

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Alingsås

Kontor och Centrum vid Kabom (Solen 14 och  
del av Centrum 1:17)

---

Projektnummer: 23255  
Diarienummer: 2022.187 KS

Projektledare: Elisa Johansson  
Upprättad: 2023-05-12

## Ärendets handläggning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2019-03-18 § 37 att ge positivt planbesked till att inleda planläggningsarbete för fastigheten Solen 14. Kommunstyrelsen beslutade 2023-03-06 § 36 om planprioriteringslista för samtliga planer som pågår och som ska påbörjas och uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i prioriteringslistan.

Syftet med detaljplanen är att bidra till stadsutveckling genom att möjliggöra för kontor och centrum inom fastigheten Solen 14. Den äldre befintliga bebyggelsen på fastigheten bedöms ha ett stort kulturhistoriskt värde och avses bevaras och skyddas. Tillkommande bebyggelse möjliggörs endast i mindre omfattning, som komplement, och ska förhålla sig till den intilliggande bebyggelsen. Planområdet ingår i riksintresset för kulturmiljö och det som föreslås i detaljplanen ska förhålla sig till riksintresset och närområdet. I nordöstra delen av fastigheten finns en befintlig transformatorstation som ska ges en anpassad användning. Vid nybyggnation ska en ny transformatorstation ges en gestaltning som förhåller sig till intilliggande bebyggelse. Detaljplanen ska även bidra till en förbättrad trafiksäkerhet i förhållande till Västra Ringgatan.

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 2022-05-20 – 2022-06-15 genom att information om planförslaget och kallelse till samrådsmöte utsänts till berörda sakägare, förvaltningar, myndigheter m.fl. Synpunkter från samrådet har sammanställts i Samrådsredogörelse, daterad 2023-01-16. Granskning har ägt rum mellan 2023-02-15 till 2023-03-08. I detta granskningsutlåtande redovisas inkomna yttranden under granskningen samt kvarstående synpunkter från samrådet.

## Sammanfattning av ändringar

Nedan sammanfattas de ändringar som har gjorts i planhandlingarna efter samrådet.

### PLANKARTA

- Planbestämmelsen om att tillkommande ytterdörrar ska ha de ursprungliga dörrarna på byggnaden som förlaga och vara av trä i mörkt brun eller dovt grön kulör delas upp i två planbestämmelser som reglerar utformning och kulör (bildar  $f_1$  som gäller för samtliga byggnader och  $f_6$  som gäller för det vita, rosa samt gula huset).
- Planbestämmelserna  $f_2$  och  $f_3$  tydliggörs om att bestämmelserna även gäller vid byte av fönster.
- Bestämmelse om att lanterninerna ska bevaras tas bort och ersätts av en utformningsbestämmelse ( $f_{19}$ ) för att möjliggöra en ombyggnation av lanterninerna.
- Bestämmelse som reglerar utvändigt solavskärmning tas bort på det gula huset för att möjliggöra fler lösningar av solavskärmning. Detta hanteras fortfarande genom utökad lovplikt för att förvanskning av byggnaden ej ska ske.
- Bestämmelse om att interiöra profilerade listverk, foder, tak- och golvlister ska bevaras, tas bort från det rosa huset då dessa interiöra detaljer inte finns kvar.
- Bestämmelse om att innertak i pärlspont ska bevaras, tas bort från det gula huset då större delar av taket redan är borttaget.

### PLANBESKRIVNING

- Mindre ändringar enligt VA-avdelningens synpunkter har gjorts.
- Uppllysning om att anmälan om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska göras till tillsynsmyndighet har infogats.
- Information om var bygglovsritningar finns att tillgå har lagts till.
- Uppllysning om krav på tillstånd till ingrepp i fornlämning innan markarbeten kan påbörjas inom planområdet har lagts till.
- Avsnittet om motiv till detaljplanens regleringar har uppdaterats i samband med de ändringar som gjorts i plankartan.

För övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts i handlingarna.

## Inkomna yttranden

Under samrådet inkom 9 skriftliga yttranden. Tekniska nämnden samt bygg-och miljönämnden fick förlängd tid att inkomma med sina yttranden på grund av beslutsgång. Yttrandena finns tillgängliga hos planenheten.

### Yttrande från

### Ankomstdatum

#### Myndigheter, nämnder m. fl.

1. Länsstyrelsen	2023-03-08	sid 5
2. Lantmäteriet	2023-03-07	sid 6
3. Statens Geotekniska Institut	2023-03-01	sid 6
4. Polismyndigheten	2023-02-20	sid 8
5. Vattenfall eldistribution	2023-02-21	sid 8
6. Bygg- och miljönämnden	2023-03-15 (förlängd svarstid)	sid 8
7. Kretsloppsavdelningen	2023-03-06	sid 10
8. Tekniska nämnden	2023-04-03 (förlängd svarstid)	sid 11

#### Sakägare

9. Alingsåshem	2023-03-08	sid 13
----------------	------------	--------

På följande sidor redovisas de inkomna synpunkterna från granskningen. Kommunledningskontorets kommentarer och förslag till åtgärder redovisas också.

