

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Alingsås

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

Projektnummer: 23255
Diarienummer: 2022.187 KS

Projektledare: Elisa Johansson
Upprättad: 2023-01-16

Ärendets handläggning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2019-03-18 § 37 att ge positivt planbesked till att inleda planlägningsarbete för fastigheten Solen 14. Kommunstyrelsen beslutade 2022-02-07 § 11 om planprioriteringslista för samtliga planer som pågår och som ska påbörjas och uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i prioriteringslistan.

Syftet med detaljplanen är att bidra till stadsutveckling genom att möjliggöra för kontor och centrum inom fastigheten Solen 14. Den äldre befintliga bebyggelsen på fastigheten bedöms ha ett stort kulturhistoriskt värde och avses bevaras och skyddas. Tillkommande bebyggelse möjliggörs endast i mindre omfattning 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.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande, enligt 5 kap Plan- och bygglagen (2010:900), vilket innebär att planen kan antas först efter genomfört samråd och granskning.

Samråd har ägt rum under tiden 2022-05-20 – 2022-06-15 genom att information om planförslaget och kallelse till samrådsmöte utsänts till berörda sakägare, förvaltningar, myndigheter m.fl. Ett samrådsmöte hölls i den 2 juni kl 18, dock kom ingen på mötet. Under samrådstiden har handlingarna ställts ut i Samhällsbyggnadsförvaltningens lokaler på Sveagatan 12 i Alingsås och även funnits tillgängliga på kommunens hemsida.

I samrådsredogörelsen sammanställs inkomna synpunkter från samrådstiden tillsammans med kommunens svar på hur synpunkterna beaktas i den fortsatta hanteringen av planärendet. Här redovisas även de ändringar av planhandlingarna som har gjorts inför granskningskedet och vilka synpunkter som inte har tillgodosetts.

Sammanfattning av ändringar

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

PLANKARTA

- Användning av allmän plats **GCVÄG₁ - Gångväg** har ersatts med **GATA - Gata**.
- Användning av kvartersmark **E₂ – Reservkraftverk** har införts i nordvästra delen av planområdet.
- Egenskapsområden med **ö₁** har införts i nordväst och justerats i sydöst.
- Egenskapsområdet med **ö₂** har minskats i nordväst men utökats i övrigt då föreslagna byggrätter för nya komplementbyggnader tagits bort och den nya entré till byggnaden minskats.
- Planbestämmelse **h₃** har justerats från 77,5 meter till 75,0 meter och planbestämmelse **h₄** har justerats från 78,5 meter till 78,0 meter.
- Planbestämmelse **h₅** som tydliggör att högsta nockhöjd på den nya entrén är 5,0 meter har införts.
- Planbestämmelse **f₁, f₂, f₃ och f₄** har ändrats både avseende innebörd och placering inom egenskapsområdena.
- Planbestämmelse **f₅, f₆, f₇, f₈, f₉, f₁₀, f₁₁, f₁₂, f₁₃, f₁₄, f₁₅, f₁₆ och f₁₇** är nya och har införts för att reglera utformningen av vissa tillkommande åtgärder på den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsens exteriör.
- Planbestämmelse **q₁, q₂, q₃ och q₄** har ändrats både avseende innebörd och placering inom egenskapsområdena.
- Planbestämmelse **q₅, q₆, q₇, q₈, q₉, q₁₀, q₁₁, q₁₂, q₁₃, q₁₄, q₁₅, q₁₆, q₁₇, q₁₈, q₁₉, q₂₀, q₂₁ och q₂₂** är nya och har införts för att reglera skydd av särskilda detaljer på den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.
- Planbestämmelse **k₁, k₂, k₃, k₄, k₅, k₆ och k₇** är nya och har införts för att reglera att vissa karaktärsdrag och värden på den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen värnas.
- Planbestämmelse **a₁, a₂ och a₃** är nya och har införts för att reglera att bygglov även krävs för vissa åtgärder på de kulturhistoriskt värdefulla byggnadernas exteriör.
- Planbestämmelse **m₁** är ny och har införts för att säkerställa skydd mot störningar vid utformning av byggnad med reservkraftverk.
- I övrigt har redaktionella ändringar genomförts på plankartan.

ILLUSTRATIONSKARTA

- Illustrationskartan har till viss del ritats om och befintlig garagebyggnad i nordväst är inte längre borttagen, inte heller befintlig in- och utfart mot Drottninggatan är borttagen. In- och utfarten mot Drottninggatan som presenterades i samrådet är däremot borttagen, likaså miljöhuset som istället föreslås inrymmas i befintlig garagebyggnad i nordväst. I den befintliga garagebyggnaden i nordväst föreslås även förråd och reservkraftverk. En angöringsplats för avfallsfordon föreslås längs med Drottninggatan, i anslutning till miljöhuset. Utmed Drottninggatan har även den

biotopskyddade trädallén tydliggjorts i anslutning till parkeringarna. Lastzonen har minskats till förmån för fler parkeringsplatser på innergården och uteplatsen på innergården har utökats. Den nya entrétillbyggnaden har utökats något.

PLANBESKRIVNING

- Framsidan har uppdaterats med information om vilken BFS som tillämpas.
- Innehållsförteckningen har uppdaterats med ny struktur och nya kapitel på sid 2-4.
- Sammanfattningen har uppdaterats på sid 5.

INLEDNING

- Kapitlet om Läge och omfattning har uppdaterats på sid 6.
- Kapitlet om Planhandlingar har uppdaterats på sid 9.

