

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Stadsskogen 1:1, etapp 4

Projektnummer: 23195
Diarienummer: 2021.147 KS

Beställare: Kommunstyrelsen Projektledare:
Emelie Spreizer Aspeheim
Upprättad: 2024-09-23

Ärendets handläggning

Kommunstyrelsen beslutade 2022-02-08, § 9 om planprioritering vilket i detta fall innebär uppdraget att upprätta detaljplan för Stadsskogen 1:1. Detaljplanen handläggs med ett utökad förfarande, enligt 5 kap Plan- och bygglagen (2010:900), vilket innebär att planen kan antas först efter att samråd och granskning genomförts.

Syftet med detaljplanen är att bidra till fortsatt stadsutveckling inom Stadsskogen genom att möjliggöra byggnation av bostäder. Tillkommande bebyggelse ska uppföras med hög arkitektonisk kvalitet och anpassas till befintlig terräng.

Detaljplanen fanns tillgänglig för samråd med sakägare, förvaltningar, myndigheter med fler under perioden 2021-10-08 – 2021-10-31 och detaljplanen fanns då kungjord på kommunens digitala anslagstavla, på samhällsbyggnadsförvaltningen, Sveagatan 12 och även på kommunens hemsida. Under samrådet inkom totalt **36** yttranden, vilka sammanställs i en samrådsredogörelse enligt 5 kap. § 17 plan- och bygglagen.

Inkomna synpunkter ledde till förändringar av planförslaget och planförslaget fanns tillgängligt för granskning under perioden 14 december 2023 – 25 januari 2024. Förlängd svarstid medgavs för bygg- och miljöavdelningen. Under granskningen inkom totalt **15** yttranden, vilka sammanställs i ett granskningsutlåtande.

Sammanfattning av ändringar

Nedan sammanfattas de ändringar som har gjorts i planhandlingarna efter granskning

Plankarta:

- Utökad naturmark mot fastigheten Trollskogen 1
- Ändrad placering E-område
- Ändrad utformningsbestämmelse för takvinkel skola
- Ändrad omfattning park
- Minskad kvartersmark sydväst

Planbeskrivning:

- Förtydligad beskrivning kring belysning invid allmän plats

Inkomna yttranden

Myndigheter, nämnder m fl

1. Räddningstjänsten	2023-12-15
2. Polismyndigheten	2023-12-19
3. Länsstyrelsen	2024-01-24
4. Trafikverket	2024-01-25
5. Skogsstyrelsen	2024-01-25
6. Lantmäteriet	2024-01-25
7. Bygg- och miljöavdelningen	2024-02-22

Sakägare

1. Privatperson	2024-01-25
-----------------	------------

Övriga

1. Postnord	2023-12-14
2. Alingsåshem	2024-01-09
3. Västrafik	2024-01-11
4. Västra götalandregionen, kulturförvaltningen	2024-01-12
5. Vattenfall eldistribution AB	2024-01-18
6. Brf Lodge	2024-01-22
7. Brf Höjdpunkten	2024-01-25

På följande sidor redovisa de inkomna synpunkterna följt av kommunens svar på hur synpunkterna beaktas i den fortsatta hanteringen av planärendet. Inkomna yttranden är

sammanfattningar, men för att ta del va yttrandena i sin helhet kan dessa begäras ut som allmän handling från kommunen.

Inkomna yttranden myndigheter, nämnder m.fl.

1. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten framför att de sedan maj 2023 har ny placering av brandstationen två kilometer längre norrut från Alingsås tätort, vilket medför längre insatstider. Räddningstjänsten kan därför inte vara behjälplig vid stegutrymning varken med utskjutsstege eller höjdfordon på grund av långa insatstider till tänkt bebyggelse. Detta innebär att utrymningssäkerheten får lösas på annat byggnadstekniskt vis. Ett alternativ är att byggnaderna utförs med trapphus enligt Tr2 utförande.

Planenhetens svar:

1. Synpunkten noteras och hanteras genom kommande bygglovsprövning.

2. Polismyndigheten

Myndigheten har inga synpunkter på planförslaget eller övrig information.

3. Länsstyrelsen

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

Länsstyrelsen framför dock rådgivande synpunkter kring hur artskydd hanteras i kommande genomförande av detaljplan:

1. Konsekvenser för groddjur

De vägar som anläggs inom planområdet som kan innebära en fragmentisering av groddornas livsmiljö samt påverkan på groddors rörelsemönster nämns inte i planbeskrivning eller utredningar. Vägarna utgör inte nödvändigtvis *definitiva* barriärer för groddjur, men de kan eventuellt leda till ökad trafikdöd.

