



Detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Folkparksgatan/Hambogatan

Granskningsutlåtande

Upprättad 2023-05-31

Ärendets handläggning

Beslut om positivt planbesked togs av Samhällsbyggnadsnämnden 2020-02-17. Kommunstyrelsen beslutade 2023-06-03, §36 om planprioriteringslista för samtliga planer som pågår och som ska påbörjas. Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i prioriteringslistan. Detaljplanens syfte är att pröva markens lämplighet för nybyggnation av bostäder. Den nya byggnaden beräknas rymma cirka 16 större lägenheter. Markparkeringar samt parkeringsgarage i källarplan tillåts. Området är beläget mellan Folkparksgatan och Hambogatan, vid entrén till Folkparken. Idag består området av en yta bevuxen med blandad vegetation och träd.

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 2022-05-05 till 2022-05-27 genom att planhandlingar utsänts till berörda sakägare, myndigheter och andra berörda remissinstanser. Samrådsmöte i form av ett ”öppet hus” hölls på Sveagatan 12 den 2020-05-11. På mötet närvarade ca 4 personer samt representanter från Samhällsbyggnadsförvaltningen. Synpunkter från samrådet har sammanställts i en samrådsredogörelse.

Granskning har ägt rum under tiden 2023-03-10 till 2023-03-31. I detta granskningsutlåtande redovisas inkomna yttranden från granskningstiden samt kvarstående synpunkter från samrådet. Ett informationsmöte hölls 2023-03-23 med representanter från Alingsåsparkens Kulturförening, Alingsåsparken AB och kommunen. I granskningsutlåtandet redovisas även synpunkter som nedtecknades vid detta möte.

Inkomna yttranden

Samråd

Myndigheter, nämnder m.fl.

		Anmärkning	
1.	Länsstyrelsen	2022-05-31	X
2.	Trafikverket	2022-05-24	
3.	Statens geotekniska institut (SGI)	2022-03-10	
4.	Lantmäteriet	2022-05-25	X
5.	Polismyndigheten	2022-05-05	
6.	Västtrafik	2022-05-20	
7.	Naturvårdsverket	2022-05-19	
8.	Vattenfall	2022-05-30	
9.	Skogsstyrelsen	2022-05-04	
10.	Miljöskyddsnämnden	2022-06-21 (förlängd svarstid till 2022-06-22)	
11.	Föreningen för kulturutveckling	2022-05-25	
12.	Naturskyddsföreningen	2022-05-25	X

Sakägare		Anmärkning
13. Alingsåsparken AB	2022-05-23	X
14. Alingsåsparkens Kulturförening 1	2022-05-11	X
15. Alingsåsparkens Kulturförening 2	2022-05-12	X
16. Alingsåsparkens Kulturförening 3	2022-05-15	X
17. Alingsåsparkens Kulturförening 4	2022-06-10 (förlängd svarstid tom 2022-06-10)	X
18. Hambon 2	2022-05-28	X
19. Hambon 3	2022-05-27	X

Övriga

20. Yttrande 1	2022-05-19	X
21. Yttrande 2	2022-05-21	X
22. Yttrande 3	2022-05-21	X
23. Yttrande 4	2022-05-23	X
24. Yttrande 5	2022-05-21	X

För en fullständig redogörelse av samrådsyttrandena och Kommunledningkontorets kommentarer och förslag till åtgärder hänvisas till samrådsredogörelsen.

Granskning

Myndigheter, nämnder m.fl.		Anmärkning
1. Länsstyrelsen	2023-03-13	
2. Trafikverket	2023-03-31	
3. Lantmäteriet	2023-03-31	
4. Polismyndigheten	2023-03-13	
5. Vattenfall	2023-03-24	
6. Naturskyddsföreningen	2023-03-29	
7. Bygg- och miljönämnden	2023-04-18 (förlängd svarstid)	
8. Alingsås och Vårgårda Räddningstjänstför.	2023-03-17	
9. Alingsåsparkens Kulturförening	2023-03-23	X

Sakägare

1. Boende Hambogatan	2023-03-31	X
----------------------	------------	---

Nedan följer de inkomna synpunkterna från granskningen. Kommunledningkontorets kommentarer och förslag till åtgärder redovisas också.

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Noteras.

2. Trafikverket

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

Noteras.

3. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Vilka bestämmelser avgränsas av sekundära egenskapsgränser?

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: *”Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser.”*

Synpunkterna beaktas.

Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 där kommunen skrivit texten ”(begränsas av sekundär egenskapsgräns)” efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

ÖVRIGA FRÅGOR

Genomförandetiden är angiven i månader. Lantmäteriet har utrett frågan hur genomförandetiden ska anges och kan konstatera att någon avsiktlig förändring inte skett. Förändringen har troligtvis tillkommit genom att den nationella databas som används för digitala detaljplaner använder sig av månader. Tanken är dock att den tid som används i planen ska konverteras till månader i systemet och inte en ändrad angivelse i själva planen.

Noteras.

Kommentar

4. Polismyndigheten

Polismyndigheten har tagit del av inkomsten granskningshandling och har inget att erinra.

Noteras.

5. Vattenfall

Vattenfall Eldistribution har inget att erinra.

Noteras.

6. Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen i Alingsås har tagit del av handlingar avseende rubricerad detaljplan. Efter att ha läst samrådshandlingarna anser vi att våra synpunkter har beaktats och har inget ytterligare att tillägga.

