



Ändring av detaljplan för Alingsås, A455Ä4 Bostäder vid Färgaregatan 1-3 (Korpen 4)

Granskningsutlåtande

Upprättad 2023-02-10

Ärendets handläggning

Ändring av detaljplan för Alingsås A455, Ä4 för Bostäder vid Färgaregatan 1-3 (Korpen 4) fick positivt planbesked av samhällsbyggnadsnämnden genom delegationsbeslut 2020-03-24. Aktuell ändring är ändring nummer fyra i den ursprungliga detaljplanen, Ä4. Syftet med planändringen är att möjliggöra bostäder i befintligt hus, samt att skydda bebyggelsen som klassas som kulturhistoriskt värdefull. Planförslaget innebär ingen nybyggnation.

Ett försök att handlägga detaljplanen med begränsat standardförfarande, enligt Plan- och Bygglagen (2010:900) 5 kap § 18 gjordes initialt, vilket skulle ha inneburit att den kunde antas efter genomfört samråd om de som kommunen samrått med hade godkänt planförslaget. Samråd skedde 2022-06-10 till 2022-07-01 genom att planhandlingar utsändes till berörda sakägare, länsstyrelsen, lantmäteriet samt övriga berörda remissinstanser. Endast en av tre sakägare godkände planförslaget i samrådet, och därför har även en granskning av förslaget genomförts under perioden 2022-12-08 till 2022-12-21.

Nedan redovisas de yttranden som inkommit under samråd- samt granskningsrid ihop med planenhetens kommentarer.

Samråd

Inkomna yttranden från myndigheter, nämnder m.fl.

1. Swedavia	2022-06-09
2. Polismyndigheten	2022-06-14
3. Miljöskyddsnämnden	2022-06-14
4. Postnord	2022-06-17
5. Länsstyrelsen	2022-06-29
6. Skanova	2022-06-30
7. Lantmäteriet	2022-07-01
8. Västtrafik	2022-07-01

Inkomna yttranden från sakägare i samrådskretsen

Godkännande

1. Fastighet Månen 2	2022-07-01	X
----------------------	------------	---

Granskning

Inkomna yttranden från myndigheter, nämnder m.fl.

1. Miljöskyddsnämnden	2022-12-08
2. Polismyndigheten	2022-12-15
3. Räddningstjänsten	2022-12-16
4. Länsstyrelsen	2022-12-19
5. Lantmäteriet	2022-12-19

Nedan följer de inkomna synpunkterna från samråd och granskning i sammanfattad form. Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer och förslag till åtgärder redovisas också.

Synpunkter på samrådshandlingen

1. Swedavia

Ingen erinran.

Kommentar

Noteras.

2. Polismyndigheten

Ingen erinran.

Noteras.

3. Miljöskyddsnämnden

Miljöskyddsnämnden har granskat inkommen granskningshandling och har inget att erinra under förutsättning att en bedömning görs om det finns risk för påverkan på inomhusluften i de planerade bostäderna på Korpen 4 från den före detta kemptvåtsverksamheten på närliggande fastigheten Månen 7. I övrigt har miljöskyddsnämnden inga synpunkter på samrådshandlingarna gällande hälsoskydd, dagvatten eller naturvård.

En bedömning av sakkunnig har tagits fram parallellt med samrådet. Bedömningen rådgör samhällsbyggnadsförvaltningen att gå vidare med någon form av utredning så att man kan vara helt säker på att området är lämpligt för bostäder. Detta kommer att göras som en del av fortsatt planarbete.

På fastigheten Månen 7 har en kemptvätt varit verksam från 1940- till 1970-talet. Det råder osäkerhet kring kemptvättens exakta lokalisering och omfattning. Föreningarnas farlighet är mycket hög och känsligheten är mycket stor då det är bostäder på platsen. Svårigheten med föreningarna efter en kemptvätt (främst klorerade alifater) är att de uppför sig annorlunda jämfört med de flesta andra föreningar och kan vara både väldigt lokal i sin förekomst samt ha ett oberäkneligt rörelsemönster i mark.