PLANERINGSUNDERLAG

- Kapitlet om Kommunalala har uppdaterats på sid 9-10.
- Kapitlet om Utredningar har uppdaterats på sid 10-12.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

- Kapitlet om Hälsa och säkerhet har uppdaterats på sid 16-17.
- Kapitlet om Geotekniska förhållanden har uppdaterats på sid 17.
- Kapitlet om Kulturmiljö och bebyggelse har uppdaterats på sid 18-22.
- Kapitlet om Fysisk miljö har uppdaterats på sid 23.
- Kapitlet om Teknisk försörjning har uppdaterats på sid 24.
- Kapitlet om Trafik har uppdaterats på sid 24-26.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

- Kapitlet om Hela detaljplanen har uppdaterats på sid 27.
- Kapitlet om Allmän plats har uppdaterats på sid 28.
- Kapitlet om Kvartersmark har uppdaterats på sid 28-29.
- Kapitlet om Hälsa och säkerhet har uppdaterats på sid 30-31.
- Kapitlet om Geotekniska förhållanden har uppdaterats på sid 31.
- Kapitlet om Kulturmiljö och bebyggelse har uppdaterats på sid 31-38.
- Kapitlet om Teknisk försörjning har uppdaterats på sid 39-41.
- Kapitlet om Trafik har uppdaterats på sid 41-42.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

- Kapitlet om Motiv till regleringar har uppdaterats på sid 43-49

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

- Kapitlet om Organisatoriska frågor har uppdaterats på sid 50.
- Kapitlet om Fastighetsrättsliga frågor har uppdaterats på sid 50-51.
- Kapitlet om Ekonomiska frågor har uppdaterats på sid 51.
- Kapitlet om Tekniska frågor har uppdaterats på sid 52.

KONSEKVENSER

- Kapitlet om Stadsplan och detaljplan har uppdaterats på sid 52.

Inkomna yttranden

Under samrådet inkom 15 skriftliga yttranden. Polismyndigheten inkom med sitt yttrande före samrådstiden, 2022-05-18, men det bedöms ändå vara godkänt att det utgör polismyndighetens yttrande under samrådet. Privatperson 1 inkom med sitt yttrande före samrådstiden, 2022-05-19, men det bedöms ändå vara godkänt att det utgör privatperson 1:s yttrande under samrådet. Yttrandena finns tillgängliga hos planenheten.

Yttrande från

Ankomstdatum

Myndigheter, nämnder m fl

1. Länsstyrelsen	2022-06-15	sid 6
2. Lantmäteriet	2022-06-15	sid 9
3. Trafikverket	2022-06-10	sid 13
4. Statens Geotekniska Institut	2022-06-15	sid 13
5. Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2022-06-22	sid 14
6. Polismyndigheten	2022-05-18	sid 17
7. Skanova	2022-05-20	sid 17
8. Kretsloppsavdelningen	2022-05-31	sid 17
9. Vattenfall eldistribution	2022-06-08	sid 19
10. Västtrafik	2022-06-10	sid 19
11. Förvaltningen för kulturutveckling	2022-06-03	sid 20
12. Alingsåshem	2022-06-14	sid 20
13. Trafikenheten	2022-06-14	sid 22
14. Räddningstjänsten	2022-06-14	sid 23

Sakägare

15. Privatperson 1	2022-05-19	sid 24
--------------------	------------	--------

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

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planförslaget inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om det antas. Frågan om geoteknik måste hanteras i enlighet med vad som beskrivs i detta yttrande.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Motiv för bedömningen

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

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §

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

Hälsa och säkerhet (Geoteknik)

Sveriges geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande daterat 2022-05-30. SGI efterfrågar, *"ett förtydligande av om de förhållanden som antagit i beräkningarna avseende marklaster, geometrier, vattennivåer etc. även är aktuella idag"*.

SGI efterfrågar också fält- och laboratorieundersökningar som refereras i den tillhörande geotekniska utredningen samt beräkningar som påvisar att totalstabiliteten är tillfredsställande. Dessa har saknats i underlaget och gör att SGI inte har kunnat granska materialet. Läs mer i SGI:s yttrande som bifogas i sin helhet. Länsstyrelsen delar SGI:s synpunkter och gör ingen annan bedömning i dessa avseenden.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap. 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

Kulturmiljö

Det är positivt att planens syfte så tydligt anger en ambition att bevara de höga kulturvärden som finns inom planområdet. Det är också positivt att referens görs till kommunens kulturmiljöprogram, samt att det har tagits fram en kulturmiljöutredning. Länsstyrelsen gör bedömningen att planförslagets bevarandesyfte tillgodoser riksintresset för kulturmiljövården.

Planbeskrivningen (med uppgifter hämtade ur kulturmiljöutredningen) innehåller tydlig information om förhållningssätt vid renovering och ändring. Planbestämmelserna

däremot skulle behöva ses över för att möta den bevarandeambition som planens syfte anger.

Kommunen uppmuntras att gå in på Boverkets kunskapsbank där information finns om q-, k- och r-bestämmelserna. Skyddsbestämmelser (q) används för att bevara befintliga material och utföranden. Nuvarande formuleringar har mer karaktär av varsamhetsbestämmelser (k) med inslag av utformningsbestämmelser (f). q-bestämmelserna bör i större utsträckning ha med de rekommendationer som framgår i planbeskrivningen. Kommunen bör formulera q-bestämmelser som säkrar viktiga befintliga material och utföranden. k-bestämmelser bör tillföras plankartan och kan då hämtas från nuvarande q-bestämmelser.

Länsstyrelsen vill uppmuntra kommunen att överväga alternativ placering av byggrätt för uthuset i nära anslutning till (och i gatuliv) med Vita huset. Nuvarande placering påverkar upplevelsen av Vita huset som fristående byggnad. Även dess renodlade arkitektur påverkas av ett uthus i direkt anslutning vid gaveln.

Bestämmelser om nockhöjd är positivt sett till en byggnads totalhöjd, men kan beroende på taklutning resultera i en byggnadshöjd som inte passar i omgivningen. Kommunen bör särskilt titta på om ändringar eller tillägg till bestämmelserna behöver göras i syfte att säkerställa lämpliga husvolymen för uthusen.

Kommunen bör även redogöra för vad nockhöjdsbestämmelserna innebär för Rosa, Gula, Grå och Vita husen där bevarandeambitionen är hög. I sammanhanget bör även tydliggöras vad som gäller för eventuella tekniska installationer på taken på dessa byggnader. Ett lämpligt förhållningssätt kan vara att nya tekniska installationer ska göras inom byggnadsvolymen, exempelvis på vindar (och inte på tak och fasader).

Utformningsbestämmelsen f1 innehåller formuleringen "vid nybyggnation". Frågan är vad som avses med nybyggnation? Bestämmelsen finns för tre byggnadskroppar med kulturhistoriska värden, rivningsförbud och förvanskingsförbud. Sett till bestämmelser för skydd av kulturvärden – bör övervägas att ta bort denna f-bestämmelse? Alternativt utforma den så att den tydligt anger vad som gäller vid ändringar och tillägg? Här gäller ändå PBL och BBR med krav på hänsyn vid ändringar. Nybyggnation torde avse uppförande av ny byggnad, vilket inte är aktuellt här?

