

Datum: [UpprättatDatum] Bygg- och miljönämnden
Diarie nr: [ÄrendeNummer]
Beteckning: Stadsskogen 1:1
Handläggare: [InloggadHandläggare]
Direktnr: [InloggadAnvändareTelefon]
Epost: [InloggadAnvändareMail]

Bilaga 1-Yttrande över förslag till detaljplan för Alingsås, Bostäder med mera i Stadsskogen, etapp 4, Stadsskogen 1:1

Bygglovsenhetens synpunkter

Synpunkter på planbestämmelser i plankarta

- e1 - 200 kvm/enhet.

Bygglovsenheten bedömer att definition på enhet behöver tydliggöras. Att inte definiera enhet innebär möjlighet att bygga lägenheter, byggnader eller något annat. Om ej bygglovspliktiga åtgärder ska inbegripas i bestämmelsen behöver detta tydliggöras.

- Nockhöjd över nollplanet och nockhöjd över gata.

Om byggrätten ska maximeras innebär det att ett sluttande tak längs med gatans höjd godtas. Bygglovsenheten bedömer att gatans höjd behöver preciseras mer noggrant om det ska vara möjligt att följa bestämmelsen i praktiken. I vissa fall skiljer det 4 meter mellan gatans höjdanvisningar. Eftersom området är mycket kuperat så blir osäkerheten om hur hög en byggnad får vara högre, det finns heller inget hinder i detaljplanen att ändra marken inom planområdet så att byggnaderna får en annan utformning än vad som är planarkitektens intention.

- b3 Nivå på färdigt golv

Bygglovsenheten anser att det är svårt att precisera när gatan är mycket sluttande och i planområdets södra del där det finns två gator att förhålla sig till.

Livsmedel- och hälsaenhetens samt miljöenhetens synpunkter

Naturvård

I den fördjupade artskyddsutredningen rekommenderas att dagvatten från etapp 4 inte leds genom det befintliga dagvattensystemet eftersom det fungerar som fortplantningsmiljö för tämligen stora populationer av groddjur, däribland den strikt skyddade åkergrodan. Planförslaget föreslår trots detta att dagvattnet ska ledas till befintlig dagvattendamm. Miljöenheten anser att dagvattenutredningen inte redogör på ett tillfredsställande sätt för hur man kommit fram till att groddjuren inte påverkas negativt av att leda dagvattnet till befintlig dagvattendamm.

Enligt de artskyddsutredningar som gjorts avseende fladdermöss och fåglar bedöms planförslaget inte medföra att den kontinuerliga ekologiska funktionen för

fladdermöss inte kan upprätthållas. Detsamma gäller för fåglar förutsatt att de delar som planläggs som naturmark sköts på ett adekvat sätt. Detta tillsammans med andra föreslagna skyddsåtgärder och habitatförbättrande åtgärder behöver säkerställas i skötselplanen. Miljöenheten anser att ansvarsfördelningen behöver vara tydlig.

Det finns flertalet andra nya detaljplaner i området som innebär exploatering av, i många fall, likvärdig naturmark. De artskyddsutredningar som gjorts har baserat bedömningarna på att endast den aktuella detaljplanen bebyggs. Detaljplanen kan bidra till kumulativa effekter tillsammans med andra detaljplaner i närheten, det vill säga att även om den här detaljplanen har liten påverkan på de lokala populationerna av olika arter så kan många detaljplaner tillsammans ha en stor effekt. Miljöenheten bedömer att det sakas ett resonemang kring den kumulativa effekten som den aktuella detaljplanen tillsammans med andra detaljplaner i närområdet innebär.

Dagvatten

På plankartan anges att prickmarken (b_2) inte får vara hårdgjord. På förgårdsmarken anges att högst 30 % av marken får vara hårdgjord (b_1). Samma grad av genomsläpplighet, högst 30 %, ska gälla inom korsmarken. Korsmarkens genomsläpplighet anges bara för kvarteret i syd-ost. Miljöenheten bedömer att korsmarkens genomsläpplighet ska anges för alla kvarter.