## 1. Länsstyrelsen

### Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

### Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksentresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hän-syn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

### Synpunkter på granskningshandlingen

#### Markmiljö

Eftersom de finns föroreningar i marken inom planområdet anser länsstyrelsen fortfarande att det bör finnas en upplysning på plankartan eller i planbeskrivningen att en anmälan enligt 28 § i förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska göras till tillsynsmyndigheten (Miljöförvaltningen i Alingsås kommun). Detta för att säkerställa att anmälan kommer att utföras inför kommande markarbeten i planområdet.

#### Fornlämningar

I samrådsskedet informerade Länsstyrelsen kommunen om att planförslaget berör en lagskyddad fornlämning, L1966:951, stadslager, och att tillstånd enligt kulturmiljölagen krävs innan några markingrepp får ske. Vi informerade också om att ett tillstånd kan komma att förenas med villkor om arkeologisk åtgärd. Sådan åtgärd kan vara arkeologisk förundersökning och vid behov arkeologisk undersökning.

Det framgår inte av granskningshandlingen om och på vilket sätt kommunen har hanterat fornlämningsfrågan inom ramen för planarbetet. Vi vill därför göra kommunen uppmärksam på att de behöver söka tillstånd till ingrepp i fornlämning i god tid innan några markarbeten sker.

#### Geoteknik

Statens geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande daterat 2023-03-01. SGI har inga invändningar mot planförslaget. SGI:s yttrande bifogas i sin helhet.

### **Planenhetens svar:**

En upplysning att en anmälan enligt 28 § i förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska göras till tillsynsmyndigheten (Miljöförvaltningen i Alingsås kommun) har lagts till i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen uppdateras även med en upplysning om krav på tillstånd till ingrepp i fornlämning innan markarbeten kan påbörjas inom planområdet. En ansökan har skickats in till länsstyrelsen där PM Förtydligande om markingrepp, vilken togs fram efter samrådet, har använts som underlag.

## **Lantmäteriet**

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-01-16) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

### **RAPPORTERA IN FÖRBÄTTRINGAR AV GRÄNSERS LÄGESOSÄKERHET**

Lantmäteriet konstaterar att kommunen gjort inmätningar av fastighetsgränser inom planområdet då detta framgår av planbeskrivningen. De aktuella gränspunkterna finns inte uppdaterade i den digitala registerkartan. Det är av stor vikt att förbättringarna även förs över till registerkartan för att underlätta i samhällsbyggnadsprocessen bland annat vid framtida fastighetsbildning. I HMK Handbok Digital Grundkarta 2021, avsnitt 3.6.2, finns en tydlig rekommendation om att så ska ske. Om det är oklart hur detta ska gå till, tag gärna kontakt med Lantmäteriets geodatasamordnare.

I övrigt har Lantmäteriet inga synpunkter på de aktuella planhandlingarna.

### **Planenhetens svar:**

*Kommunen har kontrollmätt fastighetsgränserna och inga förändringar har skett. I övrigt noteras yttrandet och medför ingen förändring.*

## **2. Statens Geotekniska Institut**

Statens geotekniska institut (SGI) har från Länsstyrelsen i Västra Götalands län erhållit rubricerat ärende med begäran om yttrande. SGI har tidigare lämnat yttrande över samrådshandling 2022-05-30. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Detaljplanens syfte är att bidra till stadsutveckling genom att möjliggöra för kontor och centrum inom fastigheten Solen 14. Planområdet ligger i västra delen av kvarteret Solen i centrala Alingsås.

Underlag:

1. Planbeskrivning med tillhörande plankarta och illustrationskarta upprättade av Alingsås kommun, daterade 2023-01-16. pprättad av WSP, daterad 2023-01-16.
2. Solen 14, Alingsås, Detaljplan, PM Geoteknik. Upprättad av Bohusgeo, daterad 2022-11-08.
3. Alingsås kommun, V:a Centrum, Kv Klockan och Kv Ljuset, Lillån, Geoteknisk utredning: PM beträffande stabilitetsförhållanden. Upprättad av GF konsult, daterad 2005-04-06.
4. Alingsås kommun, Västra Stadskärnan, detaljplan, Geoteknisk undersökning: PM beträffande detaljplan. Upprättad av GF konsult, daterad 2001-02-22.
5. Kv Klockan, Hjulet och Ljuset, Översiktlig stabilitetsutredning för förändrad markanvändning. Upprättad av KM Geoteknik, daterad 1999-12-20.
6. Kompletterande grundundersökning för planerad bro över Lillån för Västra Ringgatan i Alingsås. Upprättad av Flygfältsbyrån, daterad 1962-06-19.

Geotekniska förhållande

Enligt PM Geoteknik [2] består undergrunden av friktionsjord av i huvudsak sand-silt med mindre skikt av lera och organisk jord, som underlagras av lera. Leran finns på stort djup mellan ca 15 - 20 m djup under markytan.

