

PLANBESKRIVNING



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

GRANSKNINGSHANDLING

Utökat förfarande
Plan- och bygglag 2010:900 (SFS t.o.m. 2021:788 och
BFS 2020:8)
Upprättad: 2022-04-14
Reviderad: 2023-01-16

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	SAMMANFATTNING	5
2	PLANPROCESSEN	6
3	STÄLLNINGSTAGANDEN	7
	3.1 VISION 2040.....	7
	3.2 BUDGET FÖR ALINGSÅS KOMMUN 2022 - 2024	7
	3.3 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP 33 b § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)	7
4	INLEDNING	8
	4.1 SYFTE	8
	4.2 LÄGE OCH OMFATTNING	8
	4.3 PLANHANDLINGAR	9
5	PLANERINGSUNDERLAG	9
	5.1 KOMMUNALA	9
	5.1.1 <i>UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN</i>	9
	5.1.2 <i>GRUNDKARTA</i>	9
	5.1.3 <i>DEL AV KULTURMILJÖPROGRAM FÖR ALINGSÅS KOMMUN</i>	9
	5.1.4 <i>BYGGNADSANTIKVARISK BESKRIVNING OCH BEDÖMNING</i>	9
	5.1.5 <i>KOMPLETTERANDE KULTURHISTORISKT UNDERLAG</i>	10
	5.2 <i>UTREDNINGAR</i>	10
	5.2.1 <i>VA-, DAGVATTEN- OCH SKYFALLSUTREDNING</i>	10
	5.2.2 <i>MILJÖTEKNISK MARKUNDERSÖKNING</i>	10
	5.2.3 <i>TRAFIKUTREDNING</i>	11
	5.2.4 <i>ANTI-KVARISKA RIKTLINJER</i>	11
	5.2.5 <i>PM ANTI-KVARISKA SYN-PUNKTER</i>	11
	5.2.6 <i>PM GEOTEKNIK</i>	11
	5.2.7 <i>GEOTEKNISK UTREDNING KV. KLOCKAN OCH LJUSET</i>	11
	5.2.8 <i>GEOTEKNISK UNDERSÖKNING VÄSTRA STADSKÄRNAN</i>	12
	5.2.9 <i>KOMPLETTERANDE GRUNDUNDERSÖKNING FÖR PLANERAD BRO ÖVER LILLÅN</i>	12
	5.2.10 <i>ÖVERSIKTLIG STABILITETSUTREDNING FÖR KV. KLOCKAN, HJULET OCH LJUSET</i>	12
	5.2.11 <i>MILJÖTEKNISK MARKUNDERSÖKNING VÄSTRA STADSKÄRNAN</i>	12
	5.2.12 <i>PM FÖRTYDLIGANDE OM MARKINGREPP</i>	10
6	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	12
	6.1 KOMMUNALA	12
	6.1.1 <i>ÖVERSIKTSPLAN</i>	12
	6.1.2 <i>PLANBESKED</i>	13
	6.1.3 <i>ÄRENDEINFORMATION</i>	13
	6.1.4 <i>STADSPLAN OCH DETALJPLAN</i>	13
	6.2 <i>RIKSINTRESSEN</i>	15
	6.2.1 <i>KULTURMILJÖVÅRD</i>	15
	6.3 <i>MILJÖKVALITETSNORMER</i>	15
	6.3.1 <i>LUFT</i>	15
	6.3.2 <i>VATTEN</i>	16
	6.3.3 <i>BULLER</i>	166
	6.4 <i>HÄLSA OCH SÄKERHET</i>	166
	6.4.1 <i>FÖRORENAD MARK</i>	166
	6.4.2 <i>RISK FÖR ÖVERSVÄMNING</i>	16
	6.4.3 <i>BULLER OCH LUFTFÖRORENINGAR</i>	167
	6.4.4 <i>RÄDDNINGSVÄGAR</i>	16
	6.5 <i>GEOLOGISKA FÖRHÅLLANDEN</i>	188

6.6	HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	188
6.7	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....	188
6.8	KULTURMILJÖ OCH BEBYGGELSE	18
6.8.1	GULA HUSET	19
6.8.2	ROSA HUSET	20
6.8.3	GRÅ HUSET	21
6.8.4	VITA HUSET	22
6.8.5	GÅRDSBYGGNAD	23
6.8.6	KOMPLEMENTBYGGNADER	23
6.8.7	TRANSFORMATORSTATION.....	23
6.9	FYSISK MILJÖ	24
6.10	SOCIALA	24
6.11	TEKNISK FÖRSÖRJNING	24
6.11.1	EL, FJÄRRVÄRME OCH TELE	24
6.11.2	DRICKSVATTEN OCH SPILLVATTEN	24
6.11.3	DAGVATTEN	25
6.11.4	BRANDVATTENFÖRSÖRJNING OCH OLYCKSVATTEN	25
6.11.5	AVFALL	25
6.12	SERVICE.....	25
6.13	TRAFIK.....	25
6.13.1	MOTORTRAFIK.....	25
6.13.2	KOLLEKTIVTRAFIK.....	26
6.13.3	GÅNG- OCH CYKELTRAFIK.....	26
6.13.4	PARKERING	27
7	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	28
7.1	HELA DETALJPLANEN	28
7.2	ALLMÄN PLATS	29
7.3	KVARTERSMARK.....	29
7.4	HÄLSA OCH SÄKERHET.....	30
7.4.1	FÖRORENAD MARK.....	30
7.4.2	RISK FÖR ÖVERSVÄMNING.....	31
7.4.3	BULLER OCH LUFTFÖRORENINGAR.....	31
7.4.4	RÄDDNINGSVÄGAR	32
7.5	GEOLOGISKA FÖRHÅLLANDEN.....	32
7.6	HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	32
7.7	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....	32
7.8	KULTURMILJÖ OCH BEBYGGELSE	32
7.8.1	ERSÄTTNING	33
7.8.2	GULA HUSET	34
7.8.3	ROSA HUSET	35
7.8.4	GRÅ HUSET	36
7.8.5	VITA HUSET	37
7.8.6	GÅRDSBYGGNAD	38
7.8.7	KOMPLEMENTBYGGNADER	38
7.8.8	NY ENTRÉ	38
7.8.9	TRANSFORMATORSTATION OCH RESERVKRAFTVERK.....	39
7.9	FYSISK MILJÖ	39
7.10	SOCIALA	40
7.11	TEKNISK FÖRSÖRJNING	40
7.11.1	EL, FJÄRRVÄRME OCH TELE	40
7.11.2	DRICKSVATTEN OCH SPILLVATTEN	40
7.11.3	DAGVATTEN	40
7.11.4	BRANDVATTENFÖRSÖRJNING OCH OLYCKSVATTEN	41
7.11.5	AVFALL	42
7.12	SERVICE.....	42

7.13 TRAFIK.....	42
7.13.1 MOTORTRAFIK.....	42
7.13.2 KOLLEKTIVTRAFIK.....	42
7.13.3 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK.....	43
7.13.4 PARKERING.....	43
8 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	44
8.1 MOTIV TILL REGLERINGAR.....	44
8.1.1 ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS.....	44
8.1.2 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK.....	44
8.1.3 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR HELA PLANOMRÅDET.....	44
8.1.4 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK.....	44
9 GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	50
9.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	50
9.1.1 ANSVARFÖRDELNING.....	50
9.1.2 HUVUDMANNASKAP.....	51
9.1.3 AVTAL.....	51
9.2 FASTIGHETSÄGANDERÄTTSLIGA FRÅGOR.....	51
9.2.1 FASTIGHETSÄGANDE.....	51
9.2.2 ALLMÄN PLATSMARK.....	51
9.2.3 KVARTERSMARK.....	51
9.2.4 LEDNINGSRÄTT OCH SERVITUT.....	51
9.3 EKONOMISKA FRÅGOR.....	52
9.3.1 PLANKOSTNAD.....	52
9.3.2 KOSTNADER KVARTERSMARK.....	52
9.3.3 VA- OCH DAGVATTENLEDNINGAR.....	52
9.3.4 RÅDIGHETSINSKRÄNKNINGAR.....	52
9.4 TEKNISKA FRÅGOR.....	53
9.4.1 EL-, TELE- OCH FIBERLEDNINGAR.....	53
9.4.2 RIVNING.....	53
9.4.3 MASSBALANS.....	53
10 KONSEKVENSER.....	53
10.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER.....	53
10.2 RIKSINTRESSE.....	53
10.3 STADSPLAN OCH DETALJPLAN.....	53
10.4 MILJÖKVALITETSNORMER.....	54
10.4.1 LUFT.....	54
10.4.2 VATTEN.....	54
10.4.3 BULLER.....	54
10.5 ÖVRIGT.....	54

1 SAMMANFATTNING

Planområdet ligger i västra delen av kvarteret Solen i centrala Alingsås och större delen ägs av Alingsåshem AB. Planområdet omfattas till stor del av Stadsplanen från år 1939 men även av ett antal ändringar av den samt av två detaljplaner. Detaljplanen berör riksintresse för kulturmiljövården.

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 och som komplement och den 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. I nordvästra delen av fastigheten möjliggörs för ett mindre reservkraftverk. Detaljplanen ska även bidra till en förbättrad trafiksäkerhet i förhållande till Västra Ringgatan.

Planförslagets huvuddrag innebär att fastigheten Solen 14 ges ny användning där industriändamål och bostadsändamål ersätts med kontorsändamål och centrumändamål. Befintlig bebyggelse avses till stor del vara kvar och renoveras och anpassas för att möjliggöra en större kontorsverksamhet med cirka 400 arbetsplatser i ett centralt läge som är lätt för människor att nå. Då delar av den befintliga bebyggelsen är kulturhistoriskt värdefull avses den skyddas mot förvanskning och rivning. Eftersom planområdet ligger i centrala Alingsås bedöms även centrumändamål vara lämpligt för att vid behov få till en blandning av olika verksamheter som behöver ligga centralt. I nuläget utgörs en stor del av fastigheten av parkeringsplatser vilka avses vara kvar för att säkerställa parkeringsbehovet. Inom denna yta får inte ny bebyggelse uppföras, undantaget en mindre yta för en ny komplementbyggnad.

Detaljplanen bedöms överrensstämma med översiktsplanen och ett genomförande av detaljplanen bidrar till att blandstaden utvecklas och till att värna om de höga kulturhistoriska värdena i denna del av stadskärnan. En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts och kommunen bedömer att detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan.

Riksintresset för kulturmiljövård bedöms inte påverkas negativt av ett genomförande utan detaljplanen bedöms bidra till att värna om riksintresset och dess uttryck. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för luft och buller överskrids eller till någon försämring av miljö kvalitetsnormen för vatten. Bedömningen är sammantaget att ett genomförande av detaljplanen inte leder till några ökade störningar för omgivningen eller risker för människor vad gäller hälsa och säkerhet och att det även leder till en ökad trygghet och förbättrad trafiksäkerhet inom planområdet och dess närområde.

2 PLANPROCESSEN

Planprocessen regleras av Plan- och bygglagen 5 kap. och den består av flera olika skeden; samråd, granskning och antagande innan den slutligen får laga kraft. Denna detaljplan tas fram enligt ett utökat förfarande eftersom det bedöms vara av betydande intresse för allmänheten då planområdet utgörs av en fastighet som har haft stor betydelse för många människor i Alingsås under årens lopp.

Under planprocessens inledande skede tas ett planförslag fram över ett område. Planförslaget redovisas på en plankarta med tillhörande planbeskrivning och illustrationskarta. För att samla information i ett tidigt skede om vad fastighetsägare, berörda hyresgäster, länsstyrelsen, lantmäteriet, kommunala myndigheter och andra som berörs anser om planförslaget genomförs ett samråd. Under samrådet, som är minst tre veckor vid ett utökat förfarande, kan ett samrådsmöte genomföras. Om man har synpunkter på planförslaget ska man lämna in dem i skriftlig form till kommunen. Samrådet ska vid ett utökat förfarande föregås av en kungörelse där kommunen informerar allmänheten om hur lång samrådstiden och var planförslaget finns tillgängligt. När samrådet är genomfört sammanställs de inkomna synpunkterna samt svar på hur kommunen bemöter dem i en samrådsredogörelse.

Efter samrådet genomförs eventuella revideringar av planförslaget innan det tillgängliggörs för granskning. Under granskningen, som är minst tre veckor vid ett utökat förfarande, har fastighetsägare, berörda hyresgäster, länsstyrelsen, lantmäteriet, kommunala myndigheter och andra som berörs möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget ytterligare en gång. Granskningen ska vid ett utökat förfarande föregås av en underrättelse där de som berörs av förslaget meddelas. När granskningen är avslutad sammanställs de inkomna synpunkterna samt svar på hur kommunen bemöter dem i ett granskningsutlåtande.

Efter granskningen kan endast mindre revideringar av planförslaget göras innan beslutet om antagande av planförslaget genomförs. Beslut om antagande av planförslaget fattas av kommunfullmäktige vid utökat förfarande. Detaljplanen får laga kraft tre veckor efter att planförslaget antas, om inte beslutet om antagande överprövas eller överklagas. När detaljplanen har fått laga kraft börjar den gälla som en juridisk handling.



PLANPROCESSEN

3 STÄLLNINGSTAGANDEN

3.1 VISION 2040

Alingsås kommun har antagit vision 2040 som en framtidsbild av vad Alingsås vill vara år 2040. Kommunens vision är grundbulten i arbetet och den utgör den långsiktiga styrningen och gemensamma riktningen för hela kommunen. Visionen lyder: "Alingsås är Västsveriges vackraste kulturstad i en levande bygd. Genom nytänkande, engagemang och tillgänglighet skapar vi livskvalitet för alla".

För att låta visionen få kraft i hela samhället finns fem fokusområden utpekade, som tydliggör de särskilda inriktningar där fokus bör ligga för att nå Vision 2040. Det utpekade fokusområdena är:

- Vackra miljöer
- Livskvalitet
- Experimentlust
- Omställning
- Tillsammans

3.2 BUDGET FÖR ALINGSÅS KOMMUN 2022 - 2024

Budgeten pekar ut färdriktningen för kommunens utveckling. Den innehåller resultat-, balans-, drift-, och kassaflödesbudget för de kommande tre åren och investeringsbudget för de kommande fem åren. Budgeten redogör för viljeinriktningen för verksamheten de kommande åren. Ambitionerna utgår från vision 2040 och tar sig uttryck i de prioriterade målen med dess tillhörande indikatorer. De prioriterade mål som rör detaljplaneringen är:

- Alingsås växer genom att stärka och uppmuntra arbetsliv, näringsliv och föreningsliv
- I Alingsås finns goda livsmiljöer genom en långsiktig ekologisk, social och ekonomisk hållbar utveckling
- Alingsåsarna har inflytande, får god service och ett gott bemötande från kommunen
- Alingsås ska utvecklas genom ett hållbart samhällsbyggande med bevarad natur och kulturmiljö

3.3 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP 33 b § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts och kommunen bedömer att detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan. Detaljplanens karaktäristiska egenskaper bedöms inte ställa krav på en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Platsens förutsättningar bedöms inte vara sådana att en MKB krävs utifrån det som föreslås i detaljplanen och effekterna av det som föreslås i detaljplanen bedöms inte vara betydande. Miljöeffekterna av detaljplanen skadar inte människors hälsa och säkerhet, varken direkt eller indirekt.

4 INLEDNING

4.1 SYFTE

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 och som komplement och den 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.

4.2 LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet ligger i västra delen av kvarteret Solen i centrala Alingsås och det är cirka 7 300 kvadratmeter. Fastigheten Solen 14 utgör cirka 7 000 kvadratmeter och resterande del utgörs av del av fastigheten Centrum 1:17. Fastigheten Solen 14 ägs av det kommunala bolaget Fabs AB och fastigheten Centrum 1:17 ägs av Alingsås kommun. Planområdets läge i staden inom röd markering i kartan nedan.



ORIENTERINGSKARTA

4.3 PLANHANDLINGAR

Plankartan är den juridiskt bindande planhandlingen. Till plankartan hör även planbeskrivningen (denna handling) och illustrationskartan som båda är planhandlingar, dock utan rättsverkan. Planbeskrivningen och illustrationskartan ska användas för att underlätta förståelsen av detaljplanen och vara vägledande vid tolkningen av den. Efter att samråd har genomförts upprättas en samrådsredogörelse och efter granskning har genomförts upprättas ett granskningsutlåtande som också är planhandlingar. Övriga handlingar utöver dessa är fastighetsförteckning, grundkarta och undersökning av betydande miljöpåverkan. Därutöver finns det även olika planeringsunderlag som kommunen själv har tagit fram (se kapitel 5) och utredningar som har tagits fram av olika företag (se kapitel 6).

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

Alingsås kommun har tagit fram planeringsunderlag som grundkarta och undersökning av betydande miljöpåverkan specifikt för denna detaljplan. Fastigheten Solen 14 ingår i Kulturmiljöprogrammet för Alingsås kommun KF 2018-04-25 § 88. År 2013 tog Alingsås kommun fram en byggnadsantikvarisk beskrivning och bedömning av kvarteret Solen 14 vilket innebär att den utgör ett kommunalt planeringsunderlag att ta hänsyn till i planarbetet. Alingsås kommun har under hösten 2022 tagit fram ett kompletterande kulturhistoriskt underlag med förslag till planbestämmelser som avser de kulturhistoriska aspekterna.

