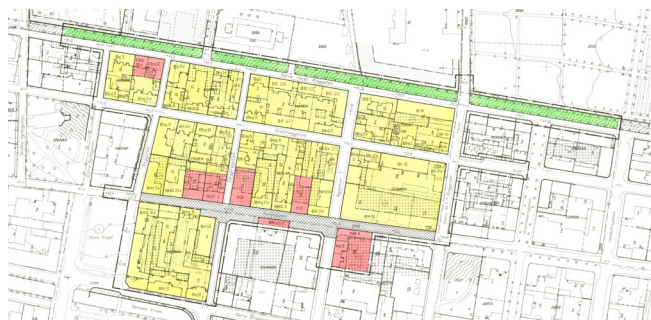


Planbeskrivning



Stadsplan för Alingsås
(Kvarteren Hägern, Korpen,
Månen, Hästskon, Friden,
Pärnan, Jägaren och Kronan)

A455
Upprättad 1980-05-20
Laga kraft 1981-05-08

Ändring nr 1, Vindsvåningar
vid Färgaregatan

A455Ä/DP131Ä
Dnr 2004-0846 211
Upprättad 2006-10-10
Laga kraft 2007-01-11

Ändring nr 2, Handel, kontor och
bostäder vid Kungsgatan 24

A455Ä2
Dnr 2013.134 211
Upprättad 2013-12-16
Laga kraft 2014-01-08

Ändring nr 3, Fastighetsindelning
vid Färgaregatan 9

A455Ä3
Dnr 2015-112 211
Upprättad 2015-05-28
Laga kraft 2015-09-23



Ändring nr 4, bostäder vid
Färgaregatan 1-3 (Korpen 4)

A455Ä4
Dnr 2023.035KS
Antagandehandling upprättad 2023-01-23
Laga kraft:

Förklaring till ändring av detaljplan

En detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. En ändring av detaljplan kan omfatta förändring, borttagande och/eller införande av nya bestämmelser inom den ursprungliga detaljplanens planområde. En ändring kan också avse ett upphävande av en geografisk del av en detaljplan. Vid ändring av detaljplan görs ändringar i den ursprungliga planen och de ursprungliga planhandlingarna. När ändringen har vunnit laga kraft så är det planen i sin ändrade form som gäller.

Planhandlingar

Planhandlingarna består av denna planbeskrivning som innehåller den ursprungliga planbeskrivningen och planbestämmelser, tre tidigare gjorda ändringar samt planbeskrivning för aktuellt planförslag, se nedan. Planhandlingarna består också av en plankarta med de ursprungliga planbestämmelserna, gällande planbestämmelser tillhörande ändringarna nr 1-3, liksom förslag om aktuell planändring, nr 4.

Tre utredningar har tagits fram för aktuell planändring:

- Utlåtande angående dagsljus och tillgänglighet (Norconsult, 2022-02-10)
- Brandtekniskt utlåtande (bisab, 2022-04-21)
- Riskbedömning påverkan inomhusluft (Sweco 2022-11-08)

En övrig handling är "Fastighetsförteckning" och efter samråds- och granskningskedet upprättas också ett "Granskningsutlåtande".

Förteckning över stadsplan A455 och ändringar:

- Stadsplan för Alingsås A455 (Kv. Hägern, Korpen, Månen, Hästskon, Friden, Pärlan, Jägaren och Kronan), laga kraft 1981-05-08

Syftet med stadsplanen var att slå vakt om stadens karaktär genom att bevara större delen av den befintliga bebyggelsen samt att reglera viss nybyggnation.

- Ändring 1, A455Ä/DP131Ä, Vindsvåningar vid Färgaregatan, laga kraft 2007-01-11

Syftet med den första planändringen var att se över och anpassa gällande bestämmelser för inredning av vindsvåningar efter förändrade förutsättningar.

- Ändring 2, A455Ä2, Handel, kontor och bostäder vid Kungsgatan 24, laga kraft 2014-01-08

Syftet med planändringen var att ge möjlighet för ändring för fastigheten Pärlan 11 för handel och bostäder.

- Ändring 3, A455Ä3, Fastighetsindelning vid Färgaregatan, laga kraft 2015-09-23

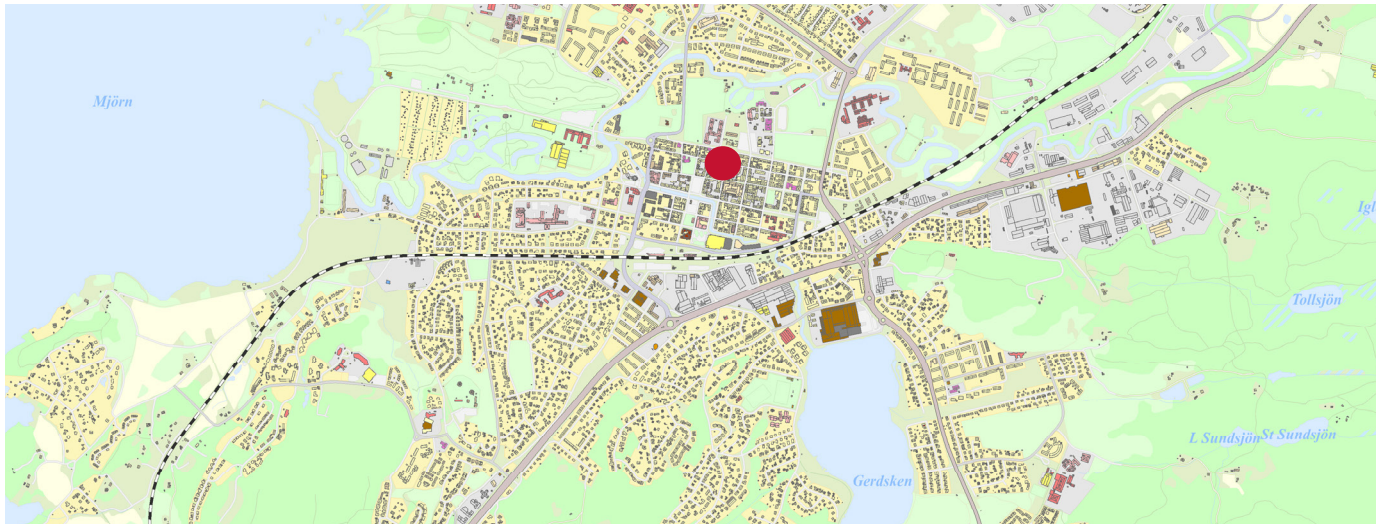
Syftet med planändringen var att möjliggöra inlösen av privat ägd mark genom att upphäva en bestämmelse om fastighetsindelning (tidigare kallad tomtindelning).

