

Detaljplan för Alingsås, Bostäder och förskola vid Smålandsgatan

(Förmannen 2)

Samrådsredogörelse

Upprättad 2024-05-13

Ärendets handläggning

Beslut om positivt planbesked togs genom delegation 2019-10-31. Kommunstyrelsen beslutade den 5 februari 2024, § 19, om planprioriteringslista för samtliga planer som pågår och som ska påbörjas. Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i prioriteringslistan. Detaljplanens syfte är att omvandla befintligt verksamhetsområde till ett område för bostäder, förskola samt mindre lokaler för service. Stadsdelen knyter an till Alingsås särart och utformas med stöd i kunskap om stadens karaktär och byggnadstradition. Gröna värden främjas och Verkstadsgatan anpassas till det nya området och får en utformning som bidrar till en säker trafikmiljö samt tillgängliggör området från både norr och söder.

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 1 december 2023 till 22 december 2023 genom att information om planförslaget och kallelse till öppet hus utsänts till berörda sakägare, förvaltningar, myndigheter m.fl. Handlingarna har ställts ut i kommunhuset under samrådsperioden och funnits tillgängliga på kommunens hemsida. Kungörelse anslogs på kommunens anslagstavla den 29 november 2023 och publicerades i lokaltidningen, Alingsås Tidning, den 30 november 2023. Ett öppet hus hölls den 11 december 2023. På mötet närvarade ett 30-tal personer som var boende eller verksamma i närområdet. På plats närvarade även representanter från kommunledningskontoret, samhällsbyggnadsförvaltningen, Alingsåshem samt TB-gruppen. Under öppet hus fanns handlingarna tillgängliga och det fanns möjlighet att lämna synpunkter.

Den 1 december begärde miljöskyddskontoret anstånd till den 25 januari att inkomma med yttrande, vilket beviljades.

Inkomna yttranden

Myndigheter, nämnder m.fl.		Anmärkning
1. Länsstyrelsen	2023-12-22	X
2. Trafikverket	2023-12-18	X
3. Statens geotekniska institut (SGI)	2023-12-18	
4. Lantmäteriet	2023-12-21	X
5. PostNord	2023-11-29	X
6. Polismyndigheten	2023-12-04	
7. Västtrafik	2023-12-06	X
8. Bygg- och miljönämnden	2024-01-25	X
Sakägare		
9. Alingsåshem	2023-12-18	
10. Skomakaren 8	2023-12-11	X
Övriga		
11. Bostadsrättshavare Rödklövern 2	2023-12-18	X
12. Bostadsrättshavare Rödklövern 2	2023-12-21	X
13. Klockesten 2	2023-12-11	X

Nedan följer de inkomna synpunkterna från samrådet. Kommunledningskontorets kommentarer och förslag till åtgärder redovisas också.

Yttrande

Kommentar

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). För att planförslaget inte ska riskera överprövning vid ett antagande behöver kommunen till granskningsskedet bearbeta förslaget i de delar som berör miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten, MKN luft, skyfall samt markmiljö.

Noteras.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet samt miljö kvalitetsnormer måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna:

- Riksintresse
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljö kvalitetsnormer (MKN)
- Strandskydd
- Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget strider mot prövningsgrunden för miljö kvalitetsnormer (MKN) samt hälsa och säkerhet.

MKN vatten och dagvatten

Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm, MKN, enligt 5 kap Miljöbalken överträds. Kommunen måste därför visa hur planerade åtgärder påverkar vattenkvaliteten inom de vattenförekomster som kan

Planbeskrivningen har förtydligats att planerade åtgärder varken påverkar vattenkvaliteten eller möjligheterna att nå uppsatta MKN för vatten med stöd av genomförd dagvattenutredning samt tjänstepersoner från miljö- och hälsoskyddssektionen i Alingsås kommun.

beröras av planområdet samt hur de påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN för Vatten. Kommunen ska visa på vilka grunder bedömningen har gjorts, exempelvis med stöd av uppgifter från dagvattenutredning eller annat underlag som berör vattenkvalitén. Detta gäller med avseende på såväl ytvatten som grundvatten. Bedömning ska göras på kvalitetsfaktornivå. Kommunen behöver redovisa hur genomförandet av detaljplanen påverkar möjligheten att följa MKN för vatten i berörda vattenområden. Det är dessutom viktigt att man även belyser påverkan på eventuella hydromorfologiska vattenkvalitetsfaktorer och inte bara vattenkvalitet.

I handlingarna ingår en dagvattenutredning (Cowi, 2022-12-14) där dagvattenhanteringen i form av fördröjning och rening ska hanteras på allmän platsmark genom biofilteranläggningar. Om detta genomförs har beräknats att inga föroreningar ökar ut från planområdet. En beskrivning av recipienten ska lyftas in i planbeskrivningen och det behöver tydligt framgå vilken recipient är. Kan flera beröras så bör samtliga beskrivas.

