

Planbeskrivning



Granskningshandling

Ändring nr 6 av detaljplan A70, vindsinredning inom fastigheten Tjädern 3

Beslutande instans: Kommunstyrelsens arbetsutskott

Datum för beslut: 2024-10-

Diarienummer: 2023.547 KS

Lagstiftning: Plan- och bygglagen 2010:900

(SFS t.o.m 2023:173 och BFS 2020:8)

Förfarande: Standard förfarande

Upprättad: 2024-05-16

Senast reviderad: 2024-09-21

Genomförandetid: 5 år

Planförfattare: Emelie Aspeheim, Planenheten,
Kommunledningskontoret

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Inledning	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen	4
Planeringsunderlag	5
Detaljplanens syfte	6
Beskrivning av detaljplanen	6
Läge och omfattning	6
Varför ändring av planen valts	7
Ärendeinformation	7
Planförslag	8
Motiv till detaljplanens regleringar	8
Användning av kvartersmark	9
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	9
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	12
Kommunala	12
Stadsmiljö och bebyggelse	13
Natur, miljö och landskap	14
Kulturmiljö	15
Trafik och mobilitet	16
Hälsa, störningar och risker	17
Geotekniska förhållanden	19
Miljökvalitetsnormer	19
Teknisk försörjning	19
Genomförandefrågor	20
Organisatoriska frågor	20
Ekonomiska frågor	20
Tekniska frågor	21
Medverkande tjänstepersoner	21

Sammanfattning

Planområdet ligger i stadsdelen Sörhaga, strax väster om stadskärnan i centrala Alingsås.

Planförslaget innebär en prövning för att möjliggöra inredning av vind inom fastigheten Tjädern 3. I dagsläget omfattas fastigheten av gällande stadsplan A70, beslutad 1939-06-09. Detaljplanen medger användningen ÖII, vilket innebär att det inom fastigheten får uppföras bostäder i två våningar där högst 1/3 av vindens yta får inredas. Gällande detaljplan innebär en begränsning av hur vindsytan kan utnyttjas och fastighetsägaren ansökte därför om planbesked den 2022-11-02 för att ändra gällande detaljplan.

Planförslagets huvuddrag innebär att planbestämmelser i gällande detaljplan upphävs så att ytterligare vindsinredning kan möjliggöras och att ett planenligt utgångsläge kan uppnås. Befintlig bebyggelse inom Tjädern 3 besitter höga kulturhistoriska värden och i samband med planändringen införs planbestämmelser för att säkerställa den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden.

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanen och ett genomförande av detaljplanen bidrar till ett tillskott av ny bebyggelse som följer översiktsplanens riktlinjer.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts och kommunen bedömer att detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormer försämrats. Bedömningen är sammantaget att ett genomförande av detaljplanen inte leder till några ökade störningar för omgivningen eller risker för människor vad gäller hälsa och säkerhet.

Inledning

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut inom ett visst område. När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en process där lämpligheten i förslaget prövas och berörda får möjlighet att lämna synpunkter.

Syftet med planprocessen är att pröva om ett förslag till markanvändning är lämpligt. Under planarbetet ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Synpunkter ska inhämtas av dem som berörs av förslaget. Även statliga myndigheter och kommunala förvaltningar ges tillfälle att lämna synpunkter.

Genom detaljplanen regleras bland annat markens användning och bebyggelsens utformning mer i detalj, om marken ska bebyggas med bostäder, verksamheter eller handel, vilken storlek, höjd, avstånd från hus till tomtgräns eller taklutning som byggnaden får ha. En gällande detaljplan styr i regel om bygglov kan beviljas eller inte.

En detaljplan består av en plankarta och en planbeskrivning där även genomförandefrågor finns beskrivna. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som gäller tills dess att den upphävs eller ersätts av en ny detaljplan.