2. Vidare framgår att belysning i planområdet behöver planeras på ett sätt att det inte stör fladdermöss. Exakt vad detta innebär och hur det ska säkerställas framgår dock inte. Länsstyrelsen anser att det bör framgå tydligare hur kommunen avser säkerställa att belysningen inte försvårar för fladdermöss att även fortsättningsvis nyttja hela Stadsskogen. Det bör finnas tillräckligt mörka områden som binder samman planområdet med övriga delar av Stadsskogen, annars är risken att vissa populationers hemområden fragmenteras.

Planenhetens svar:

1. I samband med detaljprojektering ses frågan över och vid genomförande av detaljplan säkerställs de åtgärder som krävs för att inte utlysa artskyddsförordningen.
2. Inom allmän plats natur där gångstråk planeras avser kommunen att anlägga nedåtriktad belysning som är relästyrd, vilket bedöms ge minst påverkan för fladdermöss. I de passager där gata planeras behöver belysning ses över så att belysning bidrar till trafiksäkerhet samtidigt som fladdermössens kontinuerliga ekologiska funktion inte ska påverkas negativt och denna fråga hanteras i genomförandet av detaljplanen.

För kvartersmark kan belysning hanteras i markanvisning där belysning kan kravställas och hanteras i samband med bygglovsprövning,

4. Trafikverket

Myndigheten har inget att erinra mot planförslaget för Stadsskogen etapp 4. Trafikverket framför dock vikten av förnyade analyser av framförallt frågor kring skyfallsavledning och påverkan Västra stambanan samt trafikkapacitet vid Hedvigsbergs-korsningen E20, inför planläggningen av Stadsskogen etapp 5.

Planenhetens svar:

1. Planenheten noterar synpunkten och beaktar myndighetens frågeställningar inför etapp 5.

5. Skogsstyrelsen

1. Myndigheten framför att tätortsnära skog och närskog tas i anspråk för byggnation. Närskogen har stor betydelse för människors livsmiljö, lekmiljö och naturvistelse. Att kunna gå in i en skog dagligen eller se en skog genom fönster och från uteplatser är upplevda värden som bidrar positivt till hälsa och välbefinnande. Närskogen är särskilt betydelsefull för barn, äldre och andra som inte tar sig så långt från bebyggelsen. Dess värden är ofta lokalt unika eftersom likvärdiga miljöer med motsvarande tillgänglighet ofta saknas. I närskogar är uppehållsplatser, stigar och leder viktiga komponenter. Hänsyn behöver tas till de närboendes tillgänglighet till skog.
2. Bebyggelse eller vägbyggnation på värdefulla naturområden inom området bör i första hand undvikas. Om ingrepp i värdefulla naturområden blir aktuella kan kompensationsåtgärder utföras för att stärka de naturvärden som finns i anslutning till området. Även där skogen inte har några högre naturvärden innebär exploatering av skogsmark generellt en negativ påverkan på olika naturvårdskvaliteter som finns i den brukade skogen samt att en fragmentering av skogen kan ge barriäreffekter.

Planenhetens svar:

1. Tätortsnära skog kommer i planförslaget att bebyggas med bostäder och infrastruktur, men planförslaget möjliggör en stor andel sammanhängande natur där befintliga stigar bevaras samt att nya stigar etableras.
2. Kommunen avser i skötselplan för allmän plats natur utveckla biotoper samt ekosystemtjänster för att kompensera den skog som ianspråkats.

6. Lantmäteriet

1. Myndigheten framför att planbestämmelsen om nockhöjd är felaktig.
2. Planbeskrivningens del om markanvisning behöver förtydligas

Planenhetens svar:

1. Detaljplanen reglerar två olika nockhöjder, en nockhöjd över nollplan samt en nockhöjd angiven i meter.
2. Planbeskrivning uppdateras med synpunkter enligt Lantmäteriets yttrande.