Utformningsbestämmelsen f3 för entré tillbyggnad på Gula husets östra fasad – här bör tydligare framgå en arkitektonisk idé om hur tillbyggnaden ska se ut. Byggrätten bör även begränsas avseende höjd osv. Är tillbyggnaden tänkt vid frontespisen mellan pilastrarna, eller förskjuten från detta fasadmotiv? Ska tillbyggnaden sträcka sig upp över nedersta våningens fönster?

Utformningsbestämmelsen f4 för utseendemässig anpassning av teknisk anläggning – tänker kommunen att det kan vara godtagbart med tegelliknande plåt typ "Plegel" på en byggnad i detta område och i direkt anslutning till gatumiljön?

Under rubriken Risk för översvämning anger kommunen att högsta högvatten inte når fastigheten. Enligt översvämningsskarteringen i www.kulturarvklimat.se berörs Rosa

huset och Grå huset samt hela hörnet Ringgatan/Kungsgatan av 100-årsflöde, 200-årsflöde och beräknat högsta flöde. Samma kartering visas på MSB:s översvämningssportal Översvämningssportalen (msb.se). Kommunen bör se över detta och vid behov ange det skydd som krävs för att säkra byggnaderna.

Fornlämningar

Planförslaget berör en lagskyddad fornlämning, som utgörs av 1600-, 1700- och 1800-talens stadslager (RAÄ L1966:951). Om planförslaget medför att nya ytor tas i anspråk eller att andra markingrepp sker krävs tillstånd enligt kulturmiljölagens bestämmelser (2 kap KML). Beroende på omfattningen av eventuella markingrepp kan ett tillstånd komma att villkoras med en arkeologisk åtgärd. En sådan åtgärd kan vara en arkeologisk förundersökning i syfte att ta fram ett bättre kunskapsunderlag om berörd del av fornlämningen. Beroende på resultatet av förundersökningen kan det bli aktuellt med en arkeologisk undersökning inför borttagande av fornlämning. En förundersökning görs i samrådsskedet, medan en arkeologisk undersökning görs efter att alla anpassningar till fornlämningen som är möjliga har gjorts och efter att planen har vunnit laga kraft. Tillstånd till ingrepp i fornlämning ska sökas hos länsstyrelsens kulturmiljöenhet. Fornlämningar och fornfynd | Länsstyrelsen Västra Götaland (lansstyrelsen.se)

Markmiljö

En miljöteknisk utredning har genomförts och resultaten från undersökningen visar generellt på låga halter av föroreningar i jord, inga halter över farligt avfall har påträffats. I tre av åtta provgropar påträffades förhöjda halter.

På innergården mellan byggnaderna i västra delen av fastigheten var halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden över mindre känslig markanvändning (MKM). Nuvarande och kommande markanvändning är kontor och verksamheter och marken klassas då som mindre känslig markanvändning (MKM). Mot bakgrund av att det endast förekommer lokalt förhöjda halter över KM och MKM som härrör från fasta material såsom sand med inslag av framför allt tegel och att marken är asfalterad delar jag bedömningen att inga risker föreligger med påträffade föroreningar som skulle föranleda en saneringsåtgärd.

Vid kommande schaktarbeten kommer dock lätt förorenade schaktmassor att behöva hanteras och länsstyrelsen anser att det ska framgå en upplysning på plankartan att anmälan ska ske enligt 28 § i förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Den här upplysningen är viktigt att tas med på plankartan.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket har lämnat ett yttrande daterat 2022-06-10. Trafikverkets anläggningar eller intressen berörs inte av planförslaget och Trafikverket har därmed ingen erinran.

Planenhetens svar:

Planhandlingarna kompletteras med ett geotekniskt PM som förtydligar förhållandena avseende stabilitet i anslutning till Lillån. Planbeskrivningen uppdateras med

information avseende stabilitet. Planbestämmelserna som avser kulturmiljö har setts över och både plankarta och planbeskrivning har uppdaterats utifrån de nya planbestämmelserna.

Komplementbyggnaden i nära anslutning till det "Vita huset" har tagits bort och istället används befintligt garage i fastighetens nordvästra del som komplementbyggnad. Komplementbyggnaderna ges även en minsta taklutning för att säkerställa husvolymen. Plankarta och planbeskrivning uppdateras utifrån detta.

Planbeskrivningen kompletteras med information om vad nockhöjdsbestämmelserna innebär för "Rosa", "Gula", "Grå" och "Vita" husen.

Planbestämmelsen som innehåller formuleringen "vid nybyggnation" tas bort och både plankarta och planbeskrivning uppdateras utifrån detta. Plankarta och planbeskrivning uppdateras utifrån detta.

Planbestämmelsen som reglerar entréttillbyggnadens utformning uppdateras och byggrättens höjd begränsas med en nockhöjd om 5 meter och både plankarta och planbeskrivning uppdateras utifrån detta. Den nya entréttillbyggnaden är tänkt att placeras i mitten av frontespisen och sträcka sig upp över första våningens fönster.

Planbestämmelsen som reglerar utformning av den tekniska anläggningen justeras med information om att tegelliknande putsliknande material inte tillåts. Plankarta och planbeskrivning uppdateras utifrån detta.

I den VA-, Dagvatten- och Skyfallsutredning som har tagits fram i samband med planarbetet och som finns bilagd till planhandlingarna tydliggörs att fastigheten inte påverkas av ett klimatanpassat högvatten från Forsån (Lillån) vid 100 års flöde.

Synpunkterna avseende markmiljö noteras men medför ingen förändring.

2. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-04-14) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras.