5.1.1 UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

5.1.2 GRUNDKARTA

En grundkarta för planområdet och dess omgivning har upprättats med aktualiseringsdatum 2022-04-17 och har utgjort kartunderlag vid framtagandet av plankartan.

5.1.3 DEL AV KULTURMILJÖPROGRAM FÖR ALINGSÅS KOMMUN

I kulturmiljöprogrammet omnämns de fyra byggnaderna; "Gula huset", "Grå huset", "Rosa huset" och "Vita huset" där de bedöms ha ett mycket högt kulturhistoriskt värde. Detta innebär att bebyggelsen är så värdefull att den bör skyddas med q-bestämmelse i detaljplan, se bilaga *Del av kulturmiljöprogram för Alingsås kommun*.

5.1.4 BYGGNADSANTIKVARISK BESKRIVNING OCH BEDÖMNING

I den byggnadsantikvariska beskrivningen och bedömningen tydliggörs att de fyra byggnaderna "Gula huset", "Grå huset", "Rosa huset" och "Vita huset" är tidstypiska och välbevarade representanter för sin tid ur ett arkitektoniskt perspektiv. Det "grå

huset” avseende 1800-talets träarkitektur, det “gula huset” avseende dess jugendinspirerade östra fasad, det “rosa huset” avseende dess funktionalistiska fabriksarkitektur och det “vita huset” avseende dess nyklassicism. Ur ett samhällshistoriskt och socialhistoriskt perspektiv är området viktigt att se som en helhet då det belyser ett utvecklingsskede inom textilindustrin som har haft stor betydelse för Alingsås industriella historia, se bilaga *Byggnadsantikvarisk beskrivning och bedömning*.

5.1.5 KOMPLETTERANDE KULTURHISTORISKT UNDERLAG

I det kompletterande kulturhistoriska underlaget presenteras förslag till planbestämmelser som avser skydd av kulturvärden, varsamhet, utformning och ändrad lovplikt, se bilaga *Kompletterande kulturhistoriskt underlag*.

5.2 UTREDNINGAR

Inför och i samband med detta detaljplanearbete har ett antal utredningar tagits fram av olika företag och de utgör även underlag till utformningen av planhandlingarna. Följande utredningar utgör underlag: VA-, dagvatten- och skyfallsutredning (Vajpro AB 2022), Miljöteknisk markundersökning (Relement Miljö Väst AB 2021), Trafikutredning (AFRY 2022), Antikvariska riktlinjer (Antiquum AB 2020), PM Antikvariska synpunkter (Antiquum AB 2022) och PM Geoteknik (Bohusgeo 2022). PM Geoteknik baseras delvis på tidigare geotekniska utredningar som utförts i området och som även de utgör underlag. Dessa utredningar är: Geoteknisk utredning KV. Klockan och Ljuset (GF Konsult 2005), Geoteknisk undersökning västra stadskärnan (GF Konsult 2001), Kompletterande grundundersökning för planerad bro över Lillån (AB Flygfältsbyrån 1962), Översiktlig stabilitetsutredning för förändrad markanvändning Kv. Klockan, Hjulet och Ljuset (KM Geoteknik 1999) och Miljöteknisk markundersökning västra stadskärnan (GF Konsult 2001).

5.2.1 VA-, DAGVATTEN- OCH SKYFALLSUTREDNING

I VA-, dagvatten- och skyfallsutredningen (se bilaga *VA-, Dagvatten- och skyfallsutredning*) föreslås att befintliga spillvattenserviser ska användas även fortsättningsvis, att dricksvattenservisen byts ut mot en ny grövre ledning och att ett nytt dagvattensystem anläggs. Dagvattnet föreslås dels hanteras via befintlig ledning mot Kungsgatan och dels via en ny servis mot Västra Ringgatan. Dagvattensystemet utformas främst via ledningar men även via krossmagasin och i grönytor där rening av dagvattnet sker via grönyterna och i krossmagasinen. Det nya dagvattensystemet bedöms bidra till att föroreningshalter och föroreningsmängder minskar betydligt i jämförelse med nuläget. Vid skyfall föreslås vatten avledas ytmässigt mot Forsån (Lillån) och området bedöms kunna projekteras så att inga instängda ytor skapas.

5.2.2 MILJÖTEKNISK MARKUNDERSÖKNING

I den miljötekniska markundersökningen (se bilaga *Miljöteknisk markundersökning*) har bedömningen gjorts att det är liten risk att den tidigare verksamheten har förorenat fastigheten. Resultaten från undersökningen visar generellt på låga halter av föroreningar i jord och inga halter över farligt avfall har påträffats. Det förekommer

endast lokalt förhöjda halter över känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). Asfalten inom planområdet innehåller låga nivåer av PAH. Det bedöms att inte några risker föreligger med de påträffade föroreningarna som skulle föranleda en saneringsåtgärd.

5.2.3 TRAFIKUTREDNING

I trafikutredningen (se bilaga *Trafikutredning*) föreslås förändringar inom planområdet som bidrar till att förbättra trafiksäkerheten vid in- och utfarterna till planområdet. Förslaget innebär även att tillgängligheten och tryggheten inom planområdet förbättras för oskyddade trafikanter då vägunderlaget avses jämnas ut och belysningen avses utökas. I anslutning till planområdet kan åtgärder göras för att förbättra tillgängligheten, trafiksäkerheten och framkomligheten vid busshållplatsen utmed Västra Ringgatan. När det gäller belastning på närliggande gator och korsningar bedöms det vara en försumbar förändring som sker till följd av det som möjliggörs i detaljplanen.

5.2.4 ANTIKVARISKA RIKTLINJER

I de antikvariska riktlinjerna (se bilaga *Antikvariska riktlinjer*) tydliggörs särskilt värdefulla delar och detaljer, antikvariska riktlinjer och kvalitetshöjande åtgärder för exteriören på "gula huset", "grå huset" och "rosa huset". De antikvariska riktlinjerna har varit utgångspunkter för de bedömningar som har gjorts avseende planbestämmelser om de kulturhistoriska värdena.

5.2.5 PM ANTIKVARISKA SYNPUNKTER

I PM Antikvariska synpunkter (se bilaga *PM Antikvariska synpunkter*), som har tagits fram inför granskningen av detaljplanen, redovisas utgångspunkter för de bedömningar som har gjorts avseende planbestämmelser om de kulturhistoriska värdena.

5.2.6 PM GEOTEKNIK

I PM Geoteknik (se bilaga *PM Geoteknik*), som har tagits fram inför granskningen av detaljplanen, redovisas släntstabiliteten vid Lillån i anslutning till fastigheterna Solen 14 och del av Centrum 1:14. Släntstabiliteten bedöms under nuvarande förhållanden vara tillfredställande för detaljplanen och den planerade bebyggelsen bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande. Bedömningen är även att inga geotekniska åtgärder erfordras vid eller i Lillån.

5.2.7 GEOTEKNISK UTREDNING KV. KLOCKAN OCH LJUSET

Den geotekniska utredningen för kvarteren Klockan och Ljuset som ligger mellan planområdet och Forsån (Lillån) bedöms utgöra ett lämpligt kunskapsunderlag att förhålla sig till även i detta planarbete då det ger en bild av stabiliteten i området mellan Forsån (Lillån) och planområdet, se bilaga *Geoteknisk utredning kv. Klockan och Ljuset*.

5.2.8 GEOTEKNISK UNDERSÖKNING VÄSTRA STADSKÄRNAN

Den geotekniska undersökningen för västra stadskärnan bedöms utgöra ett lämpligt kunskapsunderlag att förhålla sig till även i detta planarbete då det ger en bild av stabiliteten i området mellan Forsån (Lillån) och planområdet, se bilaga *Geoteknisk undersökning Västra stadskärnan*.

5.2.9 KOMPLETTERANDE GRUNDUNDERSÖKNING FÖR PLANERAD BRO ÖVER LILLÅN

Den kompletterande grundundersökningen för planerad bro över Lillån bedöms utgöra ett lämpligt kunskapsunderlag att förhålla sig till även i detta planarbete då det ger en bild av stabiliteten i området mellan Forsån (Lillån) och planområdet, se bilaga *Kompletterande grundundersökning för planerad bro över Lillån*.

5.2.10 ÖVERSIKTLIG STABILITETSUTREDNING FÖR KV. KLOCKAN, HJULET OCH LJUSET

Den översiktliga stabilitetsutredningen för förändrad markanvändning kv. Klockan, Hjulet och Ljuset bedöms utgöra ett lämpligt kunskapsunderlag att förhålla sig till även i detta planarbete då det ger en bild av stabiliteten i området mellan Forsån (Lillån) och planområdet, se bilaga *Översiktlig stabilitetsutredning för kv Klockan, Hjulet och Ljuset*.

5.2.11 MILJÖTEKNISK MARKUNDERSÖKNING VÄSTRA STADSKÄRNAN

Den miljötekniska markundersökningen för västra stadskärnan bedöms utgöra ett lämpligt kunskapsunderlag att förhålla sig till även i detta planarbete då det ger en bild av stabiliteten i området mellan Forsån (Lillån) och planområdet, se bilaga *Miljöteknisk markundersökning västra stadskärnan*.

5.2.12 PM FÖRTYDLIGANDE OM MARKINGREPP

PM Förtydligande om markingrepp har tagits fram för att tydliggöra vilka markingrepp som avses genomföras på fastigheten i samband med genomförandet av planen, se bilaga *PM förtydligande om markingrepp*.

6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

6.1 KOMMUNALA

Kommunstyrelsen beslutade om planprioritering 2022-02-07 § 11. Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i den beslutade planprioriteringen för 2022-2023.

6.1.1 ÖVERSIKTSPLAN

I översiktsplan för Alingsås kommun KF 2018-10-31 § 182 anges att planområdet ingår i västra delen av stadskärnan. Alingsås ska vara en blandstad där boende, service och arbetsplatser ska vara småskaligt blandade. Ett genomförande av

detaljplanen bidrar till att blandstaden utvecklas och tillför både service och arbetsplatser i stadskärnan. I översiktsplanen lyfts det fram att det ska visas särskild omsorg om arkitektonisk gestaltning i Alingsås stad och staden ska byggas tätt och småskaligt. Stadskärnan har en viktig roll som mötesplats, kvalitéerna i stadsmiljön ska utvecklas och de höga kulturhistoriska värdena i stadskärnan ska beaktas. Ett genomförande av detaljplanen bidrar till att värna om de höga kulturhistoriska värdena i stadskärnan och den arkitektoniska gestaltningen samtidigt som stadskärnans roll som mötesplats stärks. Detaljplanen bedöms därmed stämma överrens med översiktsplanen.

6.1.2 PLANBESKED

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2019-03-18 § 37 att ge positivt planbesked till att inleda planläggningsarbete för fastigheten Solen 14. Planbegärens ursprungliga syfte var att ta fram två detaljplaner, dels en för att möjliggöra omvandling och utveckling av befintliga byggnader till kontorshus och dels en för bostadsbyggnation inom befintlig parkeringsyta. Planbegäran baserades i sin tur på en målbild för fastigheten som godkändes av Kommunstyrelsen 2018-06-18 § 106.

6.1.3 ÄRENDEINFORMATION

Under planarbetet har uppdraget förändrats. Istället för att ta fram två detaljplaner för fastigheten Solen 14 avses endast en detaljplan tas fram. En annan förändring är att avsikten inte längre är att möjliggöra för bostadsbyggnation inom planområdet. För att bidra till ökad flexibilitet avses även centrumändamål möjliggöras inom samma yta där kontorsändamål föreslås. För att bidra till ökad trafiksäkerhet på Västra Ringgatan behöver också en mindre del av fastigheten Centrum 1:17 ingå i planområdet. För att ge ytan där transformatorstationen ligger en anpassad användning möjliggörs för en sådan teknisk anläggning i planområdets nordöstra del.

6.1.4 STADSPLAN OCH DETALJPLAN

Planområdet omfattas av en äldre stadsplan samt ändringar av den, tillägg till den och utvidgning av den. Utöver detta omfattar planområdet även delar av två detaljplaner. De olika ytor som planområdet omfattar redovisas med olika färger i kartan nedan. Planområdet avgränsas av den ljusblå streckade linjen, A 70 utgör de gula ytorna, A 85 utgör den blå ytan, A 98 utgör den röda ytan, A 111 utgör den gröna ytan, A 424 utgör den bruna ytan, DP 111 utgör den lila ytan och DP 112 utgör den svarta ytan.

A 70 – STADSPLAN FÖR ALINGSÅS

Större delen av planområdet är reglerat i en stadsplan från år 1939, se gula ytor i kartan ovan där A 70 är gällande. Den stora gula ytan i västra delen av planområdet är planlagd för industriellt ändamål och får bebyggas. Den mindre gula ytan som ser ut som en smal remsa och som sträcker sig mellan Kungsgatan och Drottninggatan är också planlagd för industriellt ändamål men får inte bebyggas.

A 85 – “ÄNDRING” AV STADSPLAN

Den smala blå remsan mellan de båda gula ytorna i kartan ovan utgör A 85 från år 1943 och som är en “ändring” av stadsplanen. Ytan är planlagd för att vara möjlig att bebygga med industriellt ändamål.

A 98 - “ÄNDRING” AV STADSPLAN

Den mindre ytan i nordöstra delen av planområdet med röd markering i kartan ovan utgör A 98 från år 1945 och som också är en “ändring” av stadsplanen. Ytan är planlagd för att vara möjlig att bebygga med industriellt ändamål.

A 111 - ÄNDRING OCH TILLÄGG AV STADSPLAN

Den större ytan i östra delen av planområdet med grön markering i kartan ovan utgör delar av A 111 från år 1947 och är en ändring av och tillägg till stadsplanen. Ytan är planlagd dels för bostadsändamål som dock inte får bebyggas och dels för lager och kontorshus som får bebyggas.

A 424 - ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV STADSPLAN

Den mindre ytan i nordvästra delen av planområdet med brun markering i kartan ovan utgör delar av A 424 från år 1974 och är en ändring och utvidgning av stadsplanen. Ytan är planlagd som allmän plats gata.

DP 111 – BOSTÄDER VID NOLHAGAGATAN 2

Den mindre ytan i nordvästra delen av planområdet med lila markering i kartan ovan utgör delar av DP 111 från år 2005 och är en detaljplan. Ytan är planlagd som allmän plats miljöprioriterad huvudgata 30. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.

DP 112 – BOSTÄDER VID VÄSTRA RINGGATAN 1

Den mindre ytan i sydvästra delen av planområdet med svart markering i kartan ovan utgör delar av DP 112 från år 2005 och är en detaljplan. Ytan är planlagd som allmän plats miljöprioriterad huvudgata 30. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.



ÖVERSIKTSKARTA ÖVER GÄLLANDE JURIDISKA KARTOR

6.2 RIKSINTRESSEN

Detaljplanen berör riksintresse för kulturmiljövården. Riksintressen för kulturmiljövården regleras av 3 kap 6§ miljöbalken (1998:808).

6.2.1 KULTURMILJÖVÅRD

Alingsås innerstad är en småstadsmiljö med välbevarad trästadsbebyggelse anpassad till stadens, huvudsakligen under 1600- och 1700-talen, framvuxna stadsplan. Detaljplanen bör bidra till att värna småstadsmiljön och till att skydda den äldre trästadsbebyggelsen.

6.3 MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormer, MKN, är regler om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Normerna beslutas för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön.

6.3.1 LUFT

Planområdet ligger i anslutning till Västra Ringgatan som är en av Alingsås mest trafikerade gator men miljö kvalitetsnormen för luft överskrids inte i nuläget.

6.3.2 VATTEN

Avlett dagvatten går via Forsån (Lillån) och Sävån till Mjörn innan fortsatt avrinning sker mot Göta Älv. Varken Sävån eller Mjörn uppnår MKN god kemisk status (Lillån är inte klassad) och har måttlig ekologisk status. Infiltration av dagvatten ses inte kunna säkerställas utan mer omfattande undersökningar.

6.3.3 BULLER

Planområdet ligger i anslutning till Västra Ringgatan som är en av Alingsås mest trafikerade gator men miljö kvalitetsnormen för buller överskrids inte i nuläget.