- Ändring 4, A455Ä4, Bostäder vid Färgaregatan 1-3, upprättad 2022-06-08

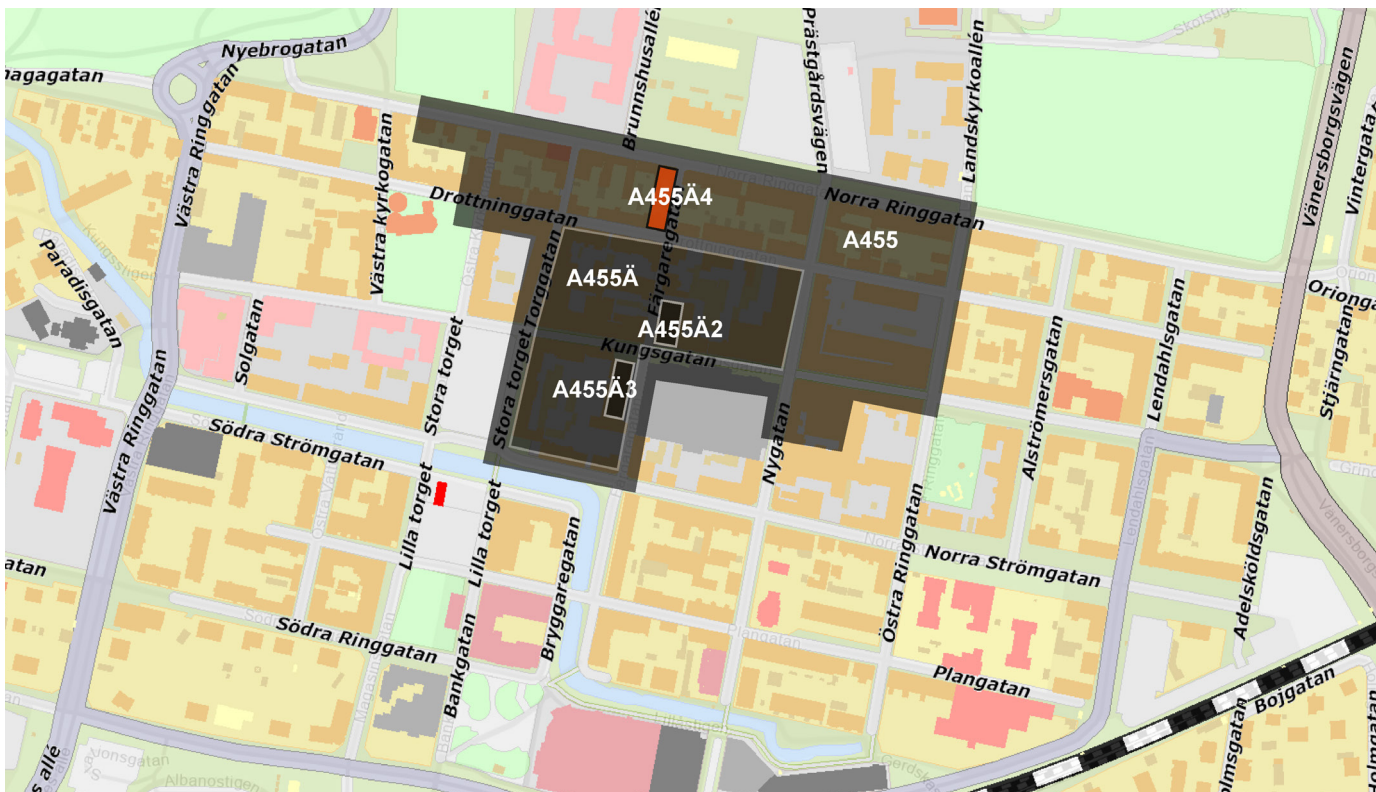
Syftet med planändringen är att möjliggöra bostäder i befintligt hus, samt att skydda bebyggelsen som klassas som kulturhistoriskt värdefull.

Läshänvisning

Detta dokument är en granskningshandling med ett förslag till ändring av detaljplan A455. Det är ännu inte ett gällande dokument. För information om de förändringar som föreslås, läs avsnittet om Ändring nr 4 som börjar på s. 66.



Översiktskarta



Översiktskarta med markeringar av det ursprungliga planområdet och de tre tidigare ändringarna i mörkgrått samt det aktuella ändringsområdet i rött.

Planprocessen

Planprocessen regleras av Plan- och bygglagen och den består av flera olika skeden. En ändring av detaljplan tas fram enligt standardförfarande.

SAMRÅD

Samråd

Samråd för Ändring nr 4 har skett mellan 10 juni - 1 juli 2022. Under samrådet har kommunen sänt ändringsförslaget på remiss till bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Vid ändring av detaljplan görs inte en lämplighetsprövning av hela det ursprungliga planområdet utan prövningen omfattar enbart den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort.

GRANSKNING

Granskning

Granskning pågår nu av Ändring nr 4. När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och redigerats efter inkomna synpunkter ska det färdiga förslaget vara tillgängligt för granskning under två veckor.

Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, till exempel sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till ändring av detaljplan.

Synpunkter från samrådet och granskningen redovisas i ett granskningsutlåtande.

ANTAGANDE

Antagande och laga kraft

En ändring av detaljplan antas av Kommunstyrelsen Efter antagandet har ej tillgodosedda sakägare under tre veckors tid möjlighet att överklaga ändringen. Därefter vinner en laga kraft om den inte överklagas.

Innehållsförteckning

Innehåll Stadsplan för Alingsås, A455

1. Planeringsförutsättningar	1	4. Plangenomförande	13
2. Planförslag	6	5. Stadsplanebestämmelser	14
3. Om stadsplanebestämmelserna	10		

Innehåll Ändring 1, A455Ä/DP131Ä Vindsvåningar

1. Planändringens syfte och huvuddrag	18	3. Förutsättningar och förändringar	20
2. Tidigare ställningstaganden	19	4. Genomförandebeskrivning	51

Innehåll Ändring 2, A455Ä2, Handel, kontor m.m.

1. Inledning	54	4. Konsekvenser	58
2. Tidigare ställningstaganden	54	5. Administrativa frågor	59
3. Förutsättningar och förändringar	56	6. Genomförande	59

Innehåll Ändring 3, A455Ä3 Fastighetsindelning

1. Inledning	62	4. Konsekvenser	63
2. Tidigare ställningstaganden	62	5. Administrativa frågor	64
3. Förutsättningar och förändringar	63	6. Genomförande	64

Innehåll Ändring 4, A455Ä4 Bostäder vid Färgaregatan

1. Inledning	66	7. Konsekvenser	73
2. Bebyggelse	66	8. Planbestämmelser	75
3. Gator och trafik	69	9. Tidigare ställningstaganden	76
4. Mark och vatten	70	10. Genomförande	77
5. Teknisk försörjning	71	11. Administrativa frågor	78
6. Risker och störningar på platsen	72		

Ändring nr 4 av planbeskrivning

1. Inledning

Planändringens syfte

Syftet med planändringen är att möjliggöra bostäder i befintligt hus samt att skydda bebyggelsen som klassas som kulturhistoriskt värdefull.

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2021-02-08 om planprioritering. Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i prioriteringslistan.

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplanen A455 fastställd som stadsplan (1981-05-08). Den togs fram för kvarteren Hägern, Korpen, Månen, Hästskon, Friden, Pärlan, Jägaren och Kronan. I detaljplan A455 har tidigare tre stycken ändringar gjorts. Genomförandetiden har gått ut för gällande detaljplan.

Ändringsområde

Fastigheten ligger mellan Drottninggatan och Norra Ringgatan i Alingsås stadskärna. Fastighetens storlek är 650 kvadratmeter och ägs av bostadsrättsföreningen Brf Färgaren 1-3. Merparten av fastigheten ingår i aktuellt ändringsområde.