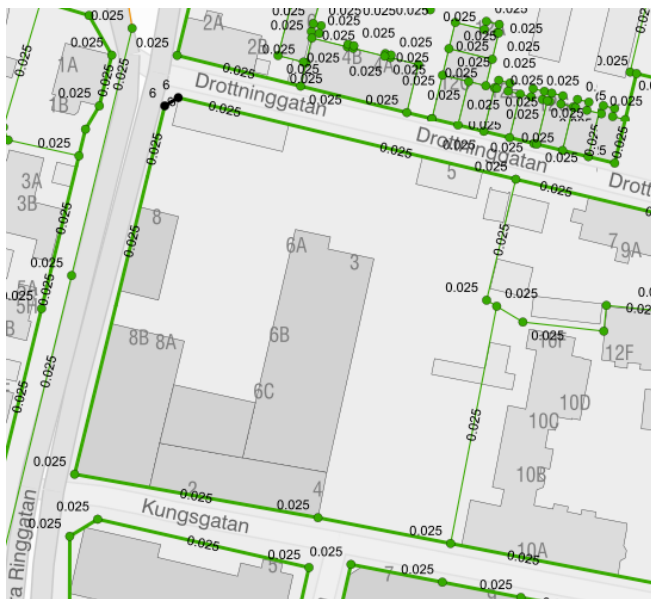
KONTROLLERA GRÄNSER MED 0,025 OCH 0,03 METERS LÄGESOSÄKERHET

Ett antal gränser inom området är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter), men dessa lägesosäkerheter kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan

kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stamnät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

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



LITE FÖR OTYDLIG REDOVISNING AV INNEHÅLL I EXPLOATERINGSAVTAL

I planbeskrivningen på s. 36 anges att detaljplanens genomförande ska regleras med ett exploateringsavtal. Det anges vilka huvudsakliga punkter som ska regleras i avtalet.

När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

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

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

- vilka områden som avses för överlåtelser eller upplåtelser (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha

vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
tidplan för rivning av två befintliga byggnader som avtalet omfattar

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna med att exploateringsavtal används i samband med planens genomförande.

Eftersom redovisningen inte är så tydlig som krävs finns det inte någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.

Använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

Delar av planen som bör förbättras

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

Av planbeskrivningen framgår på s.12 vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. Det bör dock även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser som berörs av planarbetet. Detta kan till exempel beskrivas genom en text i stil med "*Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.*"

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan / planer och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

SKRIVNING OM VILKA FÖRESKRIFTER OCH ALLMÄNNA RÅD SOM TILLÄMPAS

Lantmäteriet konstaterar att plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Enligt en rapport från Boverket finns förslag om att det är den digitala detaljplaneinformationen (koordinaterna) istället för den analoga plankartan som ska bli juridiskt gällande framöver. Det kan därmed vara bra att redovisa i planbeskrivningen om vilka föreskrifter och allmänna råd som följts. Följer planen även föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8?

BESTÄMMELSE OM RIVNINGSFÖRBUD OCH SKYDD AV KULTURVÄRDEN

I planförslaget används bestämmelser om skydd av kulturvärden (q) och rivningsförbud (r).

Vad gäller rivningsförbud bör motivet till denna bestämmelse framgå i planförslagets syfte. Det bör också framgå en tydlig motivering som resulterat i användandet av rivningsförbud.

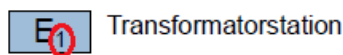
Om bestämmelse om rivningsförbud och skydd av kulturvärden införs i detaljplan, finns regelverk kring den eventuella ersättningen för ekonomisk skada, som fastighetsägare kan ha. Skydd av kulturvärden (q) kan också medföra att fastighetsägaren har rätt till ersättning om bestämmelsen medför kostnadskrävande åtgärder för fastighetsägaren, och medför att pågående markanvändning avsevärt försvåras. Detta bör tydliggöras i planbeskrivningen, exempelvis under rubrik ”9.3 Ekonomiska frågor”.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

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

EJ NÖDVÄNDIGT ATT ANVÄNDA INDEXSIFFRA

I bestämmelsen om transformatorstation används en indexsiffra, se urklippet nedan. Indexsiffror används främst för att separera vilket specifikt ändamål som är tillåtet mar-ken (exempelvis om det skulle finnas olika områden för teknisk anläggning med olika ändamål.) I detta planförslag finns det bara en bestämmelse om tekniska anläggningar E, därmed är det inte nödvändigt att använda indexsiffra.



DELA UPP OLIKA BESTÄMMELSER

För att listan med planbestämmelser ska bli tydlig och för att underlätta digitalisering av detaljplaner bör varje reglering formuleras som en egen tydlig planbestämmelse med eget lagstöd samt redovisas var för sig i listan med planbestämmelser. Se exempelvis användningen KC som innehåller två olika bestämmelser. I listan är rekommendation att redovisa bestämmelserna var för sig, därefter kan bestämmelserna kombineras i plankartan.

Planenhetens svar:

Kommunen har kontrollmätt fastighetsgränserna. Planbeskrivningen uppdateras och skrivelsen om exploateringsavtal tas bort eftersom det inte längre avses upprättas något exploateringsavtal. Planbeskrivningen uppdateras med information om hur gällande detaljplaner påverkas av detaljplanen utifrån föreslagen skrivelse. Planbeskrivningen uppdateras med information om vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas. I detaljplanens syfte finns information om att det finns bebyggelse inom planområdet med ett stort kulturhistoriskt värde som avses bevaras och skyddas. Detta bedöms motivera att rivningsförbud tillämpas. Planbeskrivningen har uppdaterats med information om ersättning för ekonomisk skada som bestämmelser om rivningsförbud och skydd av kulturvärden medför. Plankartan har uppdaterats med ytterligare en

användningsbestämmelse för teknisk anläggning och därmed bedöms det vara motiverat att tillämpa indexsiffror. Plankartan uppdateras och bestämmelserna K och C redovisas var för sig.

3. Trafikverket

Trafikverkets anläggningar eller intressen berörs inte av planförslaget och Trafikverket har därmed ingen erinran.

Planenhetens svar:

Yttrandet noteras och medför ingen förändring.

4. Statens Geotekniska Institut

Yttrande över samrådshandling

Statens geotekniska institut (SGI) har av länsstyrelsen i Västra Götalands län erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för kontor och centrum inom fastigheten Solen 14.

Underlag:

I Plankarta med tillhörande planbeskrivning, daterade 2022-04-14.

2 Geoteknisk utredning: PM beträffande stabilitetsförhållanden. Upprättad av GF Konsult, daterad 2005-04-06.

SGI:s synpunkter

Enligt plan- och bygglagen ska, vid planläggning, hänsyn tas till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning och erosion. Med hänvisning till 2 kap 4-5 § i PBL anser SGI att geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion ska klarläggas i planskedet.