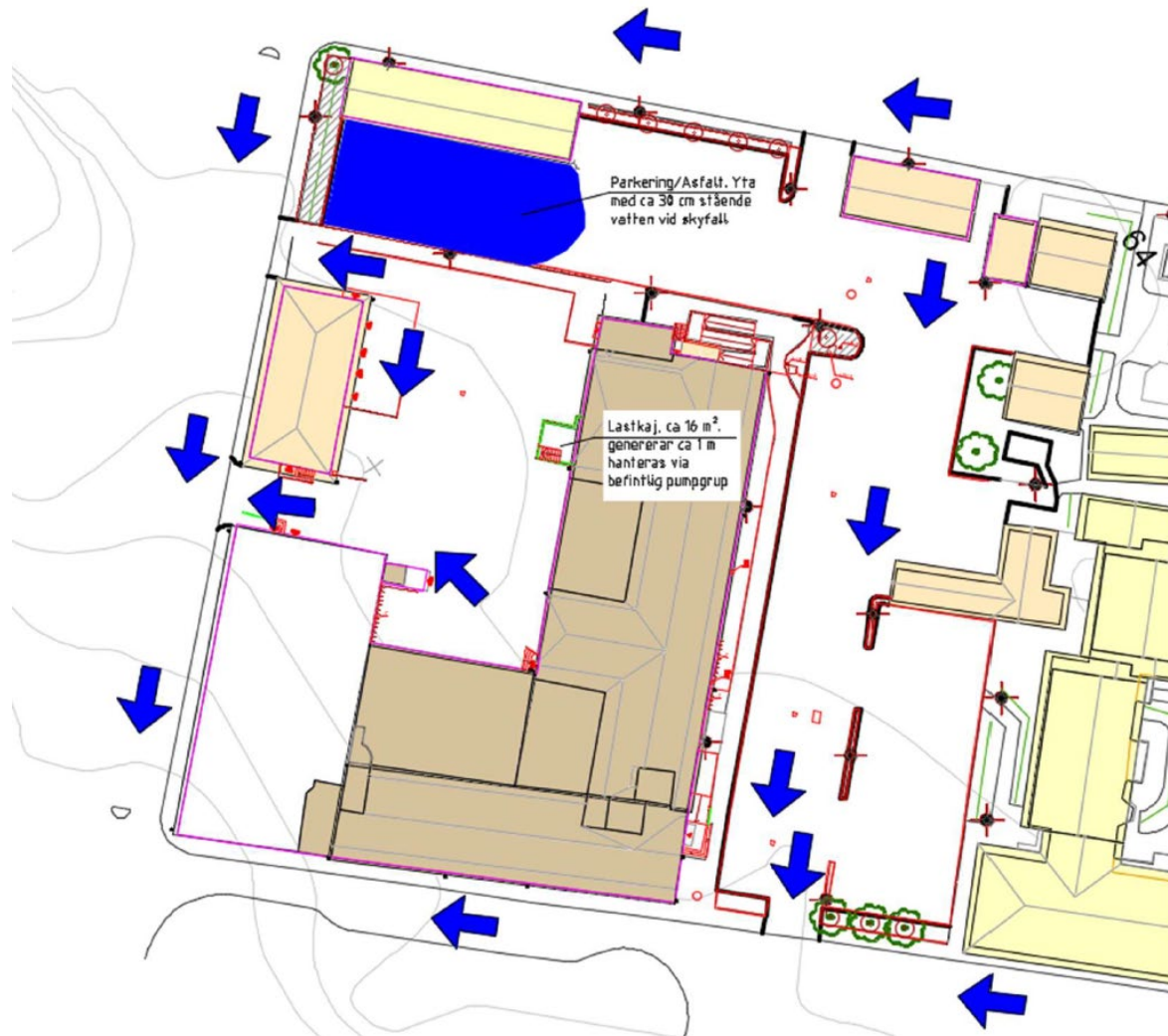
6.4 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.4.1 FÖRORENAD MARK

Fastigheten finns inte med i Länsstyrelsernas databas för förorenade områden (EBH-stödet), men enligt underlag från Länsstyrelsen i Västra Götalands län (MIFO fas 1) har fastigheten tilldelats en preliminär riskklass på 3 (måttlig risk) baserat på den tidigare verksamheten på fastigheten (kemikaliehantering, konfektionssömnad) mellan åren 1907-1965. Den dåvarande verksamheten tillverkade kostymer och dräkter från tyger som köptes in men det ska inte ha utförts någon tryckning eller färgning. Det kan dock ha använts tvättmedelskemikalier, oljor och dylikt, men det finns inga uppgifter om att det ska ha använts några klorerade lösningsmedel i verksamheten. Det finns uppgift om att det ska ha skett ett utsläpp av hydraulolja år 2014 som dock ska vara åtgärdat. Det finns inga uppgifter om PCB i mark eller byggnader. Inom fastigheterna strax väster om Solen 14 har det tidigare funnits gasverk och garveri men området sanerades åren 2006-2007.

6.4.2 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Vid skyfall räcker inte befintligt dagvattensystem till utan avrinning sker via markytan vilket leder till att ansamlingar av vatten bildas i lågpunkter. Ingen ytlig avrinning sker dock mot byggnader. Ytlig avrinning visas med blå pilar i kartan nedan och påvisar avrinning från planområdet. Ingen noterbar påverkan finns för omkringliggande områden in mot Solen 14. På den norra parkeringen kan en vattensamling om cirka 30 cm bli stående vilket visas med den blå ytan i kartan nedan. Denna vattenansamling skapas temporärt och avvatnas via befintlig rännstensbrunn när tillgänglig kapacitet finns i dagvattensystemet. Högsta högvatten (HHW100) når ej fastigheten.



ÖVERSVÄMNINGSKARTA

6.4.3 BULLER OCH LUFTFÖRORENINGAR

Det finns i nuläget inte några riktlinjer som avser trafikbuller för ändamålen kontor och centrum. Planområdet ligger i direkt anslutning till en av Alingsås mest trafikerade gator, Västra Ringgatan, och det kan därmed förekomma trafikbuller som bidrar till att utemiljön upplevs bullrig, särskilt i västra delen av planområdet. En byggnad ska utformas på ett sådant sätt så att användarna upplever att de kan vila och arbeta under tillfredställande förhållanden. Eftersom planområdet ligger i anslutning till en av Alingsås mest trafikerade gator innebär det att framförallt de västra delarna av planområdet omfattas av viss påverkan av luftföroreningar.

6.4.4 RÄDDNINGSVÄGAR

Alla byggnader ska vara tillgängliga för en räddningsinsats och gatunätet eller motsvarande ska ge åtkomlighet. Avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 meter. Planområdet ligger i direkt anslutning det allmänna gatunätet och omgärdas av Västra Ringgatan, Kungsgatan och Drottninggatan. Tillfart till planområdet sker i nuläget direkt via antingen Västra Ringgatan, Kungsgatan eller Drottninggatan.

6.5 GEOLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

De naturliga jordlagren inom fastigheten utgörs av postglacial sand. Precis sydväst om fastigheten, mot Lillån, utgörs jordlagren av svämsediment och sand. Det uppskattade jorddjupet ned till berg är 30 – 50 meter i västra delen av fastigheten och över 50 meter i östra delen. Fastigheten är relativt flack och marknivån varierar mellan cirka +63 och +64 meter över havet med en lutning mot söder. Marken inom fastigheten är utfylld med fyllnadsmassor som framför allt består av sand. Mäktigheten av fyllningen i norra och västra delen av fastigheten är 1 meter till över 2 meter, medan östra delen av fastigheten är utfylld med 0,2 - 0,5 meter fyllnadsmassor. Fyllnadsmassorna består av inslag av bland annat tegel, betong och porslin. När det gäller radon ingår planområdet, i likhet med övriga stadskärnan, i det som är klassat som ett normalriskområde. Vid nybyggnation bör radonhalten i inomhusluften mätas, detta kan även göras i samband med renovering av befintlig bebyggelse.

6.6 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Grundvattnets huvudsakliga strömningsriktning bedöms vara mot Forsån (Lillån) i sydväst men eventuella ledningsgravar kan dock påverka detta. Det finns inte några registrerade vattenbrunnar inom fastigheten eller i dess närområde. Närmsta brunn är vid Christinae kyrka, cirka 100 meter öster om planområdet och grundvattennivån i den brunnen är uppmätt till 3 meter under mark. Forsån (Lillån) är närmsta vattendrag och ligger cirka 35 meter sydväst om fastigheten och Såveån ligger cirka 160 meter väster om fastigheten.

6.7 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Grundläggningsförhållandena bedöms vara goda men leran bedöms vara något överkonsoliderad. Det kan förekomma lerskikt och viss organisk inbladning i friktionsjorden ovan leran vilket kan generera viss risk för sättningar. Lätta byggnader samt byggnader som ej är sättningskänsliga bör kunna uppföras utan någon särskild geoteknisk åtgärd. För tyngre byggnader och för sättningskänsliga byggnader bör kompletterande geotekniska undersökningar göras i byggnadsskedet.

6.8 KULTURMILJÖ OCH BEBYGGELSE

Alingsås centrala delar ingår i en kulturmiljö som bland annat härrör från en äldre rutnätsplan och med ett flertal äldre kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Planområdet ingår i en fornlämning kallad Stadslager och det är ett område där kulturlager från 1600-talet kan väntas påträffas. Det finns inte någon specifik arkeologisk undersökning där planområdet ingår.

Planområdet utgör en del av rutnätsstadens kvartersstruktur i västligaste delen av Alingsås stadskärna. Inom fastigheten Solen 14 har det tidigare bedrivits industriverksamhet iform av en textilfabrik. Textilindustrin växte fram under 1920-talet och framåt och det "gula huset", "rosa huset" och "vita huset" uppfördes under denna period. Det "grå huset" fanns sedan tidigare på fastigheten. Textilindustrin hade

namnet Konfektions Aktiebolaget Oscar Molander och kvarteret kallas fortfarande "Kabom" efter den tidigare verksamheten.

Arkitektoniskt är dessa fyra byggnader tidstypiska och välbevarade representanter för sin tid. Ur ett samhällshistoriskt och socialhistoriskt perspektiv är de fyra byggnaderna som helhet viktiga då de belyser ett utvecklingskede inom textilindustrin som haft stor betydelse för Alingsås industriella historia.

Inom fastigheten finns även en transformatorstation som ägs av Alingsås energi och har en viktig funktion när det gäller elförsörjningen i stadens centrala delar. Det finns också två garagebyggnader i anslutning till Drottninggatan samt en garagednfart till ett underjordiskt garage på fastigheten Solen 13.



1. "Gula huset"
2. "Grå huset"
3. "Rosa huset"
4. "Vita huset"
5. "Packboden"
6. Transformator
7. Lilla garaget
8. Stora garaget
9. Garagednfart

BEBYGGELSEKARTA

6.8.1 GULA HUSET

Det gula huset uppfördes år 1923 som en fabriksbyggnad av trä med reveterad fasad i ljus puts, i jugendinspirerad stil. Byggnaden har sedan dess byggts om och till vid olika tillfällen. År 1926 byggdes det takkupor och 1928 byggdes det till dels in mot gården och dels norrut. År 1930 och 1932 byggdes de stora glaspartierna in mot gården. I början av 1940-talet byggdes en trappuppgång med hiss norrut, vilken fick ett funktionalistiskt uttryck med ett vertikalt fönsterband och platt tak. År 1954 byggdes en hiss och ett maskinrum som täcks med kopparplåt i södra delen av byggnaden i anslutning till det grå huset. Det finns en sockel i natursten och en trappa i granit på innergården som är särskilt värdefulla. Även de dekorativa inslagen på fasaden såsom slätputsade inslag med pilastrar, profilerad takfot och frontespis samt

den dekorativa dörrömfattningen till gårdsentrén är särskilt värdefulla. Utöver detta är även överljusfönstren, originalfönstren samt 6-lufts-fönstren mot gården särskilt värdefulla. Dessutom är takkupor med dekorativ plåtomfattning och mindre detaljer som exempelvis sirenen ovanför gårdsentrén och året 1928 på tillbyggnaden i norra delen särskilt värdefulla. Byggnaden är kulturhistoriskt värdefull och bör skyddas från rivning och förvanskning.



GULA HUSET

6.8.2 ROSA HUSET

Det rosa huset uppfördes år 1938 som en fabriksbyggnad med tegel, betong och puts, i funktionalistisk stil. Byggnaden har byggts om vid olika tillfällen, bland annat år 1949 då ett portvaktsrum tillkom i västra hornet på bottenvåningen och år 1993 då den glasade hissen mot gården tillkom. Det finns en sockel i natursten som är särskilt värdefull. Den slätputsade fasaden med av funktionalistiskt karaktär med ett torn mot Kungsgatan med en välvd fransk balkong med smidesräcke samt den markerade takfoten är också särskilt värdefulla. Dessutom är även originalfönstren i form av 2-lufts-fönster i trä och det kopparinkladda fönsterpartiet som tillkom då portvaktsrummet byggdes särskilt värdefulla. Byggnaden är kulturhistoriskt värdefull och bör skyddas från rivning och förvanskning, dock bedöms det vara möjligt att riva den glasade hissen mot gården.



ROSA HUSET

6.8.3 GRÅ HUSET

Det grå huset uppfördes redan under tidigt 1800-tal och byggdes sedan ut 1911 och utgör en viktig del i kopplingen till Alingsås stadskärna med välbevarad träarkitektur. Under tiden då textilindustrin var aktiv inom fastigheten fungerade det grå huset som kontor för Kaboms ledning och administration men det är från början byggt som ett bostadshus. Byggnaden har byggts om vid olika tillfällen, bland annat år 1928 då en ny entré uppfördes mot Kungsgatan och år 1946 då fönstersättningen på den östra gavelfasaden ändrades. Det finns en sockel i natursten som är särskilt värdefull. Fasadpanelen med inklädda knutar och profilerad takfot samt vattbräda är också särskilt värdefulla. Alla dekorativa fönster- och dörrömfattningar samt spröjsade fönster är dessutom särskilt värdefulla. Byggnaden är kulturhistoriskt värdefull och bör skyddas från rivning och förvanskning.



GRÅ HUSET

6.8.4 VITA HUSET

Det vita huset uppfördes år 1928 som en portvaktsbostad i tegel och puts, i nyklassicistisk stil. Byggnaden har sedan dess byggts om och till vid olika tillfällen. Byggnaden har en mycket väl bevarad exteriör med flera ursprungliga detaljer såsom den putsade fasaden med rusticerade hörnpilastrar, takfot med kasettindelning, fönster, burspråk, dörr på den södra gaveln samt en utvändig trappa med svart smidesräcke. Byggnaden är kulturhistoriskt värdefull och bör skyddas från rivning och förvanskning.



VITA HUSET

6.8.5 GÅRDSBYGGNAD

Det finns en "gårdsbyggnad" från år 1928 som är sammanbyggd med de grå, gula och rosa husen. Den del av den norra fasaden på det grå huset som ansluter till gårdsbyggnaden är borttagen. Gårdsbyggnaden har ett pappklätt tak med 3 taklanterniner som är igensatta. Gårdsbyggnaden bedöms inte vara bevarandevärd utifrån ett kulturhistoriskt perspektiv och är möjlig att riva.



GÅRDSBYGGNAD

6.8.6 KOMPLEMENTBYGGNADER

Det finns två garagelängor utmed Drottninggatan, "stora garaget" och "lilla garaget" som uppfördes 1989. Garagelängorna har träfasader som är gulmålade och en våning höga. De har ett sadeltak med taktegel och en taklutning om minst 20 grader. Garagelängorna bedöms inte vara bevarandevärda utifrån ett kulturhistoriskt perspektiv och är möjliga att riva eller byggas om för annan användning än garage. Det finns även en överbyggd nedfart till ett källargarage på fastigheten Solen 13 i östra delen av planområdet. Nedfarten är en våning hög ovan mark och har gestaltningen av ett garage med rödmålad träfasad och ett sadeltak med taktegel och en taklutning om minst 20 grader. Nedfarten är nödvändig för åtkomst till källargaraget och avses vara kvar tills tillfart till källargaraget anordnas på annat sätt.

6.8.7 TRANSFORMATORSTATION

Det finns en transformatorstation i nordöstra hörnet av Solen 14 som tillhör Alingsås Energi AB och som försörjer delar av staden med el. Transformatorstationen är en våning hög med ett plat tak och fasader i grå betong. Transformatorstationen bedöms inte vara bevarandevärd utifrån ett kulturhistoriskt perspektiv och är möjlig att riva eller bygga om.

6.9 FYSISK MILJÖ

Det finns inte något naturområde inom planområdet, dock finns ett antal mindre träd samt gräsytor i anslutning till bilparkeringarna. Träden bedöms generellt inte ha några särskilda naturvärden att ta hänsyn till. De träd som står i anslutning till parkeringarna i norra delen av planområdet bedöms dock utgöra en biotopskyddad enkelsidig trädallé eftersom de är fem till antalet, står på rad utmed en gata och har en ålder av minst 30 år.

6.10 SOCIALA

Det finns inte några ytor som inbjuder till stadigvarande vistelse i utemiljön inom fastigheten. Utemiljön karaktäriseras av hårdgjorda ytor med fokus på bilparkering. Planområdet kännetecknas av stora öppna ytor med relativt god överblick, undantaget är innergården mellan husen som är skyddad från tre håll. Det är sparsamt med belysning inom Solen 14 och framförallt på innergården kan det bli mycket mörkt vilket gör att området kan upplevas som otryggt under vissa tidpunkter på dygnet. Asfaltsbeläggning och övriga ytskikt är på flera håll ojämna med hål, sprickor och höjdskillnader vilket kan försvåra framkomligheten och tillgängligheten för personer med funktionsnedsättningar. Det finns plattor vid en av gångbanorna inom planområdet och gatsten på trottoaren utmed Drottninggatan vilket kan försvåra framkomligheten och tillgängligheten.

6.11 TEKNISK FÖRSÖRJNING

6.11.1 EL, FJÄRRVÄRME OCH TELE

Ett flertal underjordiska ledningspaket med elledningar sträcker sig till och från transformatorstationen, både för att försörja bebyggelse inom fastigheten och för att försörja bebyggelse inom fastigheter i närområdet. Elledningarna som finns i planområdets östra del är därmed allmännyttiga och rätten till dem behöver säkerställas.