Planprocessen

Planprocessen regleras av Plan- och bygglagens 5 kap. och den består av flera olika skeden; samråd, granskning och antagande innan den slutligen får laga kraft.

Denna detaljplan handläggs enligt ett begränsat standardförfarande. Förfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse samt att det finns en avgränsad samrådsrets. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Under planprocessens inledande skede tas ett planförslag fram över ett område. Planförslaget redovisas på en plankarta med tillhörande planbeskrivning. För att samla information i ett tidigt skede om vad fastighetsägare, berörda hyresgäster, länsstyrelsen, lantmäteriet, kommunala myndigheter och andra som berörs anser om planförslaget genomförs ett samråd. Under samrådet kan ett samrådsmöte genomföras och om man har synpunkter på planförslaget ska man lämna in dem i skriftlig form till kommunen. Samrådet föregås av att kommunen informerar om hur lång samrådstiden är och var planförslaget finns tillgängligt.

Efter samrådet genomförs eventuella revideringar av planförslaget innan det tillgängliggörs för granskning. Under granskningen, som är minst två veckor vid standardförfarande har fastighetsägare, berörda hyresgäster, länsstyrelsen, lantmäteriet, kommunala myndigheter

och andra som berörs möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget ytterligare en gång. Granskningen ska föregås av en underrättelse där de som berörs av förslaget meddelas. När granskningen är avslutad sammanställs de inkomna synpunkterna från både samråd och granskning, samt svar på hur kommunen bemöter dem, i ett granskningsutlåtande.

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



Planprocessen vid ett standardförfarande

Planeringsunderlag

Nedan följer en sammanställning av de dokument som planhandlingarna består av samt de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Planhandlingar

- plankarta upprättad på grundkarta med planbestämmelser
- planbeskrivning med illustrationer
- fastighetsförteckning
- undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Plankartan är den juridiskt bindande planhandlingen. Planbeskrivningen (denna handling) utgör planhandling men har ingen rättsverkan, utan planbeskrivning ska användas för att underlätta förståelsen av detaljplanen och vara vägledande vid tolkningen av den.

Utredningar

- Trafikbullerutredning, Brekke & Strand Akustik AB, daterad 2024-05-02
- Dagsljusutredning, Energy first Sverige AB, daterad 2024-02-07
- Kulturhistorisk utredning, Sweco, daterad 2024-04-12
- Vibrations- och komfortutredning, MEXL, daterad 2024-06-24

Innehållet i utredningarna, samt vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning, redovisas nedan under respektive ämnesområde.