Det är bara ett kvarter i sydväst som har höjdsatts. Planbestämmelsen lyder: Nivå på färdigt golv ska vara minst 40 cm över nivån på närmaste del av gata (b_3). Höjdsättningen syftar till att säkerställa bebyggelse mot översvämning och ur miljösynpunkt minimera massförflyttningar från eller till området. Miljöenheten anser att det är lämpligt att ange höjdsättningen för alla kvarter.

Dagvatten- och skyfallsutredningen anger att avledningen inom tomtgräns kommer bero på höjdsättning, taklutning och placering av dräneringsledningar. Miljöenheten bedömer att det saknas en beskrivning av hur takvatten ska avledas på kvartersmarken i planbeskrivningen.

Dagvattnet föreslås fördröjas och renas i dagvatten-anläggningar på kvartersmarken och utmed gatorna. I planbeskrivningen anges att en större damm för samlad fördröjning och rening av dagvatten kommer att byggas på allmän plats. Miljöenheten anser att en angiven yta eller volym eller bestämmelse över storleken på dagvattenanläggningen på allmän plats ska finnas på plankartan.

För att gräsytor, avvattningsstråk och våtmarker ska kunna rena dagvatten måste den vegetation som finns i dem skötas. Skörd och borttagning av vegetation kan behövas. Planbeskrivningen ska belysa skötseln av de dagvattenanläggningar som ska byggas.

Bebyggelsen i planområdet planeras ovanpå höjdrygg. Höjdryggen utgör en vattendelare terrängen. Planbeskrivningen nämner att dagvatten till en mindre del avleds till Kavlåsbäcken som är ett biflöde till Sävån. Till Sävån finns det biflöden av varierande storlek men de har tillsammans med övriga vattendrag största betydelse för Mjörnörings framtid. Kavlåsbäcken är lokalt värdefull och får trots sin litenhet inte underskattas som framtida bäck för Mjörnöring-bäck. Miljöenheten

anser att det saknas en beskrivning som belyser naturvärdena, Kavlåsbäckens känslighet och en bedömning av påverkan på bäcken i planhandlingarn.

Hälsoskydd, buller

Enligt planbeskrivningen har en bullerutredning tagits fram för den aktuella detaljplanen. Beräkningsresultatet visar att det finns ett antal befintliga fastigheter som är berörda av en ökning av ljudnivån från trafikbuller vid fasad eller vid uteplats. Skillnaden mellan beräkningsresultatet vid full utbyggnad (200 bostäder) och nollalternativet (ingen utbyggnad) är försumbar enligt utredningen. I planbeskrivningen föreslås därför inga åtgärder för befintliga hus eller uteplatser med anledning av att ökningen i ljudnivå är liten.

Livsmedels- och hälsaenheten vill påpeka att riktvärdena, redan innan utbyggnad, överskrids för några av de befintliga bostäderna. Det finns ett flertal detaljplaner som tillkommer eller tillkommit i området och som också medför en ökning av ljudnivån på befintliga bostäder på Hedvigsbergsvägen och Stadsskogsvägen är DP Stadsskogen etapp 5, DP Folkparksgatan/Hambogatan och Planprogram/DP Mjörnstranden.

Livsmedels- och hälsaenheten anser därför att underlaget behöver kompletteras med en utredning och bedömning av den kumulativa ljudpåverkan som de föreslagna detaljplanerna medför på de befintliga bostäderna på grund av ökad biltrafik i området. Då det inte finns ett lagstöd för att kräva en sådan utredning i samband med en enskild detaljplan bör frågan lyftas och utredas i ett större sammanhang.

Miljöfarlig verksamhet och förorenade områden

Miljöenheten har inte kännedom om att miljöfarlig verksamhet har bedrivits på planområdet eller att området skulle vara förorenat. I planbeskrivningen står att om föroreningar påträffas ska nämnden underrättas om den påträffade föroreningen och innan avhjälpandeåtgärd vidtas ska åtgärderna anmälas till nämnden i god tid innan planerad åtgärd. Miljöenheten instämmer i detta och påtalar att underrättelse om påträffad förorening ska ske genast enligt miljöbalken 10 kap. 11 §. I övrigt har miljöenheten inga synpunkter avseende miljöfarlig verksamhet och förorenade områden.