

Datum: [UpprättatDatum] Bygg- och miljönämnden
Diarie nr: [ÄrendeNummer]
Beteckning: Förmannen 2
Handläggare: [InloggadHandläggare]
Direktnr: [InloggadAnvändareTelefon]
Epost: [InloggadAnvändareMail]

Bilaga 1-Yttrande över förslag till detaljplan för Alingsås, Bostäder och förskola vid Smålandsgatan, Förmannen 2

Bygglövsenhetens synpunkter

Synpunkter på planbestämmelser i plankarta

- *ö₁ Marken får inte förses med byggnad.*

Bestämmelser ger fortfarande möjlighet att bygga murar och plank varför bygglövsenheten anser att det behöver tydliggöras om detta är avsikten.

- *ö₂ Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader och ö₃ Marken får endast förses med komplementbyggnad, garage i suterrängvåning och andra anläggningar än byggnader.*

Bygglövsenheten bedömer att det behöver tydliggöras vilka andra anläggningar som är tänkta att omfattas. Vad som är syftet bör också framgå då vissa anläggningar inte kommer att rymmas inom användningen bostäder.

Bygglövsenheten anser att byggrätt bör anges då det annars kan det bli problem med att man bebygger hela ytan.

- *h₁ +0,0 Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter över angivet nollplan*

Bygglövsenheten noterar att höjden på komplementbyggnader inte är begränsad så de kan bli lika höga som huvudbyggnaderna, eller högre.

- *h₂ Högsta angivna nockhöjd gäller för högst 50 % av bebyggelsen inom användningsområdet. Övrig andel bebyggelse ska vara minst 2 meter lägre.*

Bygglövsenheten anser att hela eller ingen del av området bör regleras så att man får en mer enhetlig struktur i området. I nuläget regleras endast området norr ut och syftet med detta är inte tydliggjort.

Ordet användningsområde används för bestämmelser som står under egenskapsbestämmelser. Bygglövsenheten bedömer att det borde vara egenskapsområde.

- *e6 (Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad inom användningsområdet är 500 m²) och e7 (Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad inom användningsområdet är 550 m²).*

Inom ett område får huvudbyggnaden vara 500 m² och komplementbyggnaden 550 m². Bygglövsenheten bedömer att det är stora komplementbyggnader i förhållande till huvudbyggnader. Generellt är sammanlagda byggnadsareor ett problem om det inte kombineras med en bestämmelse som reglerar antalet byggnader och area per byggnad. Bygglövsenheten anser att området längst söderut saknas begränsning av byggnadsarea.

- *Sockelvåning på fasad som vetter mot användningen skola, Kungegårdsgatan, Smålandsgatan, Bolltorpsvägen och Verkstadsgatan ska ha ett varierat uttryck gentemot övrig fasad*

Bygglövsenheten anser att sockelvåning behöver definieras eller ändras till bottenvåningen. Förslagsvis sockelvåning/bottenvåning mot gata ska ha ett varierat uttryck gentemot övrig fasad.

- *Tak ska vara av tegel och/eller plåt*

Bygglövsenheten anser det märkligt att exkludera betongpannor, särskilt när planområdet norr om detta (DP för Bolltorps trädgårdstad) tillåter betongpannor och DP för Bolltorp etapp 1a mm nordväst om detta planområde bara har bestämmelse om takpannor.

Övriga synpunkter:

Byggrätten medger att man bygger bostäder och skola kloss an varför bygglövsenheten bedömer att det behövs avskiljande områden mellan byggrätterna i det området.

Bygglövsenheten anser att det behöver tydliggöras hur fastighetsuppdelningen är tänkt att göras och om planen ska medge flera fastigheter.

Livsmedel- och hälsaenhetens och miljöenhetens synpunkter

Miljöfarlig verksamhet och förorenade områden

På fastigheten har ett flertal miljöfarliga verksamheter bedrivits. I den översiktliga miljötekniska markundersökningen har främst förekomst av klorerade lösningsmedel undersökts.

Miljöenheten anser att planbeskrivning bör kompletteras med information om att en anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt §28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska lämnas in till bygg- och miljönämnden i god tid (minst 6 veckor) innan planerad åtgärd, såsom rivning av byggnader eller markarbete, påbörjas. Detta gäller om åtgärden kan medföra ökad risk för spridning eller exponering av föroreningar och denna risk inte bedöms som ringa. Det gäller även risk för spridning från förorenade byggnader.

Massor

I planbeskrivningen framgår att en massbalans ska eftersträvas för planområdet, att exploatör och entreprenör ansvarar för omhändertagande samt att bygglov söks för tillfällig lagring av massor för omfördelning inom området.

Massor som schaktas ur på en plats och inte används på platsen eller som användaren avser att göra sig av med är enligt miljöbalken avfall. För användning av avfall för anläggningsändamål kan anmälan till kommunen eller ansökan om tillstånd till länsstyrelsen krävas. Lagring och eventuell bearbetning av massor kan även det kräva anmälan till kommunen.

Miljöenheten bedömer att klassificering av massorna samt en riskbedömning ska göras innan massorna återanvänds även inom fastigheten. Detta för att avgöra om massorna är lämpliga att placera på den nya platsen med avseende på föroreningar och att inte riskera att eventuella föroreningar sprids oavsiktligt.

Miljöenheten anser att planbeskrivning bör kompletteras med information om klassificering av massorna samt en riskbedömning ska göras.

Naturvård, hälsoskydd och dagvatten

Livsmedels- och hälsoenheten och miljöenheten har lämnat synpunkter gällande naturvård, dagvatten och hälsoskydd inför framtagandet av planhandlingar. Synpunkterna har tillgodosetts och planförslaget kompletterats.