I dagvattenutredningen beskrivs en del av Sävån men det är otydligt vilken. Detta behövs för att planbeskrivningen på ett erforderligt sätt ska kunna fungera vägledande vid framtida bebyggelse av planområdet. En tydlig bedömning ska också göras i planbeskrivningen avseende om MKN vatten kan påverkas negativt av planförslaget. Det har i dagvattenutredningen benämnts vilka parametrar som i StormTac beräknats med hög, medel eller låg säkerhet. Vad innebär de här osäkerheterna storleksmässigt och kan de innebära en ökning av föroreningar ut från planområdet? Till dagvattenutredningen får gärna utgående halter biläggas.

Länsstyrelsen undrar hur det säkerställs att dagvattnet avrinner mot de installerade biofilteranläggningarna? Så som de nu är placerade ligger de längs Verkstadsgatan och i planområdets nordvästra hörn. Det är inte tydligt hur det säkerställs att dagvattnet faktiskt leds till anläggningarna. All justering som föreslås ligger på kvarteretsmark. Hur säkerställs avrinningen i praktiken? Det behöver till nästa skede framgå

Det finns ingen grundvattenförekomst i, eller i närheten av, planområdet.

Utredning och planbeskrivning har uppdaterats med bedömningen att hydromorfologiska vattenkvalitetsfaktorer inte påverkas av planförslaget.

Planbeskrivning samt skyfall- och dagvattenutredning har uppdaterats med en beskrivning av recipienten.

Utredningen har uppdaterats med vilken del av Sävån som är recipient samt en tydligare bedömning om att MKN vatten inte påverkas negativt av planförslaget.

Utredningen har förtydligats angående osäkerheterna i StormTac. Då programmet är baserat på faktiska mätningar för olika markanvändningar beror graden av osäkerhet på hur många mätningar som finns tillgängliga. Hög säkerhet innebär många tillgängliga mätningar medan låg säkerhet innebär färre tillgängliga mätningar. Osäkerheten finns i programmet över lag och inte endast i det enskilda fallet. Samtliga ämnen i detta fallet bedöms renas till under befintliga nivåer vilket innebär att planförslaget inte anses medföra negativ påverkan på MKN vatten i recipienten.

Utgående halter har lagts in i rapporten.

Exakta marklutningar så att dagvatten leds till anläggningarna på allmän plats bestäms i projekteringskedet när placering av biofilteranläggningarna är fastställda, stycke kring marklutningar i viktiga frågor i efterkommande skede uppdateras.

att den volym biofilteranläggningar som krävs får plats på den allmänna platsmarken tillsammans med konkurrerande vägar och gångvägar.

Då det på plankartan har specificerats att taken ska vara av tegel eller plåt och plåttak kan leda till föroreningar i form av tex koppar och zink behöver det förtydligas om detta har tagits höjd för i föroreningsberäkningarna. Grundvattenytan har bedömts ligga relativt högt i området. Kommer detta föranleda ett behov av täta dagvattenlösningar? I dagvattenutredningen hänvisas till fördröjningsbehovet 12 mm/m² enligt Alingsås dagvattenstrategi. I Dagvattenutredningen har dock beräknat behovet till 447 m³ kopplat till nedströms liggande servisledning som inte avses bytas ut. Bör inte denna vara dimensionerande?

MKN luft

Alingsås kommun gör bedömningen att miljö kvalitetsnormerna (MKN) och miljömål för luft klaras i planområdet. Det framgår inte av planbeskrivningen hur bedömningen gjorts vilket är en brist och behöver förtydligas inför granskningen. Länsstyrelsen instämmer dock i bedömningen på så sätt att planområdet ligger i en del av Alingsås (med undantag av området intill Kungälvsvägen) där det är sannolikt att åtminstone miljö kvalitetsnormerna klaras.

Det beskrivs vidare att utsläpp till luft från befintliga verksamheter inom planområdet försvinner då dessa ersätts med bostäder och förskola. Dock sträcker sig Bolltorps industriområde söder om planområdet och Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver kompletteras med mer information om verksamheterna i denna del.

Förutom de 13 föroreningar som omfattas av MKN och miljömål behöver beskrivningen inkludera eventuella utsläpp av flyktiga organiska ämnen/ lösningsmedel. Om verksamheterna skulle släppa ut någon förorening som inte omfattas av MKN (exempelvis VOC som är vanligt förekommande), så är det i stället en prövningsgrund för människors hälsa. Det inkluderar ju även preciseringarna för Frisk luft.

Planbestämmelse uppdateras med den volym som krävs.

Planbestämmelse har uppdaterats med en begränsning om att takmaterial inte får vara av koppar eller zink.

Grundvattenytan pendlar i planområdet vilket gör att vissa biofilteranläggningar kan komma i kontakt med grundvattnet beroende på dess placering. Om biofilteranläggningarna kommer i kontakt med grundvattnet ska dessa uppföras som täta dagvattenlösningar. Vilka biofilteranläggningar som eventuellt kommer i kontakt med grundvattnet framkommer i ett senare skede, under projekteringen, då exakta placeringen av anläggningarna bestäms.