Översiktsplan

Översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige den 31 oktober 2018 och anger inom aktuellt område detaljplanlagt område och riksintresse kulturmiljö. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

2. Bebyggelse

Bakgrund

Fastigheten Korpen 4 ligger i den norra delen av Alingsås stadskärna. Fastighetens yta är bebyggd till ca 70 % och det är tätt mellan de tre befintliga huskropparna. Vid framtagandet av gällande detaljplan i slutet av 1970-talet var den uthuslänga som nu är aktuell för prövning av bostadsändamål, i dåligt skick. Man såg därför möjlighet till rivning av byggnaden till förmån för en öppen gård i kvarteret, och lade därför prickad mark i detaljplanen där uthuslängan är. Byggnaden bevarades dock och har fått bedömningen B - högt kulturhistoriskt värde - i den senaste inventeringen av stadskärnan som utfördes hösten 2015. Byggnaden finns även upptagen i Alingsås kommuns Kulturmiljöprogram (KF 2018-04-25 § 88), som byggnad med högt kulturhistoriskt värde (B).

Bostäder

Inom fastigheten Korpen 4 finns befintlig bostadsbebyggelse i fyra byggnader, varav tre ingår i aktuellt ändringsområde.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Inom planområdet finns kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. I "Stadskärnan - inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse" som är en bilaga till Alingsås kommuns kulturmiljöprogram A beskrivs bebyggelsen som följer:

"Välbevarat bostadshus i två våningar med inredd vind. Sadeltaket är klätt med lertegel. Fasaden har äldre locklistpanel, fönster och fönsteromfattningar. Den indragna butiksentrén är tillkommen på senare tid.

På gården finns en uthuslänga som är tillbyggd i omgångar och utmed Färgaregatan ligger en f.d. magasinsbyggnad som är uppförd under tidigt 1900-tal. Det byggs om och får en ändrad fasad med fönster och dörrar 1995, men karaktären bibehålls.

Bostadshuset mot Norra Ringgatan är en äldre byggnad från 1800-talet som flyttades från kvarteret Björnen till sin nuvarande plats på 1987. Fasaden har äldre locklistpanel, fönster och fönsteromfattningar. Sadeltaket är täckt med lertegel. Uppfört bostadshus med uthuslänga under 1800-talets andra hälft, magasinsbyggnaden 1907. Högt kulturhistoriskt värde."

I Kulturmiljöprogrammet anges att alla byggnader som har ett högt kulturhistoriskt värde omfattas av 8 kapitlet § 13 (förbud mot förvanskning) och § 14 (underhåll och varsamhet) i plan- och bygglagen. Skyddet av dessa byggnader bör säkerställas med q och planbestämmelser i detaljplan då deras värden utgör välbevarade och tidstypiska exempel från sin tid. Samtliga byggnader inom fastigheten Korpen 4 finns upptagna i kommunens Kulturmiljöprogram och bedöms ha höga kulturhistoriska, arkitekturhistoriska och miljömässiga värden. Byggnaderna bör alltså därför omfattas av varsamhets- eller skyddsbestämmelser i ny detaljplan.

Dessa byggnader bedöms omfattas av 8 kapitlet §13 Plan- och bygglagen och får ej rivas eller förvanskas. Exteriöra vård- och underhållsåtgärder ska utföras varsamt med sådana material och metoder som överensstämmer med byggnadens originalutförande. Detta regleras genom planbestämmelser q som bland annat reglerar att ny-, till- och ombyggnad ska ansluta till befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i grannskapet vad gäller allmän karaktär och materialverkan.

Riksintresse kulturmiljö

Alingsås stadskärna är av riksintresse för kulturmiljövården (RK 36) vilket formuleras enligt följande (Riksantikvarieämbetet 1996-08-27): "Motivering: Småstadsmiljö med välbevarad trästadsbebyggelse anpassad till stadens huvudsakligen under 1600- och 1700-talet framvuxna stadsplan och bl a förknippad med Jonas Alströmer och dennes statsfinansierade industriprojekt under 1700-talet." Riksintresset bygger på den välbevarade stadskärnan med byggnader, gårdsmiljöer, tomtindelning, rutnätsplan, gator och torg med mera. Ändringsområdet ligger i Alingsås stadskärna och berörs av riksintresset för kulturmiljövården.



Uthuslängan som föreslås används som lägenheter



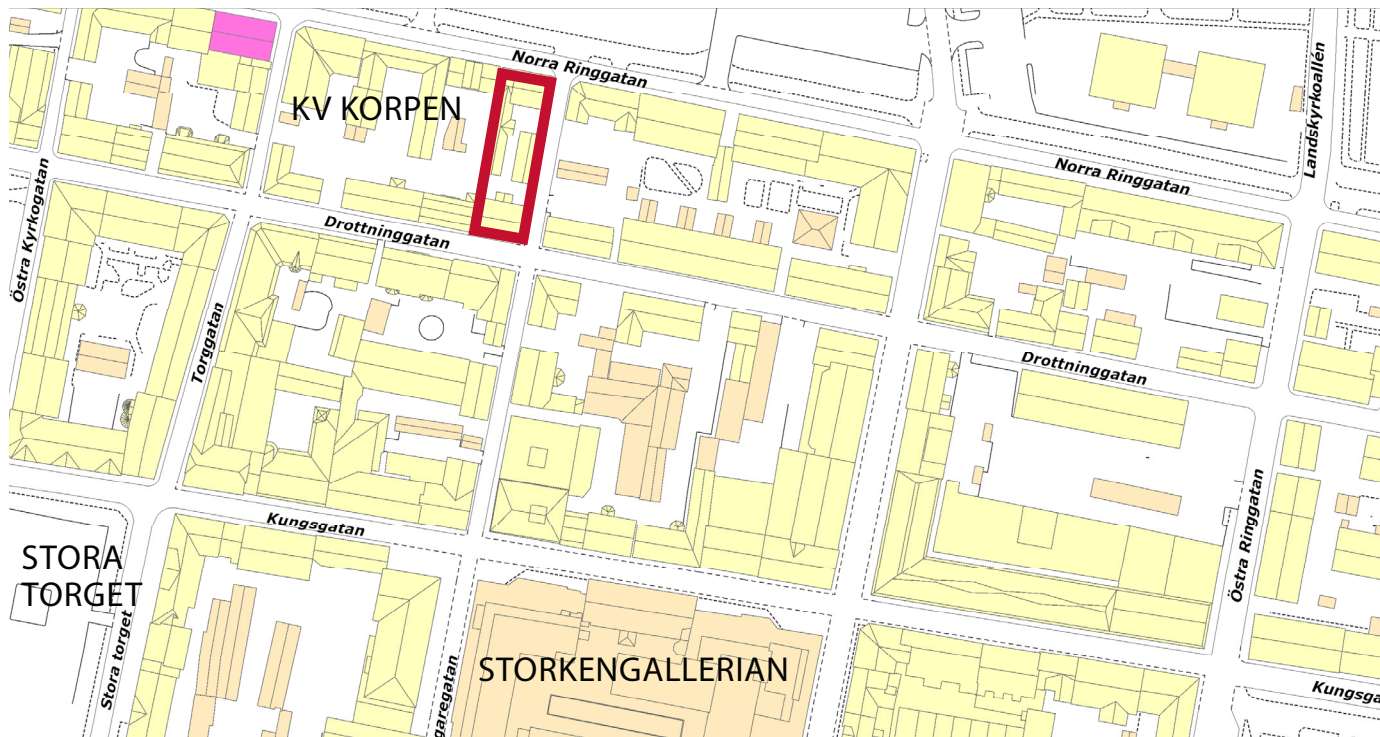
Fastigheten från Färgaregatan, magasinbyggnad till höger



Fastigheten från Drottninggatan



Fastigheten från Norra Ringgatan



Översiktskarta med fastigheten i rött



Ortofoto över kvarteret Korpen med fastigheten Korpen 4 i rött

Ändring

Bostäder

Här följer en kort beskrivning av de planbestämmelser som justeras och läggs till i och med planändringen samt vad detta innebär.