Det finns även ett antal underjordiska fjärrvärmeledningar samt en tillhörande kammare inom Solen 14. Fjärrvärmeledningarna som försörjer både bebyggelsen inom planområdet samt bebyggelse på närliggande fastigheter sträcker sig dels i planområdets östra del men även i dess nordvästra del. Då fjärrvärmeledningarna är allmännyttiga behöver även rätten till dem säkerställas. Det finns utöver detta även tele- och fiberledningar som framförallt är placerade i anslutning till el- och fjärrvärmeledningarna. Det är viktigt att hänsyn tas till ledningarna när markarbeten genomförs.

6.11.2 DRICKSVATTEN- OCH SPILLVATTEN

Det finns dricksvatten- och spillvattenledningar i angränsande gatunät. Inom Solen 14 finns det inte några allmännyttiga dricksvatten- och spillvattenledningar. Det finns en dricksvattenanslutning i Kungsgatan och två spillvattenanslutningar i Västra Ringgatan som försörjer fastigheten Solen 14.

6.11.3 DAGVATTEN

Det allmänna dagvattensystemet sträcker sig i Västra Ringgatan, Kungsgatan och Drottninggatan och fram till fastighetsgräns till Solen 14. Det finns en privat dagvattenledning inom Solen 14 som sträcker sig cirka 50 meter norrut från Solgatans förlängning vid korsningen till Drottninggatan. Delar av dagvattensystemet inom Solen 14 är via den privata ledningen troligtvis anslutet till det allmänna dagvattensystemet. Det finns även felkopplade stuprör som är anslutna till den allmänna spillvattenledningen i Västra Ringgatan.

6.11.4 BRANDVATTENFÖRSÖRJNING OCH OLYCKSVATTEN

Det finns en brandpost i korsningen Drottninggatan och Västra Ringgatan samt en brandpost i korsningen Kungsgatan och Västra Ringgatan. För fastigheten Solen 14 finns i nuläget ingen förhöjd risk av olycksvatten som riskerar att spridas via va- och dagvattensystemet.

6.11.5 AVFALL

Avfallsfordon trafikerar gatorna i centrala Alingsås och hämtning av avfallskärl sker vid respektive fastighet. Längsta tillåtna dragväg för avfallskärl är 25 meter. För avfallsfordon krävs rundkörningsmöjlighet på 4 meter bred väg eller vändplan med ett vändutrymme om 8 + 8 meter eller med vändradien 9 meter.

6.12 SERVICE

I nuläget bedrivs ingen verksamhet inom fastigheten och lokalerna står tomma och avses renoveras. Det har tidigare funnits kontor, samlingslokaler för förenings- och utbildningsverksamheter samt en motorcykelverkstad inom fastigheten. I nära anslutning till planområdet finns en hel del viktig samhällsservice, exempelvis Rådhuset, Polishuset och en vårdcentral. I närområdet finns även butiker, kyrkor, restauranger, caféer och andra målpunkter.

6.13 TRAFIK

Planområdet består främst av hårdgjorda asfalterade ytor med cirka ett hundratal parkeringsplatser för bilar. I nordvästra delen av planområdet sträcker sig en trottoar längs med delar av Västra Ringgatan och Drottninggatan.

6.13.1 MOTORTRAFIK

Det finns i nuläget tre in- och utfarter till planområdet, en via Kungsgatan, en via Drottninggatan och en via Västra Ringgatan. Det går i nuläget att köra mellan Kungsgatan och Drottninggatan inom planområdet. Hastighetsgränserna på de omgivande gatorna är 40 km/h men på Västra Ringgatan finns en rekommendation om 30 km/h. Trafikvolymerna skiljer sig åt och Västra Ringgatan har avsevärt fler trafikrörelser vardagsdygn än Kungsgatan och Drottninggatan och ibland bildas det även köer på Västra Ringgatan. Längs med Västra Ringgatan är trafiken dubbelriktad, längs med Drottninggatan är den enkelriktad i östlig riktning och längs

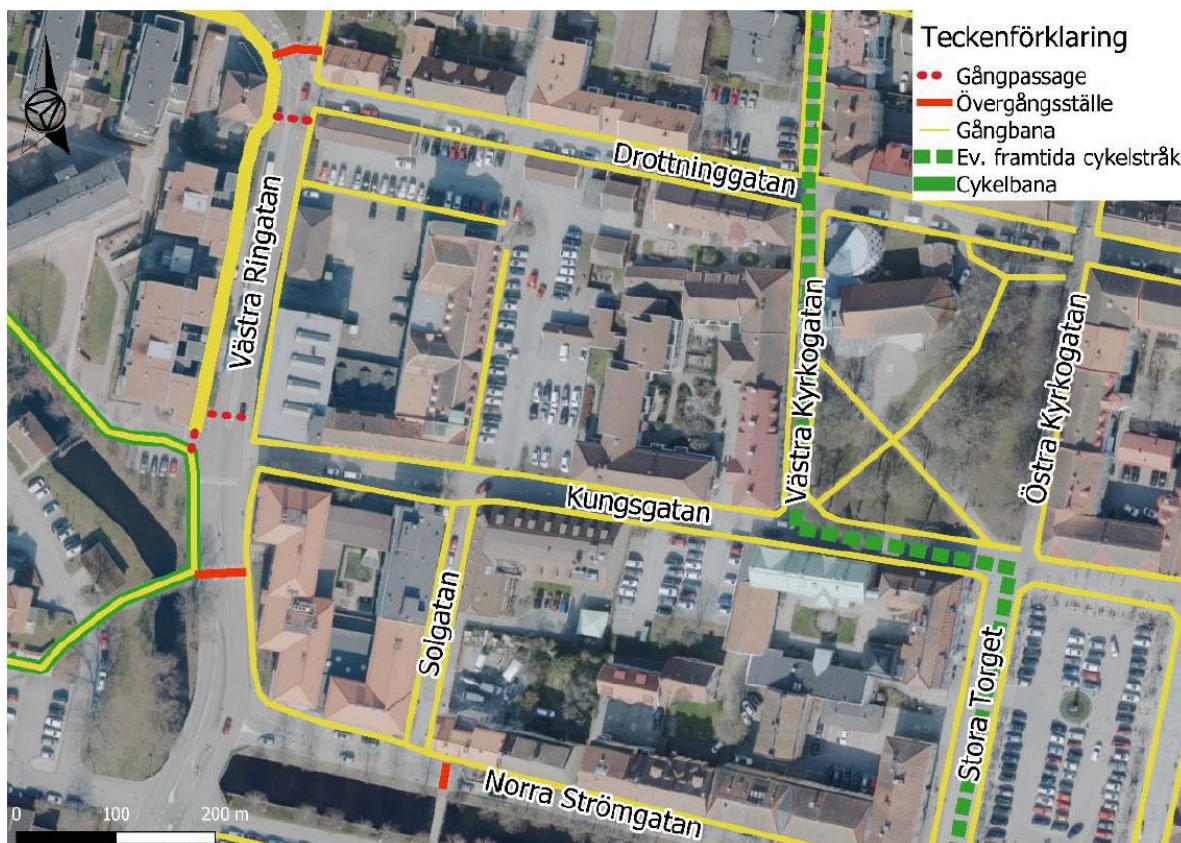
med Kungsgatan är den enkelriktad i östlig riktning mellan Västra Ringgatan och Solgatan och efter det blir den dubbelriktad.

6.13.2 KOLLEKTIVTRAFIK

Närmsta järnvägsstation ligger cirka 500 meter sydöst om planområdet. Närmsta busshållplats ligger vid Västra Ringgatan, i direkt anslutning till planområdet. Det är växlande 20-minuters-, halvtimmes- och timmestrafik på vardagarna och hållplatsen trafikeras av linje 1, 2, 551, 560, 565 och 566, där linje 1, 2 och 560 trafikerar hållplatsen mer frekvent. Båda hållplatslägena saknar i nuläget både väderskydd och sittplatser.

6.13.3 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

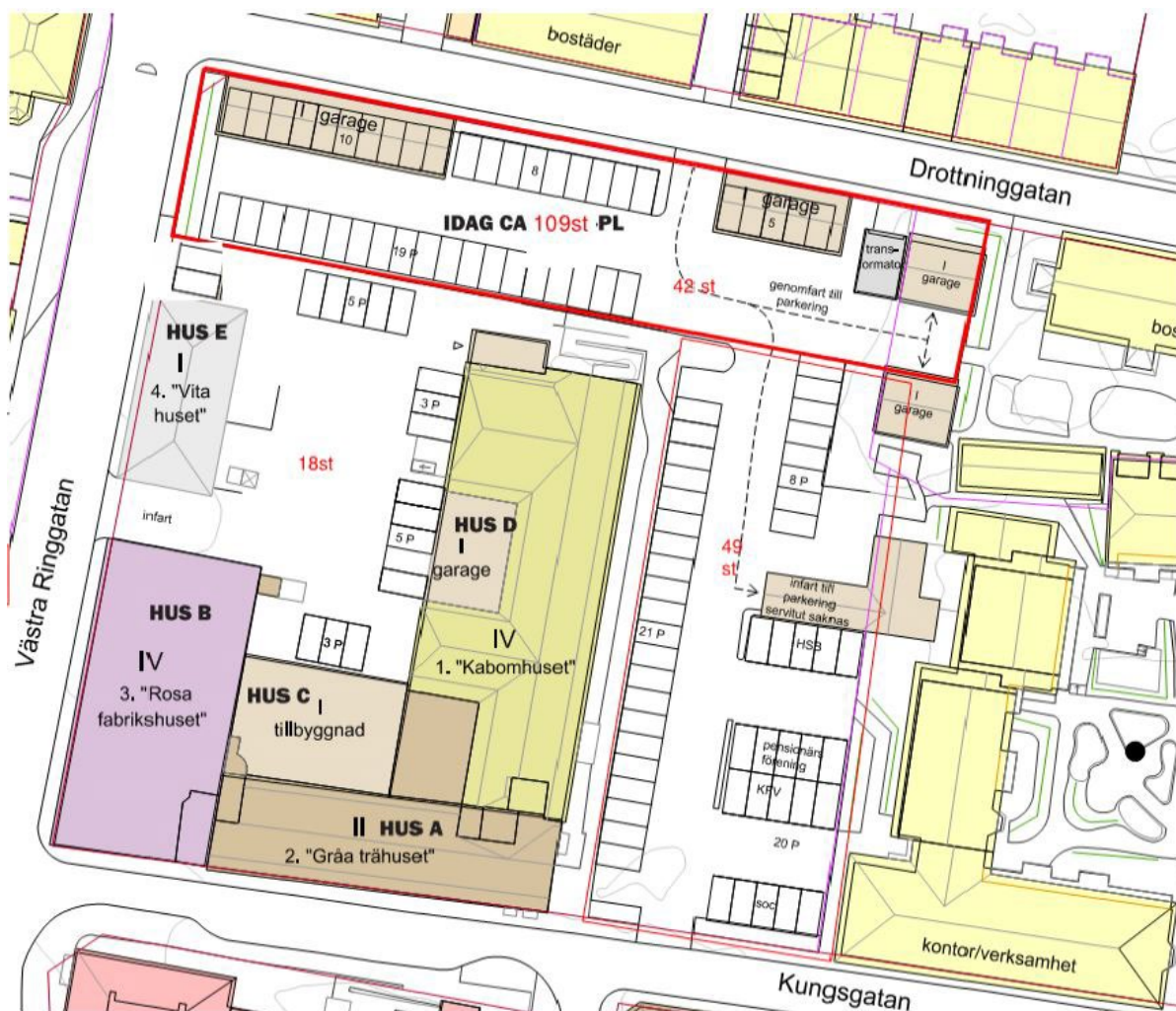
Samtliga gator kring planområdet är försedda med gångbanor på båda sidor vilket gör att det är enkelt för gående att nå planområdet. Det finns två gångpassager över Västra Ringgatan som ansluter till planområdet, övergångsställen finns också men de ligger längre bort. Inom planområdet finns två gångbanor, den ena sträcker sig längs det "gula husets" östra fasad och den andra sträcker sig från det "gula husets" norra fasad till Västra Ringgatan, dock utan att direkt ansluta till någon av gångpassagerna. Det finns i nuläget ingen gång- och cykelväg i anslutning till planområdet utan cyklisterna får cykla i blandtrafik tillsammans med bilar och lastbilar. Det finns ingen tydlig koppling med någon cykelpassage över Västra Ringgatan mellan gång- och cykelvägen och planområdet.



GÅNG- OCH CYKELVÄGNÄTKARTA

6.13.4 PARKERING

I nuläget finns 109 bilparkeringsplatser inom planområdet. Dessa används framförallt som allmän parkering av besökare eller av boende och arbetande i närområdet. Detta innebär att planområdet ur trafiksynpunkt är en betydelsefull målpunkt. Av de 109 bilparkeringarna är 15 platser belägna i de två garagen i norra delen av planområdet. I östra delen av planområdet finns även en infart till parkeringsgaraget under fastigheten Solen 13. I Parkeringsnormen (KF 2016-06-15 § 151), som är vägledande att utgå ifrån vid detaljplanering och som är ett krav i samband med bygglov, anges att planområdet ingår i zon 1. För zon 1 gäller vid kontorsändamål att det ska finnas 21 bilparkeringar/1000 kvadratmeter bruttoarea om samutnyttjande inte sker och 17 bilparkeringar/1000 kvadratmeter bruttoarea om samutnyttjande sker. För centrumändamål finns ingen generell norm utan det varierar beroende på vilken typ av centrumändamål som avses. Det finns även en norm för cykelparkeringar och för zon 1 gäller vid kontorsändamål cirka 6 cykelplatser/1000 kvadratmeter. För centrumändamål finns ingen generell norm men för handel gäller cirka 6 cykelplatser/1000 kvadratmeter.



PARKERINGSKARTA

7 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

7.1 HELA DETALJPLANEN

Planförslagets huvuddrag innebär att fastigheten Solen 14 ges ny användning där industriändamål och bostadsändamål ersätts med kontorsändamål och centrumändamål. Befintlig bebyggelse avses till stor del vara kvar och renoveras och anpassas för att möjliggöra en större kontorsverksamhet med cirka 400 arbetsplatser i ett centralt läge som är lätt för människor att nå. Då delar av den befintliga bebyggelsen är kulturhistoriskt värdefull avses den skyddas mot förvanskning och rivning.

Eftersom planområdet ligger i centrala Alingsås bedöms även centrumändamål vara lämpligt för att vid behov få till en blandning av olika funktioner som behöver ligga centralt. I nuläget utgörs en stor del av fastigheten av parkeringsplatser vilka avses vara kvar för att säkerställa parkeringsbehovet. Inom denna yta får inte ny bebyggelse uppföras, undantaget en mindre yta för komplementbyggnad. Befintlig transformatorstation avses få en anpassad användning och dess gestaltning regleras så att den förhåller sig till omgivningen. En mindre yta med trottoar utmed Västra Ringgatan och Drottninggatan planläggs för att bidra till en ökad trafiksäkerhet. Nedan visas en illustrationskarta över hur området skulle kunna se ut.



ILLUSTRATIONSKARTA

7.2 ALLMÄN PLATS

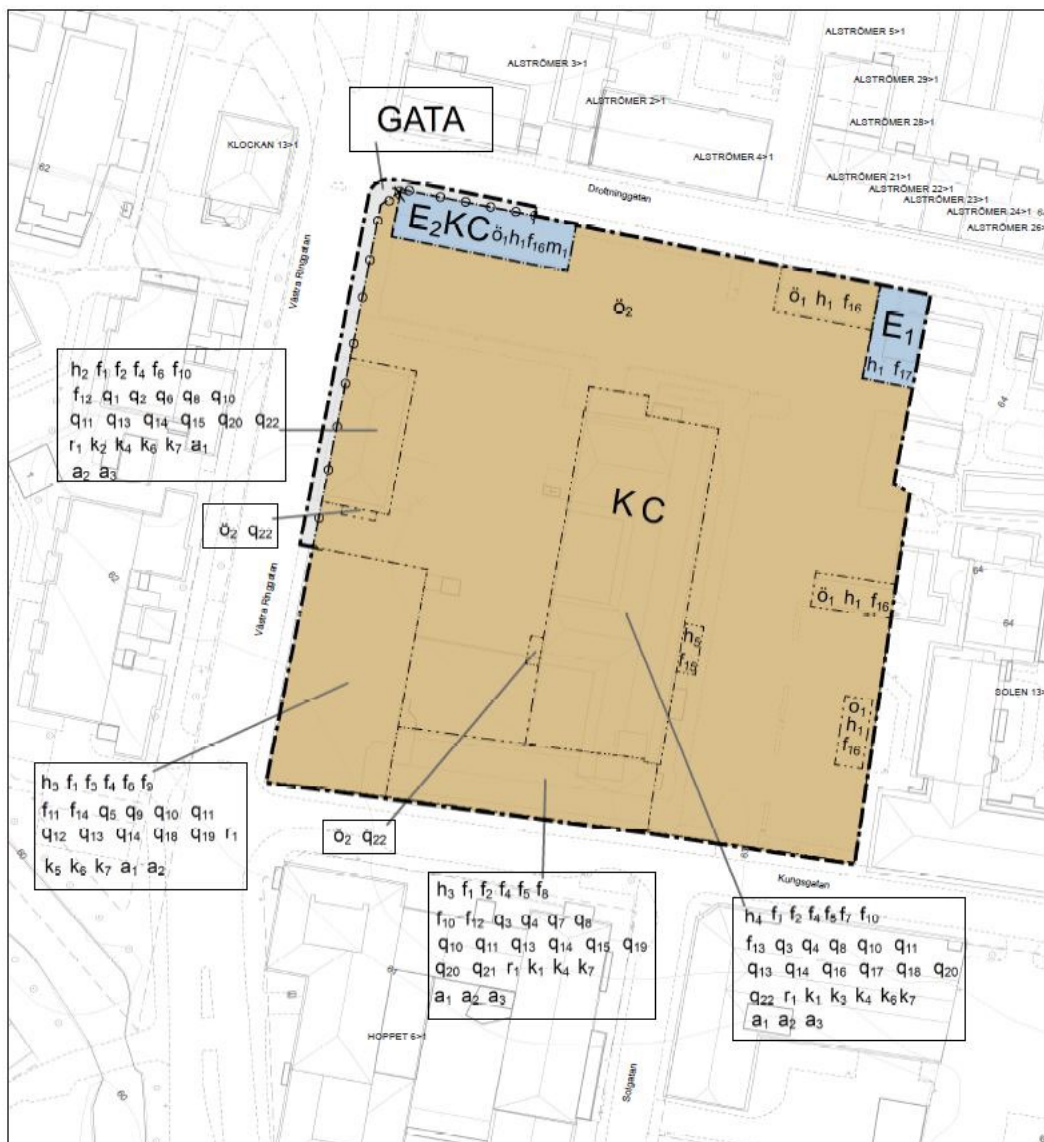
I planområdets nordvästra del föreslås en yta om cirka 300 kvadratmeter planläggas som **GATA - Gata**. Ytan utgör trottoar längs med del av Västra Ringgatan och Drottninggatan och är en del av fastigheten Centrum 1:17. Huvudmannaskapet inom den allmänna platsen är även fortsättningsvis kommunalt.