Föreslagen utformning av biofilteranläggning medför att det dimensionerade regndjupet blir dubbelt så stort som kravet för 12 mm fördröjning på grund av att utloppet från anläggningen är begränsad. Detta har, efter samrådet, tydliggjorts i både dagvatten- och skyfallsutredningen samt planbeskrivningen.

Planbeskrivningen har kompletterats med en bedömning att MKN och miljömål för luft inte överskrids i aktuellt område. Bedömningen grundar sig i de mätningar som görs årligen inom kommunen.

Verksamheterna har undersökts och miljöskyddsombeten har gjort bedömningen att flertalet av dem inte bidrar till några utsläpp samt att de verksamheter som möjligtvis skulle kunna bidra till det är så pass småskaliga att det inte rör sig om större, betydande, utsläpp. Planbeskrivningen har uppdaterats med informationen.

I bullerutredningen framgår exempelvis att Alingsås Yrkesgymnasium har fläktar på taket för att ventileras bort "avgaser och liknande". Vad som menas med "liknande" beskrivs inte.

På vilket sätt utsläppen från ett eventuellt parkeringshus inom detaljplaneområdet ska ventileras ut till omgivningen kan behöva övervägas. Erfarenheter från luftutredningar har visat att bidraget från ett parkeringshus, d.v.s. utsläpp från körning och kallstarter, kan ha påverkan på halterna utanför ett p-hus. Det kan därför behöva regleras i vilken riktning avgaserna ska ventileras ut från p-huset.

Skyfall

Kommunen har översiktligt beskrivit konsekvenserna vid ett skyfall för planområdet. I skyfallsutredningen ges rekommendationer om att höja vägen där verksamhetsgatan och nya lokalgatan ansluter till Kungegårdsgatan för att leda vattnet förbi planområdet. Kommunen behöver komplettera med en bedömning av hur denna åtgärd påverkar nedströms liggande områden. Planerad exploatering får inte förvärra översvämningsrisken för omkringliggande områden.

I skyfallskarteringen redovisas en lågpunkt på Smålandsgatan som skulle kunna påverkas av att man leder vattnet förbi planområdet. Skyfallsutredningen ger även rekommendationer på höjdsättning för infarterna på garage på Smålandsgatan. Om dessa åtgärder är en förutsättning för att skapa en lämplig situation vid ett skyfall så behöver åtgärderna säkerställas i planhandlingarna.

Markmiljö

Inga jordprover har tagits inom planområdet. Med avseende på den verksamhet som funnits/finns samt att det potentiellt kan finnas fyllnadsmassor med okänt ursprung inom planområdet, bedömer Länsstyrelsen att en översiktlig miljöteknisk markundersökning innefattande jordprover behöver utföras för att undersöka om föroreningar från verkstadsindustrin kan påverka planområdet. Om föroreningar påträffas, ska vid behov en fördjupad miljöteknisk markundersökning utföras. Vid påträffande av förorening ska en riskbedömning utföras för att utreda om det krävs åtgärder för att kunna medge planerad markanvändning.

Frågan har kontrollerats med Alingsås yrkesgymnasium och fläktarna används endast till avgaser. Fläktarna används inte varje dag och inte i några längre pass. Ingen lackering sker i verksamheten. Planbeskrivningen har uppdaterats.

Planbeskrivningen har uppdaterats med ett stycke under rubriken "Viktiga frågor i efterkommande skede" angående placering av luftutsläpp från parkeringsgaraget.

I dagvattenutredningen har bedömningen gjorts att planförslaget inte har någon påverkan på nedströms liggande områden. Vatten från uppströms liggande områden samlas, precis som innan en exploatering, i lågpunkten på Smålandsgatan. Dessutom minskar avrinning från planområdesytan vid ett skyfall i framtiden jämfört med idag, vilket förbättrar situationen.

Plankartan har uppdaterats med skyddsbestämmelse om att infart till parkeringsgarage ska utformas så att skyfallsvatten inte kan rinna in i garaget.

Inför granskning har en kompletterande miljöteknisk markundersökning tagits fram för att klargöra om det finns andra föroreningstyper än klorerade lösningsmedel och tjärsfalt. Förhöjda halter av kobolt har påvisats under ett antal byggnader. Massorna bör bortforslas, alternativt återanvändas under kommande byggnader. Planbeskrivningen har uppdaterats med resultatet av utredningen.

Finns det behov av åtgärder för att kunna medge planerad markanvändning ska detta säkerställas med en planbestämmelse. Alla steg i processen ska stämmas av med miljökontoret i Alingsås som är tillsynsmyndighet.