Stabiliteten vid Lillan har utretts i [2]. I sin närmaste del ligger Lillan 30-35 m från planområdet sydvästra hörn. I [2] anges att en tidigare utförd stabilitetsanalys visat på att totalstabiliteten vid Lillan var tillfredsställande medan lokalstabiliteten var otillfredsställande. Stabiliteten anges dock "inte äventyras längre än 5 m från nuvarande åbrink".

SIGI efterfrågar ett förtydligande av om de förhållanden som antagit i beräkningarna avseende marklaster, geometrier, vattennivåer etc. även är aktuella idag.

I underlaget saknas redovisning av de fält- och laboratorieundersökningar som refereras i [2]. Även de omnämnda beräkningarna saknas som påvisar att totalstabiliteten är tillfredsställande. SIGI anser att dessa handlingar ska bifogas underlaget så att det blir granskningsbart.

Planenhetens svar:

Planhandlingarna kompletteras med PM Geoteknik som förtydligar förhållandena avseende stabilitet i anslutning till Lillån och grundläggningsförhållandena. Planbeskrivningen uppdateras med information avseende stabilitet och grundläggningsförhållandena.

5. Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Beredning

Hälso- och miljöskyddsenheterna har deltagit i plangrupsarbetet inför framtagandet av samrådshandlingarna och lämnat synpunkter gällande markföroreningar, naturvärden och dagvattenhantering. Vi har också deltagit på möte där vi lämnat synpunkter under genomgång av checklistan för undersökning av betydande miljöpåverkan.

Den 9 maj 2022 beslutade kommunstyrelsen om att planförslaget godkänns för samråd och att detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan. Samrådstiden pågår mellan 20 maj och 15 juni. Miljöskyddsnämnden har beviljats förlängd tid att lämna yttrande till den 22 juni.

Dagvatten

Befintligt ledningssystem för dagvatten på fastigheten planeras ersättas av ett system där dagvatten fördröjs och renas i krossmagasin samt grönytor innan anslutning till kommunalt dagvattennät. Eftersom ingen fördröjning eller rening av dagvatten sker på fastigheten idag beräknas både föroreningshalter och föroreningsmängder minska med föreslagen lösning.

I dagvattenutredningen anges att föroreningsberäkningarna baserar sig på att ca 30 % av gårdsytorna kan ledas till rening i grönyta. Miljöskyddsenheten anser att betydelsen av grönytor inte framgår i planbeskrivning och plankarta. Det saknas en beräkning kring hur stora ytor som behöver avsättas för grönområden för att uppnå tillräcklig rening i enlighet med dagvattenutredningen. I VA- och dagvattenkartan på s. 30 i planbeskrivningen finns grönytor översiktligt utritade men det finns ingen kompletterande information kring storlek och funktion med avseende på reningskapacitet.

Naturvärden

Planområdet består idag till största delen av byggnader och hårdgjorda ytor och hyser inga höga naturvärden. Inga naturvärden riskerar därför att gå förlorade vid genomförandet av planförslaget. Det vore dock önskvärt om planförslaget istället bidrog till en tydlig förbättring av grönstrukturen inom planområdet. Exempel på detta kan vara plantering av fler träd, buskar och blomsterrabatter. Träd och annan grönstruktur ger nytta och levererar ekosystemtjänster som bidrar till biologisk mångfald, omhändertagande av dagvatten, estetik och ger skugga och svalka.

Förorenade områden

Enligt de uppgifter miljöskyddsmyndigheten fått från Länsstyrelsen EBH-stöd finns fastigheten Solen 14 med i databasen. Det stämmer att enbart identifiering av fastigheten har gjorts men inga åtgärder och att fastigheten Solen 14 har en preliminär riskklass 3 (måttlig risk) baserat på tidigare verksamhet (kemikaliehantering och konfektionssömnad).

En miljöteknisk markundersökning utfördes våren 2021 med syfte att undersöka fastigheten översiktligt inför schaktarbeten och för att senare klassa massor som behöver föras bort då de tekniskt inte är lämpligt att använda. Grundvattenprovtagning har inte utförts då inga spår av tvättverksamhet har noterats, varken i dokument eller på plats i byggnaderna, och misstanke om användning av klorerade lösningsmedel finns därmed inte. I de provgropar som grävdes vid provtagningen sågs inget vatten i provgroparna och grundvattnet bedöms ligga betydligt djupare ner i marken än på det djupa schaktplaneras. Om djupa schakt planeras, än det djupa provtagning skett ner till, så bör samråd hållas med miljöskyddsmyndigheten om eventuell provtagning av grundvatten.

Någon ytterligare undersökning av mark, vatten eller inomhusluft är inte planerad. Om det vid rivning av befintlig byggnad påträffas förorening kan det bli aktuellt med ytterligare undersökning på den plats där rivning sker. Miljöskyddsmyndigheten bedömer att den miljötekniska markundersökningen som har gjorts är översiktlig och att de påträffade föroreningarna i mark behöver avgränsas genom kompletterande miljöteknisk markundersökning om schaktning eller markarbeten ska utföras på fastigheten. Om markarbeten ska utföras på ett djup där grundvatten riskerar att påverkas bör grundvattenprovtagning utföras. Grundvattnets strömningsriktning bör även fastställas i samband med det.

Fastighetsägaren kommer att lämna in en anmälan enligt § 28 inför schaktarbete men anmälan kommer inte avse någon sanering av fastigheten med åtgärds mål utan anmälan kommer att lämnas in då fastigheten är förorenad och markarbeten ska göras samt för att få ett beslut med försiktighetsmått att förhålla sig till. Miljöskyddsmyndigheten bedömer att om schakt- eller andra markarbeten ska utföras på fastigheten så ska en anmälan enligt 28 § Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas in i god tid före planerade arbeten (minst 6 veckor innan). Detta eftersom föroreningar i jord med halter motsvarande MKM (mindre känslig markanvändning) har påträffats och vi bedömer att risk för spridning och exponering inte är ringa samt att en åtgärd skulle kunna medföra ökad risk för spridning av föroreningarna.