7.3 KVARTERSMARK

En mindre yta i nordöstra delen av planområdet som ligger i angränsning till fastigheten Solen 9, föreslås planläggas som **E₁ – Transformatorstation**. En mindre yta i nordvästra delen av planområdet som ligger anslutning till korsningen Västra Ringgatan/Drottninggatan, föreslås planläggas som **E₂ – Reservkraftverk**. Övriga ytor inom fastigheten Solen 14 föreslås planläggas som **K – Kontor** och **C – Centrum**. Användningen centrum preciseras inte ytterligare för att möjliggöra en större flexibilitet då fastigheten är centralt belägen och skulle kunna vara lämplig för ett flertal olika funktioner.

Inom kvartersmarken föreslås endast byggrätt för kontors- och centrumbebyggelse där det finns befintlig bebyggelse med undantag för en mindre tillbyggnad för en ny entré samt en mindre komplementbyggnad i sydöstra delen av planområdet. Övriga ytor utgörs av mark som inte får förses med byggnader och som till stor del avses användas för parkeringar. Bebyggelsens höjd regleras med högsta nockhöjd över angivet nollplan enligt RH2000 med undantag av den nya entrén som regleras med högsta nockhöjd i meter.

Både befintlig och ny bebyggelses uttryck och karaktär regleras med utformningsbestämmelser. Befintlig bebyggelse med högst kulturhistoriskt värde regleras med varsamhetsbestämmelser, skyddsbestämmelser, rivningsförbud och ändrad lovplikt. Den del av planområdet där ett reservkraftverk regleras även för skydd mot störningar. Utöver detta tillämpas ett utfartsförbud mot delar av Västra Ringgatan och Drottninggatan. Genomförandetiden är 60 månader (5 år) och gäller för hela planområdet. Nedan visas plankartan där det som är juridiskt bindande regleras.



PLANKARTA

7.4 HÄLSA OCH SÄKERHET

7.4.1 FÖRORENAD MARK

Inom planområdet föreslås kontors- och centrumändamål vilket innebär att Naturvårdsverkets riktlinjer för mindre känslig markanvändning (MKM) kan användas som utgångspunkt vid bedömning av markområden. I den miljötekniska markundersökningen redovisas att riktlinjer för MKM överskrids i två provgropar på innergården och att det är ämnena arsenik och PAH som överskrids. I den miljötekniska markundersökningen bedöms dock att inga risker föreligger med påträffade föroreningar som skulle föranleda en saneringsåtgärd. Vid de aktuella provgroparna föreslås ingen byggrätt utan marken avses även fortsättningsvis vara hårdjord och utgöras av bilparkeringar. Med anledning av detta införs därför ingen planbestämmelse avseende sanering av förorenad mark. Vid kommande schaktarbeten kommer lätt förorenade schaktmassor behöva hanteras och kompletterande prover kan tas ut på dessa för att erhålla en säkrare avfallsklass.

7.4.2 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Planområdet påverkas inte av ett klimatanpassat högvatten från Forsån (Lillån) vid ett 100 års flöde. Vid ett skyfall avleds vatten söderut mot Kungsgatan och Solgatan samt västerut mot Västra Ringgatan för att tillslut nå Forsån (Lillån). Möjligheterna att höjdsätta planområdet så att vatten inte blir stående i lågpunkter bedöms vara genomförbart. Planområdet ska höjdsättas så att marken lutar bort från byggnaderna så att skyfallstråk bildas och hårdgjorda ytor ska anläggas så att vatten från skyfall inte riskerar att bli instängt, se förslag i kartan nedan.



SKYFALLSKARTA

7.4.3 BULLER OCH LUFTFÖRORENINGAR

Den del av planområdet som är avsedd för utevistelse är placerad i södra delen av innergården och där finns bebyggelse i tre vädersträck som till stor del bedöms skydda från trafikbuller från omgivande gatunät. När det gäller hur bebyggelsen påverkas av trafikbuller invändigt kan det behöva studeras mer ingående för att säkerställa att det går att uppnå tillfredställande förhållanden för arbete och vila för dess användare. I planområdets nordvästra del möjliggörs för ett mindre reservkraftverk som avses placeras i befintlig garagebyggnad som föreslås byggas om och anpassas för detta ändamål. När reservkraftverket är igång kan det avge en del avgaser och oljud. Det är därför viktigt att byggnaden med reservkraftverket utformas på ett sådant sätt som gör att bostadsbebyggelsen norr om Drottninggatan inte störs av buller och luftföroreningar från reservkraftverket.

7.4.4 RÄDDNINGSVÄGAR

Tillfart till planområdet förändras då in- och utfarten till Västra Ringgatan stängs. Denna förändring bedöms inte leda till någon märkbar förändring när det gäller tillgängligheten för räddningsfordon till bebyggelsen inom planområdet. I övrigt behålls befintliga infarter till planområdet från Drottninggatan och Kungsgatan.

7.5 GEOLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

De geologiska förhållandena inom planområdet avses inte förändras avsevärt till följd av detaljplanens genomförande men en del fyllnadsmassor kan komma att schaktas bort och markhöjden kan till viss del komma att justeras. Detta för att bland annat åstadkomma en bättre tillgänglighet och framkomlighet för gående och cyklister och en bättre avrinning av vattenmängder vid skyfall.

7.6 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Det nya dagvattensystemet med nya ledningar och krossmagasin kan ha en viss påverkan när det gäller grundvattnets strömningsriktning. De hydrologiska förhållandena inom planområdet bedöms dock endast förändras i väldigt liten omfattning till följd av ett genomförande av detaljplanen.

7.7 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

De geotekniska förhållandena inom planområdet bedöms inte förändras nämnvärt då befintlig bebyggelse avses bevaras samtidigt som endast mindre kompletteringar möjliggörs. Det handlar om en mindre komplementbyggnad samt en mindre entré till det "gula huset" som föreslås uppföras på mark där det i nuläget inte finns någon bebyggelse. Ett uppförande av dessa mindre kompletteringar bedöms vara möjliga att genomföra utifrån planområdets geotekniska förutsättningar och det bedöms inte heller inverka på de geotekniska förhållandena i närområdet.

7.8 KULTURMILJÖ OCH BEBYGGELSE

Planområdet ingår i riksintresset för kulturmiljövård vilket innebär att det är särskilt intressant ur ett kulturmiljöperspektiv. Den kulturhistoriskt värdefulla Bebyggelsen, "gula huset", "rosa huset", "grå huset" och "vita huset" ska i samband med detaljplanens genomförande renoveras och anpassas för att tillfredställa de krav och önskemål som förväntas av en modern kontorsbebyggelse. Detta ska göras med särskild omsorg om de värden som finns att ta hänsyn till ur ett kulturmiljöperspektiv.

Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen, "gula huset", "rosa huset", "grå huset" och "vita huset" avses bevaras genom att ett rivningsförbud införs och skyddas från förvanskning genom att specifika skyddsbestämmelser införs för var och en av de fyra byggnaderna. Utöver detta används varsamhetsbestämmelser för att lyfta fram vilka värden på den befintliga bebyggelsen som ska värnas. Dessutom används även utformningsbestämmelser för att reglera form, färg, material och fasadutsmyckningar om befintlig bebyggelse ska ändras och för tillkommande bebyggelse.

Till planhandlingarna hör ett flertal bilagor med ingående beskrivningar avseende kulturmiljön. Det handlar om följande bilagor: Del av kulturmiljöprogram för Alingsås kommun, Byggnadsantikvarisk beskrivning och bedömning, Kompletterande kulturhistoriskt underlag, Antikvariska riktlinjer, PM Antikvariska synpunkter.

I dessa bilagor finns mer ingående information som tydliggör viktiga detaljer och särskilda värden inom bebyggelsemiljön med bland annat bilder och ritningar. I bilagorna redovisas fördjupade resonemang kring vad som är viktigt att skydda, bevara och värna inom fastigheten utifrån ett kulturhistoriskt perspektiv. Underlaget i bilagorna har varit utgångspunkten vid formuleringen av planens syfte, plankartans planbestämmelser, motiv till planbestämmelserna och planbeskrivningens olika textavsnitt.

7.8.1 ERSÄTTNING

Vid bestämmelser om rivningsförbud har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada detta innebär. Rätten till ersättning gäller dock endast om skadan är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Om skadan bedöms som betydande ska ersättning betalas för fastighetens marknadsvärdeminskning och för eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av den vägrade rivningen. Vid bedömningen av skada och ersättning ska inte förväntningsvärden beaktas. Om skadan är så stor att användningen av fastigheten synnerligen försvåras är kommunen skyldig att lösa in fastigheten om fastighetsägaren begär det. Den som vill begära ersättning ska göra det inom två år från den dag då beslutet om detaljplan får laga kraft.

Vid bestämmelser om skydd av kulturvärden har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten. Om pågående markanvändning avsevärt försvåras ska ersättning betalas för fastighetens marknadsvärdeminskning och för eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av detaljplanen eller skyddsbestämmelserna. Vid bedömningen av skada och ersättning ska inte förväntansvärden beaktas. Ersättning ska betalas för hela skadan. Om skadan är så stor att användningen av fastigheten synnerligen försvåras är kommunen skyldig att lösa in fastigheten om fastighetsägaren begär det. Den som vill begära ersättning måste göra det inom två år från den dag då beslutet om detaljplan får laga kraft.

Om kommunen avser införa rivningsförbud och skyddsbestämmelser i en detaljplan får kommunen förelägga den som kan komma att drabbas av en skada till följd av detta att inom en viss tid anmäla sitt anspråk på ersättning eller inlösen. Tidsfristen för anmälan ska bestämmas till minst två månader. Den som inte anmäler sina anspråk inom den utsatta tidsfristen förlorar sin rätt till ersättning eller inlösen. Rätten gäller dock även för en sådan skada som inte rimligen kunde förutses inom den angivna tiden. Varsamhetsbestämmelser och utformningsbestämmelser utlöser ingen rätt till ersättning.

7.8.2 GULA HUSET

Det gula huset avses skyddas från rivning och förvanskning och särskilda detaljer på, i och i anslutning till byggnaden avses värnas genom skyddsbestämmelser. De kulturvärden som särskilt pekas ut och avses skyddas är mansardtakets form och takkuporna, taktäckningsmaterialet i falsad kopparplåt på hiss- och maskinrummet. Dessutom avses listverk, takfotsfriser, kapitäl, lisener, fönsteromfattningar, dörromfattningar, foder och andra fasadutsmäckningar skyddas. Ursprungliga fönster ska till material, indelning och proportioner även de skyddas. Stensockeln ska skyddas och den får inte täckas med puts eller färg.

Interiört avses ursprungliga profilerade listverk, foder, tak- och golvlister samt detaljer som smidesräcken, handledare och profilerade vanglar i trä skyddas. Även interiöra ursprungliga konstruktioner såsom gjutna betongpelare, pelar- och balksystem med stål- eller trätimmerbalkar avses skyddas. Dessutom avses interiör gjuten trappa och trappspindel samt smideshandledare i trapphuset mot gården skyddas. Utöver detta avses även hisspartportarna i stål med runt fönster och innertaket i pärlspont skyddas. Utvändigt avses stentrappan mot gården med tillhörande trappräcke skyddas.

Utöver de särskilda detaljer som avses värnas genom skyddsbestämmelser avses även vissa karaktärsdrag och värden värnas genom varsamhetsbestämmelser. När det gäller taktäckningsmaterialet på mansardtaget ska en- eller tvåkupigt terrakottafärgat lertegel bibehållas. När det gäller taktäckningsmaterialet på låglutande delar av taket och på takkuporna ska den rödmålade bandfalsade plåten bibehållas. Dessutom avses fönster i trä, sidhängda, med fast spröjs och med fast mittpost samt fönsters indelning och proportion bibehållas. Även putsade fasader med bevarad grad av detaljnivå ska bibehållas och fasaderna får inte tilläggsisoleras utvändigt utan ska till sin form bibehållas.

Utöver de särskilda detaljer, karaktärsdrag och värden som avses värnas på, i och i anslutning till byggnaden avses även tillkommande byggnadsdelar och fasadutsmäckningar samt kulör ges utformningsbestämmelser för säkerställa att de förhåller sig till byggnaden. Även utvändigt solavskärmning och solceller ges utformningsbestämmelser för säkerställa att de förhåller sig till byggnaden. För utkragande byggnadsdelar och byggnadsdetaljer samt för utvändigt solavskärmning krävs bygglov. Även för omfärgning av fasader, fönster, dörrar eller andra byggnadsdelar och byggnadsdetaljer krävs bygglov.

Byggnaden ges en högsta nockhöjd om 78,0 meter över angivet nollplan enligt RH 2000. I den angivna nockhöjden räknas inte hiss- och maskinrummen i södra och norra delen av byggnaden in utan de räknas utöver den angivna nockhöjden då de överstiger 78,0 meter över angivet nollplan enligt RH 2000. Detta innebär dock att den befintliga byggnaden inryms eftersom nockhöjden på mansardtakets samtliga delar understiger 78,0 meter över angivet nollplan enligt RH 2000.

För att förhöja bebyggelsens kulturhistoriska värde ytterligare kan fastighetsägaren genomföra kvalitetshöjande åtgärder. Mellan trappornet och huvudbyggnaden finns ett ursprungligt stuprör med skarprörsböj upptill och det kan stå som modell för övriga

stuprör som bör bytas. Fönstren av aluminium mot Drottninggatan bör bytas till träfönster. De fönster som har tillkommit senare bör bytas till likt ursprungliga träfönster med spröjsning. Samtliga utbytta dörrar av eloxerad aluminium bör bytas till tidstypiska trädörrar.

7.8.3 ROSA HUSET

Det rosa huset avses skyddas från rivning och förvanskning och särskilda detaljer på och i byggnaden avses värnas genom skyddsbestämmelser. De kulturvärden som särskilt pekas ut och avses skyddas är lanterninerna, listverk, fönsteromfattningar, dörrumfattningar, foder och andra fasadutsmyckningar. Ursprungliga fönster ska till material, indelning och proportioner även de skyddas. Stensockeln ska skyddas och den får inte täckas med puts eller färg. Dessutom ska den franska balkongen skyddas.

Interiört avses ursprungliga profilerade listverk, foder, tak- och golvlister samt detaljer som smidesräcken, handledare och profilerade vanglar i trä skyddas. Utöver detta avses även hissparportarna i stål med runt fönster och radiator av industrikaraktär skyddas.

Utöver de särskilda detaljer som avses värnas genom skyddsbestämmelser avses även vissa karaktärsdrag och värden värnas genom varsamhetsbestämmelser. Fönster i trä, sidhängda med fast mittpost samt fönsters indelning och proportion avses bibehållas. Även putsade fasader med bevarad grad av detaljnivå ska bibehållas och fasaderna får inte tilläggsisoleras utvändigt utan ska till sin form bibehållas.

Utöver de särskilda detaljer, karaktärsdrag och värden som avses värnas på och i byggnaden avses även tillkommande byggnadsdelar och fasadutsmyckningar samt kulör ges utformningsbestämmelser för säkerställa att de förhåller sig till byggnaden. Även utvändigt solavskärmning och solceller ges utformningsbestämmelser för säkerställa att de förhåller sig till byggnaden. För utkragande byggnadsdelar och byggnadsdetaljer samt för omfärgning av fasader, fönster, dörrar eller andra byggnadsdelar och byggnadsdetaljer krävs bygglov.

Byggnaden ges en högsta nockhöjd om 75,0 meter över angivet nollplan enligt RH 2000. I den angivna nockhöjden räknas inte lanterninerna på taket eller tornet med hisschaktet i sydöstra delen av byggnaden in utan de räknas utöver den angivna nockhöjden då de överstiger 75,0 meter över angivet nollplan enligt RH 2000. Detta innebär dock att den befintliga byggnaden inryms eftersom nockhöjden på största delen av takets delar understiger 75,0 meter över angivet nollplan enligt RH 2000.