SGL:s synpunkter

SGL hade följande synpunkter på samrådshandlingen:

- *I underlaget saknas redovisning av de fält- och laboratorieundersökningar som refereras. Även de omnämnda beräkningarna saknas som påvisar att totalstabiliteten är tillfredsställande. SGL anser att dessa handlingar ska bifogas underlaget så att det blir granskningsbart.*
- *Stabiliteten vid Lillån har utretts i refererad handling. I sin närmaste del ligger Lillån 30–35 m från planområdet sydvästra hörn. Det anges att en tidigare utförda stabilitetsanalys visat på att totalstabiliteten vid Lillån var tillfredsställande medan lokalstabiliteten var otillfredsställande. Stabiliteten anges dock "inte äventyras längre än 5 m från nuvarande åbrink". SGL efterfrågar ett förtydligande av om de förhållanden som antagit i beräkningarna avseende marklaster, geometrier, vattennivåer etc. även är aktuella idag.*

SGL:s synpunkter på granskningshandling:

- I underlaget till detaljplanen redovisas de fält- och laboratorieundersökningar som är underlag för de stabilitetsberäkningar som redovisas i PM Geoteknik [2].

*SGL har inga synpunkter på ovanstående.*

- I PM Geoteknik [2] redovisas en analys av stabiliteten. Baserat på utförda beräkningar bedöms släntstabiliteten vara tillfredsställande för detaljplanen och den planerade bebyggelsen bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande.

Stabiliteten för den befintliga muren efter Lillån har ej beräknats. Vid eventuellt ras av den befintliga muren bedöms slänten för det eventuella raset ej påverka detaljplanen. Avståndet mellan släntkrönet efter ett ras och detaljplanen bedöms vara mellan ca 25 - 30 m.

*Sgl har inga synpunkter på ovanstående.*

**Planenhetens svar:**

*Yttrandet noteras och medför ingen förändring.*

### **3. Polismyndigheten**

Polismyndigheten har tagit del av inkomna uppgifter om granskning av detaljplan och har inget att erinra.

**Planenhetens svar:**

*Yttrandet noteras och medför ingen förändring.*

### **4. Vattenfall Eldistribution**

Vattenfall Eldistribution (Vattenfall) har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerad detaljplan och lämnar följande yttrande.

Utöver de synpunkter Vattenfall framfört i samrådsskedet har Vattenfall inget ytterligare att tillägga.

**Planenhetens svar:**

*Yttrandet noteras och medför ingen förändring.*

### **5. Bygg- och miljönämnden**

**Förorenade områden**

Fastigheten Solen 14 finns med i Länsstyrelsen databas över potentiellt förorenade områden (EBH-stödet) med en preliminär riskklass 3 (måttlig risk) baserat på tidigare verksamhet (kemikaliehantering och konfektionssömnad).



Miljöskydds enheten bedömer att den miljötekniska markundersökningen som har gjorts våren 2021 är översiktlig då ett fåtal punkter har provtagits och de påträffade föroreningarna i marken inte har avgränsats i djup- och sidled. PAH-H och arsenik har påvisats i halter över de generella riktvärdena som anges för fastighetens markanvändning (mindre känslig markanvändning). Miljöskydds enheten bedömer att kompletterande miljöteknisk markundersökning ska göras där schaktning/markarbeten ska utföras på fastigheten och det finns risk att föroreningar sprids oavsiktligt. Om markarbeten ska utföras på ett djup där grundvatten riskerar att påverkas bedömer miljöskydds enheten att grundvattenprovtagning ska utföras samt att grundvattnets strömningsriktning fastställas i samband med grundvattenprovtagningen.

Miljöskydds enheten bedömer att eftersom schaktning/markarbeten ska utföras på fastigheten så ska en anmälan enligt 28 § Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas in i god tid före planerade arbeten (minst 6 veckor innan). Detta eftersom föroreningar i jord med halter motsvarande MKM (mindre känslig markanvändning) har påträffats och vi bedömer att risk för spridning och exponering inte är ringa samt att en åtgärd skulle kunna medföra ökad risk för spridning av föroreningarna.

#### **Schaktmassor**

Enligt planbeskrivningen finns det inslag av fyllnadsmassor med bland annat tegel, betong och porslin på fastigheten. Enligt granskningshandlingarna eftersträvas en massbalans för planområdet. Om massor ska lagras en längre tid kan anmälan till bygg- och miljönämnden krävas. Misstänkt eller påvisat förorenade massor ska provtas innan de återanvänds eller förs bort. Massor som förs bort från fastigheten ska ske med godkänd transportör och lämnas till godkänd slutmottagare. Dokumentation ska kunna visas upp om nämnden begär det.

#### **Miljöfarlig verksamhet**

I planbeskrivningen nämns att det i planområdets nordvästra del möjliggörs för placering av ett mindre reservkraftverk. Det framgår inte hur ett eventuellt reservkraftverk ska drivas. Om reservkraftverket utgörs av en förbränningsanläggning för ex. olja eller trämaterial kan anläggningen vara anmälningspliktig beroende på installerad effekt. Om anmälan krävs ska den lämnas in till bygg- och miljönämnden i god tid, minst 6 veckor, innan installation. Om en cistern innehållande brandfarlig vätska om mer än 1000 liter ska installeras krävs att information lämnas till bygg- och miljönämnden minst 4 veckor före installation.