Noteras.

7. Bygg- och miljönämnden

Miljö- och hälsoskyddsensheternas synpunkter på granskningshandlingar

Dagvatten

Inga ytterligare synpunkter om planförslaget gällande dagvatten. Tidigare synpunkter har tagits in i granskningshandlingar.

Noteras.

Naturvärden

Eftersom näst intill alla träd på planområde kommer att avverkas behöver vedlevande organismer, såsom insekter, mossor, lavar och svampar, som idag finns på platsen bevaras i närområdet. Detta kan uppnås genom kompensationsåtgärd i form av faunadepå.

Planförslaget behöver säkerställa att faunadepåer anläggs vid eller i närheten till planområdet. Detta tillsammans med de föreslagna åtgärderna i planförslaget bedöms skapa tillräckligt likvärdiga livsmiljöer och gynna den biologiska mångfalden.

En del av träden som planeras avverkas inom planområdet kommer att sparas och placeras som faunadepåer på kommunal mark i närområdet. Det kommer att regleras i ett överlåtelseavtal att träden ska sparas och överlämnas till kommunen efter avverkning.

8. Alingsås och Vårgårda Räddningstjänstförbund

Räddningstjänsten anser att frågorna kring möjlighet till räddningsinsats samt brandvattenförsörjning är beaktade i Planbeskrivning Dnr 2021.261 KS upprättad 2022-01-16.

Räddningstjänsten har inget ytterligare att tillägga.

Noteras.

9. Alingsåsparkens Kulturförening (Informationsmöte)

Alingsåsparkens Kulturförenings synpunkter vad gäller förslaget om ändrad detaljplan för möjliggörande att uppföra ett flerfamiljshus på utpekad plats kan kokas ned till följande:

Föreningen motsätter sig fortsatt förslaget om ändrad detaljplan. Motivet är att ett flerfamiljshus på utpekad

Alingsåsparken är en viktig mötesplats i Alingsås och planerad byggnation ska därför bidra till att synliggöra och stärka Alingsåsparken som plats. Kommunens bedömning är att platsen lämpar sig väl för den nya bostadsbebyggelsen utan att det utgör ett hinder för Alingsåsparkens utvecklingsmöjligheter.

plats anser vi hindrar, eller kraftigt försvårar, att den långsiktiga visionen föreningen har för parkens utveckling kan bli verklighet. Detta på grund av den konfliktrisk som med stor sannolikhet kan uppstå mellan boende och parkbesökare/ programarrangörer. Enligt föreningens stadgar är målsättningen att Alingsåsparken återigen skall bli ett nav för kulturella arrangemang i Alingsås och då är ett flerfamiljshus i Parkens omedelbara närhet en betydande hämsko för föreningens strävan.

10. Boende Hambon 3

Höjden för framtida byggnad harmoniserar inte med övrig bebyggelse på Hambogatan. Hambogatan 9 vilket är de högsta huset på gatan kommer vara ca 2m lägre än denna extremt höga byggnad.

För att förbättra förutsättningarna för parken genomför kommunen 2022-2023 förbättringsåtgärder vid de kommunala parkeringarna i anslutning till Alingsåsparken. Åtgärderna beräknas öka parkeringsplatsernas kapacitet med cirka 15-20 procent för bilar. När det är klart. Alingsåsparkern AB och Alingsåsparkens Kulturföreningen har varit delaktiga i framtagandet av åtgärdsförslaget.

Inför antagandet har sektioner tagits fram för att visa på hur den nya byggnaden samspekar med sin omgivning avseende volymer och avstånd. Sektionerna visar att den är en stor variation av byggnadstyper i olika storlekar från olika tider i närområdet.

En del av höjdskillnaden fångas upp av att den nya byggnaden ligger lägre i terrängen än befintlig bebyggelse på Hambogatan. Närliggande fastighet söder om Hambogatan (Hambon 3) avskärmas av en trädbeklädd kulle, planlagd som Natur i gällande detaljplan, vilket minimerar eventuell insyn. Byggnadens höjdsättning och utformning regleras på olika sätt för att den ska passa in i sin omgivning.

Kommunens bedömning är att byggnadens omgivningspåverkan inte innebär en betydande olägenhet för närliggande fastigheter enligt Plan- och bygglagen (PBL).

Sammanfattning och revideringar

Kommunledningskontoret förelser följande revideringar av plankartan med bakgrund av inkomna granskningsyttranden.

- De sekundära egenskapsgränserna redovisas nu i enlighet med Lantmäteriets synpunkter.
- Genomförandetiden redovisas nu i måndader istället för veckor.

Sakägare med skriftliga synpunkter som inte tillgodosetts

- Alingsåsparken AB (arrendator för Stadsskogen 1:12)
- Alingsåsparkens Kulturförening (verksamhetsutövare i Alingsåsparken)
- Ägare till Hambon 2 (yttrande från samrådet)
- Ägare till Hambon 3

Övriga närboende med synpunkter som inte tillgodosetts

- Yttrande 1 (yttrande från samrådet)
- Yttrande 2 (yttrande från samrådet)
- Yttrande 3 (yttrande från samrådet)
- Yttrande 4 (yttrande från samrådet)
- Yttrande 5 (yttrande från samrådet)

Planenheten/Tillväxtavdelningen

Åsa Jönsson
Planchef

Ludvig Königsson
Planarkitekt