Den främsta förändringen är att den yta som inte får bebyggas i gällande plan justeras så att den inte längre gäller befintligt uthus som avses inredas till bostäder. I och med detta skapas tre nya egenskapsområden för respektive befintligt hus som ingår i ändringsområdet. Alla tre byggnader, uthuslängan, magasinet samt bostadshuset som vetter mot Norra Ringgatan förses med en höjdbestämmelse om nockhöjd motsvarande nuvarande höjder, en q-bestämmelse som skyddar kulturhistoriskt värdefulla egenskaper samt en r-bestämmelse som innebär rivningsförbud.

Därtill införs ytterligare en q-bestämmelse som skyddar den äldre markbeläggningen på innergården, bestående av kullersten, kalkstensplattor och gatsten.

Tillgänglighet

Fastighetens markyta är plan. Ett utlåtande från en tillgänglighetsexpert som utförts under planändringsprocessen (Norconsult, 2022-02-10) visar att tillräckliga justeringar kan göras invändigt för att befintliga byggnader ska uppfylla tillgänglighetskraven invändigt, till exempel storleken på badrum.

Markplaneringen ska enligt gällande lag utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer med mera utan problem. Föreskrifter finns i Boverkets Byggregler, BBR. Den äldre markbeläggningen på innergården skyddas med en q-bestämmelse i och med planändringen. Allmänintresset i att bevara denna bedöms väga tyngre än tillgänglighetsaspekterna i detta fall. Gångar belagda med kalksten underlättar tillgängligheten i stråk fram till bostadsentréerna.

3. Gator och trafik

Angöring och utfarter

Infart till fastigheten sker via Färgaregatan. Gång- och cykelväg finns på den norra sidan av Norra Ringgatan, som löper norr om fastigheten. på Drottninggatan söder om fastigheten finns närmaste parkeringsplats.

Kollektivtrafik

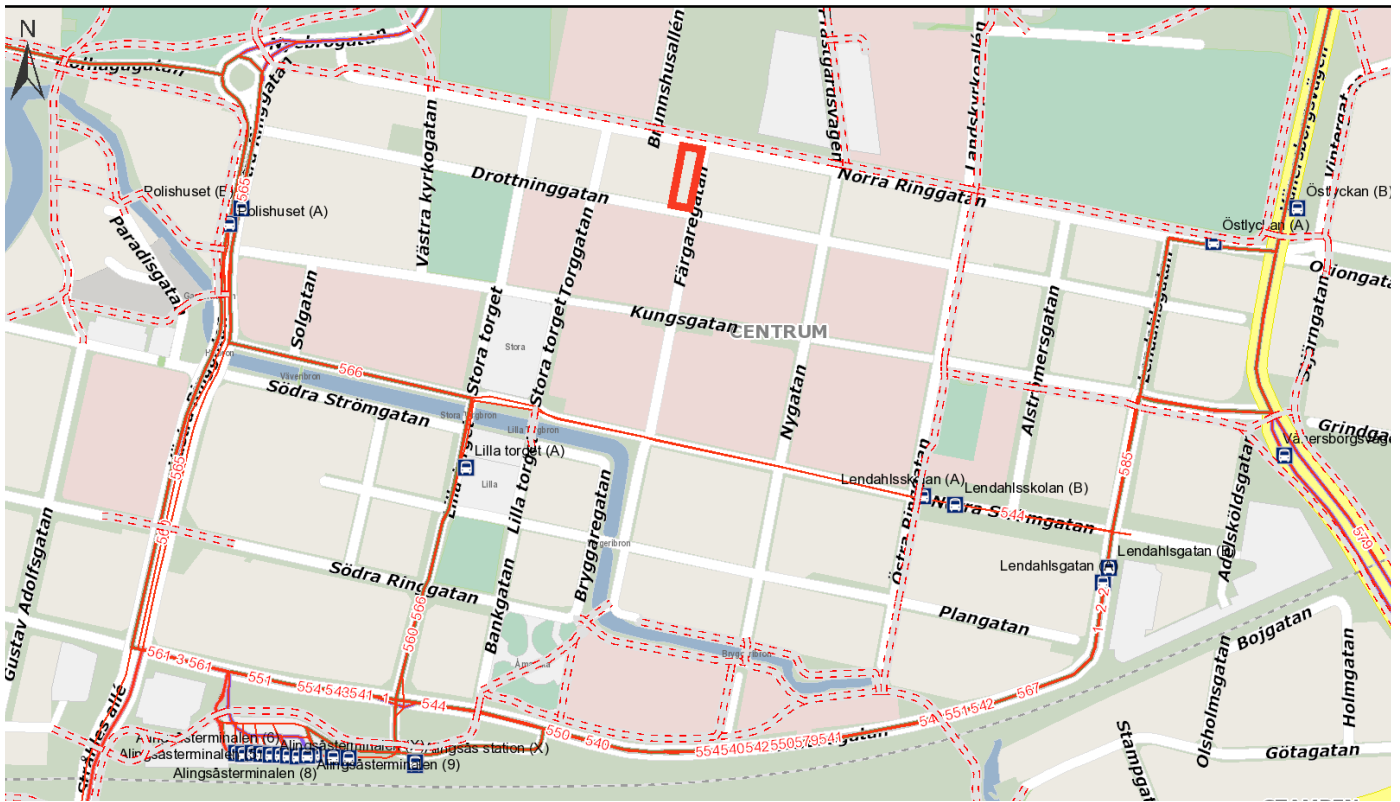
Närmaste busshållplatserna är Polishuset och Östlyckan som ligger på ca 400 meters gångavstånd. Till tågstationen är det ca 650 meters gångavstånd.

Parkering för bilar

Parkering sker idag på annan plats än på innergården som är mycket begränsad till sin storlek. De två parkeringsplatser som behöver tillskapas löses genom parkeringsköp på med parkeringsplatser på annan mark. Avståndet till närmaste parkeringsplats på Drottninggatan är ca 30 meter från bostadsentré. En tillgänglig handikapparkeringsplats kan därmed inte garanteras, men en sådan behöver kunna lösas vid behov. Tillräckligt med parkering ska redovisas vid bygglovsprövning.

Parkering för cyklar

Cykelparkering finns idag på innergården på fastigheten. Ett lokalt trafikmål är att utveckla cykeltrafiken och för att göra cykelåkning attraktivt behöver cykelparkeringar finnas. Tillräckligt med cykelparkering ska redovisas vid bygglovsprövning och normen 2 p-platser per bostad föreslås. Platserna ska vara bekvämt belägna nära entréer, tillräckligt stora samt säkra. De kan utformas som låsbara cykelrum alternativt cykelställ under skärmtak med till exempel kablar för fastlåsning.