#### **Rivning av byggnader**

Lagerbyggnaden mellan "gula huset", "grå huset" och "rosa huset" ska rivas. Om miljöfarlig verksamhet bedrivits i byggnaden eller om marken misstänks vara förorenad vill miljöskydds enheten få remiss inför rivningslov.

Dagvatten/naturvård I planbeskrivningen anges att dagvattenrening kommer att ske via grönytor och i krossmagasin. Det finns dock ingen reglering av grönytor eller andel genomsläpplig yta i plankartan, motsvarande ett sådant förslag. Med anledning av detta har dagvattenutredningen uppdaterats med beräkning av föroreningsbelastning från

dagvatten på recipient vid ett scenario helt utan grönytor, där rening sker enbart i krossmagasin. Förslaget innebär en minskning i föroreningsbelastning jämfört med nuläget, men en marginellt högre belastning jämfört med kompletterande rening i grönyta.

Miljöskyddsenheten bedömer att rening i enbart krossmagasin är tillräcklig utifrån föreslagen markanvändning och recipientens känslighet. Vid planering av grönytor (i enlighet med illustrationskarta och planbeskrivning) anser dock miljöskyddsenheten att dessa ska utformas på ett sätt som kan bidra till ytterligare rening av dagvatten, utöver att leverera andra ekosystemtjänster som biologisk mångfald, skugga/svalka och estetik.

### **Planenhetens svar:**

*Då det endast förekommer lokalt förhöjda halter som härrör från fasta material såsom sand med inslag av framför allt tegel samt att marken är asfalterad, har en bedömning i den miljötekniska markundersökningen gjorts att inga risker föreligger med påträffade markföroreningar som skulle föranleda en saneringsåtgärd. Därav bedöms det vara säkerställt att marken är lämplig för föreslagen användning.*

*En upplysning om att en anmälan enligt 28 § i förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska göras till tillsynsmyndigheten (Miljöförvaltningen i Alingsås kommun) har lagts till i planbeskrivningen.*

*Synpunkterna som avser schaktmassor, miljöfarlig verksamhet och dagvatten noteras.*

## **6. Kretsloppsavdelningen**

Yttrandet innefattar ett fåtal kommentarer i planbeskrivningen (bifogad till yttrandet) samt nedan kommentar gällande dagvattenhantering.

VA anser att kommunen behöver föregå som ett gott exempel gällande hållbar dagvattenhantering i enlighet med kommunens dagvattenplan och dagvattenstrategi.

Enligt dagvattenstrategin ska vi bland annat Bevara och skapa plats för vattnet, samt nyttja vattnets möjligheter för att skapa en god livsmiljö och lyfta, tydliggöra och kommunicera dagvattenhanterings betydelse inom Alingsås kommun och samhälle. Det nya kommunhuset blir en utmärkt plats att genomföra och visa detta.

Dagvatten och takvatten bör nyttjas som resurs, exempelvis för bevattning av planteringar. Andelen hårdgjorda ytor bör begränsas och de dagvatten ska i första hand omhändertas i hållbara dagvattenanläggningar som möjliggör, infiltration, rening, fördröjning och trög avledning. Exempel på detta är infiltration i grönytor, skelettjord, genomsläppliga beläggningar, nedsänkta växtbäddar. Dagvattenanläggningar bör så långt det är möjligt göras multifunktionella och om möjligt bidra till biologisk mångfald.

Det är därför viktigt att utformningen av dagvattenhantering sker i samråd med parkenheten och att kunnig projektör finns med i projekterings och anläggningskede.

### **Planenhetens svar:**

*Yttrandet noteras och föreslagna ändringar har gjorts i planbeskrivningen.*

## **7. Tekniska nämnden**

### **Dagvattenhantering**

Kommunen bör föregå som ett gott exempel gällande hållbar dagvattenhantering i enlighet med kommunens dagvattenplan och -strategi, vilka bland annat poängterar vikten av att bevara och skapa plats för vattnet och att nyttja vattnets möjligheter för att skapa en god livsmiljö.

Att lyfta, tydliggöra och kommunicera dagvattenhanterings betydelse inom Alingsås kommun och samhälle är viktigt och det nya kommunhuset blir en utmärkt plats att genomföra och visa detta.

Dagvatten och takvatten bör nyttjas som resurs, exempelvis för bevattning av planteringar. Andelen hårdgjorda ytor bör begränsas och dagvatten ska i första hand omhändertas i hållbara dagvattenanläggningar som möjliggör infiltration, rening, fördröjning och trög avledning. Exempel på detta är infiltration i grönytor, skelettjord, genomsläppliga beläggningar och nedsänkta växtbäddar. Dagvattenanläggningar bör så långt det är möjligt göras multifunktionella och om möjligt bidra till biologisk mångfald.