7. Bygg- och miljönämnden

Nämnden framför:

1. Synpunkter om att planbestämmelsen 200 kvm/enhet är otydlig i avseende av hur enhet ska tolkas
2. Nockhöjd över gata behöver förtydligas så att planbestämmelsen blir mer precis
3. Nivå på färdigt golv behöver förtydligas i det sydvästra kvarteret
4. Dagvatten från planområdet föreslås avledas till befintlig dagvattendamm trots att den fördjupade artskyddsutredningen inte rekommenderar detta då befintlig damm används som fortplantningsmiljö. Miljöenheten anser inte att dagvattenutredningen på ett tillfredsställande sätt visar att groddjuren inte riskerar att påverkas negativt.
5. En bedömning kring den kumulativa effekten för fåglar och fladdermöss livsmiljö saknas.

Planenhetens svar:

1. Planbestämmelsen korrigeras.
2. Planbestämmelsen korrigeras.
3. Planbestämmelsen korrigeras.
4. I samband med detaljprojektering ses frågan över hur dagvatten hanteras inom planområdet och de åtgärder som rekommenderas i gällande dagvattenutredning ses över.
5. Synpunkten noteras och ses över i planbeskrivning.

Inkomna yttranden från sakägare

1. Sakägare 1

1. Synpunkter framförs kring den del av Stadsskogen som i dagsläget bebyggts och att bebyggelsen är för omfattande samt att naturvärden inte tagits tillvara. Den miljö som tillkommit i Stadsskogen är inte kvalitativ.
2. Synpunkter framförs om att tidigare dialog med närboende innan etapperna planeras efterfrågas.
3. Rekreativvärden inom Stadsskogen tillvaratas inte om det ständigt byggs mer och mer. Närboende upplever sig lurade av hur området har utvecklats.
4. Synpunkter framförs kring behov av ny skola då Stadsskogens befintliga skola har full kapacitet.

5. Trafik i Stadsskogen upplevs som problematisk med mycket trafik och farliga trafikincidenter. Synpunkter framförs även kring cirkulationsplatserna vid Mellersta Stadsskogsgatan och de södra tillfartsvägarna.
6. Synpunkter framförs om att kommunen bör omvärdera planförslaget för att bättre bevara Alingsås själ. Maximalt två våningar bör tillåtas samt att utrymme ges för grönska mellan husen. Även tomterna måste utökas och sammanfattningsvis framförs synpunkten om att Alingsås inte är förort eller storstad och därför ska staden inte bebyggas utifrån dessa parametrar.

Planenhetens svar:

1. Vad som tidigare bebyggt inom Stadsskogen kan denna detaljplan dessvärre inte ta hänsyn till, utan planavdelningen kan i dagsläget endast påverka det som planläggs och pågående planförslag. Planförslaget har setts över inför granskning för att säkerställa en större andel sammanhängande naturmark samt passager. Även andelen bebyggelse har minskats genom lägre exploateringsgrad.
2. Synpunkten noteras.
3. Planprogram för Södra Stadsskogen är inte längre aktuellt och plankartan har uppdaterats så att tillfartsvägar söderöver inte längre är möjligt. Dock uppdateras inte alla gamla utredningar, så äldre skisser och underlag kan dessvärre förvirra. Planavdelningen har inom etapp 4 utökat andelen naturmark och vid genomförande av detaljplan avser kommunen säkerställa rekreativvärden samt nya värden såsom lekplats, utökad tillgänglighet till stignät samt förbättrade ekosystemtjänster. Dock kommer etapp 4 innebära en stor förändring mot hur det ser ut i dagsläget, vilket planavdelningen är medveten.
4. Planförslaget möjliggör en skola (S) i planområdets norra del.
5. Mellersta Stadsskogsgatan kommer då den byggs ut kunna avlasta Stadsskogsgatan. Vad gäller äldre illustrationsmaterial så är cirkulationsplatser samt tillfartsvägar söderut inte längre aktuellt och plankartan reglerar inga cirkulationsplatser eller "skaft" söderöver
6. Det planförslag som tagits fram utgår ifrån planområdets befintliga förutsättningar och förändringar har gjorts sedan samråd för att bättre tillvarata Stadsskogens befintliga kvaliteter. Den exploateringsgrad som tillåts inom etapp 4 anses som väl avvägd för att möjliggöra en kombination av ny bebyggelse och bevarad grönska. Dock förstår planavdelningen att ny bebyggelse i ett obebyggt område kommer uppfattas negativt, men de planbestämmelser som gjorts i etapp 4 gällande nockhöjd och takvinkel möjliggörs flerbostadshus i som högst 3,5 plan.