Kemptvätten på Månen 7 har undersökts inom Länsstyrelsens kemptvåtsprojekt

"MIFO fas 2 undersökningar av 50 kemptvättar".

Inga klorerade etener har påvisades i inomhusluft eller i grundvatten vid undersökningen 2013.

Provantalet var dock få och ger inte en komplett bild av förhållandena på fastigheten. Föreningarnas komplexa rörelsemönster, den höga känsligheten på platsen samt osäkerheten kring kemptvättens omfattning ger sammantaget riskklass 2, stor risk.

En miljöteknisk markundersökning genomfördes 2018 på Centrum 1:6 och 1:9, norr om fastigheten Månen 7. Låga halter av klorerade lösningsmedel påvisades i 2 av 2 grundvattenprover. Det är oklart var källan finns.

Vid nedbrytning av klorerade lösningsmedel kan cancerogena och misstänkt cancerogena ämnen som

Kommentar

trikloretylen, vinylklorid och dikloretylen bildas. Klorerade lösningsmedel har egenskaper som gör att de kan spridas vertikalt i mark och grundvatten. Dessutom kan föroeningen gå igenom betonggrunder och betongrör och påträffas i inomhusluft lång tid efter verksamhetens slut. Kemtvättars lokalisering kan innebära stor exponeringsrisk för människor då verksamheter ofta finns i anslutning till bostäder.

Miljöskydds nämnden bedömer att risk för påverkan på inomhusluft med avseende på klorerade alifater bör utredas i detaljplanen för att bedöma om det är lämpligt med bostäder i befintlig fastighet på Korpen 4. Att utreda det först i bygglovets anser nämnden inte är lämpligt utan det bör göras innan beslut om detaljplanen för inrättandet av bostäder.

4. PostNord

PostNord har inget att anmärka.

Noteras.

5. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripande-grunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av planen enligt förslaget inte kommer att prövas.

Noteras.

Länsstyrelsen lämnar följande råd enligt PBL och MB:

Brandskydd

Frågan om brandskydd har lyfts upp i planbeskrivningen vilket är positivt. Det är viktigt att brandsäkerheten beaktas. Vi anser dock inte att det är någon åtgärd som ska säkerställas på plankartan utan brandsäkerheten och åtgärder ska hanteras av kommunen under genomförande av detaljplanen.

Noteras.

Kulturmiljö och fornlämningar

Detaljplaneändringen innebär en positiv påverkan på kulturmiljön. Genom planbestämmelserna skyddas den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen, och riksintresset för kulturmiljövården Alingsås innerstad stärks. Förutsatt att ingen ny mark eller orörd mark under befintliga hus som kan påverka kulturlager tas i anspråk, har vi inte heller ur fornlämningsperspektiv några synpunkter.

Noteras.

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Noteras.

6. Skanova

Skanova (Telia Company) AB har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande. Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

7. Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras

BESTÄMMELSE OM SKYDD AV KULTURVÄRDEN OCH RIVNINGSFÖRBUD

(KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE)

I listan med planbestämmelser används bestämmelsen q och r. Bestämmelse om skydd av kulturvärden (q) kan medföra att fastighetsägaren har rätt till ersättning om bestämmelsen medför kostnadskrävande åtgärder för fastighetsägaren, och medför att pågående markanvändning avsevärt försvåras. Denna information framgår ej av planbeskrivningen, och bör därför tydliggöras.

Vad gäller rivningsförbud bör motivet till denna bestämmelse framgå i planförslagets syfte. Det bör också framgå en tydlig motivering som resulterat i användandet av rivningsförbud. Även denna bestämmelse kan resultera i rätt till ersättning för berörd fastighetsägare. Detta behöver tydliggöras i planhandlingarna.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

BESTÄMMELSE OM HÖGSTA NOCKHÖJD

I listan med planbestämmelser används bestämmelsen h1 där det står beskrivet "högsta nockhöjd är 0,0 m över nollplanet". I kartan skrivs sedan h1 (höjd) vilket inte är samma beteckning som står i listan. Lantmäteriet förstår att det handlar om att det ska tillåtas olika höjder i området. Men för att det ska bli tydligt samt följa Boverkets rekommendationer bör det göras en egen beteckning för varje separat höjd, h 1–3, som sedan får placeras ut i kartan.