Traffikkarta, cykelväg finns i Norra Ringgatan, närmaste busshållplatser är Polishuset och Östlyckan

Räddningsvägar

Utrymning av befintliga bostäder sker idag via bostadsentréer till innergården, alternativt via fönster. Ett brandkrav vid utrymningshöjder högre än 11 meter är att tillräckligt breda räddningsvägar eller uppställningsplatser anordnas för bilburen maskinstege (avståndet gäller från fönsterunderkant eller överkant balkongräcke till underliggande mark). Släckbil ska ha högst 50 meter till alla ytterdörrar på byggnad där insats kan behöva göras. Möjlighet för räddningstjänst att angöra till bebyggelsen finns via Färgaregatan.

Riksintresse kommunikationer

Planområdet berörs inte av riksintresse för kommunikationer.

4. Mark och vatten

Natur och vegetation

Skyddad natur

Inget naturreservat, Natura 2000-område eller annan skyddsvärd natur finns inom eller i nära anslutning till planområdet. Norr om fastigheten finns en biotopsskyddad allé som inte påverkas av detaljplaneändringen.

Vatten

Risk för översvämning och erosion

Planområdet ligger på ca 200 meters avstånd från närmaste vattendrag som är den lilla sjön vid Brunnsparken, en så kallad "korvsjö" till Säveån, som ligger ytterligare ca 100 meter norrut. Vid beräknat högsta flöde till prognosår 2100 med klimatscenariot RCP 8,5 sträcker sig en översvämning 25 meter utanför vattendragets nuvarande omfång. Någon risk för översvämning eller erosion föreligger därmed inte.

Lek och rekreation

Följande mål finns med i Alingsås miljömål 2011-2019: "Boende i tätorterna ska ha maximalt ca 500 meter promenadavstånd mellan bostad och sammanhängande grönområde." Närmaste grönområde är Brunnsparken som ligger på ca 200 meters avstånd. Den större parken Plantaget, som innehåller lekplats, finns på ca 400 meters avstånd.

Friytor för lek och utevistelse ska finnas för både befintliga och tillkommande bostäder. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering ska man, enligt PBL 8:9, i första hand ordna friyta. Någon lekplats finns det inte utrymme för inom befintlig innergård. Då det är två lägenheter på ca 25-40 kvadratmeter bedöms dock bostäderna inte vara aktuella som bostäder för barnfamiljer.

Fornlämningar

Kvarteret Korpen ligger inom den äldre delen av Alingsås som utgör en fast fornlämning (L1966:951 Stadslager, RAÄ-nummer Alingsås 239:1). Stadslagret är ca 550 x 400 meter och är ett område där kulturlager från 1600-talet kan påträffas. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen (2 kap. Fornminnen).

Geoteknik och radon

En översiktlig stabilitetskartering i Alingsås kommun har utförts av Sweco VBB 2004. Enligt denna tillhör området stabilitetszon 2, vilket innebär att inga förutsättningar för initala skred och ras finns. Jordart inom området är postglacial sand.

Radon, en ädelgas som ger upphov till joniserande strålning, finns i marken i stora delar av Sverige och kan tränga in i byggnader genom otätheter i grunden eller källaren. Bostadsbyggnad inom normalriskområde ska normalt utföras med radonskyddande konstruktion, alternativt ska motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och att vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga. Enligt översiktlig inventering utgör marken normalriskområde vad avser radon.

Förorenad mark

Historisk utredning av tidigare verksamheter i området har inte gett indikation på att föroreningar finns inom fastigheten. Miljöteknisk markundersökning har inte utförts.

I det närliggande kvarteret Månen, på fastigheten Månen 7, har det dock tidigare legat en kemtvätt verksam från 1940- till 1970-talet. Osäkerhet råder kring kemtvättens exakta lokalisering och omfattning. En riskbedömning har därför gjorts för att undersöka om risk för påverkan på inomhusluft och framtida boende i planerade bostäder finns med avseende på klorerade alifater (Sweco 2022-11-XX).

De prover som utfördes var mätning av porgas i fem punkter utmed befintligt hus samt mätning av inomhusluften i huset och luft i ledningsnät i spillvattenbrunn i gatan med hjälp av passiva provtagare som mätte under sju dygn. Resultatet från porgasmätningen visade på halter av trikloreten och tetrakloreten i en provpunkt, men halterna låg under applicerade riktvärden. I övriga fyra provpunkter uppmättes inga analyserade halter över laboratoriets rapporteringsgräns. Halterna som uppmättes i den passiva prov-

tagningen i inomhusluft och i ledningsnät ligger alla under laboratoriets rapporteringsgräns. De halter som har uppmätts över rapporteringsgränsen utgörs av tetrakloreten och dess nedbrytningsprodukt, trikloreten, ämnen som kan härledas till kemtvättsverksamhet.

Sweco bedömer utifrån detta enskilda mätningstillfälle att hälsoriskerna för människor som bor i aktuellt hus på Färgaregatan 3C och D är låga utifrån nu känd information kring förekomsten av kolväten. Riskbedömningen föranleder därför inga åtgärder i samband med aktuell planändring.

Om föroreningar påträffas ska, enligt miljöbalken, miljöskyddsnämnden underrättas om den påträffade föroreningen. Innan avhjälpandeåtgärder vidtas ska åtgärderna anmälas till miljöskyddsnämnden i god tid innan planerad åtgärd.

Riksintresse natur

Sjön Mjörn är av riksintresse för naturvård. Föreslagen detaljplaneändring bedöms inte skada riksintresset.

5. Teknisk försörjning

Förutsättningar

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunala ledningar för vatten och avlopp som finns i omgivande gator.

Dagvatten

Dagvatten från fastigheten leds till kommunal dagvattenledning. Dagvatten ska alltid tas om hand lokalt där så är möjligt och lämpligt, helst i naturbaserade öppna system samt om så behövs genomgå rening innan det avleds till recipient. Kommunfullmäktige har hösten 2020 antagit en ny dagvattenplan för Alingsås. Om mindre mängder regn kan fångas upp och fördröjas innan det når ledning är det positivt. Inga ytor kommer att hårdgöras som följd av detaljplaneändringen, och gröna tak är inte möjligt på grund av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

Brandvattenförsörjning

Brandpost finns just norr om fastigheten vid Norra Ringgatan.

Avfall

Avfall omhändertas genom avfallskärl utmed Färgaregatan. Möjlighet finns till anslutning till fastighetsnära insamling (FNI) med sopsortering direkt i den egna soptunnan, men det är avhängigt att utrymme finns. Kärl dras fram och tillbaka av fastighetsägare/boende.

El, tele och fiber

Området är anslutet till det befintliga ledningsnätet. Transformatorstation i planområdets närhet bör vara tillräcklig då ingen betydande ökning av förbrukningen kommer att ske.

Värme

Fastigheten är ansluten till det kommunala fjärrvärmenätet.