Schaktmassor

Marken inom fastigheten är utfylld med fyllnadsmassor som framför allt består av sand. Måktigheten 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. Vid kommande schaktarbeten kommer lätt förorenade schaktmassor behöva hanteras och kompletterande prover kan tas ut på dessa för att erhålla en säkrare avfallsklass. Enligt granskningshandlingarna eftersträvas en massbalans för planområdet. Om massor ska lagras en längre tid kan anmälan till miljöskyddsnämnden krävas. Misstänkt förorenade massor ska provtas innan de återanvänds eller förs bort. Provtagning för att avgränsa förorening kan krävas. Massor som förs bort från fastigheten ska lämnas till godkänd slutmottagare.

Rivning av byggnader

Två befintliga byggnader rivs i samband med planens genomförande. De byggnader som berörs av rivningen är ett av de befintliga garagen samt lagerbyggnaden mellan "gula huset", "grå huset" och "rosa huset". Om miljöfarlig verksamhet bedrivits i byggnaderna eller om marken misstänks vara förorenad vill miljöskyddsmyndigheten få remiss inför rivningslov.

Beslut

Miljöskyddsnämnden antar hälso- och miljöskyddsmyndigheternas synpunkter som sitt yttrande till kommunstyrelsen med tillägget att första meningen under rubriken Naturvärden, stycke 2, ersätts med:

Planförslaget ska bidra till en tydlig förbättring av grönstrukturen inom planområdet.

Planenhetens svar:

VA-, Dagvatten- och Skyfallsutredningen har uppdaterats och förtydligats avseende föroreningsberäkningarna för dagvatten. Planbeskrivningen uppdateras med ny information avseende dagvatten. Synpunkterna som avser naturvärden noteras och ett förtydligande görs även vad gäller den befintliga enkelsidiga trädallén utmed Drottninggatan som omfattas av biotopskydd. Synpunkterna avseende förorenade områden och schaktmassor noteras och medför ingen förändring. Endast en av de befintliga byggnaderna avses rivas. Synpunkterna som avser att planförslaget ska bidra till en tydlig förbättring av grönstrukturen inom planområdet noteras men medför ingen förändring.

6. Polismyndigheten

Polismyndigheten har tagit del av inkommen begäran och har ingen erinran.

Planenhetens svar:

Yttrandet noteras och medför ingen förändring.

7. Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

Planenhetens svar:

Yttrandet noteras och planbeskrivningen uppdateras med information om kostnadsansvar vid flytt av telekablar.

8. Kretsloppsavdelningen

Allmänt

Kretsloppsavdelningen anser det viktigt att ombyggnationen till ett nytt kommunhuset på ett tydligt sätt visar ambition när det gäller hållbart samhällsbyggande, klimatanpassning och särskilt hantering av vattenfrågan som är central i ett hållbart samhällsbyggande, här med främsta syfte att visa att kommunen har stort fokus på dessa frågor: Mångfunktionell hantering av regn – rening/fördröjning – nyttja vattnet som resurs till bevattning av alla grönytor- Estetiska lösningar som bidrar till biologisk mångfald - infiltration om möjligt för att bidra till grundvattenbildning- (parkeringsytor-mångfunktion) etc.

Det är därför viktigt att samordna planeringen av utemiljön med parkerings och körytor, planteringar och dagvattenhantering.

Allt i enlighet med fokusområden för vision 2040:

- Vackra miljöer
- Livskvalitet
- Experimentlust
- Omställning
- Tillsammans

Specifika kommentarer

7.11.3 DAGVATTEN

Da infiltration av dagvatten inte kan säkerställas föreslås tätskikt under krossmagasinen och gräsytor för att inte riskera att föroreningar sprids inom fastigheten.”

Man bör dock ha med sig att sanering av marken kan bli aktuellt, om schaktning ändå kommer ske i området och att det då skulle kunna vara aktuellt med infiltration.

7.3 KVARTERSMARK

- Finns inget noterat om planbestämmelser angående hårdgjord yta i Dagvattenutredning men Kretsloppsavdelningen föreslår en planbestämmelse om xx% andel yta som inte får hård göras. Så att planerade gröna ytor i illustrationskartan inte hård görs.

I följande stycken föreslås ändring i rött:

5.11.3 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** anslutet till det allmänna dagvattensystemet. **Det finns även felkopplade stuprör som är anslutna till den allmänna spillvattenledningen i Västra Ringgatan.**

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 tex, svackdike, växtbäddar, planteringsytor och underjordiska krossmagasin.** Ledningsägaren ansvarar för borttagandet av ledningen och fastighetsägaren bekostar genomförandet.

Planenhetens svar:

Yttrandet noteras och planbeskrivningen uppdateras med information om dagvatten och va- och dagvattenledningar.

9. Vattenfall eldistribution

Vattenfall Eldistribution AB, nedan Vattenfall Eldistribution, har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess närområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende.

Området ingår inte i Vattenfall Eldistributions distributionsområde.

Planenhetens svar:

Yttrandet noteras och medför ingen förändring.

10. Västtrafik

Västtrafik har tagit del av samrådshandling gällande detaljplan för Alingsås Kontor och Centrum vid Kabom (Solen 14 och del av Centrum 1:17). Syftet med planen är att bidra till stadsutveckling genom att möjliggöra för kontor och centrum inom fastigheten Solen 14.

Västtrafik ser positivt på utbyggnad i anslutning till befintlig kollektivtrafik. Genom att utveckla bostäder och verksamheter i närheten av befintlig kollektivtrafik ges förutsättningar för att resa hållbart och på så sätt bidra till en hållbar samhällsutveckling. Planområdet har utöver möjligheten att nå området med buss också goda möjligheter att nå området med gång- och cykel vilket uppmuntrar till fler alternativ att resa hållbart.

I planbeskrivningen föreslås att närmaste busshållplats (Polishuset) utrustas med sittbänkar och väderskydd i samband med att resandet förväntas öka då området möjliggör för cirka 400 nya arbetsplatser. Västtrafik delar bilden av att det kan finnas ett behov av att göra en upprustning av busshållplatserna vid polishuset. Ett hinder för genomförandet av detta som också noterats i trafikutredningen, är att det råder platsbrist på den östra sidan av Västra Ringgatan.

Västtrafik har i övrigt inga synpunkter men lyfter vikten av fortsatt dialog i samband med genomförandet av detaljplanen.

Planenhetens svar:

Yttrandet noteras och medför ingen förändring.