Detaljplanens syfte

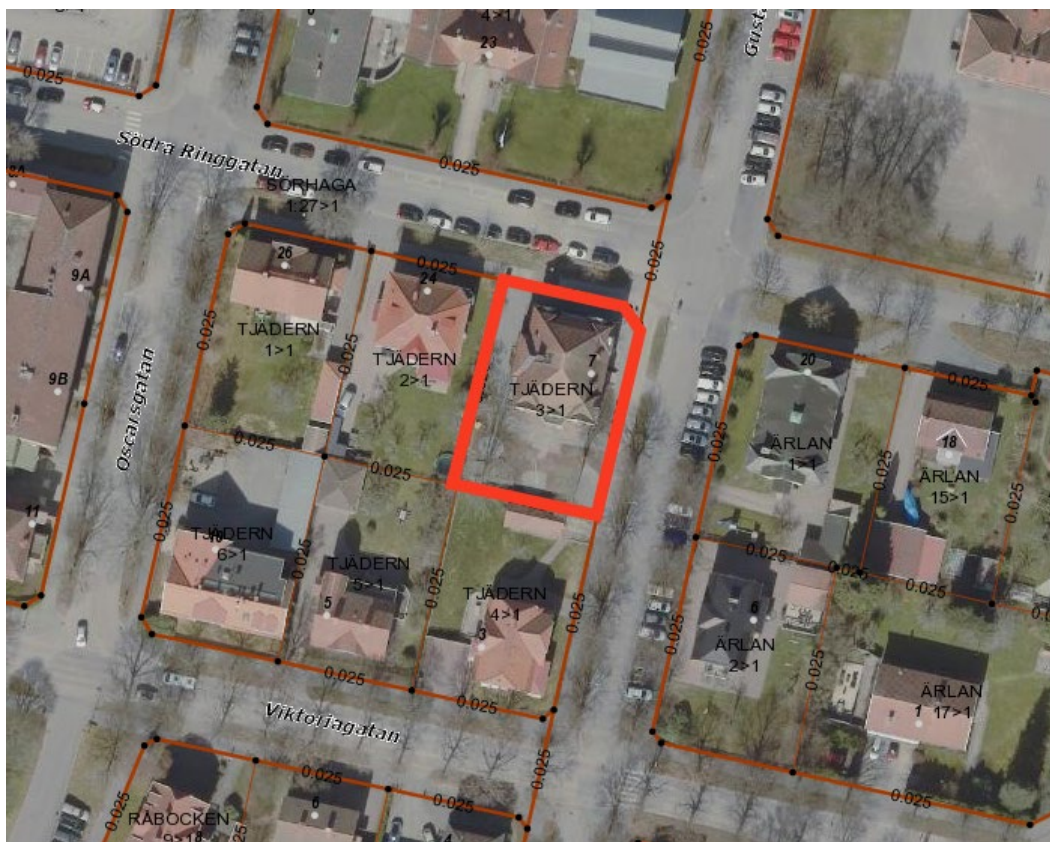
Syftet med ändring nr 6 av stadsplan för Alingsås är att möjliggöra för bostadsändamål och vindsinredning inom fastigheten Tjädern 3. Gällande stadsplan har en begränsning i att endast 1/3 av vindens yta får bebyggas för bostadsändamål och för att utnyttja vindsutrymmet effektivare görs därför en ändring av detaljplanen.

Befintlig byggnad som omfattas av planändringen besitter stora kulturhistoriska värden och i samband med ändring av detaljplan avses de kulturhistoriska värdena säkerställas i detaljplan.

Beskrivning av detaljplanen

Läge och omfattning

Planområdet är 930 kvadratmeter stort och är beläget i stadsdelen Sörhaga i korsningen mellan Södra Ringgatan/Gustav Adolfsgatan, ungefär 400 meter nordväst om Alingsås station. Området har höga kulturhistoriska värden och präglas av Albert Lilienbergs stadsplaneideal som var den engelska trädgårdsstaden. Stadsplanen för området fastställdes 1911. Området består främst av större friliggande villor från framförallt 1910-30-talet, men i omgivningen finns även en högstadieskola, Alingsås Tingsrätt och några kvarter bort ligger Alingsås lasarett.



Orienteringskarta

Varför ändring av planen valts

Ändring i befintlig detaljplan sker då avsedd ändring överrensstämmer med ursprunglig detaljplans syfte. Gällande detaljplan gäller för ett stort antal fastigheter och genom att ändra detaljplanen så undviks detaljplaner för enskilda fastigheter, så kallade frimärksplaner. 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.

Ärendeinformation

Kommunstyrelsen beslutade om planprioritering 2024-02-05 § 19. Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i den beslutade planprioriteringen för 2024-2025.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2023-04-06, § 71 om positivt planbesked till att inleda planläggningsarbete för fastigheten.

Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande enligt 5 kap § 7 Plan- och bygglagen.

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.

Planförslag

Planförslaget innebär att fastigheten planläggs med markanvändningen **B** (bostäder). Gällande detaljplan har begränsningar i hur fastighetens byggrätt kan utnyttjas på vindsvåning och genom att upphäva vissa bestämmelser från detaljplan A70 samt införa nya planbestämmelser kan vinden bebyggas med två nya lägenheter.