För att förhöja bebyggelsens kulturhistoriska värde ytterligare kan fastighetsägaren genomföra kvalitetshöjande åtgärder. Flaggstången som funnits på fasaden ovanför den franska balkongen bör monteras igen. De fönster som tillkommit senare bör bytas till likt de ursprungliga. Befintliga dörrar av bruneloxerad aluminium bör ersättas av tidstypiska trädörrar. De fyra lanterninerna på det platta taket bör täckas av.

Den glasade hissen mot gården avses rivas för att möjliggöra för en ny uteplats och utifrån detta möjliggörs ingen byggrätt inom den yta där den glasade hissen mot gården finns i nuläget.

7.8.4 GRÅ HUSET

Det grå huset avses skyddas från rivning och förvanskning och särskilda detaljer på och i byggnaden avses värnas genom skyddsbestämmelser. De kulturvärden som särskilt pekas ut och avses skyddas är mansardtakets form och takkuporna, taktäckningsmaterialet i falsad kopparplåt på hiss- och maskinrummet. Utöver detta ska fasaden av hyvlat trä med profilerad locklistpanel skyddas. Dessutom avses listverk, takfotsfriser, kapital, lisener, fönsteromfattningar, dörrumfättningar, foder och andra fasadutsmäckningar skyddas. Ursprungliga fönster ska till material, indelning och proportioner även de skyddas. Stensockeln ska skyddas och den får inte täckas med puts eller färg.

Interiört avses ursprungliga profilerade listverk, foder, tak- och golvlister, trädörrar med speglar samt detaljer som smidesräcken, handledare och profilerade vanglar i trä skyddas. Dessutom avses radiator av industrikaraktär, innertak i pärlspont, innertak i hyvlat spontad plank med smidda spikar skyddas.

Utöver de särskilda detaljer som avses värnas genom skyddsbestämmelser avses även vissa karaktärsdrag och värden värnas genom varsamhetsbestämmelser. När det gäller taktäckningsmaterialet på mansardtaget ska en- eller tvåkupigt terrakottafärgat lertegel bibehållas. Dessutom avses fönster i trä, sidhängda, med fast spröjs och med fast mittpost samt fönsters indelning och proportion bibehållas. Utöver detta får fasaderna inte tilläggsisoleras utvändigt utan ska till sin form bibehållas.

Utöver de särskilda detaljer, karaktärsdrag och värden som avses värnas på och i byggnaden avses även tillkommande byggnadsdelar och fasadutsmäckningar samt kulör ges utformningsbestämmelser för säkerställa att de förhåller sig till byggnaden. Även utvändig solavskärmning och solceller ges utformningsbestämmelser för säkerställa att de förhåller sig till byggnaden. För utkragande byggnadsdelar och byggnadsdetaljer samt för utvändig solavskärmning krävs bygglov. Även för omfärgning av fasader, fönster, dörrar eller andra byggnadsdelar och byggnadsdetaljer krävs bygglov.

Byggnaden ges en högsta nockhöjd om 75,0 meter över angivet nollplan enligt RH 2000. I den angivna nockhöjden räknas inte hiss- och maskinrummet i östra delen av byggnaden in utan den räknas utöver den angivna nockhöjden då den överstiger 75,0 meter över angivet nollplan enligt RH 2000. Detta innebär dock att den befintliga byggnaden inryms eftersom nockhöjden på mansardtakets samtliga delar understiger 75,0 meter över angivet nollplan enligt RH 2000.

För att förhöja bebyggelsens kulturhistoriska värde ytterligare kan fastighetsägaren genomföra kvalitetshöjande åtgärder. Fasaden in mot gården bör återställas likt ursprungligt utseende. Befintliga fönster av glasbetong i sockeln bör bytas mot träfönster. De senare tillkomna fönstren bör bytas till likt de äldre spröjsade fönstren.

Takfönster bör bytas till takkupor i tidstypisk utformning om takkonstruktionen tillåter det. Fönster in mot gården bör bytas till ursprungligt utseende med de äldre träfönstren som mall. Befintliga dörrar bör ersättas med tidstypiska trädörrar. Hängrännor och stuprör bör bytas till en variant med skarprörsböjar, likt befintligt på det gula huset.

7.8.5 VITA HUSET

Det vita huset avses skyddas från rivning och förvanskning och särskilda detaljer på, i och i anslutning till byggnaden avses värnas genom skyddsbestämmelser. De kulturvärden som särskilt pekas ut och avses skyddas är burspråket med valsat plåttak och det valmade taket med taktassarna i takfoten. Utöver detta avses den ursprungliga entrédörren i trä och fönster med krysspröjs, speglar och handtryckare skyddas. Dessutom avses listverk, takfotsfriser, kapital, lisener, fönsteromfattningar, dörrumfattningar, foder och andra fasadutsmäckningar skyddas. Ursprungliga fönster ska till material, indelning och proportioner även de skyddas. Stensockeln ska skyddas och den får inte täckas med puts eller färg.

Interiört avses ursprungliga profilerade listverk, foder, tak- och golvlister, trädörrar med speglar samt detaljer som smidesräcken, handledare och profilerade vanglar i trä skyddas. Utöver detta avses även innertaket i pärlspont skyddas. Utvändigt avses stentrappan mot gården med tillhörande trappräcke skyddas.

Utöver de särskilda detaljer som avses värnas genom skyddsbestämmelser avses även vissa karaktärsdrag och värden värnas genom varsamhetsbestämmelser. När det gäller taktäckningsmaterialet på det valmade taket ska en- eller tvåkupigt terrakottafärgat lertegel bibehållas. Dessutom avses fönster i trä, sidhängda, med fast spröjs och med fast mittpost samt fönsters indelning och proportion bibehållas. Även putsade fasader med bevarad grad av detaljnivå ska bibehållas och fasaderna får inte tilläggsisoleras utvändigt utan ska till sin form bibehållas.

Utöver de särskilda detaljer, karaktärsdrag och värden som avses värnas på, i och i anslutning till byggnaden avses även tillkommande byggnadsdelar och fasadutsmäckningar samt kulör ges utformningsbestämmelser för säkerställa att de förhåller sig till byggnaden. Även utvändigt solavskärmning och solceller ges utformningsbestämmelser för säkerställa att de förhåller sig till byggnaden. För utkragande byggnadsdelar och byggnadsdetaljer samt för utvändigt solavskärmning krävs bygglov. Även för omfärgning av fasader, fönster, dörrar eller andra byggnadsdelar och byggnadsdetaljer krävs bygglov.

Byggnaden ges en högsta nockhöjd om 70,0 meter över angivet nollplan enligt RH 2000. Detta innebär att den befintliga byggnaden inryms eftersom nockhöjden på det valmade takets samtliga delar understiger 70,0 meter över angivet nollplan enligt RH 2000.

För att förhöja bebyggelsens kulturhistoriska värde ytterligare kan fastighetsägaren genomföra kvalitetshöjande åtgärder. Ursprungliga garageportar var tillverkade av trä med kassetindeling och plåtdörrarna har tillkommit senare. Om ett glasparti sätts in

istället för plåtdörrarna ska dessa ha en indelning och gestaltning som är anpassad till byggnadens karaktär. Hängrännor och stuprör bör bytas till en variant med skarprörsböjar, likt befintligt på det gula huset.

7.8.6 GÅRDSBYGGNAD

Den befintliga gårdsbyggnaden mellan rosa, gula och grå huset avses rivas för att möjliggöra för en ny uteplats och utifrån detta möjliggörs ingen byggrätt inom den yta där gårdsbyggnaden finns i nuläget.

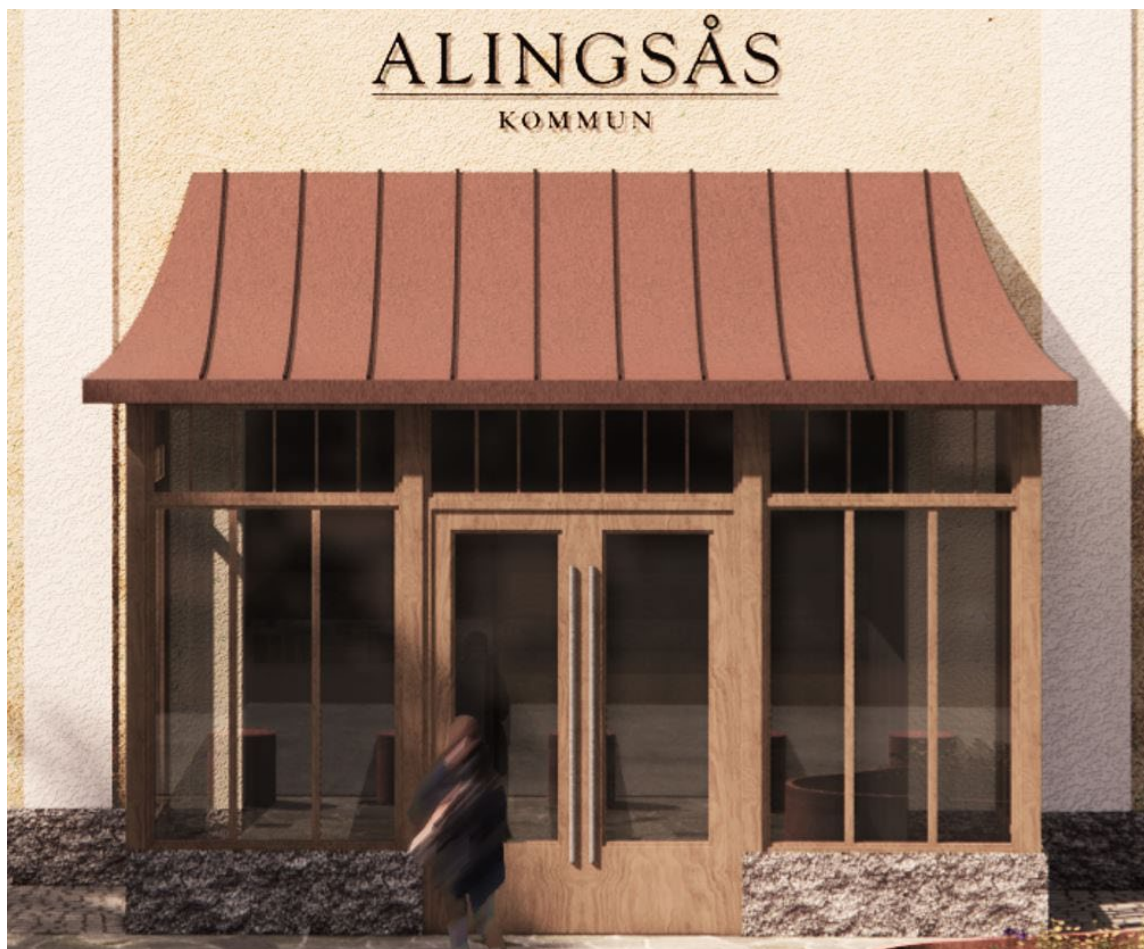
7.8.7 KOMPLEMENTBYGGNADER

Komplementbyggnaderna avses vara kvar och utöver detta möjliggörs för en ny komplementbyggnad i planområdets östra del. Komplementbyggnader kan utgöras av exempelvis garage, garagedfart, cykelgarage, miljöhus, förråd eller byggnadsdel med reservkraftverk. För att harmoniera med kulturmiljön avses fasader vara i trä eller puts med tak som utformas som sadeltak med en minsta taklutning om 20 grader och som är klätt med lertegel, svart papp eller röd bandfalsad plåt.

Komplementbyggnaderna avses endast vara möjliga att ges en nockhöjd om maximalt 68,0 meter över angivet nollplan vilket innebär att ingen av de befintliga byggnaderna kan höjas mer än 70 centimeter.

7.8.8 NY ENTRÉ

Den nya entrén föreslås som en tillbyggnad i anslutning till mittrisaliten på det gula huset. För att ansluta till och harmoniera med det gula huset ska den nya entrén vara inspirerad av karaktärsdragen som finns på det gula huset. Sockeln ska vara i huggen granit och vara höjd med sockeln på det gula huset. Taket ska vara i röd bandfalsad plåt likt den som finns på det gula huset. Fönstren ska vara i trä, dörrarna ska vara i både trä och glas och det ska finnas överljusfönster som i sin utformning liknar de på det gula huset. Den nya entrén ges en nockhöjd om maximalt 5,0 meter vilket innebär att den hamnar strax över fönsterhöjd på fönstren på första våningen på det gula huset.



INSPIRATIONSBLILD PÅ HUR EN NY ENTRÉ SKULLE KUNNA SE UT

7.8.9 TRANSFORMATORSTATION OCH RESERVKRAFTVERK

Befintlig transformatorstation avses vara kvar i nuvarande läge i nordöstra delen av planområdet. Befintlig garagebyggnad i nordvästra delen av planområdet avses byggas om för att delvis inrymma ett reservkraftverk. För att harmoniera med kulturmiljön ska en ny transformatorstations fasad vara av puts eller tegel. Tak ska utformas som ett sadeltak med en minsta taklutning om 20 grader och vara klätt med lertegel, svart papp eller röd bandfalsad plåt. En ny transformatorstation avses vara möjlig att ges en nockhöjd om maximalt 68,0 meter över angivet nollplan vilket innebär att den ges en liknande höjd som de befintliga komplementbyggnaderna inom Solen 14.

7.9 FYSISK MILJÖ

Den fysiska miljön med gröna inslag är i nuläget nästintill obefintlig och den avses inte genomgå någon större förändring. Befintliga gräsytor och mindre träd kommer sannolikt vara kvar och eventuellt tillskapas någon ytterligare gräsyta med några träd på den innergård som finns mellan byggnaderna. Det är dock önskvärt att både träd och gräsytor tillåts vara kvar för att bidra till en lite vackrare stadsmiljö.

7.10 SOCIALA

Ur ett socialt perspektiv leder de förändringar som detaljplanen möjliggör sannolikt till en viss förbättring. En del av innergården avses iordningställas för att möjliggöra utevistelse i anslutning till befintlig bebyggelse vilket innebär ett tillskott som inte finns på fastigheten i nuläget. I samband med en utveckling av området förbättras sannolikt även belysningen så att området inte upplevs som mörkt och otryggt. I samband med att de hårdgjorda ytorna ses över jämnas sannolikt även markbeläggningen ut och håll och sprickor fylls sannolikt igen för att förbättra både tillgänglighet och framkomlighet. Eftersom bebyggelsen avses renoveras bedöms hela fastigheten få en mer omsorgsfull gestaltning vilket kan leda till att området blir mer attraktivt ur ett socialt perspektiv.

7.11 TEKNISK FÖRSÖRJNING

7.11.1 EL, FJÄRRVÄRME OCH TELE

Befintliga el- och fjärrvärmeledningar avses inte flyttas i samband med genomförandet av planen. För att säkerställa rätt till el- och fjärrvärmeledningar inom fastigheten avses markupplåtelseavtal upprättas mellan Alingsås Energi AB och Alingsåshem AB. Det nya dagvattensystemet avses anpassas så att det förhåller sig till och tar hänsyn till placeringen av el- och fjärrvärmeledningarna. Befintliga tele- och fiberledningar inom fastigheten kan vid behov komma att flyttas i samband med genomförandet av planen.

7.11.2 DRICKSVATTEN- OCH SPILLVATTEN

Befintliga spillvattenserviser avses även fortsättningsvis betjäna området och den kapacitet som finns bedöms vara tillräcklig. En ny spillvattenledning föreslås inom fastigheten, ledningen föreslås sträcka sig från det "gula huset" till anslutningen i Västra Ringgatan. När det gäller dricksvatten föreslås befintlig servis bytas ut från Galv 50 till V75*6,9PE. Vattenledningen föreslås läggas om både för att öka kapaciteten till fastigheten samt för att byta ut "galvledningen" som har en bedöms förhöjd risk för läckade. En ny vattenledning avses anläggas inom fastigheten till projekterad plats för vattenmätare.

7.11.3 DAGVATTEN

Ett helt nytt dagvattensystem föreslås inom fastigheten vilket medför en ökad belastning på det allmänna ledningsnätet för dagvatten då delar av planområdet i nuläget inte är kopplat till det. Det allmänna ledningsnätet för dagvatten bedöms ha kapacitet för den ökade belastningen. Den befintliga privata dagvattenledningen inom Solen 14 avses tas bort och ersättas med ett flertal nya dagvattenledningar och kupolbrunnar i gräsytor som är kopplade till två krossmagasin, ett på innergården och ett i sydöstra delen av fastigheten. Krossmagasinen föreslås ges en total våtvolymer/effektiv volym om minst 73 m³. En ny dagvattenservis föreslås i Västra Ringgatan och en ny dagvattenservis föreslås ersätta den befintliga i Kungsgatan. Det nya dagvattensystemet avses anpassas så att det förhåller sig till och tar hänsyn till placeringen av el- och fjärrvärmeledningarna.



