.</p>	<i>Noteras.</i>
<p>Hälsa och säkerhet (Geoteknik) Sveriges geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande daterat 2022-10-25. SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel ingen erinran mot planförslaget.</p>	<i>Noteras.</i>
<p>Trafikverkets synpunkter Trafikverket har lämnat ett yttrande daterat 2022-11-04. Trafikverket har inga invändningar mot planförslaget.</p>	

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

## 2. Trafikverket

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

## 3. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

Eventuell ersättning på grund av bestämmelser om skydd av kulturvärden eller rivningsförbud  
Av planförslaget framgår inte den eventuella rätt till ersättning som en fastighetsägare kan ha när kommunen inför bestämmelser om skydd för kulturvärden eller rivningsförbud i detaljplanen. Regelverket behöver redovisas tydligt i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Vilka bestämmelser avgränsas av sekundära egenskapsgränser?

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: ”Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser.”

Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 där kommunen skrivit texten ”(begränsas av sekundär egenskapsgräns)” efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

*Noteras.*

*Noteras.*

*Planbeskrivningen har kompletterats avseende fastighetsägarens rätt till ersättning.*

*Plankartan har justerats så att det tydligt framgår vilken planbestämmelse som avgränsas av den sekundära egenskapsgränsen.*

## Genomförandetid

Bestämmelsen om genomförandetid är inte komplett då det saknas ett startdatum då bestämmelsen börjar gälla. Därtill så anger planbestämmelsen att genomförandetiden ska vara 60 månader (5 år) och i planbeskrivningen anges att genomförandetiden ska vara 10 år, skrivningarna stämmer således inte överens och informationen blir därav otydlig.

Delar av planen som bör förbättras:

## Ersättning för minskning av ga

Gemensamhetsanläggningen Hjorten ga:2 behöver som en följd av planförslaget omprövas och omfördelning/minskning av de upplåtta områdena behöver ske. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva, de kan alltså inte avtalas bort med den tänkta överenskommelsen, och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

## 4. Miljöskydds nämnden

## Dagvatten

Miljöskydds nämnden noterar att planförslaget inte leder till ökade dagvattenflöden eftersom tillkommande byggnader ska uppföras på redan hårdgjord yta. Det uppges att föroreningsbelastningen från dagvattnet till recipient kommer att minska på grund av att parkeringsytorna inom området minskar i storlek. I planbeskrivningen nämns kommunens dagvattenstrategi som anger att dagvatten vid ny- och större ombyggnation ska omhändertas i hållbara dagvattenanläggningar som kan fördröja minst 12 mm nederbörd per kvadratmeter hårdgjord yta. Det finns viss befintlig grönyta inom fastigheten som enligt planbeskrivningen ska bevaras.

Miljöskydds nämnden anser att det behöver framgå om dagvatten ska tas omhand i enlighet med beskrivningen dagvattenstrategi och hur förutsättningarna i så fall ser ut för att anlägga dagvattenanläggningar med tillräcklig kapacitet. Om befintliga grönytor har en betydande funktion för dagvattenhanteringen på fastigheten ska dessa skyddas med planbestämmelse.

I avsnittet om miljö kvalitetsnormer för vatten behöver information om recipient för dagvatten läggas till.

*Planbeskrivningen och plankartan har justerats.*

*Planbeskrivningen har kompletterats.*

*Det finns inte förutsättningar att inom fastigheten anordna dagvattenanläggningar på ett sådant sätt som anges i dagvattenstrategin. Det beror på att det under markplan finns ett parkeringsgarage som upptar en stor del av fastigheten och det finns därmed inte tillräckliga ytor för hantering av dagvatten. Planbeskrivningen har förtydligats angående detta. En planbestämmelse har införts som reglerar att minst 20% respektive 15% av den norra och södra bostadsgården ska bestå av grönska eller infiltrerbara ytor för dagvatten. Ytor som anges motsvarar befintliga grönytors area. Planbeskrivningen har kompletterats.*

### Förorenade områden och masshantering

I rapporten från den översiktliga miljötekniska markundersökningen (ÅGEC 2016) står att: "Kompletterande provtagning av jord rekommenderas vid eventuell schaktning i området samt vid rivning av Hus 3 för att säkerställa att massorna kan användas utan restriktioner med avseende på innehåll av föroreningar. Analyserna bör omfatta av PAH, olja och metaller."