Planförslaget säkerställer att befintlig bebyggelse bevaras exteriört genom skyddsbestämmelser i detaljplan samt att stor varsamhet måste ske vid reovering och ombyggnation, vilket säkerställer husets kulturhistoriska värden över tid.

Kvartersmark

Bebyggelse

Kvartersmarken inom detaljplanen ges användningen **B (Bostad)** vilket innebär att bostäder kan byggas inom fastigheten. Genom planändringen möjliggörs ytterligare två lägenheter i vindsplan.

Kulturmiljö

Befintlig bebyggelse besitter ett högt kulturhistoriskt värde och regleras med varsamhetsbestämmelser, skyddsbestämmelser, utformningsbestämmelser, rivningsförbud och ändrad lovplikt för att säkerställa befintlig bebyggelses kulturhistoriska värden och uttryck.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.


Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet plan- och bygglagen.

Användning av kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
B	Bostäder Inom all kvartersmark gäller användningen B - Bostäder. Syftet är att det ska vara möjligt att uppföra olika typer av bostäder med varaktig karaktär.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	Marken får inte förses med byggnad Inom planområdet regleras mark som prickmark, vilket betyder att byggnad inte får uppföras. Det gemensamma motivet är att det inte är lämpligt att bebygga marken, då den behöver vara öppen och byggnadsfri för att säkerställa kulturhistoriska värden enligt de dåvarande planeringsideal då byggnaden uppfördes.
h₁	Högsta nockhöjd är 78,5 meter över angivet nollplan Motivet till bestämmelsen är att skapa ett planerligt utgångsläge och reglera befintlig bebyggelses höjd. Huset på fastigheten har en inmätt nockhöjd om +78,5 meter och därför regleras nockhöjden till detta.
r₁	Byggnad får inte rivas Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnaden bevaras för framtiden och därmed de kulturhistoriska värdena.
k₁	Taktäckningsmaterial ska vara av enkupigt lertegel och bandfalsad svart plåt Syftet med samtliga planbestämmelser för varsamhet (k-bestämmelser) är att säkerställa byggnadens karaktärsbärande uttryck och

	säkerställa att byggnadens kulturhistoriska värdena inte riskerar att förvanskas.
k₂	Fönster ska utföras likt befintliga vad gäller detaljeringsnivå, material, hängning, spröjs och glasindelning Se motivering enligt k ₁ ovan.
k₃	Fasaderna får inte tilläggsisoleras utvändigt Se motivering enligt k ₁ ovan.
f₁	Takterrass får utföras i det västra takfallet och ska vara anpassad byggnaden vad gäller detaljeringsnivå och materialval Syftet med samtliga planbestämmelser för utformning (f-bestämmelser) är att säkerställa en gestaltning av byggnaden likt dess nuvarande utseende för att bevara befintligt formspråk och karaktäristiska element så att byggnadens kulturhistoriska värden inte riskerar att påverkas negativt. De planbestämmelser som införs säkerställer en gestaltning enligt de konsekvensbedömda alternativen från den kulturhistoriska utredningen.
f₂	Takkupor i det västra takfallet ska utföras likt befintliga takkupor i det östra takfallet vad gäller storlek, material, hängning och detaljeringsnivå Se motivering enligt f ₁ ovan
f₃	Takkupor i de norra och södra takfallen ska ha lunettfönster av trä med genomgående spröjs i den yttre bågen. De ska ha svart bandfalsad plåtavtäckning upptill. Bågformen upptill ska vara likt takfotens bågform nedanför. Se motivering enligt f ₁ ovan
f₄	Takfönster får endast utföras i det västra, övre takfallet Se motivering enligt f ₁ ovan
f₅	Ytterdörrar ska vara av trä

