

Datum: [UpprättatDatum] Bygg- och miljönämnden
Diarie nr: [ÄrendeNummer]
Beteckning: Afzeliiskolan 3 och Afzeliiskolan 2
Handläggare: [InloggadHandläggare]
Direktnr: [InloggadAnvändareTelefon]
Epost: [InloggadAnvändareMail]

Bilaga 1-Yttrande över förslag till detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Prästgårdsvägen och kyrka vid Landskyrkoallén, Afzeliiskolan 2 och 3

Bygglövsenhetens synpunkter

Generell synpunkt

I planbeskrivningen är en del bestämmelser mer detaljerade än vad som framgår av plankartan, för prövning i bygglovsskedet är det plankartan som anger vad som får utföras. Bygglövsenheten anser att om det är något som är av vikt enligt bestämmelserna i planbeskrivningen så måste det lyftas fram i bestämmelserna till plankartan.

Plankarta

- Ö1 och Ö2 har samma bestämmelser i plankarta. Beskrivning skiljs sig dock i planbeskrivningen. Det är viktigt att tydliggöra skillnaden mellan de bestämmelserna även i plankartan. Bygglövsenheten anser att texten "byggnadsverk under mark tillåts" ska framgå i Ö1 på plankarta.

- O1 och O2: Om plankarta ska ha bestämmelser om olika taktyper anser bygglövsenheten dessa behöver preciseras ytterligare. Generellt räknas mansardtak och valmat tak som en form av sadeltak.

" Utklipp från Svenskt trä:

Sadeltak – den vanligaste takformen för hus med trätakstolar. Ett brant sadeltak ger möjlighet att inreda vindsutrymmet.

Mansardtak – ett sadeltak med två olika taklutningar inom de båda takfallen (brutet tak). Mansardtak förekommer ofta på äldre trähus.

Valmat tak – ett sadeltak med avskurna gavelspetsar."

Planbeskrivning

- "h2 Högsta takfotshöjd är angivet värde i meter över nollplanet. Frontespiser tillåts sticka upp ovan takfotshöjd. Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnadernas takfotshöjd. För att ge en flexibilitet vid utformningen av taket regleras inte takvinkel inom Afzeliiskolan 3. Därmed införs istället en bestämmelse om takfotshöjd för att säkerställa att fasadlivet inte blir för högt. Med takfotshöjd avses skärningslinjen mellan fasaden och yttertak. Frontespiser är tillåtna och vid

frontespiser tillåts fasaden sticka upp ovanför takfotshöjden. Frontespisens takfot får dock inte överstiga lägsta tillåtna takfotshöjd.”

Bygglövsenheten anser att beskrivningen kan ska förvirring och bör därför formuleras om.

Miljö- och hälsaenheternas synpunkter

Naturvård

Av planförslaget framgår att den befintliga kyrkan kan komma att rivas. Fladdermöss nyttjar ofta hus och byggnader som bostäder. Med tanke på närområdets beskaffenhet går det inte att utesluta att fladdermöss nyttjar kyrkan som boplats. En boplatsinventering för fladdermöss bör därför göras innan eventuell rivningen genomförs.

De övriga två byggnaderna inom planområdet som avsågs rivas i samband med planens genomförande har redan rivits och någon boplatsinventering av dessa är därför inte längre möjlig.

Alla arter av fladdermöss är fridlysta enligt 4 § artskyddsförordningen (2007:845). Fridlysningen innebär bland annat att det är förbjudet att avsiktligt döda, fånga och störa fladdermöss samt förstöra deras boplatser (viloplats och fortplantningsområde).

Hälsoskydd

Livsmedel- och hälsaenheten lämnat synpunkter inför framtagandet av planhandlingar samt inför samrådet. De synpunkter vi hade gällande luftkvalitet och buller har bemötts i planbeskrivningen.

Enligt planbeskrivningen har en solljusstudie tagits fram för den aktuella detaljplanen. Studien visar att solljus och skuggningsförhållanden anses överlag goda. I vissa lägen krävs, eller kan det krävas, genomgående lägenheter för att klara kraven på direkt solljus, detta gäller i första hand under vinterhalvåret. I planbeskrivningen nämns att dispositionen av lägenheter kan behöva relatera till ljusförhållandena så att inga större, enkelsidiga lägenheter förläggs mot norr. Livsmedel- och hälsaenheten anser att detaljplanen behöver säkerställa att alla nya bostäderna får tillräckligt med solljus.

Miljöfarlig verksamhet och förorenad mark

Inför samrådet har miljöenheten lämnat synpunkter gällande miljöfarlig verksamhet, förorenade områden samt masshantering.

Enligt samrådshandlingen har planbestämmelser införts inom respektive fastighet som anger att startbesked inte får ges för ny byggnad förrän markförorening avhjälpes.

Vår synpunkt gällande § 28 anmälan enligt förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) har tillgodosetts.

Våra synpunkter gällande kompletterande provtagning har inte tagits med i samrådshandlingen och miljöenheten framför därför dessa synpunkter igen:

- Vi bedömer att kompletterande provtagning och analys med avseende på föroreningar ska göras innan schaktning eller annat markarbete påbörjas. Detta för att avgränsa föroreningarna i sid- och djupled och minska risk för oavsiktlig spridning av föroreningar. Analysparametrar bör minst omfatta de ämnen som tidigare påträffats i halter motsvarande eller över planerad känslig markanvändning.
- Föroreningshalter motsvarande Naturvårdverkets generella riktvärden för förorenad mark känslig markanvändning eller över dessa halter bör ej kvarlämnas på fastigheten då bostäder ska byggas och bl.a. bly har påträffats i höga halter.
- Om parkeringsgarage ska anläggas bör det säkerställas att prover med avseende på föroreningar har tagits på minst det djup som schaktning för garaget ska göras.
- Vi 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.