VA- OCH DAGVATTENKARTA

7.11.4 BRANDVATTENFÖRSÖRJNING OCH OLYCKSVATTEN

Befintliga brandposter i Västra Ringgatan föreslås delvis användas för att tillgodose brandvattenförsörjningen. En ny brandpost föreslås dock tillskapas i korsningen Solgatan/Kungsgatan för att ge godtagbar brandvattenförsörjning inom hela planområdet. Föreslagna användningar som Kontor, Centrum, Transformatorstation och Reservkraftverk bedöms inte innebära en förhöjd risk för utsläpp av miljöfarliga ämnen eller vätskor. I hanteringen av olycksvatten har även bedömning av bränsledepå för reservkraft beaktats. Bränslepåfyllnad kommer ske med gängad tät anslutning vilken inte möjliggör spill. Påfyllnadsfrekvensen på tank för reservkraft bedöms ligga med mer än 2 år. Sannolikheten för läckage till dagvatten bedöms därför som ringa. Tanken för bränsle till reservkraft, inom byggnad, ska vara invallad eller placerad i tråg. Ett specifikt system för olycksvattenhantering ses därför inte vara aktuellt att tillskapa för fastigheten. Olycksvatten föreslås främst hanteras via standardlösning med tillsynsbrunn vid förbindelsepunkt med arbetsinsats av räddningstjänst.

7.11.5 AVFALL

När det gäller avfall avses ett nytt miljöhus tillskapas inom befintlig garagebyggnad i planområdets nordvästra del. Upphämtning av avfall sker direkt från Drottninggatan, precis norr om miljöhuset. Detta kan innebära att befintlig parkering utmed Drottninggatan behöver justeras något för att säkerställa tillgänglighet för avfallsfordon.

7.12 SERVICE

Eftersom det i nuläget inte bedrivs någon verksamhet inom fastigheten bedöms genomförandet av detaljplanen bidra till att hela området får en helt annan dynamik om en större kontorsverksamhet med ungefär 400 nya arbetsplatser tillskapas i området. Då detaljplanen även möjliggör centrumändamål kan området få en flexibel användning som bidrar till en utökad samhällsservice i Alingsås stadskärna.

7.13 TRAFIK

7.13.1 MOTORTRAFIK

In- och utfarten mot Västra Ringgatan föreslås stängas för att bidra till en bättre trafiksäkerhet på Västra Ringgatan. In- och utfarten mot Drottninggatan föreslås vara kvar i befintligt läge. När det gäller trafikstrukturen inom planområdet avses den vara ungefär likadan som i nuläget, skillnaden är att innergården tillgängliggörs från Drottninggatan och inte från Västra Ringgatan. Det kommer alltså även fortsättningsvis vara möjligt att köra mellan Kungsgatan och Drottninggatan inom planområdet. Utöver detta kommer det även fortsättningsvis vara möjligt att nå garagedriften till garaget under Solen 13 och transformatorstationen via körytorna inom planområdet.

Trafikpåverkan på omkringliggande gatunät till följd av ett genomförande av detaljplanen har studerats och likaså har en uppräknig till 2040 års trafikflöden gjorts för att se om trafiksystemet klarar framtida flöden. Vid ett genomförande av detaljplanen beräknas antalet fordonsrörelser öka men inga kapacitetsbrister bedöms uppstå på gatunätet till följd av detta, varken utifrån dagens förhållanden eller utifrån 2040 års trafikflöden. Belastningen i närliggande korsningar bedöms ändras försumbart och fortsätter att hålla önskvärd servicenivå efter ett genomförande av detaljplanen. Det innebär att det inte bör uppstå några framkomlighetsproblem på omkringliggande gatunät då belastningsgraderna i de närliggande korsningarna är i stort sett samma som idag.

7.13.2 KOLLEKTIVTRAFIK

Vid ett genomförande av detaljplanen med ungefär 400 nya arbetsplatser kommer bedöms både resandet med tåg öka. Även resandet med buss till närmaste busshållplats bedöms öka. För att tillgängliggöra busshållplatsen kan den utrustas med sittbänkar och vindskydd. Busshållplatsen bör även fortsättningsvis vara utformad som en stopphållplats vilket ger en god trafiksäkerhet för bussresenärer och en god framkomlighet för bussar. Framkomligheten förbättras för bussresenärer om gångpassagen söder om busshållplatsen blir ett övergångsställe.

7.13.3 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

En liten del av trottoaren längs med Västra Ringgatan och Drottninggatan ingår i planområdet och planläggs som allmän plats gångväg. Gångbanan som sträcker sig inom Solen 14 längs med det "gula husets" östra fasad avses vara kvar och förbättras. Gångbanan som sträcker längs med det "gula husets" norra fasad fram till Västra Ringgatan avses förbättras men samtidigt kortas ner och inte längre sträcka sig fram till Västra Ringgatan. Nya gångbanor avses anläggas inom fastigheten runt det "rosa huset" och runt det "vita huset". Det avses inte anläggas några cykelbanor inom planområdet utan cykeltrafiken hänvisas till samma körytor som motortrafiken. I anslutning till planområdet kan gångpassagen söder om busshållplatsen på Västra Ringgatan istället bli ett övergångsställe. När det gäller cykeltrafiken skulle det kunna tillåtas att cykla i båda riktningarna på Drottninggatan och Kungsgatan för att förbättra möjligheterna för cyklister att ta sig till och från planområdet. Sammantaget bedöms gång- och cykeltrafiken till och från planområdet öka.

7.13.4 PARKERING

Stora delar av planområdet avses även fortsättningsvis användas för bilparkeringar då ett stort antal behövs för att uppfylla parkeringsnormen för besöks- och personalparkering för den kommande verksamheten. Totalt bedöms ungefär ett hundratal bilparkeringar möjliggöras inom fastigheten. Bebyggelsens bruttoarea uppgår till cirka 6000 kvadratmeter vilket innebär att ungefär 126 bilparkeringar behövs för att uppfylla parkeringsnormen om inget samutnyttjande sker vid kontorsändamål. Vid ett eventuellt samutnyttjande innebär det att ungefär 102 bilparkeringar behövs för att uppfylla parkeringsnormen vid kontorsändamål. Parkeringsnormen för bilparkeringar bedöms kunna uppfyllas vid ett samutnyttjande.

Den befintliga garagedriften till Solen 13 avses vara kvar och likaså det mindre garaget i nordöstra delen av fastigheten. När det gäller cykelparkeringar behövs det 36 cykelplatser för att uppfylla parkeringsnormen vid kontorsändamål.

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

I samband med att områdets användning förändras kommer parkeringsplatserna inom Solen 14 främst att användas av anställda och besökare till den nya kontorsverksamheten. Detta innebär att en del av de som använder sig av parkeringsplatserna inom fastigheten idag, exempelvis boende i området och besökare till andra målpunkter i området, kommer behöva söka sig till andra parkeringar vilket kan ha en påverkan på parkeringar i kringliggande områden.

8 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

8.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

8.1.1 ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA - Gata: Ytan som är en befintlig trottoar och avses användas som sådan även fortsättningsvis föreslås planläggas som **GATA** för att möjliggöra att ett utfartsförbud införs mot del av Västra Ringgatan och Drottninggatan.

8.1.2 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

E₁ – Transformatorstation: Ytan som till största delen utgörs av en befintlig transformatorstation avses användas för detta ändamål även fortsättningsvis och föreslås planläggas som **E₁ – Transformatorstation** för att möjliggöra befintlig användning och att det går att uppföra en ny transformatorstation på platsen när behovet av en sådan uppstår.

E₂ – Reservkraftverk: Ytan som är ett befintligt garage föreslås planläggas som **E₂ – Reservkraftverk** för att möjliggöra att det går att uppföra ett mindre reservkraftverk i garagebyggnaden. Detta för att säkerställa att det finns elförsörjning som ersätter den befintliga om ett sådant behov skulle uppstå.

K – Kontor: Fastigheten Solen 14 föreslås till största delen planläggas som **K – Kontor** för att möjliggöra att befintliga byggnader renoveras och byggs om för att innehålla ett större antal kontorsarbetsplatser. Kontor föreslås även inom ytor som utgörs av komplementbyggnader för att möjliggöra för garage, miljöhus, förråd och liknande. Kontor avses även vara den huvudsakliga användningen för större delen av planområdet.

C – Centrum: Då fastigheten Solen 14 är belägen i centrala Alingsås önskas en större flexibilitet och att ha möjlighet att utveckla med centrumändamål om behov uppstår. Centrum föreslås även inom ytor som utgörs av komplementbyggnader för att möjliggöra för garage, miljöhus, förråd och liknande. Detta medför att större delen av planområdet även föreslås planläggas som **C – Centrum**.

8.1.3 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR HELA PLANOMRÅDET

Genomförandetiden är 60 månader för hela planområdet: Då planförslaget inte avses medföra några större förändringar när det gäller utformningen av allmän plats och kvartersmark bedöms 60 månader vara lämpligt som genomförandetid.

8.1.4 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

a₁ – Bygglov krävs även för utkragande byggnadsdelar och byggnadsdetaljer. Bestämmelsens syfte är att icke beräkningsgrundade byggnadsdetaljer ska kunna bedömas utifrån att byggnaderna har ett högt kulturhistoriskt värde.

a₂ – Bygglov krävs även för omfärgning av fasader, fönster, dörrar eller andra byggnadsdelar och byggnadsdetaljer. Bestämmelsens syfte är att säkerställa att de uppräknade byggnadsdelarna inte förvanskas samt att kulturvärden inte går förlorade.

a₃ – Bygglov krävs även för utvändigt solavskärmning. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnadens fasader inte förvanskas.

f₁ – Tillkommande ytterdörrar ska ha de ursprungliga dörrarna på byggnaden som förlaga och vara av trä i mörkt brun eller dovt grön kulör. Syftet med bestämmelsen är att vid byte av dörrar ska de nya dörrarna utgå ifrån de ursprungliga bygglovsritningarna och vara kopior av dessa. I de fall det finns ursprungliga dörrar på byggnaden ska dessa användas som förlaga för de nya dörrarna.

f₂ – Tillkommande fönster ska ha de ursprungliga fönstren på byggnaden som förlaga, vara av trä och ha fasta spröjs, samt vara lika i virkesdimensioner, hängning och proportioner med de befintliga ursprungliga fönstren. Syftet med bestämmelsen är att vid byte av fönster ska de nya fönstren utgå ifrån de ursprungliga bygglovsritningarna och vara kopior av dessa. I de fall det finns ursprungliga fönster på byggnaden ska dessa användas som förlaga för de nya fönstren.

f₃ – Tillkommande fönster ska ha de ursprungliga fönstren på byggnaden som förlaga och vara av trä samt vara lika i virkesdimensioner, hängning och proportioner med de befintliga ursprungliga fönstren. Syftet med bestämmelsen är att vid byte av fönster ska de nya fönstren utgå ifrån de ursprungliga bygglovsritningarna och vara kopior av dessa. I de fall det finns ursprungliga fönster på byggnaden ska dessa användas som förlaga för de nya fönstren.

f₄ – Tillkommande fasadutsmyckningar ska ha de ursprungliga utsmyckningarna på byggnaden som förlaga. Syftet med bestämmelsen är att vid omputsning ska de nya fasadutsmyckningarna utgå ifrån de ursprungliga bygglovsritningarna och vara kopior av dessa. I de fall det finns ursprungliga fasadutsmyckningar på byggnaden ska dessa användas som förlaga för de nya fasadutsmyckningarna.

f₅ – Tillkommande takkupor och tekniska anläggningar ska ha de ursprungliga som förlaga. Syftet med bestämmelsen är att vid byte eller nybyggnad av takkupor och tekniska anläggningar ska de nya takkuporna och tekniska anläggningarna utgå ifrån de ursprungliga bygglovsritningarna och vara kopior av dessa. I de fall det finns ursprungliga takkupor eller tekniska anläggningar på byggnaden ska dessa användas som förlaga för de nya takkuporna eller tekniska anläggningarna.

f₆ – Fasadernas kulör ska vara ljust vit bruten mot beige. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa byggnadens uttryck i stadsrummet.

f₇ – Fasadernas kulör ska vara ljus gul och putsade utsmyckningar och detaljer ska vara vita. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa byggnadens uttryck i stadsrummet.

f₈ – Fasadernas kulör ska vara varmgrå med vitmålade detaljer. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa byggnadens uttryck i stadsrummet.

f₉ – Flaggstång ska monteras på fasad mot söder vid den franska balkongen likt ursprungligt. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa byggnadens uttryck i stadsrummet.

f₁₀ – Utvändig solavskärmning ska inrymmas i fönstersmyggar och i en enhet täcka hela fönstrets bredd. Bestämmelsens syfte är att säkerställa att byggnadens fasader inte förvanskas.

f₁₁ – Utvändig solavskärmning är ej tillåten. Bestämmelsens syfte är att säkerställa att byggnadens fasader inte förvanskas.

f₁₂ – Solceller och liknande tekniska anläggningar får inte uppföras. Bestämmelsens syfte är att säkerställa att byggnadens tak inte förvanskas.

f₁₃ – Solceller och liknande tekniska anläggningar får inte uppföras på mansardtaget. Dock får solceller och liknande tekniska anläggningar uppföras på låglutande delar av taket och ska följa takets form. Bestämmelsens syfte är att säkerställa att byggnadens tak inte förvanskas. Dock bedöms det inte avsevärt påverka byggnadens kulturhistoriska värde om solceller och liknande tekniska anläggningar placeras på de låglutande delarna av taket på byggnadens västra sida.

f₁₄ – Solceller och liknande tekniska anläggningar får uppföras på tak och på lanterniner och ska följa takets form men inte vara synliga från marknivå. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för solceller och liknande tekniska anläggningar som inte avsevärt påverkar byggnadens kulturhistoriska värde.

f₁₅ – Tillbyggnad ska ha sockel i huggen granit i höjd med huvudbyggnadens, taktäckningsmaterial i röd bandfalsad plåt, fönster i trä och dörrar i både trä och glas, samt överljusfönster som i sin utformning liknar de befintliga på huvudbyggnaden. Syftet med bestämmelsen är att den nya entréen ska ansluta till och harmoniera med det gula huset och vara inspirerad av karaktärsdragen som finns på det gula huset för att inte avsevärt påverka byggnadens kulturhistoriska värde.

f₁₆ – Fasad ska vara av trä eller puts. Tak ska utformas som ett sadeltak med minsta taklutning om 20 grader och vara klätt med lertegel, svart papp eller röd bandfalsad plåt. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa byggnadens uttryck i stadsrummet och att den ska harmoniera med kulturmiljön. Syftet är även att säkerställa att takform och takvolym är likt befintligt.

f₁₇ – Fasad ska vara av tegel eller puts. Tak ska utformas som ett sadeltak med minsta taklutning om 20 grader och vara klätt med taktegel, svart papp eller röd

bandfalsad plåt. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa byggnadens uttryck i stadsrummet och att den ska harmoniera med kulturmiljön.

h₁ – Högsta nockhöjd är 68,0 meter över angivet nollplan enligt RH2000. Syftet med bestämmelsen är att komplementbyggnader och transformatorstation ska vara maximalt en våning höga och lägre än övrig bebyggelse på fastigheten. Syftet är även att säkerställa att byggnadens höjd är likt befintligt.

h₂ – Högsta nockhöjd är 70,0 meter över angivet nollplan enligt RH2000. Syftet med bestämmelsen är att högsta nockhöjd ska vara likt befintligt för att säkerställa att byggnadens tak inte förvanskas.

h₃ – Högsta nockhöjd är 75,0 meter över angivet nollplan enligt RH2000. Syftet med bestämmelsen är att högsta nockhöjd ska vara likt befintligt för att säkerställa att byggnadens tak inte förvanskas.

h₄ – Högsta nockhöjd är 78,0 meter över angivet nollplan enligt RH2000. Syftet med bestämmelsen är att högsta nockhöjd ska vara likt befintligt för att säkerställa att byggnadens tak inte förvanskas.

h₅ – Högsta nockhöjd på tillbyggnad är 5,0 meter. Syftet med bestämmelsen är att högsta nockhöjd för den nya entrén ska anpassas och förhålla sig till det nedre våningsplanet på intilliggande byggnad.

k₁ – Taktäckningsmaterialet på mansardtaget av en- eller tvåkupigt terrakottafärgat lertegel ska bibehållas. Bestämmelsens syfte är att säkerställa att ändring av byggnaden utförs varsamt och att byggnadens kulturhistoriska karaktärsdrag avseende takmaterial värnas vad gäller utformning och utseende.

k₂ – Taktäckningsmaterialet på det valmade taket av en- eller tvåkupigt terrakottafärgat lertegel ska bibehållas. Bestämmelsens syfte är att säkerställa att ändring av byggnaden utförs varsamt och att byggnadens kulturhistoriska karaktärsdrag avseende takmaterial värnas vad gäller utformning och utseende.

k₃ – Taktäckningsmaterialet på låglutande delar av taket samt takkuporna i rödmålad bandfalsad plåt ska bibehållas. Bestämmelsens syfte är att säkerställa att ändring av byggnaden utförs varsamt och att byggnadens kulturhistoriska karaktärsdrag värnas vad gäller utformning och utseende.

k₄ – Fönster i trä, sidhängda, med fast spröjs och med fast mittpost samt fönsters indelning och proportion ska bibehållas. Bestämmelsens syfte är att säkerställa att ändring av byggnaden utförs varsamt och att byggnadens kulturhistoriska karaktärsdrag avseende fönster och fönstersättning värnas vad gäller utformning och utseende.

k₅ – Fönster i trä, sidhängda och med fast mittpost samt fönsters indelning och proportion ska bibehållas. Bestämmelsens syfte är att säkerställa att ändring av

byggnaden utförs varsamt och att byggnadens kulturhistoriska karaktärsdrag avseende fönster och fönstersättning värnas vad gäller utformning och utseende.

k₆ – Putsade fasader med bevarad grad av detaljnivå ska bibehållas.