I de yttligare jordlagren har förorening av PAH-H i halt över KM (känslig markanvändning) påträffats 2016. Om jord ska schaktas inför byggnation anser miljöskyddsnämnden att ytterligare provtagning ska ske innan schaktning påbörjas för att inte riskera oavsiktlig spridning av förorenade massor. Analysparametrarna ska väljas utifrån historiska miljöfarliga verksamheter på fastigheten. Om asfalt ska tas bort ska analys av asfalten göras för att undersöka om den innehåller stenkolstjära. Miljöskyddsnämnden bedömer även att underliggande massor ska analyseras då de kan ha blivit påverkade av föroreningar (ex. PAH) från asfalten.

I rapport miljöteknisk markundersökning (Sweco 2022) står följande: "Spridning till inomhusluft kan ske via ledningar och vattenlås vilket medför en lägre utspädningsfaktor än den som antas i Naturvårdsverkets beräkningsmodell." Miljöskyddsnämnden bedömer att om det finns ledningar in till fastigheterna (befintliga och planerade) ska en bedömning göras om detta ökar risken för spridning av klorerade lösningsmedel till inomhusluften då klorerade lösningsmedel upp till mycket höga halter har påträffats i grundvattnet.

Kompletterande yttrande från handläggare  
2022-12-05:

Ny bedömning efter samtal med den konsult som gjort den senaste undersökningen.

Bedömer att någon ytterligare riskutredning med avseende på risk för spridning till inomhusluften från ledningar och vattenlås inte krävs utifrån de undersökningar som gjorts.

### 5. Västtrafik

Västtrafik ser positivt på utbyggnad i anslutning till befintlig kollektivtrafik. Genom att utveckla bostäder och verksamheter i närheten av befintlig kollektivtrafik ges förutsättningar för att resa hållbart och på så sätt bidra till en hållbar samhällsutveckling.

*Noteras. Planbeskrivningen har kompletterats med denna information.*

*Noteras. Planbeskrivningen har kompletterats med denna information.*

*Noteras.*

Planområdet har utöver möjligheten att nå området med buss också goda möjligheter att nå området med gång- och cykel vilket uppmuntrar till fler alternativ att resa hållbart.

I planhandlingen anges att närmaste busshållplats Lendahlgatan trafikeras av stadsbuss 1 och 2 samt länsbuss 542 och 543 vilket delvis stämmer, men flera linjer som också trafikerar hållplatsen exkluderas. Västtrafiks rekommendation är att ange att området har god kollektivtrafikförsörjning med både tätortstrafik och regiontrafik utan att specificera tidsintervall eller linjenummer. Detta eftersom kollektivtrafikens förutsättningar kan förändras i takt med staden.

Västtrafik har i övrigt inga synpunkter.

## 6. Räddningstjänsten

Detaljplanen innebär uppförande av byggnader på befintligt underliggande garage. Räddningstjänsten anser att frågan om bilbrands brandpåverkan på underliggande garagets betongkonstruktion skall utredas av sakkunnig då eventuell brand i garaget kommer att påverka betongkonstruktionens hållfasthet negativt.

Det underjordiska garagets brandgasventilation utförs idag bland annat genom luckor i garagets tak. En av dessa luckor är placerad mitt på befintlig parkeringsyta i markplan där nybyggnationen avses uppföras. Detta innebär att ny placering av lucka för brandgasventilation från garaget behöver beaktas.

### Tillgänglighet för räddningstjänsten

Avståndet från räddningstjänstens uppställningsplats för släckfordon till angreppsväg såsom entré, bör inte överstiga 50 meter. Avståndet från släckfordon till brandpost bör inte överstiga 75 meter. Avståndet mellan brandposter bör således inte överstiga 150 meter.

Brandspridning inom fastigheten Planlagt område omfattar del av Alingsås innerstad där flera byggnader i kvarteret är av äldre karaktär. Dessa byggnader har under årens lopp byggts om och till i flera omgångar varvid risken för brandspridning i byggnaden är svår att överblicka. Räddningstjänstens bedömning är att det är en ökad risk för brand utanför startbrandcellen och även ökad risk för storskalig brand. Räddningstjänsten anser att brandspridning mellan byggnader särskilt bör beaktas även i

*Noteras. Planbeskrivningen har justerats och information om linjenummer mm. har tagits bort.*

*Noteras. Frågor om bilbrands påverkan och garagets brandgasventilation ska beaktas i samband med byggnation. Frågorna kommer att undersökas och behövs i brandskyddsbeskrivningen som tas fram inför startbesked och som Räddningstjänsten får på remiss. Planbeskrivningen har kompletterats med ett mer utförligt avsnitt om brand.*

*Noteras.*

planskedet med tanke på bland annat materialval i fasad och fönsterplacering.