På grund av att planen även möjliggör förskola vill Länsstyrelsen skicka med att en bedömning kring förekomst av farliga ämnen behöver göras i det fall "naturlig miljö" med mossor etcetera vill behållas. Från exempelvis naturligt nedfall från vägar eller annars i atmosfären. Det vill säga att orört inte är samma som god miljö. Likaså vid återanvändning av massor till en förskola, så är det viktigt att ha koll på vad som körs bort och sparas till senare, så att det som sedan återanvänds faktiskt är okej massor.

Råd enligt 2 kap. PBL

Vattenverksamhet

Nedströms planområdet pågår ett arbete med ett vattenskyddsområde för en nödvattentäkt. Det kan finnas behov för en bedömning av eventuella risker i planen. Vid pålning och anläggande av byggnader med djup grundläggning kan bortledning av grundvatten under anläggningskedet och/eller driftskedet bli aktuellt. Länsstyrelsen upplyser därför kommunen om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken.

Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Radon

Det framgår inte av underlaget om kommunen tittat på risk för radon så underlaget behöver förtydligas vilka markradonnivåer som är aktuella så att den kan hanteras praktiskt i byggloven.

Ökad VA-belastning Råd

Planens 200 nya bostäder innebär en inte obetydlig ökad VA-belastning och Länsstyrelsen anser att det bör förtydligas att det finns kapacitet

Noteras.

Samtliga ämnen minskar i belastning efter rening jämfört med befintlig situation och därav bedöms planen inte kunna påverka MKN i recipienten negativt. I kombination med att det, vid vattentäkten, är täkt av mäktiga lager av lera samt att grundvattentrycket i grundvattenmagasinet är uppåtriktat bedöms riskerna vara mycket små att vattenskyddsområdet påverkas av aktuell detaljplan.

Noteras.

Under rubriken "Radon" finns informationen att området består av lågriskområde för markradon.

Yttrande

i mottagande avloppsreningsverk för den ökning som den här planen medför. Kapaciteten i Ryaverkets avloppsreningsverk är begränsad med ständigt fler påkopplade bostadsområden. Länsstyrelsen anser att kommunen bör utreda och kommentera om och hur ytterligare påkoppling på det kommunala nätet klaras inom gällande tillstånd.

Trafikverket

Trafikverket har lämnat ett yttrande daterat 2023-12-18 som Länsstyrelsen hänvisar till i sin helhet.

Trafikverket skriver att de delar kommunens bedömning att korsningen väg 180/Bolltorpsvägen behöver byggas om till cirkulationsplats som en konsekvens av planen. Trafikverket önskar en fortsatt diskussion kring korsningen väg 180/Bolltorpsvägen, och anser att ett avtal om en lösning kring finansiering ska vara framtaget innan detaljplanen slutligt antas.

Behovsbedömning

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

2. Trafikverket

Trafikverkets synpunkter

Korsningen väg 180/Bolltorpsvägen

Till följd av detaljplanen och övriga planerade förändringar av markanvändningen i planområdets närhet, har Sweco (2023-09-29) tagit fram en trafikanalys för korsningarna väg 180/Kungegårdsgatan och väg 180/Bolltorpsvägen.

I utredningen har trafikmängder för år 2040 tagits fram genom att ta hänsyn till allmän tillväxt och att beräkna alstring för de utbyggnadsområden som beräknas vara utbyggda tills dess. Korsningen väg 180/Kungegårdsgatan visar att kapaciteten i befintlig cirkulationsplats är tillräcklig.

En ökning av trafiken i korsningen väg 180/Bolltorpsvägen förväntas däremot bidra till ett behov av en ombyggnation till cirkulationsplats. Den befintliga korsningsutformningen med signalreglering har kapacitet som precis ger önskvärd servicenivå med dagens trafikvolym. Med endast en mindre ökning av trafikflödena kommer belastningsgraden att överstiga riktvärdet 0,8. Det betyder att korsningen inte har tillräcklig

Kommentar

Mottagande avloppsreningsverk är Nolhaga reningsverk (Alingsås) vilken har tillräcklig kapacitet för den ökning som planen medför.

Noteras. Berörda enheter har informerats.

Noteras.

Noteras.

kapacitet för att klara önskvärd servicenivå i något av de analyserade alternativen med framtida trafikflöden.

En ombyggnation till cirkulationsplats skulle enligt kapacitetsberäkningarna innebära låga belastningsgrader som ger önskvärd servicenivå för samtliga analyserade alternativ år 2040.

Trafikverket delar bedömningen att korsningen väg 180/Bolltorpsvägen behöver byggas om till cirkulationsplats. Då det sker till följd av kommunal planläggning för nya bostäder anser Trafikverket att byggnationen ska bekostas av kommunal medfinansiering. Ett avtal därom behöver tecknas innan detaljplanen kan antas. Alternativt behöver kommunen visa om planområdet kan trafikförsörjas på annat vis innan en cirkulation finns utbyggd, exempelvis genom styrning av trafiken via befintlig cirkulation väg 180/Kungegårdsgatan.