6. Risker och störningar på platsen

Farligt gods

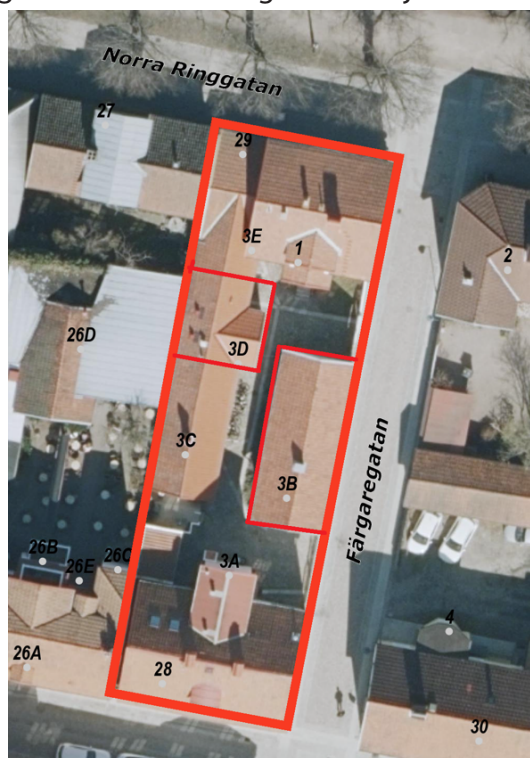
Planområdet ligger inte vid någon av de vägar (E20 och R42) som länsstyrelsen rekommenderat som färdvägar för genomfartstransporter med farligt gods. I kommunens risk- och sårbarhetsanalys 2004 har vägvalsstyrning angivits för transporter mellan primärnätet och leverantör/mottagare i industriområden i centralorten. Planområdet ligger inte heller vid någon av dessa vägar. Ytterligare utredningar bedöms inte som nödvändiga.

Brand

Ett brandtekniskt utlåtande har tagits fram under arbetet med planändringen (bisab 2022-04-21). Syftet med utlåtandet var att bedöma huruvida kompletteringar av brandskyddet mellan olika byggnader (både inom fastigheten och gentemot andra fastigheter) behöver göras i samband med planändringen. Utlåtandet tar sin utgångspunkt i Brandskyddsplanen för den bevarandevärda trähusbebyggelsen i centrala Alingsås (KS 2005-10-03). Mellan byggnader inom fastigheten varierar avståndet från som minst 2,91 meter och uppåt till över 8 meter. Mot Norra Ringgatan är även byggnaderna sammanbyggda med en mellanliggande timmervägg. Mot Korpen 3 finns brandmur mellan byggnaderna. Såväl gårdshuset som hus mot Färgaregatan är utförda med tät takfot.

Utlåtandet beskriver åtgärder som krävs då tidigare uppmärksammas brist inom Färgaregatan 1 åtgärdas genom komplettering av takfönster inom vindslägenheten till klass EI 30 (byggnad 3D). För närliggande befintliga fasader mellan Färgaregatan 3 och innanför liggande gårdshus där avståndet varierar mellan 2,91 – 4,48 meter förslås därtill en torrörssprinkler placerad under takfot på Färgaregatan 3 (byggnad 3B). Sprinkler utförs som en skyddsprinkler och förutsätts bli betjänad av räddningstjänsten. Anslutning bör ske ut mot Färgaregatan för att erhålla skydd mot värmestrålning. Särskild projektering krävs.

Fönster i gårdshuset vettande mot hus mot Färgaregatan där avståndet är som minst ska utföras i klass EI 30. Brandklassade fönster får inte vara öppningsbara annat än med nyckel eller verktyg. Vid förstärkning av befintliga fönster bör samråd ske med brandsakkunnig avseende utförandet, samt med bebyggelseantikvarie vad gäller detaljutförandet av träfönsterbåge med spröjs.



Byggnad 3B samt 3D markerad med rött där förstärkt brandskydd krävs.

Buller

Miljöbalken och plan- och bygglagen innehåller krav på hänsyn till allmänna intressen som hälsa och säkerhet. Buller kan få konsekvenser för människors hälsa och därför ska ljudmiljön vägas in i bedömningen. Vilka ljudnivåer som inte bör överskridas regleras med stöd av miljöbalken (9 kap. 12 §) samt av en förordning.

Nu aktuell förordning är "Förordning (2015:216 och 2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader". Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA.

De tänkta bostäderna berörs av buller från Färgaregatan. Trafikflödena är låga, de uppskattas till mellan 500 och 700 ÅDT (årsdygnsmedeltrafik) baserat på andra mätningar i stadskärnan, och en bullerutredning har därmed inte bedömts behövas.

Vibrationer

Eftersom avståndet till Västra stambanan är ca 450 meter och till E20 ca 620 meter bedöms inga vibrationer uppträda inom fastigheten.

Störande verksamheter

Ingen kraftledning eller transformatorstation i närheten skulle kunna medföra risk att riktvärdet överskrids i någon byggnad. Inga andra lukt- eller ljusstörningar förekommer på platsen.

7. Konsekvenser

Miljöbedömning

Kommunen har i en undersökning, enligt plan- och bygglagen 4 kap 34 § och miljöbalken 6 kap 5-6 § (2017:955), studerat om aktuell detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Vid undersökningen har miljöbedömningsförordningen särskilt beaktats och kommunen har därmed bedömt att en Strategisk miljöbedömning inte behövs för aktuellt planområde. Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen innebär för miljön, hälsan och hushållningen redovisas i denna planbeskrivning.

Kommunen bedömer efter undersökningen att planförslaget inte medför en betydande miljöpåverkan. Vid länsstyrelsesamråd 2022-02-24 har framkommit att länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Konsekvenser riksintressen

Detaljplanen berörs av riksintresse för kulturmiljövården då kvarteret ligger inom Alingsås stadskärna. Föreslagna förändringar bedöms stärka riksintresset då endast befintlig bebyggelse berörs som även skyddas i detaljplan genom tillagda skyddsbestämmelser.

Hållbar utveckling

Anslutning kommer att ske till kommunal fjärrvärme vars energi till ca 95 % kommer från koldioxidneutralt biobränsle. Transporternas energianvändning och miljöbelastning är svårare att påverka. Exploateringen sker dock i ett bra kommunikationsläge med närhet till kollektivtrafik och goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik. Befintlig infrastruktur kan nyttjas vilket bidrar till att hushålla med resurser. Att det tillförs fler mindre lägenheter i stadskärnan bedöms stärka den sociala hållbarheten eftersom det skapar möjlighet för ensamhushåll så som unga vuxna eller äldre att bo mycket centralt i Alingsås.

Naturmiljö

Planförslaget bedöms vara förenligt med de grundläggande bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden och skydd av naturen i miljöbalken kapitel 3 och 7. Det finns inga intressen vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter registrerade inom planområdet. Området har inte bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Kulturmiljö och motiv för planbestämmelser

Planen innebär ingen förändring av någon kulturhistoriskt värdefull miljö, däremot att den blir skyddad genom planbestämmelser. I aktuell planändrings syfte ingår att skydda bebyggelsen som klassas som kulturhistoriskt värdefull. Fastigheten Korpen 4 ingår i Alingsås stadskärna som är av riksintresse för kulturmiljövården (RK 36), är inventerad med bedömningen B - högt kulturhistoriskt värde - och konstateras i Alingsås kommuns kulturmiljöprogram (KF 2018-04-25 § 88) ha ett högt kulturhistoriskt värde (se s. 66-67). Bebyggelsen omfattas därigenom av PBL 8 kapitlet § 13 (förbud mot förvanskning) och § 14 (underhåll och varsamhet). Införandet av planbestämmelser om skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse samt om rivningsförbud anses därmed motiverat både utifrån befintliga byggnader, gårdsmiljön med äldre kullerstensbeläggning och dess omgivning.