8. Västtrafik

Västtrafik har inga synpunkter på ändringen av detaljplanen. Vi ser positivt på att Alingsås kommun planerar för bostäder och verksamheter i

Kommentar

Noteras. Inga markarbetensområdeverkarledningar kommer att genomföras.

Tillägg i planbeskrivningen görs.

Tillägg i planbeskrivningen görs.

Planbestämmelsen h justeras inför granskningen och blir istället h 1-3 med specificerade höjder enligt lantmäteriets synpunkt.

Noteras.

anslutning till redan etablerad 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. Planområdet har också goda möjligheter att nå området med gång- och cykel vilket uppmuntrar till fler alternativ att resa hållbart.

9. Fastighet Månen 2

Sakägaren godkänner samrådsförslaget.

Noteras.

Synpunkter på granskningshandlingen

1. Miljöskyddsnämnden

Ingen erinran.

Noteras.

2. Polismyndigheten

Ingen erinran

Noteras.

3. Alingsås och Vårgårda räddningstjänstförbund

Räddningstjänsten farmför att byggnadernas brandskydd behöver stärkas enligt de åtgärdsförslag som nämns i brandtekniskt utlåtande (daterat 2022-04-21

I samband med bygglov och startbesked kan brandtekniska åtgärder säkerställas. Planbeskrivning revideras i övrigt enligt inkomna synpunkter om stegutrymning.

Räddningstjänsten förtydligar även avsnittet om stegutrymning i planbeskrivning. Enligt Boverkets byggregler är stegutrymning tillåtet med bärbar stege upp till högst 11 meter, därefter bilburen maskinstege upp till 23 meter. Räddningstjänsten förordrar dock utrymning via trapphus och att trapphus utformas med avskiljande konstruktion så att brand- och brandgasspridning till trapphuset begränsas.

4. Länsstyrelsen

Ingen erinran.

Noteras

5. Lantmäteriet

Ingen erinran.

Noteras.

Sammanfattning och revideringar

Under samrådstiden inkom två yttranden som föranledde revideringar av planförslaget. Miljöskyddsnämnden framförde en synpunkt om riskbedömning av påverkan på inomhusluften och lantmäteriet framförde synpunkter gällande bestämmelser om skydd av kulturvärden och rivningsförbud (konsekvenser för fastighetsägare) samt bestämmelse om högsta nockhöjd.

Med anledning av framförda synpunkter gjorde samhällsbyggnadsförvaltningen, utöver förtydliganden och redaktionella ändringar, följande revideringar av Ändring nr 4 av plankarta och planbeskrivning inför granskningen:

- Planbestämmelsen h justeras och blir istället h 1-3 med specificerade höjder i plankartan
- Tillägg görs i planbeskrivningen angående fastighetsägares rätt till ersättning på grund av planbestämmelser för skydd av kulturvärden och rivningsförbud
- Motivering av planbestämmelsen om rivningsförbud läggs till i planbeskrivningen
- Resultat från riskbedömning av påverkan på inomhusluft (Sweco 2022-10-31) från före detta kemptvätt i kvarteret Månen förs in i planbeskrivningen

Under granskningstiden inkom 5 yttranden. Yttrande från Räddningstjänsten medförde revidering av planbeskrivning inför antagande.

Kvarstående synpunkter

För att ha rätt att överklaga en plan ska man som sakägare ha lämnat skriftliga synpunkter antingen i samrådet eller i granskningen. Synpunkter är tillgodosedda utifrån inkomna yttranden under samråd samt granskning.

Planenheten

Åsa Jönsson
Planchef

Lovisa Grahn
Planarkitekt

Emelie Aspeheim-Spreizer
Planarkitekt