Sammantagen bedömning

Trafikverket önskar en fortsatt diskussion kring korsningen väg 180 /Bolltorpsvägen, och anser att ett avtal om en lösning ska vara framtaget innan detaljplanen slutligt antas. Trafikverket har i övrigt inget att erinra mot planförslaget.

Noteras. Berörda enheter har informerats.

3. Sveriges geotekniska institut (SGI)

SGI synpunkter

Av PM/Geoteknik [3] framgår att "då undersökningsområdet är relativt plant föreligger ingen risk för ras eller skred för befintliga eller planerade förhållanden. Det föreligger inte heller någon risk för erosion som påverkar risken för ras eller skred. Ett varmare och blötare klimat anses inte påverka denna bedömning."

Noteras.

SGI håller med om denna slutsats och har därmed inga invändningar mot planförslaget.

4. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-11-03) har följande noterats: För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

EXPLOATERINGSAVTAL

Av planhandlingarna framgår att exploateringsavtal ska tecknas. Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet

redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen finns olika formuleringar om kostnader och åtaganden som exploatören ska ansvara för under plangenomförandet. Det skrivs dock inte något om vilka av dessa åtaganden som ska ingå i exploateringsavtalet. Om alla åtaganden som ska ingå i avtalet redovisas, men under olika rubriker kan det i planbeskrivningen kompletteras genom:

- att alla åtaganden kortfattat redovisas under en rubrik om exploateringsavtalet, eller
- att en hänvisning till att det aktuella åtagandet ingår i exploateringsavtalet görs efter varje åtagande, eller
- en skrivning under rubriken "Avtal", till exempel "Exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll framgår under följande rubriker..." och att det därefter hänvisas till de avsnitt där åtagandena finns redovisade.

Lantmäteriet konstaterar även att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring:

- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid "Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning" och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se.

Synpunkterna ovan har beaktats och genomförandedelen i planbeskrivningen har uppdaterats.

FASTIGHETSGRÄNS MED DÅLIG KVALITET I ANSLUTNING TILL KVARTERSMARK

I planförslaget har gränsen mellan kvartersmark för bostads- och centrumändamål och allmän

plats lagts i samma läge som till befintliga fastighetsgränser. Inom planområdet är det en del av gränspunkterna som enligt Lantmäteriets digitala registerkarta har 0,45 meter eller ännu högre lägesosäkerhet. Rekommendationen vid framtagning av digitala detaljplaner i HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 är att "Standardosäkerheten i plan för objekt av vikt för planbestämmelser bör vara högst 0,05 m, gäller både fastighetsindelning och topografiska data" (Rekommendation 3.4 c).

Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga med en grundkarta med osäkra gränser är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3.

När gränsens läge är klarlagd är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad via denna länk. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet till Lantmäteriet. Är ni osäkra på hur det ska gå till - kontakta Lantmäteriets geodatasamordnare. Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där frågor om gränskvalitet i samband med planläggning diskuteras. Du hittar podden till exempel via denna länk

INLÖSEN AV ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Lantmäteriet har inte hittat någon beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) respektive skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse. Det är viktigt att det finns en sådan beskrivning för att berörda fastighetsägare ska förstå vilka rättigheter och skyldigheter som detaljplanen medför.

Inmätning av fastighetsgränserna har gjorts i samband med framtagande av ny grundkarta. Inga förändringar behövdes göras efter inmätning.

Genomförandedelen i planbeskrivningen har uppdaterats och där synpunkten har beaktats.

Delar av planen som bör förbättras KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER AV VIKT FÖR PLANLÄGGNINGEN MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERHET

I planförslaget finns det användnings- eller planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stornät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där bland annat frågor om svårigheten med att vara säker på den angivna lägesosäkerheten diskuteras. Du hittar podden till exempel via denna länk.

ANSVAR FÖR ANSÖKAN OM OCH KOSTNADER FÖR FASTIGHETSBILDNING

Det anges inte något om vem som ansöker om respektive bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras
(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

UTFARTSFÖRBUD KAN FÖRVÄXLAS MED ANVÄNDNINGSGRÄNS

På plankartan finns ett område där det inte tydligt framför vilken användning som gäller, då gräns för utfartsförbud kan förväxlas med användningsgräns.

Inmätning av fastighetsgränserna har gjorts i samband med framtagande av ny grundkarta. Inga förändringar behövs göras efter inmätning.

Planbeskrivningen har uppdaterats med informationen.

Gränsen för utfartsförbud har redigerats så att den inte kan misstas för att vara en användningsgräns.

Detta kan med fördel förtydligas för att uppfylla kravet i 4 kap. 5 § PBL om att alla områden ska ha en användning angiven.

UNDERRUBRIK FÖR SEKUNDÄR EGENSKAPSGRÄNS

Lantmäteriet noterar att en rubrik om sekundär egenskapsgräns har använts. Lantmäteriet noterar dock att den har samma typsnitt som övriga underrubriker vilket resulterar till att underrubrik "Markreservat för allmännyttiga ändamål" inte har någon bestämmelse under sig. Detta kan med fördel korrigeras.