	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa goda material och autenticitet.
f₆	<p>Smidesräcken på balkonger får höjas med en överliggare för att uppnå krav på säkerhet</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa de utpekade kulturhistoriskt värdefulla smidesräckena, men att tillåta ändringar för att uppnå säkerhet enligt lagkrav mot bygglovsprocessen.</p>
f₇	<p>Solceller och liknande tekniska anläggningar får inte uppföras på taket</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att byggnadens nuvarande formspråk ska säkerställas och ett förbud mot tekniska installationer i detaljplan medför ingen tolkning av förvanskningensbegreppet i samband med bygglovshandling.</p>
q₁	<p>Takets form och befintliga takkupor ska bevaras</p> <p>Syftet med samtliga planbestämmelser till skydd för kulturvärden (q-bestämmelser) är att säkerställa byggnadens karaktäristiska byggnadsdetaljer, utseende och formspråk.</p>
q₂	<p>Fasader av puts med indelning i fält och lisener ska bevaras.</p> <p>Se motivering enligt q₁ ovan.</p>
q₃	<p>Balkonger med smidesräcken ska bevaras</p> <p>Se motivering enligt q₁ ovan.</p>
q₄	<p>Stensockel av granit ska bevaras</p> <p>Se motivering enligt q₁ ovan.</p>
q₅	<p>Stentrappa av granit med tillhörande trappräcke mot öster ska bevaras</p> <p>Se motivering enligt q₁ ovan.</p>
q₆	<p>Skorstenens form och murning med gult tegel ska bevaras</p> <p>Se motivering enligt q₁ ovan.</p>

q₇	Sotarlucka ska bevaras Se motivering enligt q ₁ ovan.
a₁	Bygglov krävs även för omfärgning av fasader, fönster, dörrar eller andra byggnadsdelar och byggnadsdetaljer Syftet med bestämmelsen är att säkerställa befintlig bebyggelses kulturhistoriska värden och uttryck genom att med utökad lovplikt avgöra lämpligheten för kulörändringar i bygglovskede.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Kommunala

Vision 2040

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

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

- Vackra miljöer
- Livskvalitet
- Experimentlust
- Omställning
- Tillsammans

Budget för Alingsås kommun 2023 - 2025

Budgeten pekar ut färdriktningen för kommunens utveckling. Den innehåller resultat-, balans-, drift-, och kassaflödesbudget för de kommande tre åren och investeringsbudget för

de kommande fem åren. Budgeten redogör för viljeinriktningen för verksamheten de kommande åren. Ambitionerna utgår från vision 2040 och tar sig uttryck i de prioriterade målen med dess tillhörande indikatorer. De prioriterade mål som rör detaljplaneringen är:

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

Översiktsplan

I översiktsplan för Alingsås kommun, antagen av Kommunfullmäktige 31 oktober 2018, § 182 anges att fastigheten berörs av en värdefull kulturmiljö, hög skyddsnivå för enskilda avlopp samt område med detaljplan. Den aktuella ändringen av befintlig detaljplan överensstämmer med översiktsplanen.

Detaljplan

Fastigheten Tjädern 3 omfattas av bostadsändamål (Ö) i två våningsplan (II) med en tillåten maximal byggnadshöjd på 7,6 meter. Yttertak får ej givas en större lutning mot horisontalplanet är 30 grader. Vind får inredas, däremot inte mer än till 1/3 av vindens yta.

Viss del av fastigheten omfattas även av punktprickat område vilket betyder att den ytan inte får bebyggas samt korsprickat område vilket betyder att ytan endast får bebyggas med mindre tillbyggnader till huvudbyggnaden. Genomförandetiden för gällande plan har gått ut.

Stadsmiljö och bebyggelse

Fastigheten ligger inom den utpekade kulturmiljön Sörhaga enligt Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun, antaget i Kommunstyrelsen 2018-04-25. Byggnaden är även inventerad och har högt kulturhistoriskt värde B i Bebyggelsehistorisk inventering av Alingsås stad, utom stadskärnan som gjordes i samband med FÖP Staden 2008. Det innebär att byggnaden omfattas av både varsamhetsbestämmelse 8 kap. §14 och förvanskingsförbud 8 kap. §13 enligt Plan- och bygglagen.