Utformning av dagvattenhantering bör ske i samråd med parkenheten och en inom området specialiserad projektör bör finnas med i projekterings- och anläggningskedena. Park- och naturenheten tar upphöjda dagvattenanläggningar och s.k. Raingardens som exempel på möjliga framtidslösningar.

### **Utemiljö**

Park- och naturenheten framhåller vikten av ett hållbart samhällsbyggande med bevarad natur- och kulturmiljö och goda livsmiljöer genom en långsiktig ekologisk, social och ekonomisk hållbar utveckling (kommunens prioriterade mål och Vision 2040). Detta bör tas i beaktande framförallt gällande utemiljön, vilken i personalens enkätsvar i undersökningen "Framtidens kommunhus" framhållits som ett viktigt område att utveckla. I detaljplanen behöver eftersträvas ett mer balanserat fokus som tar hänsyn till, och har ambitioner kring, både byggnader och utemiljö.

Exempel på högre ambitioner gällande den fysiska miljön skulle kunna uttryckas är genom att mer planeringsarbete läggs på entré och innergård. Den senare bör innehålla både ett ordentligt träd och tillgängliga soffor. Parkenheten har kompetens kring dessa frågor och kan vara behjälpliga. Att låta husets huvudentré ta plats kan öka möjligheten för besökare

att hitta dit, och huvudentrén blir också en viktig symbol som både medarbetare och kommuninvånare ska mötas av.

Gällande tillgänglighetsarbete avseende entré, utemiljö, cykelparkering m.m. kan parkenheten hjälpa till.

Aktivitetsgynnande platser, såsom utepingsbord, bör planläggas på innegården. Det tar inte stor plats, är relativt billigt och ger en signal om att Alingsås kommun vet vikten av att röra på sig för god hälsa.

Park- och naturenheten ställer sig bakom bygg- och miljönämndens yttrande ifråga om vikten av att detaljplanen tar ytterligare hänsyn till ekosystemtjänster och biologisk mångfald.

Markmaterial bör vara i ett mer genomsläppligt material än det som föreslås i planen.

De träd som markerats ut i planen behöver vara större och kronornas utbredning ritas ut så som de blir efter 20 år. Växtbäddar till större träd kan förläggas under mark. Här kan park vara behjälpliga.

Ytterligare en fundering är om det kommer göras någon solstudie som undersöker exempelvis hur ljus innergården kommer bli? Denna plats är viktig för medarbetarna och behöver detaljstuderas. Befintligt hus ligger i söderläge och är väldigt högt.

### **Trafik**

Några frågetecken/synpunkter gällande trafikplaneringen är följande:

- Gäller utfartsförbud till Västra Ringgatan även för cyklar? I annat fall kan transporter till/från (vita) cykelhuset bli otidlig/besvärlig.
- Västra Ringgatan är även mycket smal och otrygg för gång- och cykeltrafikanter. Gatan bör ses över, gällande hur man kan göra den tryggare och trevligare om ett kommunhus ska ligga dikt an, och detta planarbete bör vara ett bra tillfälle att titta på helheten i området.
- En yta för cykeltak bör säkerställas i planen. Förslagsvis bör ytan ligga närmast entrén, så att cyklister slipper röra sig på bilparkeringen för att nå cykelparkeringen.
- En lägre P-norm bör kunna tillämpas, till förmån för ytterligare cykelpollare. Enligt normen ska det finnas plats för 36 cyklar för medarbetare/besökare. I planering av dess ytor kan park vara behjälpliga.

### **Planenhetens svar:**

*Synpunkter och förslag kring dagvattenhantering, utemiljöns utformning, ekosystemtjänster och biologisk mångfald noteras med medför ingen förändring i detaljplanen. Det är däremot aspekter som är värdefulla inför nästkommande skede i projektet.*

*En solstudie är inte tänkt att genomföras innan ett antagande av planen. Exakt placering för gemensamhetsytor styrs inte heller i plankartan, men den föreslagna placeringen är bland annat fördelaktig ur bullersynpunkt. Planområdet kommer inte att utökas för att inkludera större delar av Västra ringgatan. Gällande detaljplan hindrar inte att enklare åtgärder tas för exempelvis säkerhet och trivsel.*

*Syftet med utfartsförbudet är att säkerställa en god trafiksäkerhet genom att styra att in- och utfart för motorfordon sker via Kungsgatan eller Drottninggatan.*

*Cykelparkeringar avses uppföras i anslutning till den nya entrén vid det "gula huset" och i det "vita huset". Parkeringsnormen, det vill säga 36 stycken platser för cykelparkeringar, bedöms vara möjlig att uppfylla. Ytor för komplementbyggnader som skulle kunna inrymma cykelgarage möjliggörs utmed Drottninggatan och i sydöstra delen av fastigheten.*

## **8. Alingsåshem**

Fastigheten Solen 14 ägs av Fabs AB. Alingsåshem har fått i uppdrag av Kommunstyrelsen att starta projektering för att uppföra ett nytt kommunhus inom Solen 14. Planförslagets intentioner överensstämmer med detta ändamål. Alingsåshem tillstyrker detaljplan Alingsås, Kontor och Centrum vid Kabom (Solen 14 och del av Centrum 1:17) med förbehåll för nedanstående synpunkter.