Bestämmelsens syfte är att säkerställa att ändring av byggnaden utförs varsamt och att byggnadens kulturhistoriska karaktärsdrag avseende fasader värnas vad gäller utformning och utseende.

k₇ – Fasaderna får inte tilläggsisoleras utvändigt och ska till sin form

bibehållas. Bestämmelsens syfte är att säkerställa att ändring av byggnaden utförs varsamt och att byggnadens kulturhistoriska karaktärsdrag avseende fasader värnas vad gäller utformning och utseende.

m₁ – Byggnad ska utformas så att bebyggelse norr om Drottninggatan inte

störs avseende buller och luftföroreningar. Utformning av byggnad med reservkraftverk ska göras med hänsyn till att störning avseende oljud och avgaser inte får ske mot bostadsbebyggelsen norr om planområdet.

q₁ – Burspråk med valsat plåttak ska bevaras. Syftet med bestämmelsen är att skydda och säkerställa att en särskilt värdefull del av byggnaden bevaras då den är en viktig del av byggnadens kulturhistoriska värde.

q₂ – Det valmade taket och taktassarna i takfoten ska bevaras. Syftet med bestämmelsen är att skydda och säkerställa att särskilt värdefulla delar av byggnadens tak bevaras då det är viktiga delar av byggnadens kulturhistoriska värde.

q₃ – Mansardtakets form och takkuporna ska bevaras. Syftet med bestämmelsen är att skydda och säkerställa att särskilt värdefulla delar av byggnadens tak bevaras då det är viktiga delar av byggnadens kulturhistoriska värde.

q₄ – Taktäckningsmaterialet i falsad kopparplåt på hiss- och maskinrummet ska bevaras. Syftet med bestämmelsen är att skydda och säkerställa att särskilt värdefulla delar av byggnadens taktäckningsmaterial bevaras då det är viktiga delar av byggnadens kulturhistoriska värde.

q₅ – Lanterninerna ska bevaras. Syftet med bestämmelsen är att skydda och säkerställa att de särskilt värdefulla lanterninerna bevaras då de är viktiga delar av byggnadens kulturhistoriska värde.

q₆ – Den ursprungliga entrédörren i trä och fönster med krysspröjs, speglar och handtryckare ska bevaras. Syftet med bestämmelsen är att skydda och säkerställa att en särskilt värdefull entrédörr bevaras då den är en viktig del av byggnadens kulturhistoriska värde.

q₇ – Fasaden av hyvlat trä med profilerad locklistpanel ska bevaras. Syftet med bestämmelsen är att skydda och säkerställa att särskilt värdefulla delar av byggnadens fasad bevaras då den är en viktig del av byggnadens kulturhistoriska värde.

q₈ – Listverk, takfotsfriser, kapitäl, lisener, fönsteromfattningar, dörrromfattningar, foder och andra fasadutsmäckningar ska bevaras. Syftet med bestämmelsen är att skydda och säkerställa att särskilt värdefulla delar av byggnaden bevaras då de är viktiga delar av byggnadens kulturhistoriska värde.

q₉ – Listverk, fönsteromfattningar, dörrromfattningar, foder och andra fasadutsmäckningar ska bevaras. Syftet med bestämmelsen är att skydda och säkerställa att särskilt värdefulla delar av byggnaden bevaras då de är viktiga delar av byggnadens kulturhistoriska värde.

q₁₀ – Ursprungliga fönster ska till material, indelning och proportioner bevaras. Syftet med bestämmelsen är att skydda och säkerställa att särskilt värdefulla fönster och fönstersättning bevaras då de är viktiga delar av byggnadens kulturhistoriska värde.

q₁₁ – Stensockel får inte täckas med puts eller färg och ska bevaras. Syftet med bestämmelsen är att skydda och säkerställa att stensockeln bevaras och är synlig då den är en viktig del av byggnadens kulturhistoriska värde.

q₁₂ – Fransk balkong med räcke ska bevaras. Syftet med bestämmelsen är att skydda och säkerställa att en särskilt värdefull del av byggnaden bevaras då den är en viktig del av byggnadens kulturhistoriska värde.

q₁₃ – Interiöra ursprungliga profilerade listverk, foder, tak- och golvlister ska bevaras. Syftet med bestämmelsen är att skydda och säkerställa att särskilt värdefulla delar av byggnadens interiör bevaras då de är viktiga delar av byggnadens kulturhistoriska värde.

q₁₄ – Interiöra ursprungliga detaljer som smidesräcken, handledare samt profilerade vanglar i trä ska bevaras. Syftet med bestämmelsen är att skydda och säkerställa att särskilt värdefulla delar av byggnadens interiör bevaras då de är viktiga delar av byggnadens kulturhistoriska värde.

q₁₅ – Interiöra ursprungliga trädörrar med speglar ska bevaras. Syftet med bestämmelsen är att skydda och säkerställa att särskilt värdefulla interiöra trädörrar bevaras då de är viktiga delar av byggnadens kulturhistoriska värde.

q₁₆ – Interiöra ursprungliga konstruktioner såsom gjutna betongpelare, pelar- och balksystem med stål- eller trätimmerbalkar ska bevaras. Syftet med bestämmelsen är att skydda och säkerställa att särskilt värdefulla delar av byggnadens interiör bevaras då de är viktiga delar av byggnadens kulturhistoriska värde.

q₁₇ – Interiör gjuten trappa och trappspindel samt smideshandledare i trapphuset mot gården ska bevaras. Syftet med bestämmelsen är att skydda och säkerställa att särskilt värdefulla delar av byggnadens interiör bevaras då de är viktiga delar av byggnadens kulturhistoriska värde.

q18 – Hissparportar i stål med runt fönster ska bevaras. Syftet med bestämmelsen är att skydda och säkerställa att särskilt värdefulla interiöra hissparportar bevaras då de är viktiga delar av byggnadens kulturhistoriska värde.

q19 – Radiator av industrikaraktär ska bevaras. Syftet med bestämmelsen är att skydda och säkerställa att särskilt värdefulla interiöra radiatorer bevaras då de är viktiga delar av byggnadens kulturhistoriska värde.

q20 – Innertak i pärlspont ska bevaras. Syftet med bestämmelsen är att skydda och säkerställa att särskilt värdefulla innertak bevaras då de är viktiga delar av byggnadens kulturhistoriska värde.

q21 – Innertak i hyvlad spontad plank med smidda spikar ska bevaras. Syftet med bestämmelsen är att skydda och säkerställa att särskilt värdefulla innertak bevaras då de är viktiga delar av byggnadens kulturhistoriska värde.

q22 – Stentrappa med tillhörande trappräcke ska bevaras. Syftet med bestämmelsen är att skydda och säkerställa att särskilt värdefulla exteriöra stentrappor med tillhörande trappräcken bevaras då de tillhör bebyggelsen och är viktiga delar av områdets kulturmiljö.

r1 – byggnad får inte rivas. Delar av bebyggelsen har ett mycket högt kulturhistoriskt värde och dess bevarande avses säkerställas genom ett förbud mot rivning.

ö1 – marken får endast förSES med komplementbyggnad. Tre ytor där befintliga garage finns samt en ny yta ska vara möjliga att uppföra komplementbyggnader inom för att tillgodose behovet av garage, cykelgarage, miljöhus, förråd och reservkraftverk.

ö2 – marken får inte förSES med byggnad. Större delen av fastigheten Solen 14 ska inte vara möjlig att bebygga med byggnader. De obebyggda ytorna säkerställer att det finns friytor för parkeringar, körbanor, gångbanor och vistelseytor. De stora obebyggda ytorna i anslutning till bebyggelsen bidrar även till att områdets karaktär bibehålls där den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen är dominerande och Alingsås bebyggelsekultur och arkitektoniska historik lyfts fram.

Utfartsförbud. Utmed delar av Västra Ringgatan och Drottninggatan införs ett utfartsförbud för att säkerställa god trafiksäkerhet och att in- och utfart för trafik till och från fastigheten Solen 14 styrs antingen via Kungsgatan eller via Drottninggatan.

9 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

9.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

9.1.1 ANSVARSFÖRDELNING

Respektive fastighetsägare projekterar, utför och bekostar samtliga åtgärder i enlighet med detaljplanens bestämmelser inom kvartersmark.

9.1.2 HUVUDMANNASKAP

I Alingsås tätort är kommunen huvudman för allmän plats, vilket innebär att kommunen ansvarar för drift och underhåll för anläggningar inom allmän plats.

9.1.3 AVTAL

Ett servitut för nedfart till källargarage finns inom fastigheten Solen 14 till förmån för grannfastigheten, Solen 13. Rättigheten gäller fram tills tillfart till källargaraget anordnas på annat sätt enligt köpeavtal mellan Alingsås kommun och HSB Alingsås Ekonomisk Förening, daterat 1983-06-08.

Ett exploateringsavtal mellan Alingsås kommun och Fabs AB avses inte tecknas. Frågor om genomförandet av detaljplanen hanteras därför i varje enskilt fall mellan Alingsås kommun och AB Alingsåshem. Några exempel på genomförandefrågor är ansökan om ledningsrätt och rivning av den befintliga lagerbyggnaden mellan "gula huset", "grå huset" och "rosa huset".

9.2 FASTIGHETSÄGANDEN OCH FRÅGOR

9.2.1 FASTIGHETSÄGANDE

Fabs AB är lagfaren ägare till fastigheten Solen 14. Alingsås kommun är lagfaren ägare till fastigheten Centrum 1:17.

9.2.2 ALLMÄN PLATSMARK

Detaljplanens nordvästra område omfattas av allmän plats GATA. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av ytan.

9.2.3 KVARTERSMARK

Fastigheten Solen 14 utgörs idag av kvartersmark och är planlagd för industriändamål och en liten del för bostadsändamål i östra delen. Fastigheten är bebyggd med fem byggnader ("gula huset", "grå huset", "rosa huset", "vita huset" och "gårdsbyggnaden") samt tre komplementbyggnader och en transformatorstation.

Planläggningen innebär en ändrad markanvändning genom att medge kontor- och centrumändamål inom fastigheten. I samband med planläggningen kommer även befintlig bebyggelse av kulturhistoriskt värde skyddas med planbestämmelse q1-q22 och bevaras med planbestämmelse r1.

Inom fastigheten Solen 14 medges även byggrätter för komplementbebyggelse som möjliggör uppförande av miljöhus och cykelgarage. En byggnad inom fastigheten Solen 14 kommer att rivas, vilket beskrivs mer ingående under "Tekniska frågor".

9.2.4 LEDNINGSRÄTT OCH SERVITUT

Ny ledningsrätt avseende transformatorstation, elledningar och fjärrvärmeledningar inom fastigheten Solen 14 ska bildas genom en lantmäteriförrättning. Kommunen ansöker om ledningsrättsförrättning, för vilken Alingsås Energi Nät AB bekostar. Alingsås Energi Nät AB ska biträda ansökan. Alingsåshem upplåter rätt till område för ledningsrätt utan ersättning.

Befintligt avtalsservitut som avser transformatorstation och ledningar till förmån för Ljuset 2 och belastar Solen 14, aktnummer 15-IM1-68/298.1, ska upphävas till följd av detaljplanen.

9.3 EKONOMISKA FRÅGOR

9.3.1 PLANKOSTNAD

Kostnaden för framtagandet av detaljplan samt tillhörande handlingar tas ut enligt undertecknat planavtal. Planavgift avses inte tas ut i samband med bygglov.

9.3.2 KOSTNADER KVARTERSMARK

Fastighetsägaren är ansvarig för att detaljplanens bestämmelser inom fastigheten följs och bekostar åtgärder inom kvartersmark som föranleds av byggnation. Inom kvartersmark svarar respektive fastighetsägare för iordningsställande och skötsel. Fastighetsägaren ansvarar för kostnader som föranleds av rivning av två befintliga byggnader. Fastighetsägaren ansvarar för kostnader som uppstår vid eventuell flytt av el- och telekablar.

9.3.3 VA- OCH DAGVATTENLEDNINGAR

Kommunen bygger ut samtliga allmänna VA-ledningar fram till anslutningspunkt vid fastighetsgräns. Kostnaderna täcks av anläggningsavgifter enligt gällande taxa. Dagvattenledningen som sträcker sig från Kungsgatan in på fastigheten Solen 14, slopas eller rivs om de inte kan ingå i ny dagvattenanläggning i form av exempelvis underjordiska krossmagasin. Genomförande och kostnad för flytt av dagvattenledning svarar fastighetsägaren för.

9.3.4 RÅDIGHETSINSKRÄNKNINGAR

En rådighetsinskränkning innebär att en fastighetsägares möjlighet att nyttja sin fastighet begränsas. Diverse planbestämmelser som avser skydda byggnaders kulturhistoriska värden är typiska exempel på rådighetsinskränkningar.

Samtliga av de fyra kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och dess särdrag inom planområdet avses skyddas mot förvanskning och rivning genom planbestämmelserna q och r. Varsamhetsbestämmelser används också för att säkerställa att om förändringar på bygganderna utförs så ska det ske omsorgsfullt för att bevara de kulturhistoriska värden som finns. Om skada uppkommer för en fastighetsägare i form av ökade underhållskostnader eller minskat marknadsvärde kan det uppstå en skyldighet för kommunen att ersätta den skada som en planbestämmelse om rivnings- och förvanskningsförbud medför. Ersättning kan endast bli aktuell om skadan för respektive rådighetsinskränkning går över kvalifikationsgränserna som är satta enligt PBL.

Skydd mot förvanskning (q) kan medföra en ersättningskyldighet för kommunen enligt 14 kap. 10 § PBL. Detta gäller endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten. Rivningsförbud (r) kan medföra en rätt till ersättning enligt 10 kap. 7 § PBL. Detta gäller endast om skadan som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Bestämmelser om varsamhet (k) medför ingen rätt till ersättning.

9.4 TEKNISKA FRÅGOR

9.4.1 EL-, TELE- OCH FIBERLEDNINGAR

Alingsås Energi Nät AB samt övriga nätägare ska kontaktas i god tid innan arbeten påbörjas som påverkar deras anläggningar. Minst fyra månader innan några arbeten påbörjas i närheten av Telias anläggningar önskar Telia AB att beställning har inkommit på eventuell undanflyttning. Kostnader för omläggningar belastar fastighetsägaren (vid ändringar av allmän plats kan detta vara reglerat i avtal mellan kommunen och respektive ledningshavare).

9.4.2 RIVNING

En befintlig byggnad avses rivas i samband med planens genomförande. Den byggnad som berörs av rivningen är lagerbyggnaden mellan "gula huset", "grå huset" och "rosa huset". Fastighetsägaren utför och bekostar rivningen.

9.4.3 MASSBALANS

En massbalans ska eftersträvas för planområdet. Fastighetsägaren ansvarar för omhändertagande samt att bygglov söks för tillfällig lagring av massor för omfördelning inom området.

10 KONSEKVENSER

10.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Det sker inte några förändringar vad gäller fastigheterna Solen 14 och Centrum 1:17 omfattning till följd av detaljplanen. För att säkerställa ledningsrätt för transformatorstation, el- och fjärrvärmeledningar som tillhör Alingsås Energi AB inom Solen 14 är en konsekvens att ledningsrätt upprättas för detta ändamål.

10.2 RIKSINTRESSE

Riksintresset för kulturmiljövård bedöms inte påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen. Utgångspunkten för planarbetet har varit att värna om riksintresset genom att inför skyddsbestämmelser och rivningsförbud på kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Tillkommande byggnation tillåts endast i mindre omfattning och den ska anpassas till närliggande bebyggelse inom riksintresset. Ett genomförande av detaljplanen bedöms bidra till att värna om riksintresset och dess uttryck.

10.3 STADSPLAN OCH DETALJPLAN

De befintliga stadsplaner och detaljplaner som i nuläget gäller inom planområdet upphör att gälla inom planområdet i samband med att denna detaljplan får laga kraft.

10.4 MILJÖKVALITETSNORMER

10.4.1 LUFT

Trafikökningen för planområdet är låg men den kan innebära en liten ökning av luftföroreningar vid vissa tidpunkter. Annan typ av förbränning bedöms inte öka till följd av detaljplanen. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormen för luft överskrids.

10.4.2 VATTEN

Planområdet utgörs till stor del av hårdgjorda ytor och de hårdgjorda ytorna bedöms inte öka. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormen för vatten försämras. Det nya dagvattensystemet inom planområdet innebär istället en förbättring avseende dagvattenhantering och både halterna och mängderna föroreningar beräknas minska.

10.4.3 BULLER

Trafikökningen för planområdet är låg men den kan innebära en liten ökning av trafikbuller vid vissa tidpunkter men den är dock låg och ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormen för buller överskrids. Annan typ av buller bedöms inte öka till följd av detaljplanen.

10.5 ÖVRIGT

Bedömningen är sammantaget att ett genomförande av detaljplanen inte leder till några ökade störningar för omgivningen eller risker för människor vad gäller hälsa och säkerhet och att det även leder till en ökad trygghet och förbättrad trafiksäkerhet inom planområdet och i dess närområde.

Kommunledningskontoret

POSTADRESS Alingsås Kommun, 441 81 Alingsås
BESÖKSADRESS Sveagatan 12 TFN 0322-61 60 00
E-POST kommunstyrelsen@alingsas.se WEBBPLATS alingsas.se