Vid beslut om en detaljplan med bestämmelser om skydd av kulturvården har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen 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. Byggnaderna inom fastigheten bedöms vara i gott skick. Införandet av planbestämmelser om skydd av kulturvården (q) samt rivningsförbud bedöms därför inte påverka eller försvåra pågående markanvändning, medföra antikvariska merkostnader eller framtida ökade drift- och underhållskostnader för fastighetsägaren. Fastighetsägaren kommer dock att informeras skriftligen om rätten till att anmäla anspråk om ersättning i samband med att planändringen får laga kraft.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom Sveriges medlemskap i EU. Regeringen har utfärdat en förordning med miljökvalitetsnormer för utomhusluft, luftkvalitetsförordningen (2010:477). Miljökvalitetsnormer finns bland annat för kvävedioxid, svavel-dioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon i utomhusluft. Luftföroreningshalten är högst vid hårt belastade gator och vägar i tätare bebyggelse, men även utsläpp från industrier, småskalig vedeldning och energiproduktion påverkar halterna. I området bedöms inte luftföroreningshalten vara hög. Normerna överskrids inte på platsen och de kommer heller inte att överskridas på grund av planförslaget.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormen för vatten beskriver den vattenkvalitet som vatten ska uppnå vid en viss tidpunkt. Det övergripande målet är att allt vatten ska vara av god kvalitet år 2015 men senast till år 2027. Normen anger en miniminivå och ger inte någon automatisk rätt att förorena upp till den angivna nivån. Miljökvalitetsnormerna för vatten formuleras på olika sätt beroende på typ av vattenförekomst. Grundvatten klassificeras i kvantitativ och kvalitativ status. Ytvatten (sjöar och vattendrag) klassificeras i ekologisk status och kemisk status.

Avrinning från planområdet sker till Lillån som rinner genom stadskärnan ("Forsån - mynningen i Sävån till Stora Färgens utlopp" i VISS, VattenInformationssystemSverige), som har måttlig ekologisk status och inte uppnår god kemisk status. Den här detaljplaneändringens genomförande som inte medför någon nybyggnation bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för ytvatten eller grundvatten negativt.

Konsekvenser för närboende

För närboende kommer ett genomförande enligt planförslaget inte innebära en påtaglig förändring gentemot tidigare. En befintlig byggnad kommer att användas som bostad, vilket bidrar med mer liv till området.

Konsekvenser för barn och ungdomar

Att nya bostäder kan tillkomma i befintlig bebyggelse i och med planändringen kan ses som positivt för ungdomar eftersom de kan bli den första egna bostaden för unga vuxna. Ingen barnkonsekvensanalys bedöms behövas.

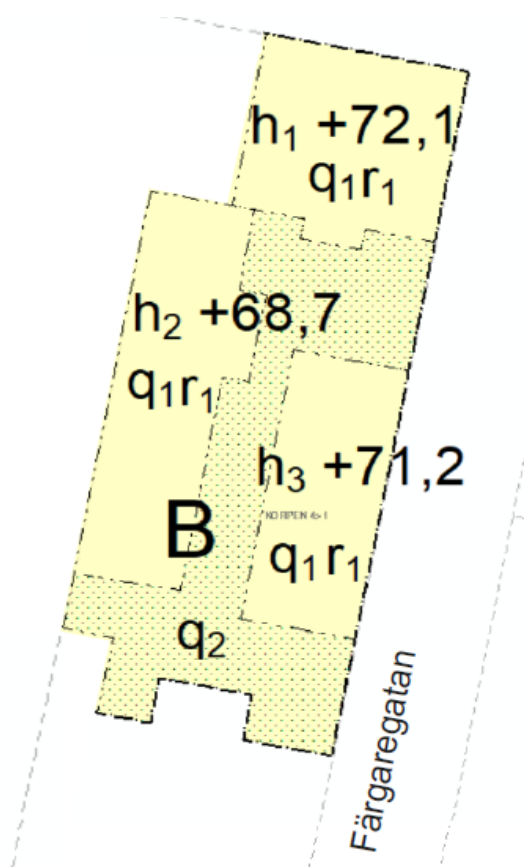


Fig. Utdrag ur plankartan

Hälsa och säkerhet

Planändringen bedöms inte ge upphov till påverkan på aspekter som radon, buller, strålning, trafikmiljö eller översvämningar, och ingen omgivningspåverkan från omgivningen på fastigheten förekommer. I den riskbedömning av eventuell påverkan på inomhusluft från en tidigare kemtvätt i det intilliggande kvarteret Månen som gjorts inom ramen för aktuell planändring påvisades halter av trikloreten och tetrakloreten i en provpunkt, men halterna låg under applicerade riktvärden och hälsoriskerna för människor som bor i aktuellt hus är låga.

Trygghet och jämställdhet

I och med planändringen tillkommer bostäder i befintlig bebyggelse. Med fler boende i området befolkas området även under fler av dygnets timmar. Trygghetsskapande aspekter är viktiga, som god belysning både inomhus och utomhus på parkeringar och allmänna ytor. Planförslaget ger möjlighet till bostäder med goda förbindelser med olika transportmedel (bil, cykel och kollektivtrafik) mellan bostäder, arbetsplatser samt olika typer av service, vilket ger goda förutsättningar för jämställdhet.

Identitet

Planförslaget bidrar till att en kulturhistoriskt värdefull byggnad i Alingsås stadskärna används och fortsätter att tas om hand, vilket är mycket positivt för stadens identitet.

8. Planbestämmelser

Förklaring av planbestämmelser

Kvartersmark

Inom ytan markerad med användningen B får bostäder finnas.

Mark där byggnader inte får uppföras är markerad med prickar. Denna yta justeras från att gälla befintlig uthuslänga till att enbart gälla mark som idag inte är bebyggd.

Höjdangivelserna h_{1-3} avser nockhöjd i meter över nollplanet, det vill säga taknocken, och sätts till $h_1 +72,1$ meter för byggnaden mot Norra Ringgatan, $h_2 +68,7$ meter för uthuslängan samt $h_3 +71,2$ meter för magasinet som vetter mot Färgaregatan. Dessa höjder motsvarar nuvarande nockhöjder.

Planbestämmelsen q_1 avser att skydda den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom fastigheten och formuleras såhär: "Sådan förändring av befintlig, kulturhistoriskt värdefull byggnad får ej vidtagas, som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär, inga tillägg i form av takkupor eller takfönster tillåts. Fönster ska vara sidohängda, av trä, med fast mittpost och genomgående spröjs i yttre bågen".

Planbestämmelsen q_2 avser att skydda den kulturhistoriskt värdefulla äldre markläggningen, bestående av kullersten, kalkstensplattor och gatsten.

Planbestämmelsen r_1 innebär rivningsförbud för samtliga byggnader inom ändringsområdet.