### **Detaljplanens syfte om att möjliggöra för kontor**

Detaljplanen får enligt 4 kap 32 § tredje stycket PBL inte vara mer detaljerad än som behövs med hänsyn till planens syfte. Den aktuella detaljplanen ska enligt syftet både möjliggöra för användningarna kontor och centrum samt bevara och skydda den äldre befintliga bebyggelsen på fastigheten och förhålla sig till riksintresset och närområdet.

Vi på Alingsåshem bedömer att detaljplanen syftar mer på att skydda den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen mot förvanskning än att möjliggöra för kontor- och centrumverksamhet. Detta är en synpunkt som vi löpande har framfört och påtalat under framtagandet av detaljplanen för att i planen göra avvägningar utifrån planens syfte.

Att de nya föreslagna planbestämmelserna kan medföra att en inflyttning kan försenas samt att projektet fördras är inte skäl i sig att utforma planen på annat sätt. I ett kulturhistoriskt värdefullt kvarter kan man inte räkna med att kunna göra ombyggnader på ett lika rationellt sätt som för andra fastigheter. Men i planens syfte ingår å andra sidan att möjliggöra för användningarna kontor och centrum, och detta syfte motverkas om planbestämmelserna hindrar att byggnaderna på ett ändamålsenligt sätt iordningsställs för detta, med hänsyn till funktion, en sund inomhusmiljö och ekonomi.

Länsstyrelsen gjorde i samrådet bedömningen att samrådsförslaget tillgodoser riksintresset för kulturmiljövården. Länsstyrelsen efterfrågade visserligen att bestämmelserna avseende kulturmiljön skulle förtydligas men efterfrågade inte, enligt vår

bedömning, att regleringen skulle göras mer utförlig/strikt. I realiteten har dock kommunen ökat antalet bestämmelser mellan samråds- och granskningsförslag kraftigt från ca 10 till cirka 50 bestämmelser. Detta innebär en otroligt hög och detaljerad nivå av reglering avseende kulturmiljön, som är svårt att hitta motsvarighet till och man kan ifrågasätta om den verkligen är nödvändig för att uppnå Länsstyrelsens synpunkter och detaljplanens syfte. I princip verkar alla värden som någonsin har konstaterats och presenterats i framtagna underlagsmaterial, avseende kulturvärden, ha inarbetats i planförslaget i form av styrande planbestämmelser. Eftersom PBL skapar stora möjligheter att skydda exteriör och interiör så går det inte att säga att individuella bestämmelse är felaktiga/saknar lagstöd, men vår bedömning är att granskningsförslaget inte är utformat på ett balanserat sätt. Vi saknar avvägningen mot andra intressen, exempelvis möjligheten att utforma moderna kontorslokaler i enlighet med rådande krav och riktlinjer.

Detta innebär inte att bestämmelser avseende kulturmiljön helt bör tas bort men vi anser att det hade gått att utforma detaljplanen på ett sätt som gjorde att kulturvärdena sammantaget hade kunnat bevarats samtidigt som fastighetsägarens intressen av att skapa moderna kontors- och centrumllokaler kan tillgodoses. Exempelvis borde flertalet q-bestämmelser istället ha kunnat utformas som k/f-bestämmelser, då det inte i alla fall kan vara rimligt att bevara de nuvarande byggnadsdelarna för att kunna bevara kulturmiljön i stort. Att modernisera byggnaderna (vilket inte är samma sak som att modernisera utseendet) bör kunna gå samtidigt som kulturmiljöns värden i stort kvarstår.

Förvaltningen för kulturutveckling, Västra Götalandsregionen, hade inte heller något att erinra mot samrådsförslaget då de kulturhistoriska värdena beaktats i hög grad. Det är därför tveksamt att lägga till ett stort antal interiöra skyddsbestämmelser mellan samråd och granskning när synpunkterna som kom in i samrådet i princip inte alls rör kulturmiljön. På vilket sätt har bedömningarna förändrats sedan samrådet?

Byggnaderna i kvarteret har under 1900-talet byggts om och byggts till i omgångar efter behov, vilket i sig speglar en kulturhistoria med ett värde. Det bör även fortsättningsvis vara möjligt att bevara och samtidigt kunna utveckla fastigheten på sätt så att även nya kulturmiljövärden kan tillkomma så som på Clarion Hotel Post i Göteborg. Planbestämmelserna begränsar alla dessa möjligheter.

### **Ekonomiska konsekvenser**

I tjänsteskrivelsen under rubriken Ekonomiska konsekvenser och i planbeskrivningen, s. 33 och 52, där ekonomiska frågor tas upp, besvaras inte frågan vad det kan bli för ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren och för kommunen som hyresgäst.

Det finns information om ersättning. Vid bestämmelser om rivningsförbud har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada detta innebär. Utfallet om ersättning för detta är dock mycket ovisst. Oavsett en sådan ersättning så kommer dessa byggnader att långsiktigt kräva högre underhålls- och driftskostnader jämfört med en nyproduktion utifrån de nya planbestämmelserna.