Övriga inkomna yttranden

1. Postnord

Instansen framför att vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerbostadshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Planenhetens svar:

Informationen noteras.

2. Alingsåshem

Framför synpunkten att takvinkel om 42 grader för skolan medför att vindsvolymen inte blir optimal för skolverksamheten och föreslår att takvinkeln bör minskas i syfte att optimera utrymmet och resurserna på ett mer ändamålsenligt sätt.

Planenhetens svar:

Planenheten noterar inkommen synpunkt och ser över frågan inför antagande.

3. Västtrafik

Instansen har inga synpunkter på planförslaget utan framför att utveckling enligt planförslag är positivt för hållbart resande.

Kommunen och Västtrafik har haft dialog om kollektivtrafik och inriktning är att ingen linje trafikerar det nya planerade området, utan att linjetrafik fortsatt trafikerar längs Stadsskogsgatan.

Planenhetens svar:

Informationen noteras.

4. Västra götalandregionen, kulturförvaltningen

Instansen framför information om Stadsskogens historik och att Stadsskogen fick sitt namn under 1800-talet då området började användas av stadens borgerskap för att hämta ved, och i viss mån, sten. Skogen delades upp i mindre områden och i dagsläget finns ett större antal gränsmarkeringar bevarade från den tidigare historiska uppdelningen. Kulturförvaltningen vill framhålla vikten av att vid exploatering bevara och ta hänsyn till dessa historiska spår.

Planenhetens svar:

Vid detaljplanens genomförande avses befintliga stenbrott tas tillvara samt tillgängliggörs så att områdets historik bevaras.

5. Vattenfall eldistribution AB

Framför synpunkter om att kommunen behöver hantera Vattenfalls riktlinjer som de framfört i samråd.

Planenhetens svar:

Den ledningsrätt som planområdet berörs av kommer till viss del beröras. Vattenfall kommer kontaktas i samband med projektering för att godkänna kommunens föreslagna åtgärder.

6. Bostadsrättsförening Lodge

1. Större avstånd behöver möjliggöras mellan bostadsrättsföreningen fastighetsgräns till ny planerad bebyggelse i norr. Det korta avståndet omöjliggör en avskärmande träddridå mellan befintlig och planerad bebyggelse och önskemålet är att ny bebyggelse placeras minst 100 meter från fastighetsgräns mot bostadsrättsföreningen.
2. Synpunkter framförs om att hastighetshinder bör uppföras på Trollskogsgatan för norrgående trafik då bostadsrättsföreningens utfart är skymd
3. Kommunen ska av trafiksäkerhetsmässiga skäl bekosta och möjliggöra utfart från parkering mellan Stadsskogsgatan 45 och 47 ut mot Stadsskogsgatan.

Planenhetens svar:

1. Från fastigheten Trollskogen 1 till kvartersmark för ny bostadsbebyggelse är avståndet 15 meter. Avståndet möjliggör för avskärmande träd, men det utökade avståndet tillmötesgår inte vad bostadsrättsföreningen krävställer.
2. Synpunkten noteras.
3. Den bebyggelse som uppförts inom brf. Lodges fastighet är uppförd enligt detaljplan och utfart ska enligt detaljplan inte möjliggöras mellan Stadsskogsgatan 45 och 47.

7. Bostadsrättsförening Höjdpunkten

1. Den ökade hårdgöring som planförslaget innebär i form av gator och ny bebyggelse behöver ta hänsyn till möjligheten för avrinning av nederbörd och smältvatten, så att all avrinning inte sker vid lägre belägen byggnation.
2. Distans mellan bebyggelse och genomfartsstråk bör beaktas för att bibehålla naturens möjlighet att fortsätta växa
3. En större permanent tillfartsväg via nuvarande arbetsväg behöver möjliggöras för att avlasta Stadsskogsgatan.

Planenhetens svar:

1. Den dagvattenutredning som genomförts visar på att dagvatten kan omhändertas utan risk för att påverka nedströms liggande områden. I samband med att kommunen detaljprojekterar ses frågan över.
2. Synpunkten noteras.
3. Arbetsvägen kommer då detaljplanen genomförs möjliggöra för genomfart med bil, cykel samt för gående.

Ej tillgodosedda synpunkter

Bostadsrättsförening Lodge

För planenheten

Åsa Jönsson
Planchef

Emelie Spreizer-Aspeheim
Planarkitekt