Byggnaden på fastigheten är en tvåvåningsvilla med källare. Stengrunden utgörs av huggen granit, liksom entrétrappan. Byggnaden karaktäriseras av dubbla frontespiser på alla fasader utom den västra. Där skjuter istället fasadens mittparti ut, vars tak anpassats med egen valmning och takbrytning. Byggnaden sticker ut i grannskapet genom sina putsade fasader, där de flesta byggnader istället har träpanel. Den ljusgulbeiga spritputsen bryts av med markerande vit slätputs runt listverk och knutar, vilka i sig också skapar horisontella band som markerar fönsterhöjderna. Frontespiserna avslutas upptill med frontoner och tympanon, runt knuten med kapitälliknande listverk. Mellan frontespiserna avslutas norra

och södra fasaderna med böljande, typiska jugendformer mot taket. Fasadernas avslutning mot taket markeras med vita profilerade takgesimser. De flesta fönster är välbevarade, tidstypiska korspostfönster i trä med fast mittpost och genomgående spröjs i de övre lufterna. Några överluster är idag igensatta. Burspråk med ovanliggande balkonger omgärdas av tidstypiska dekorativa snirkliga balkongräcken i gjutjärn på tre av fasaderna.

Natur, miljö och landskap

I anslutning till planområdet på den kommunala fastigheten Centrum 1:17 står en uppvuxen parklind. Linden står i fastighetsgräns utmed Gustav Adolfsgatan och linden utgör med övriga träd längs gatan en allé-bildning där fyra träd står på rad om respektive sida av gatan.

Linden bedöms vara i god kondition och tillför värden till platsen, dels ekosystemfrämjande värden, dels estetiska. De ekosystemfrämjande värdena utgörs av lindens uppvuxna karaktär där linden bidrar med biologisk mångfald, att den kan utgöra livsmiljö för arter samt fungerar reglerande och bidrar med bevarat lokalklimat, luftrening samt rening och reglering av vatten. De estetiska värdena utgörs av att linden bidrar med grönska och ett uppvuxet kronverk, där vegetationen främjar trädgårdsstadens ideal och den grönska som förespråkas inom trädgårdsstaden.

Linden kan påverkas negativt av arbeten inne på fastigheten Tjädern 3 och det är av stor vikt att skyddsåtgärder för linden utreds samt regleras i samband med bygglov och startbesked.

Dagvatten

Det allmänna dagvattensystemet sträcker sig i gatan och dagvatten från fastigheten avleds till kommunala dagvattenledningar. Detta är ett avsteg enligt kommunens dagvattenriktlinjer där dagvatten ska omhändertas lokalt inom fastigheten, men då befintlig bebyggelse tillkommit innan kommunala riktlinjer gäller fortsatt samma princip för dagvattenhantering inom fastigheten.

En ändring av detaljplanen innebär ingen ny bebyggelse eller hårdgörande av ytor inom fastigheten och dagvattenhantering vid detaljplanens genomförande hanteras genom avledning till det kommunala dagvattensystemet.

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts enligt 6 kap 6 § miljöbalken. Kommunen bedömer att detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan.

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

Vid undersökningen har miljöbedömningsförordningen särskilt beaktats och kommunen har 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.