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 egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

5. PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Plankartan har uppdaterats och informationen om att bestämmelsen begränsas av sekundär egenskapsgräns har placerats efter berörd planbestämmelse.

Noteras.

6. Polismyndigheten

Polismyndigheten har inget att erinra gällande dessa planer!

Noteras.

7. Västtrafik

Bedömning

Att utveckling av bostäder och verksamheter sker i anslutning till befintlig bebyggelse och kollektivtrafik är mycket positivt ur aspekten hållbart resande. Detta eftersom det innebär exempelvis kortare avstånd och att underlaget för kollektivtrafiken stärks. Den övergripande bedömningen är att utveckling enligt förslaget är positivt ur aspekten hållbart resande.

Möjligheterna att resa med gång och cykel till lokala målpunkter bedöms vara goda. Det är mycket positivt att kommunen särskilt bedömer skolvägar.

Kommunen beskriver närheten till kollektivtrafiken. Det är dock relevant att bedöma lokaliseringen även utifrån de resmöjligheter som kollektivtrafiken ger, exempelvis om den ger goda möjligheter att nå lokala och regionala målpunkter och om den möjliggör för arbets- och studiependling eller serviceresor.

Planbeskrivningen har kompletterats med en bedömning av planområdets lokalisering sett till möjligheten att nå lokala och regionala målpunkter i jobb- eller studiesyfte.

Det är mycket positivt att kommunens parkeringsnorm möjliggör för färre parkeringsplatser genom reduceringsåtgärder. Ytterligare sätt att arbeta med parkeringar för att gynna det hållbara resandet är lokaliseringen av dem, så att vägen till bil blir en omväg i förhållande till cykel och kollektivtrafik.

Noteras.

Västtrafik ser fram emot att följa det fortsatta planarbetet.

8. Bygg- och miljönämnden

Bygglovsenhetens synpunkter

Synpunkter på planbestämmelser i plankarta

- ö1 Marken får inte förses med byggnad.

Bestämmelser ger fortfarande möjlighet att bygga murar och plank varför bygglovsenheten anser att det behöver tydliggöras om detta är avsikten.

Avsikten med bestämmelsen har tydliggjorts i planbeskrivningen.

- ö2 Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader och ö3 Marken får endast förses med komplementbyggnad, garage

Syftet med bestämmelsen har tydliggjorts att den möjliggör för komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader så som murar och plank.

i suterrängvåning och andra anläggningar än byggnader.

Bygglövsenheten bedömer att det behöver tydliggöras vilka andra anläggningar som är tänkta att omfattas. Vad som är syftet bör också framgå då vissa anläggningar inte kommer att rymmas inom användningen bostäder.

Bygglövsenheten anser att byggrätt bör anges då det annars kan det bli problem med att man bebygger hela ytan.

- h1 +0,0 Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter över angivet nollplan

Bygglövsenheten noterar att höjden på komplementbyggnader inte är begränsad så de kan bli lika höga som huvudbyggnaderna, eller högre.

- h2 Högsta angivna nockhöjd gäller för högst 50 % av bebyggelsen inom användningsområdet. Övrig andel bebyggelse ska vara minst 2 meter lägre.

Bygglövsenheten anser att hela eller ingen del av området bör regleras så att man får en mer enhetlig struktur i området. I nuläget regleras endast området norr ut och syftet med detta är inte tydliggjort.

Ordet användningsområde används för bestämmelser som står under egenskapsbestämmelser. Bygglövsenheten bedömer att det borde vara egenskapsområde.

- e6 (Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad inom användningsområdet är 500 m²) och e7 (Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad inom användningsområdet är 550 m²).

Inom ett område får huvudbyggnaden vara 500 m² och komplementbyggnaden 550 m². Bygglövsenheten bedömer att det är stora komplementbyggnader i förhållande till huvudbyggnader. Generellt är sammanlagda byggnadsareor ett problem om det inte kombineras med en bestämmelse som reglerar antalet byggnader och area per byggnad. Bygglövsenheten anser att området längst söderut saknas begränsning av byggnadsarea.

En generell planbestämmelse som gäller över hela planområdet har lagts till med en högsta nockhöjd för komplementbyggnader på 5 meter.

Syftet med bestämmelsen är att öka detaljplanens flexibilitet samtidig som en variation i bebyggelsens höjder säkerställs. Planbeskrivningen har uppdaterats.

Planbestämmelserna gäller i hela användningsområdena och detta har tydliggjorts genom att uppdatera berörda egenskapsbestämmelser samt text i planbeskrivningen.

Planbestämmelse som reglerar byggnadsarea för komplementbyggnader gäller inom hela användningsområdet. Det betyder att dessa 550 kvm kan fördelas inom hela användningsområdet medan det område där huvudbyggnad begränsas till 500 kvm gäller inom ett specifikt egenskapsområde.