### Synpunkter på föreslagna planbestämmelser

För att Alingsåshem ska kunna ställa om den här fastigheten till kontor kommer vi att behöva välja system för installationer som uppfyller krav. Till exempel krävs en ventilationsanläggning som är mer teknisk avancerad och har hög kapacitet för att uppnå ett inomhusklimat som uppfyller gällande arbetsmiljökrav. Anledningen är att det finns inget stöd i husets skal, som isolerar mot kyla och värme utifrån. Vi föreslår därför att ta bort k7 och i stället tillåta tilläggsisolering utvändigt på de husväggar som lämpar sig. Exempelvis det rosa huset där anpassningar kan utföras utan att påverka utseende, då sockel och fönsterplacering kan anpassas. Detta skulle bidra till bättre inomhusklimat och lägre energiförbrukning, vilket påverkar driftskostnaden och därmed ger en lägre hyra. Dessutom skulle vi mer ligga i linje med ambitionerna i kommunens Klimatstrategi. Orsaken till att vi inte kan göra en invändig isolering, som annars hade kunnat vara en lösning är att den kan ge en ökad fuktproblematik som kan skapa problem med byggnaden.

Utvändig solavskärmning är en viktig åtgärd för att minska kylbehov och energianvändningen i syfte att uppnå ett gott inomhusklimat. Även dessa föreslagna planbestämmelser (f10-11) är en stor osäkerhetsfaktor utifrån att produkter inte uppfyller eller kraftigt begränsar möjliga lösningar utifrån kravställning på funktion och driver kostnader. Vi föreslår att dessa planbestämmelser formuleras mer flexibla för att i bygglovsskedet bedöma lösningar som inte förvanskar byggnaden. Vi önskar även framtidssäkra möjligheterna att komplettera det rosa huset med utvärdig solavskärmning, även om bedömningen just nu är att det finns alternativa lösningar för att uppfylla krav på arbetsmiljö.

Föreslagna planbestämmelser begränsar omfattning av solceller vilket resulterar i lägre elproduktion än vad fastigheten hade kunnat möjliggöra. Med en större solcellsanläggning i kombination med tilläggsisolering skulle man nå en högre grad av självförsörjning av fastighetsel och eventuellt kunna försörja del av verksamhetens el.

Hissportar i stål med runt fönster (q18) finns endast i rosa huset och inte i det gula huset. Planbestämmelsen för det gula huset föreslås därmed tas bort. När det gäller hissportarna i det rosa huset, så kan dessa inte behålla sin nuvarande placering de har idag utifrån att uppfylla krav på tillgänglighet och säkerhet. Verksamheten har idag problem med tillgänglighet i sina lokaler och har därmed krav på detta i de nya lokalerna. Däremot skulle vi kunna placera hissportarna som dekorativa inslag någonstans i kontoret tillsammans med en beskrivande text om dess historia. Samma sak gäller q19 (Radiator av industrikaraktär ska bevaras), dvs vi kan inte använda dessa som radiatorer då de inte har erforderlig kapacitet och risk för framtida läckage. Vi kan hantera radiatorerna på lika sätt som hissparportarna.

Vissa interiöra detaljer som ska bevaras finns nästan ingenting kvar av; exempelvis q13 (Interiöra ursprungliga profilerade listverk, foder, tak- och golvlister ska bevaras) och q20 (Innertak i pärlspont ska bevaras). Vi kommer dessutom att behöva ta ner den lilla pärlsponten som finns kvar. Anledningen är att vi behöver åtgärda yttertaken som är skadade ovanför pärlsponten.

Generellt sätt, så föreslår vi att planbestämmelserna q 13, q 18, q 19, q 20, tas bort.

Vi är frågande gällande f6-f8, som avser bestämmelser för fasadernas kulör, exempelvis att det idag rosa huset, ska vara ljust vit bruten mot beige. Vi känner inte till att det har gjorts några färgprover. Vi föreslår en mindre detaljerad bestämmelse, till exempel "traditionsenlig kulör".

### Höjder

Vi ser alternativ för att minimera framtida risk för fuktproblematik i takkonstruktionerna i flera av byggnaderna. Alternativet kan stå i konflikt med förslag på nockhöjd. Vi föreslår att nockhöjden på husen justeras så att det finns marginal för alternativa lösningar.

Det har även inkommit nya förutsättningar för reservkraften som innebär att den inte längre inryms inom föreslagen planbestämmelse för h1 Högsta nockhöjd. Vi föreslår att vi i dialog kan hitta en lösning för detta.

### Rivningsförbud

Vi har omfattande problem i det gråa huset och i det gula huset. Mycket av de befintliga träbjälklagen och takkonstruktioner i det gula huset har konstaterade skador, så som fuktproblematik, svamp och mikrobiell påväxt. Det finns också tjärstrykning och tjärpapp som avger emissioner och lukt som behöver tas bort. Dessa har dessutom en besvärlig placering och är svåra att komma åt. Bara detta kräver omfattande åtgärder. Den befintliga konstruktionen i grå huset uppfyller inte dagens krav på bärlighet för kontor och behöver därmed kompletteras.