11. Förvaltningen för kulturutveckling

Förvaltningen för kulturutveckling har inget att erinra mot planförslaget då de kulturhistoriska värdena har beaktats i hög grad.

Planenhetens svar:

Yttrandet noteras och medför ingen förändring.

12. Alingsåshem

Fastigheten Solen 14 ägs av Fabs AB. Alingsåshem har fått i uppdrag av Kommunstyrelsen att starta projektering för att uppföra ett nytt kommunhus inom Solen 14. Planförslagets intentioner överensstämmer med detta ändamål. Alingsåshem tillstyrker detaljplan för kontor och centrum vid Kabom med förbehåll för nedanstående synpunkter.

Behov av att utöka byggrätten för Reservkraft

Alingsåshem har fått i uppdrag av kommande hyresgäst, Kommunledningskontoret, att möjliggöra för en reservkraft som kan försörja hela hus D (gula huset). Storleken på reservkraften är 36 kvm. Alingsåshem föreslår att reservkraften och miljöhuset placeras inom samma byggnad. Det innebär att byggrätten i samrådsförslaget behöver utökas (se bilaga). Totalt behöver byggrätten vara minst 85 kvm.

Höjd behöver justeras för miljöhus och reservkraft

H1 behöver ersättas av h2 för komplementbyggnaden som ska innehålla miljöhus och reservkraft. Anledningen är att det blir en bredare byggnad, vilket kräver högre takstolar för att ge en bra lutning om det ska vara ett sadeltak.

Alingsåshem kan se ett bra alternativ med ett *valmat tak* för att efterlikna takformen på det intilliggande vita huset. Men även ett sådant tak kräver h2.

Höjd behöver justeras på vita huset

Vita huset har en för liten marginal på takhöjden. I plankartan är h2 högsta nockhöjd tillåten. Den är för låg i förhållande till inmått nockhöjd. Vid behov av underhåll och eventuell rätning av yttertak behöver marginalen vara minst 10 cm och inte som nu enbart 3 cm. Ett önskemål är att 0-planet specificeras i plankartan.

Skydd av Kulturvärden -tydliggöra rivning på karta

I plankartan anges under q2 att rivning av utvändig hiss och garage tillåts. Detta får gärna förtydligas på kartan genom att den ytan som ska rivs markeras med en egen strecklinje. Motsvarande den ytan som rivs för garaget planeras att byggas en altan. Bra om det framgår att detta tillåts.

Hänvisa till Bilaga 8 i stället för att ange detaljerade krav i kapitel 7.8 i planbeskrivningen

Antikvariska riktlinjer upprättad av Antiquum finns som bilaga 8. Den här bilagan anger tydligt för varje hus vilka delar som är skall-krav och vad som är kvalitetshöjande åtgärder med undantag av vita huset. För att inte skapa otydlighet och motstridigheter mellan planbeskrivning och framtagna antikvariska riktlinjer vill Alingsåshem att kapitel 7.8 Kulturmiljö i planbeskrivningen renodlas och inte specifikt går in på detaljer hus för hus. Risker är annars att det görs olika tolkningar i efterföljande bygglovsprocess. Om det finns behov av att förtydliga skall-kraven för det vita huset så kan bilaga 8 kompletteras med dessa uppgifter.

Genomförandefrågor i planbeskrivningen

Punkten 9.1.3 Avtal kan strykas. Enligt exploateringsavdelningen på Kommunledningskontoret behövs inget exploateringsavtal.

Fastighetsrättsliga frågor i planbeskrivningen

Punkten 9.2.1 Fastighetsägande, så står det felaktigt att AB Alingsåshem är lagfaren ägare till fastigheten Solen 14. Det ska i stället stå att det är Fabs AB.

Planenhetens svar:

Planbeskrivningen uppdateras med information om ägandeförhållandena. Plankartan justeras och möjliggör en byggrätt för befintlig komplementbyggnad i nordvästra delen av planområdet. Byggrätten föreslås möjliggöra byggnation av reservkraft, miljöhus och förråd. Plankartan justeras inte avseende nockhöjden på det vita huset eftersom byggnaden avses bevaras och skyddas. Planbestämmelsen för q gäller inom egen-skapsområdet och utvidgas inte. I planbeskrivningen avses även fortsättningsvis en redovisning av vad som gäller för varje hus finnas med för att tydliggöra innebörden av plankartan. Planbeskrivningen uppdateras och skrivelsen om exploateringsavtal tas bort eftersom det inte längre avses upprättas något exploateringsavtal.

13. Trafikenheten

Trafik och planering har följande synpunkter på samrådshandlingarna.

Plankarta

Del av Centrum 1:17 föreslås planläggas som GCVÄG. Trafik och planering önskar att denna planläggs som GATA för att ej låsa utformningen vid Gångväg. GATA skulle i så fall motsvara omkringliggande planläggning.

Illustrationskarta

Önskvärt vore att de prickar som är framför den nya entrén får en förklarande beskrivning om att det avser plats för cykelparkering. "Vita huset" skulle också kunna få en beskrivning om att det är cykelgarage. Trafikutredningen säger att det ska finnas 102 st parkeringsplatser, illustrationskartan visar endast 99 st parkeringsplatser.

Planbeskrivning

5.13.2. Kollektivtrafik. Texten uppger att det är kvartstrafik vid hållplatsen, det stämmer inte. Det ska vara 20 minuters-, halvtimmes-, och timmestrafik.

5.13.3. Gång- och cykeltrafik. Text och bild säger att det finns en gång- och cykelväg utmed västra sidan av Västra Ringgatan. Detta stämmer inte då det endast är en gångbana. Detta innebär att all cykling runt omkring planområdet sker idag i blandtrafik.

Bilaga 9. Trafikutredning

2.2.2. Gång- och cykeltrafik. Text och bild säger att det finns en gång- och cykelväg utmed västra sidan av Västra Ringgatan. Detta stämmer inte då det endast är en gångbana. Detta innebär att all cykling runt omkring planområdet sker idag i blandtrafik.