Plankartan har uppdaterats och tydliggjorts.

- Sockelvåning på fasad som vetter mot användningen skola, Kungegårdsgatan, Smålandsgatan, Bolltorpsvägen och Verkstadsgatan ska ha ett varierat uttryck gentemot övrig fasad

Bygglösenheten anser att sockelvåning behöver definieras eller ändras till bottenvåningen. Förslagsvis sockelvåning/bottenvåning mot gata ska ha ett varierat uttryck gentemot övrig fasad.

- Tak ska vara av tegel och/eller plåt

Bygglösenheten anser det märkligt att exkludera betongpannor, särskilt när planområdet norr om detta (DP för Bolltorps trädgårdstad) tillåter betongpannor och DP för Bolltorp etapp 1a mm nordväst om detta planområde bara har bestämmelse om takpannor.

Övriga synpunkter:

Byggrätten medger att man bygger bostäder och skola kloss an varför bygglösenheten bedömer att det behövs avskiljande områden mellan byggrätterna i det området.

Bygglösenheten anser att det behöver tydliggöras hur fastighetsuppdelningen är tänkt att göras och om planen ska medge flera fastigheter.

Livsmedel- och hälsaenhetens och miljöenhetens synpunkter

Miljöfarlig verksamhet och förorenade områden
På fastigheten har ett flertal miljöfarliga verksamheter bedrivits. I den översiktliga miljötekniska markundersökningen har främst förekomst av klorerade lösningsmedel undersökts.

Miljöenheten anser att planbeskrivning bör kompletteras med information om att en anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt §28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska lämnas in till bygg- och miljönämnden i god tid (minst 6 veckor) innan planerad åtgärd, såsom rivning av byggnader eller markarbete, påbörjas. Detta gäller om åtgärden kan medföra ökad risk för spridning eller exponering av föroreningar och denna risk inte bedöms som ringa. Det gäller även risk för spridning från förorenade byggnader.

I planbestämmelsen har sockelvåning ändrats till bottenvåning.

Planbestämmelsen har uppdaterats och medger nu att tak ska vara av takpannor eller plåt.

En begränsningsyta har lagts till för att säkerställa räddningsväg till det södra bostadsområdet, vilket även innebär att byggnader inte kan byggas ihop.

Om, eller hur, en framtida fastighetsfördelning kommer att se ut är inte bestämt i detta skede. Byggrätterna är inte baserade på antalet fastigheter eller dess storlek vilket innebär att fastighetsuppdelning inte har lagts till i planhandlingarna.

Inför granskning har en kompletterande miljöteknisk markundersökning tagits fram för att klargöra om det finns andra föroreningstyper än klorerade lösningsmedel och tjärasfalt. Förhöjda halter av kobolt har påvisats under ett antal byggnader. Massorna bör bortforslas, alternativt återanvändas under kommande byggnader. Planbeskrivningen har uppdaterats med resultatet av utredningen.

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om anmälan om avhjälpandeåtgärd.

Massor

I planbeskrivningen framgår att en massbalans ska eftersträvas för planområdet, att exploatör och entreprenör ansvarar för omhändertagande samt att bygglov söks för tillfällig lagring av massor för omfördelning inom området.

Massor som schaktas ur på en plats och inte används på platsen eller som användaren avser att göra sig av med är enligt miljöbalken avfall. För användning av avfall för anläggningsändamål kan anmälan till kommunen eller ansökan om tillstånd till länsstyrelsen krävas. Lagring och eventuell bearbetning av massor kan även det kräva anmälan till kommunen.

Miljöenheten 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.

Miljöenheten anser att planbeskrivning bör kompletteras med information om klassificering av massorna samt en riskbedömning ska göras.

Naturvård, hälsoskydd och dagvatten

Livsmedels- och hälsaenheten och miljöenheten har lämnat synpunkter gällande naturvård, dagvatten och hälsoskydd inför framtagandet av planhandlingar. Synpunkterna har tillgodosetts och planförslaget kompletterats.

9. Alingsåshem

Fastigheten Förmannen 2 ägs av Alingsåshem lokaler (Fabs.). Planförslaget överresstämmer med de intentioner som Alingsåshem har med den här fastigheten, dvs att möjliggöra för bostäder och förskola samt mindre lokaler för service.

Vi vill värna om att bebyggelsen inom planområdet ska utgöras av bostadshus tre till fyra våningar i syfte att erbjuda ett komplement till markbostäderna samt att få mer stadsmässiga kvalitéer i området.

Förslaget är att kv Förmannen utvecklas i linje med det som i stadsplanen beskrivs som kvartersstaden, men med en något öppnare struktur. Vi på Alingsåshem ser det som viktigt

Noteras.

I den kompletterande miljötekniska markundersökningen har förhöjda halter av kobolt påvisats under ett antal byggnader. Massorna bör bortforslas, alternativt återanvändas under kommande byggnader. En riskbedömning om att återanvända dessa massor kommer att göras inför antagande av detaljplanen.