Ett rivningsförbud begränsar alternativet att bygga nya bjälklag, val av modern byggteknik som på ett bättre sätt omhändertar, fukt, emissioner, belastning, brand, ljud, osv. Rivningsförbudet begränsar åtgärder för högre takhöjder och effektiva planlösningar utifrån att rivningsförbudet även inkluderar den bärande stommen, ex. bjälklag, takstolar, bärande innerväggar.

Rivningsförbudet medför att vi behöver mer material, arbetsmetoder som kräver längre byggtid och därmed en ökade kostnader för att genomföra projektet, vilket i sin tur påverkar hyresnivån.

Vi har förståelse för rivningsförbudet utifrån riksintresset men just rivning av husens inre delar och utifrån rådande status på bjälklag, medför rivningsförbudet begränsningar i uppfyllelse av detaljplanens syfte, dvs. ett modernt kontor och centrumverksamhet.

### Planenhetens svar:

*I Plan- och bygglagen finns ett genomgående krav att tillvarata kulturvärden, som är ett allmänt intresse. För att uppfylla planens syfte har det, i planarbetet, därav varit nödvändigt att göra avvägningar mellan de allmänna intressena och de enskilda, i form av bebyggelse för kontor och centrumverksamhet. Avvägningarna har gjorts utifrån de antikvariska och kulturhistoriska underlag som har tagits fram under planarbetet för att*



uppfylla lagkravet om att kulturhistoriskt värdefulla byggnader inte får förvanskas. Samtidigt har bedömningen gjorts att de planbestämmelser som har införts i plankartan inte förhindrar att byggnaden kan användas för, de i planen angivna, användningarna kontor och centrumverksamhet. Vid rivningsförbud eller skyddsbestämmelser finns möjligheten att, med stor varsamhet och utan att förvanska, byta ut de delar av materialet som är skadat till ett likvärdigt material. Det är även möjligt att komplettera befintliga strukturer, exempelvis bjälklag.

Mellan samråd och granskning omarbetades planbestämmelserna i syfte att tillgodose de yttranden som inkom under samrådstiden och för att möta den bevarandeambition som planens syfte anger. Förändringarna innebär ett införande av bestämmelser som bedömdes som nödvändiga för att säkra särskilt värdefulla befintliga material och utföranden. Efter granskning har platsbesök och diskussioner genomförts för att säkerställa att bestämmelserna i plankartan kan anses vara realiserbara.

Bestämmelsen q13 - interiöra ursprungliga profilerade listverk, foder, tak- och golvlister ska bevaras, tas bort för det rosa huset då dessa interiöra detaljer inte längre finns kvar i byggnaden. Bestämmelsen q20 - innetak i pärlspont ska bevaras, tas bort för det gula huset då större delar av pärlsponten redan är borttagen. Hissportar i stål med runt fönster har påträffats i det gula huset vilket innebär att planbestämmelsen kvarstår. Placering av hissportar och radiatorer behandlas i bygglovet.

Bestämmelsen som reglerar utvändigt solavskärmning tas bort på det gula huset för att möjliggöra för fler lösningar av solavskärmning. Detta hanteras fortfarande genom utökad lovplikt för att förvanskning av byggnaden ej ska ske.

Kravet på tydlighet i PBL innebär att redovisningen av planens reglering ska vara tydlig. Bedömningen har gjorts att "traditionsenlig kulör" inte uppnår till det kravet.

Synpunkter kring solceller noteras men medför ingen ändring då möjligheten till mer yta för solceller än vad som redan tillåts på huvudbyggnaderna riskerar en förvanskning av dessa. Synpunkter angående tilläggsisolering noteras men medför ingen förändring. Dels med tanke på förvanskningsförbudet men även för att det skulle innebära att allmän platsmark skulle behöva tas i anspråk på den västra och södra sidan av det rosa huset. Även höjdbestämmelserna kvarstår då det finns marginal från befintlig nockhöjd. Dialog har förts kring byggrätten för reservkraftverket och ingen ändring i planbestämmelser är nödvändiga.

Avsnittet kring de ekonomiska frågorna ska redovisa de ekonomiska åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras. De tydliggör därav vilka kostnader som kommunen respektive fastighetsägaren är ansvariga för men redogör inte för några faktiska summor.

## Kvarstående synpunkter

För att ha rätt att överklaga en plan ska man som sakägare ha lämnat skriftliga synpunkter antingen i samrådet eller i granskningen. Sakägarna listade nedan har lämnat sådana synpunkter som inte tillgodosetts. De som kommunen anser har tillgodosedda synpunkter är inte medräknade nedan och kommer inte att sändas en besvärshänvisning som förklarar hur överklagan sker.

### Kvarstående synpunkter som inte tillgodosetts efter granskning

- Bygg- och miljönämnden
- Tekniska nämnden
- Alingsåshem

### Kvarstående synpunkter från samrådet

- Miljöskyddsnämnden
- Alingsåshem

## Planenheten

Åsa Jönsson  
Planchef

Elisa Johansson  
Planarkitekt