4.1. Planområdet. Intilliggande gator och parkering. Det beskrivs i trafikutredningen att de som i dagsläget använder parkeringsplatser på fastigheten framöver kommer få söka sig till andra parkeringar. Att konsekvenserna inte kan bedömas inom planarbetet är förståeligt, dock är risken ett faktum. Trafik och planering önskar att det förtydligas med en text om att det finns en risk med att detaljplanen kommer innebära ett ökat tryck på allmänna parkeringsplatser i stadskärnan och ökad trafik kring fastigheten som kommunen kommer behöva hantera. Eftersom parkeringsavgifter föreslås inne på fastigheten kan detta få en spilleffekt på omkringliggande, ej avgiftsbelagda, allmänna parkeringsplatser på kommunal mark. Det kan bidra till ett ökat behov av att se över eventuellt införande av parkeringsavgifter även på allmänna parkeringsplatser för att uppnå en balanserad parkeringssituation i stadskärnan.

4.2. Omkringliggande gator. Vad grundas bedömningen om att fler kommer resa kollektivt på? Är det endast närheten till hållplats Polishuset och Alingsås station? För att fler ska välja kollektivtrafik, gång och cykel krävs ofta mobilitetsåtgärder eller liknande

för att motivera minskat användande av bil. Finns det några förslag på mobilitetsåtgärder för fastigheten som kan ändra beteendet till att öka hållbart resande?

Trafik och planering önskar att trafikutredningen kompletteras med att visa kölängder under maxtimmen vid studerade korsningar.

Planenhetens svar:

Plankartan justeras och den allmänna platsen ges användningen GATA. Illustrationskartan justeras med information om cykelparkeringar och cykelgarage samt en redovisning av minst 102 bilparkeringar. Planbeskrivningen uppdateras med information om kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik. Trafikutredningen justeras med information om gång- och cykeltrafik, parkeringsplatser och kollektivtrafik.

14. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har följande *synpunkter* på detaljplanen:

1. Räddningsvägar 5.4.4 i planbeskrivningen.

a. Avstånd mellan fordonens uppställningsplats och byggnadens angreppspunkter bör understiga 50 m. Om befintligt gatunät eller motsvarande inte ger räddningstjänsten åtkomlighet ska särskild räddningsväg anordnas som ger god framkomlighet. Räddningsväg skall vara skyltad och ha uppställningsplatser för erforderliga fordon, se Brandskydd i boverkets byggregler 5:7.

b. Om räddningstjänsten skall bistå vid utrymning via maskinstege eller hävare skall detta beaktas vid bygglovsansökan.

2. Viktigt att man säkerställer brandvattenförsörjningen.

a. För ett konventionellt system placeras brandposter maximalt 150 meter från varandra vilket ger att det blir maximalt 75 meter från uppställningsplats för räddningstjänstens fordon till närmsta brandpost. Detta avstånd baseras på hur mycket slang och utrustning räddningstjänsten har med sig samt den tid som kan undvaras för att koppla upp vatten mot brandpost. Behovet av mängden släckvatten skiljer sig åt för olika typer av byggnader och områden. Dimensionerande flöde enligt VAV P83 enligt tabell 1 nedan.

Enligt 7.11.4 i detaljplanen beskriver man att befintliga brandposter i Västra Ringgatan föreslås att användas som brandvattenförsörjning. Beroende på placering av räddningstjänstens fordon så ska avståndet inte överstiga 75 meter, se ovan.

I detta avsnitt bedöms att verksamheterna som föreslås in planområdet inte innebär en förhöjd risk för utsläpp av miljöfarliga ämnen. Vad beskriver man vilka typer av verksamheter som skall finnas inom planområdet annat än kontorsändamål och centrumändamål.

Tabell 1. Dimensionerande flöden för konventionellt system.

Områdestyp	Krav på flöde frånbrandpost (l/min)
Flerfamiljshus lägre än 4 vån, villor, radhus och kedjehus.	600
Annan bostadsbebyggelse	1200
Industri etc, låg brandbelastning (brandsäker byggnad utan upplag med brännbart material)	600
Industri etc, normal brandbelastning (brandsäker byggnad utan större upplag av brännbart material)	1200
Industri etc, hög brandbelastning (snickeri, brädgård o dyl)	2400
Industri etc, exceptionell brandbelastning (kemisk industri, oljehamn etc)	Mer än 2400

Avvikelser från dessa dimensionerande flöden ska samrådats med brandförsvaret.

Planenhetens svar:

Befintligt gatunät och möjlighet till uppställningsplatser inom fastigheten bedöms uppfylla Räddningstjänstens rekommendationer. Planbeskrivningen uppdateras med information om att en ny brandpost föreslås i korsningen Kungsgatan/Solgatan. Planbeskrivningen uppdateras med information om vilka användningar som föreslås inom planområdet och en bedömning avseende risk för utsläpp av miljöfarliga ämnen eller vätskor.

15. Privatperson 1

Jag äger en av fastigheterna (Drottninggatan 6, Alströmer 2) nära Kabom och har därför fått kungörelse om plansamråd. Jag är i sammanhanget lite orolig för min fastighet och då framför allt källaren. Om Kabom-fastigheten ska bebyggas ytterligare där det då behöver markbearbetas och kanske pålas tror jag att det kommer att påverka min källare negativt och den har också ett visst kulturhistoriskt värde. Kan man få en besiktning och en professionell bedömning innan i så fall?

Planenhetens svar:

Befintlig bebyggelse avses till stora delar vara kvar och renoveras, detta gäller även de båda komplementbyggnaderna utmed Drottninggatan. Utöver befintlig bebyggelse kan det tillkomma en mindre komplementbyggnad i sydöstra delen av planområdet. Det bedöms inte vara aktuellt med någon pålning vid renovering av befintlig bebyggelse eller nybyggnation av komplementbyggnaden. Marken inom fastigheten kommer dock bearbetas i samband med att nya parkerings- och vistelseytor anläggs samt när nya el-, vatten-, avlopp- och dagvattenledningar samt krossmagasin grävs ner under mark. Vid renovering av befintlig bebyggelse kan det dock komma att vibrera, exempelvis vid schaktning och markarbeten. Det kan därmed bli aktuellt att genomföra besiktningar och vibrationsmätningar intilliggande fastigheter men det tydliggörs först när markarbetena är färdigprojekterade.

Ej tillgodosedda synpunkter

Följande har inte fått sina synpunkter tillgodosedda efter samrådet:

Nämnd

1. Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Sakägare

1. Alingsåshem

Planenheten

Åsa Jönsson
Planchef

Oskar Roussakis
Planarkitekt