Kulturmiljö

Byggnaden är mycket välbevarad både exteriört och interiört och besitter ett högt kulturhistoriskt värde. Därför har en kulturhistorisk utredning med konsekvensanalys utförts av Sweco 2024-04-15. De två förslagen som konsekvensbedömts är:

Alternativ A - vindsinredning med takterrass i byggnadens västra takfall

Alternativ B - vindsinredning utan takterrass med större takfönster med utfällbar balkongdel

Analysen ska belysa hur det kulturhistoriska värdet påverkas enligt följande frågeställningar i de olika alternativen:

- I vilken utsträckning samverkar ljusinsläpp med antikvariska aspekter i boendeytorna?
- Hur påverkas byggnadens exteriöra arkitektoniska gestaltning, representativitet och kulturhistoriska värden?
- Hur bör fönstersättningen och fönstrens formspråk placeras och utformas för att harmoniera och underordna sig byggnadens karaktär och arkitektoniska gestaltning samt dess kulturhistoriska värden?
- Hur påverkas byggnadens jugendkaraktär med sina stiliserade, mjuka former och sitt varierade, men strama formspråk?

Alternativ A – den indragna takterrassen innebär att de beviljade takfönstren, på vardera sida om skorstenen, kan hållas i en mindre storlek men ändå ge tillräckligt ljusinsläpp tillsammans med takterrassens uppglasade dörr och fönster. Takfönstren kommer att placeras mellan takkonstruktionens bjälkar för att minimera påverkan på det kulturhistoriska värdet interiört. Det tillkommande fönstret i takterrassens insida och den uppglasade dörren som leder ut till takterrassen från lägenheten kommer inte att synas från gatan, då de höga sidorna kommer att dölja dem. Det som blir avvikande mot dagens utseende är att samtliga tre takpartier, klädda med taktegel och svart plåt, vilka utgör taket på den utskjutande delen mot väster, behöver tas bort i sin helhet. Den sarg som tillkommer kläs med svart plåt för att inte bryta av mot befintligt.

Alternativ B – två större takfönster med utfällbar balkongdel placeras på vardera sida om skorstenen och ersätter de föreslagna mindre takfönstren i det beviljade bygglov. Det kommer att ge ett mer modernt uttryck och kommer innebära en större påverkan av takets gestaltning, både på nära och på långt håll.

Alternativ A, med en indragen takterrass, förordas utifrån ett antikvariskt perspektiv, då den kommer att integreras på ett mer varsamt sätt i den befintliga gestaltningen, vilket innebär att byggnadens kulturhistoriska värden till stor del bibehålls exteriört. Alternativ B blir ett mer synligt inslag, även på håll, då takfönstren med utfällbara balkongdelar kommer att ligga högre upp i det övre takfallet och har ett mer modernt uttryck som påverkar det kulturhistoriska värdet.

Trafik och mobilitet

Planområdet avgränsas i norr Södra Ringgatan, i öst av Gustav Adolfsgatan, i söder av Viktoriagatan samt i väst av Gustav Adolfsgatan. Viktoriagatan har högre trafikvolym då gatan leds till cirkulationsplats mot centrum samt E20, men planändringen förväntas inte medföra förändrade trafikvolym då planändringen endast berör två nya lägenheter.

Gång- och cykel

Från fastigheten till angränsande målpunkter inom Alingsås finns det goda möjligheter att ta sig via befintliga gångvägar. Det finns en planskild korsning mellan planområdet, vilket möjliggör enkel förbindelse in till centrum.

Trafik- och parkerheten planerar för att bygga en gång- och cykelbana längs Södra Ringgatan under 2025. Den nya gång- och cykelbanan är en del av det planerade huvudcykelnätet och kommer att anläggas på norra sidan av Södra Ringgatan. I väster ansluter Sävestigen och i öster ansluter den till Magasinsgatan. Syftet med gång- och cykelbanan är att binda ihop cykelnätet mellan västra Alingsås och centrum. Projektet kommer att öka trafiksäkerheten för samtliga trafikslag då körbanans bredd minskas och väntas leda till sänkta hastigheter för motortrafiken. Busshållplatsen Lasarettet kommer att ligga kvar på samma plats men justeras för att ge utrymme för gång- och cykelbanan.