Viktiga frågor i efterkommande skeden

Vid bygglov och genomförande är det viktigt att beakta brandsäkerheten, då avståndet mellan byggnaderna är mindre än 8 meter. Byggnader ska avskiljas i brandklass EI 60 om det är närmare än 8 meter till närmsta byggnad (BBR 5:611).

Ett brandtekniskt utlåtande beskriver åtgärder som krävs (se även rubriken Brand), i form av att tidigare uppmärksammas brist inom Färgaregatan 1 åtgärdas genom komplettering av takfönster inom vindslägenheten till klass EI 30. För närliggande befintliga fasader mellan Färgaregatan 3 och innanför liggande gårdshus där avståndet varierar mellan 2,91 – 4,48 meter förslås därtill en torrörssprinkler placerad under takfot på Färgaregatan 3, gathuset. Sprinkler utförs som en skyddssprinkler och förutsätts bli betjänad av räddningstjänsten. Anslutning bör ske ut mot Färgaregatan för att erhålla skydd mot värmestrålning. Särskild projektering krävs.

Fönster i gårdshuset vettande mot hus mot Färgaregatan där avståndet är som minst ska utföras i klass EW 30. Brandklassade fönster får inte vara öppningsbara annat än med nyckel eller verktyg. Vid förstärkning av befintliga fönster bör samråd ske med brandsakkunnig avseende utförandet, samt med bebyggelseantikvarie vad gäller detaljutförandet av träfönsterbåge med spröjs.

9. Tidigare ställningstaganden

Vision 2040

Alingsås kommun har antagit Vision 2040 som en framtidsbild av vad Alingsås vill vara år 2040. Visionen lyder: "Alingsås är Västsveriges vackraste kulturstad i en levande bygd. Genom nytänkande, engagemang och tillgänglighet skapar vi livskvalitet för alla".

Budget för Alingsås kommun 2022-2024

Budgeten pekar ut färdriktningen för kommunens utveckling. Den innehåller resultat-, balans och kassaflödesbudget för de kommande tre åren och investeringsbudget för de kommande fem. I budgeten presenteras prioriterade mål med Vision 2040 som ledstjärna. Målen är övergripande och omfattar hela kommunen. Till de prioriterade målen kopplas indikatorer som är styrande för att nå de politiska ambitionerna. De mål som berör 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

Tillväxtprogram 2021-2030

Tillväxtprogrammet med tillhörande övergripande finansieringsplan visar på vilka möjligheter det finns i Alingsås kommun samt hur Alingsås kommun skulle kunna utvecklas de kommande tio åren. Tillväxtprogrammet är ett underlag till kommunens budget och övrig samhällsplanering. Programmet ska ge underlag till de expansionsinvesteringar som planeras och peka ut särskilda utvecklingsprojekt. Nu aktuellt ändringsområde ligger inom en befintlig detaljplan och berörs inte av utvecklingen enligt tillväxtprogrammet.

Alingsås miljömål

Kommunen har också antagit "Alingsås miljömål 2011-2019". De är grupperade i de tre huvudområdena Rik natur, Friskt vatten och Det goda samhället. Inom det sistnämnda området är det främst följande nationella miljö kvalitetsmål som är aktuella för detaljplaneringen: Begränsad klimatpåverkan, God bebyggd miljö och Frisk luft. Ett övrigt övergripande mål är att de nationella miljömålen avseende luftföroreningar ska klaras i hela kommunen. Ett annat mål är att energianvändningen per invånare och utsläppen av växthusgaser per invånare ska minska, andelen förnyelsebar energi ska öka samt att nya byggnader ska kännetecknas av en mycket hög energieffektivitet. Kommunfullmäktige har också antagit "Alingsås energiplan 2012-2013".

Alingsås ljusguide

Riktlinjer för ljussättning finns i Alingsås ljusguide (antagen av kommunstyrelsen 2004) samt i rapporten Tryggt och jämställt ljus (Alingsås kommun 2010). Ljussättningen bör gestalta rummet, framhäva karakteristiska detaljer/miljöer och underlätta orientering. Gång- och cykelstråk mellan olika målpunkter som entréer, busshållplatser etcetera ska vara väl ljussatta. För belysning på kvartersmark och längs gång- och cykelstråk används stolpar med ca 4 m höjd till armaturen, alternativt låga pollare eller vägghängning på byggnader. Samtliga armaturer inom kvarteret bör ha en enhetlig karaktär för att upplevelsemässigt hålla samman området. Ljuskällor ska ha god färgåtergivning och neutral färgtemperatur.

Riktlinjer för miljöanpassat byggande

"Riktlinjer för miljöanpassat byggande" har antagits av Alingsås kommunfullmäktige 2011. De övergripande målen är att begränsa vår klimatpåverkan och att byggnader inte ska påverka människors hälsa negativt.

10. Genomförande

Organisatoriska frågor

Kommunen ansvarar för planens framtagande. Fastighetsägaren projekterar, utför och bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetssamverkan

Inga gemensamhetsanläggningar bedöms behöva bildas.

Ekonomiska frågor

Anläggningar på kvartersmark

Fastighetsägaren bekostar planens upprättande, genomförande och erforderlig fastighetsbildning. Exploatören bekostar anläggningar på kvartersmark.

VA-ledningar

Fastigheten är ansluten till allmänna VA-ledningar.

Parkeringsköp

Kommunfullmäktige fattade 2001 beslut om att införa parkeringsköp. För att möjliggöra exploatering på fastigheter i stadskärnan där tillräcklig parkering inte kan anordnas på den egna fastigheten eller annan privat fastighet finns möjligheten att föra diskussion om att köpa platser på kommunal mark eller i parkeringsanläggning.

Tekniska frågor

Utredningar

Följande utredningar utgör underlag för detaljplanen:

- Utlåtande angående dagsljus och tillgänglighet (Norconsult, 2022-02-10)
- Brandtekniskt utlåtande (bisab, 2022-04-21)
- Riskbedömning påverkan inomhusluft (Sweco 2022-11-08)

El-, teleledningar mm

Alingsås Energi Nät, Telia 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 exploatören.

11. Administrativa frågor

Genomförandetid

Nu aktuell ändring av detaljplan har en genomförandetid som är fem år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft.

PBL-version

Planarbetet påbörjades efter 2 januari 2015 och planeringen sker därför i enlighet med den nya version av plan- och bygglagen (PBL) som gäller från och med detta datum.

Handläggning

Begränsat standardförfarande prövas för planläggningen. Detta förfarande kan tillämpas om förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte heller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Förfarandet inleds med ett samrådsskede med de som är berörda. Om samtliga sakägare godkänner förslaget under samrådet kan planen föras direkt till antagande och granskning förbigås. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse och eventuella justeringar görs. Därefter antas planen av samhällsbyggnadsnämnden.

Planavgift

Ett planavtal är upprättat om fördelning av kostnader för planarbetet och planavgift kommer därför inte att tas ut i samband med bygglov.

Medverkande

Detaljplanen har utarbetats under medverkan av en plangrupp med representanter från samhällsbyggnadsförvaltningen och kommunledningskontoret.

Beskrivningen av genomförande är framtagen i samråd med exploateringsenheten.

Planenheten

Lovisa Grahn
Planarkitekt

Åsa Jönsson
Planchef