Noteras.

Noteras.

att kvarteren bjuder in till en välkomnande, trygg stadsdel som är öppen och tillgänglig för besökare och kringboende.

Alingsåshem tillstyrker samrådsförslaget.

10. Skomakaren 8

1. Önskar lägre antal våningar på de husen mot Bolltorpsvägen. Liknande de på Bolltorps ängar dvs 2 våningar.

2. Skyddsrum önskas. T.ex i skolans lokaler.

11. Bostadsrättshavare 1, Rödklövern 2

Bor i rondellen i Brf. Rödklövern Kungegårdsg. 22. Eftersom hela om. som skall byggas sluttar neråt mot torget, är mitt önskemål att det byggs lägre hus uppe vid Kungegårdsg. o högre hus närmare torget.

12. Bostadsrättshavare 2, Rödklövern 2

Skulle vilja se något lägre husbyggnad och gärna lite gladare färgsättning på dessa hus. Förutom detta så tycker jag att byggplanen såg bra ut.

P.S Var rädd om våran lilla stad vi får så mycket beröm för den.

13. Klockesten 2

Bra förslag med bostäder, hyres- och bostadsrätter, i kvarteret ovan. Lagom höga.

Bra att "matarleden från v.180 till 1890, över Kungegårdsvägen och Bolltorps ängar inte längre tycks vara aktuell. Mycket bättre med bostäder och cykelbanor i området!

(Saknar en helhetslösning/helhetsplan i samband med detaljplanepresentationen idag 11/12-23.)

Vid framtagandet av planförslaget har bland annat insyn, skuggning och landskapsbild undersökts för att anpassa bebyggelsen till platsen. Utifrån dessa aspekter bedöms föreslagen bebyggelse som lämplig på platsen. För att säkerställa detta begränsas bebyggelsen i storlek, höjd, takvinkel samt placering. Träd som kantar vägarna i området ger en grön inramning som dessutom dämpar skalan på bebyggelsen ytterligare och som även minskar insynen.

Ett skyddsrum finns på aktuell fastighet idag. Skyddsrummet kan behövas ersättas inom samma fastighet vid ombyggnation. Planbeskrivningen har uppdaterats med informationen.

Se svar på önskemål om lägre höjder högre upp så sidan.

Se svar på önskemål om lägre höjder högre upp så sidan.

Färgsättningen har justerats i framtagen markperspektivbild för att visa intentionen med områdets gestaltning. Exakt fasadfärg regleras däremot inte i plankartan.

Noteras.

Bolltorps industriområde belyses i Alingsås kommuns stadsplan som ett område med förändringspotential både när det gäller grönstruktur, tillgänglighet för fotgängare samt koppling till gaturum och omkringliggande bebyggelse. Aktuell detaljplan är en del av den fortsatta utvecklingen för Bolltorp och tillväxtavdelningen bevakar områdets helhetsperspektiv kontinuerligt. En helhetslösning inkluderas däremot inte i detaljplanens framtagna material.

Sammanfattning och revideringar

Med anledning av framförda synpunkter föreslår kommunledningskontoret följande revideringar av plankarta med bestämmelser (dessutom görs komplettering av planbeskrivning samt av illustrationskarta):

- I det södra bostadsområdet har en ö-bestämmelse tillkommit.
- Komplementbyggnader har fått en höjdregering på högs 5 meter i nockhöjd.
- Takvinkel gäller inte takkupor, komplementbyggnader eller garage i suterräng.
- Takmaterial har uppdaterats och får inte vara av zink eller koppar.
- Infart till parkeringsgarage ska utformas så att skyfallsvatten inte kan rinna in i garaget.
- Fördröjnings-/ reningsmagasin ska ha en minsta total fördröjningsvolym på 447 m³.
- Mer yta har givits till gång- och cykelbana i den sydöstra delen av plankartan.
- Godsficka som tidigare legat på allmän plats har övergått till kvartersmark.
- Allmän plats i norra delen av planområdet har övergått till kvartersmark.
- Tydliggörande har gjorts om att bestämmelsen om markreservat för allmännyttiga ändamål avgränsas med sekundär egenskapsgräns.
- Tak får nu även utformas som mansardtak och valmade tak, utöver sadeltak som reglerades innan.
- Gräns för utfartsförbud har redigerats så att det inte kan misstas sig vara en användningsgräns.
- Egenskapsbestämmelser som gäller hela användningsområden har tydliggjorts.

Sakägare med skriftliga synpunkter som inte tillgodosetts

- Skomakaren 8

Övriga närboende med synpunkter som inte tillgodosetts

- Bostadsrättshavare 1, Rödklövern 2
- Bostadsrättshavare 2, Rödklövern 2

Tillväxtavdelningen

Åsa Jönsson
Planchef

Elisa Johansson
Planarkitekt