Utrymningsförutsättningarna från de befintliga husen i kvarteret måste beaktas så att inte tillkommande byggnad påverkar dessa negativt. För att exemplifiera detta presenteras här ett utdrag ur brandskyddsdokumentationen för angränsande fastighet Hjorten 22.

*Bostadslägenheter och kontor/personalrum i egen brandcell utrymmer dels via trapphus alternativt direkt till innergård och vidare till gata som ordinarie utrymningsväg. Som alternativ utrymningsväg finns beroende på lägenhet antingen tillgång till fönster mot Kungsgatan eller Nygatan eller terrass mot angränsande innergård på annan fastighet. I båda fallen med fönsterutrymning krävs biträde med räddningstjänstens bärbara stegutrustning. Vid utrymning via annan fastighet (innergård) ska tillgängligheten säkerställas långsiktigt via servitutsavtal.*

### Utrymning

Räddningstjänsten rekommenderar att andra utrymningsstrategier än räddningstjänstens stegutrustning ska utgöra den alternativa utrymningsvägen. Utrymning via räddningstjänstens stegar kan medföra stora svårigheter, särskilt av utrymning av äldre och funktionsnedsatta personer. Om räddningstjänsten måste använda en del av sina resurser till att fungera som alternativ utrymningsväg så kan även släckinsatsen fördröjas. Räddningstjänsten förordar därför att kommande byggnation i flera plan uppförs med Tr1- alternativt Tr2 trapphus.

### 7. Polismyndigheten

Polismyndigheten har tagit del av inkommen begäran och har inget att erinra.

### 8. Skogsstyrelsen

Skogsstyrelsen har inga synpunkter på presenterat underlag och inte heller någon ytterligare information att tillföra som har bäring på detta. Skogsstyrelsen ansvarar för frågor om skogsbruket och har till uppgift att verka för att landets skogar sköts på ett sådant sätt att de skogspolitiska målen nås. Vi är tillsynsmyndighet, enligt skogsvårdslagen och delar av miljöbalken gällande skogliga åtgärder på skogsmark (mark som lyder under SVL.). Vidare ingår bland våra uppgifter att medverka i frågor om samhällsplanering för en hållbar utveckling och hushållning med naturresurser.

*Noteras. Att fönster och fasader utformas med rätt brandklassning säkerställs i bygglovs-skedet.*

*Det stämmer att det i brandskyddsdokumentationen för Hjorten 22 anges att utrymning kan ske via terrass mot den angränsande gården på Hjorten 4. Den föreslagna byggnationen som föreslås på Hjorten 4, intill den befintliga terrassen på Hjorten 22, bedöms inte ha en negativ påverkan på möjligheten att utrymma.*

*Noteras, det är dock inte möjligt att reglera utformningen av trapphusen i detaljplanen.*

*Noteras.*

*Noteras. Detaljplaner skickas endast på remiss till de som bedöms vara berörda. Planhandlingarna har i detta fall skickats på remiss till Skogsstyrelsen av misstag.*

## Sammanfattning och revideringar

Med anledning av framförda synpunkter föreslår kommunledningskontoret följande revideringar av plankarta med bestämmelser:

- På plankartan har en ny bestämmelse om utförande införts.
- Varsamhetsbestämmelse för hus C som angav att karaktärsdragen skulle bibehållas har ersatts med en utformningsbestämmelse med syfte att reglera fasadmaterial och kulör. På så sätt finns möjlighet att återställa byggnaden då flera ursprungliga karaktärsdrag gått förlorade vid tidigare renoveringar.
- Bestämmelser om varsamhet har införts för hus A för att säkerställa fasad och fönsters utformning och material i det fall nedervåningen byggs om för bostäder.
- För övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen.

Tillväxtavdelningen

Åsa Jönsson  
Planchef

Kristine Bayard  
Planarkitekt