Kollektivtrafik och mikromobilitet

Cirka 400 meter från planområdet ligger Alingsås station där bussar och tåg avgår med hög turtäthet både lokalt, regionalt och nationellt.

Parkering

Behovet av nya parkeringsplatser regleras av Alingsås kommuns parkeringsnorm antagen av Kommunstyrelsen den 12 juni 2024, § 110. Parkeringstalen är en vägledning för att bedöma om lämpligt utrymme för parkering finns vid genomförandet av detaljplanen. Det är vid bygglovsprövningen som aktuellt behov fastställs och det avgörs om tillräckligt med parkeringsplatser kan skapas vid byggandet. Parkeringsnormen för Alingsås kommun gäller vid bygglovsprövningen och vid tiden för upprättandet av detaljplanen gäller att för lägenheter med en storlek om mellan 35-55 kvadratmeter är parkeringstalet 0,5 platser för boende och 0,1 platser för besökande. Parkeringstalet blir därmed 0,6 parkeringsplatser per lägenhet för det aktuella området och totalt krävs 1,2 parkeringsplatser för de två tillkommande lägenheterna.

I dagsläget finns parkering säkerställd i bygglov genom tre parkeringsplatser. Dessa tre parkeringsplatser avses för de sex lägenheterna. Då fastighetens yta är begränsad samt då trädgårdsstadens ideal och kulturhistoriska prägel avses bevaras kommer parkering lösas genom parkeringsköp inom fastigheten Trädgården 3 eller Trädgården 18. Fastighetsägaren avser teckna avtal för att säkerställa parkering och frågan ska följas upp i bygglovsskede om hur parkering långsiktigt säkerställs i avtal. Kommunens trafikenhet rekommenderar att avtalet bör tecknas för minst 25 år.

Hälsa, störningar och risker

Risk för översvämning

Befintlig bebyggelse inom planområdet ligger inte i anslutning till sjöar eller vattendrag och risken för översvämning med hänsyn till klimatförändringar bedöms inte föreligga. En ändring av detaljplanen bedöms inte påverkas av ett klimatanpassat skyfall, då planändringen föreslår ytterligare vindsinredning inom befintlig bebyggelse. Befintlig byggnad bedöms heller inte påverkas av ett klimatanpassat skyfall.

Omgivningsbuller

Enligt trafikbullerförordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Förordningen anger även att, om bullret vid en exponerad fasad överskrider, bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot en skyddad sida. Undantag för bostad om högst 35 kvadratmeter finns, där ekvivalentnivån vid fasad istället kan uppgå till 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Brekke & Strand Akustik AB har på uppdrag av Plusbo Fastighets AB utfört en trafikbullerutredning enligt basprognos 2040. Fastigheten ligger i centrala Alingsås och är exponerad för väg- och järnvägsbuller. Gällande detaljplan specificerar inga riktvärden med avseende på trafikbuller.

Utredningen utgår från en beräknad bullerskärm med tre meters höjd invid västra stambanan, men befintlig bullerskärm har en höjd om fyra meter, vilket gör att mätresultaten från bullerberäkningen får något högre bullervärden. Trots detta visar utförd bullerutredning att ljudnivån vid vindsvåningens fasad, redovisat som plan tre, uppgår till 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Motsvarande maximal ljudnivå vid fasad beräknas till 78 dBA. För trafikbuller 1,6 meter ovan mark ligger beräknade ljudnivåer inom intervallen 55–60 dBA för ekvivalent ljudnivå respektive 70–80 dBA för maximal ljudnivå.

Trafikbullerutredningen visar även att en eventuell uteplats (terrass) på vindsplanet i takfall åt väster skulle klara bullerförordningens krav på 70 dBA maximal ljudnivå samt ekvivalent ljudnivå om 50 dBA om en skärm med runt 1,8 meters höjd uppförs. I samband med bygglov och startbesked ses frågan över.

Ljudmiljön inomhus säkerställs i samband med startbesked.

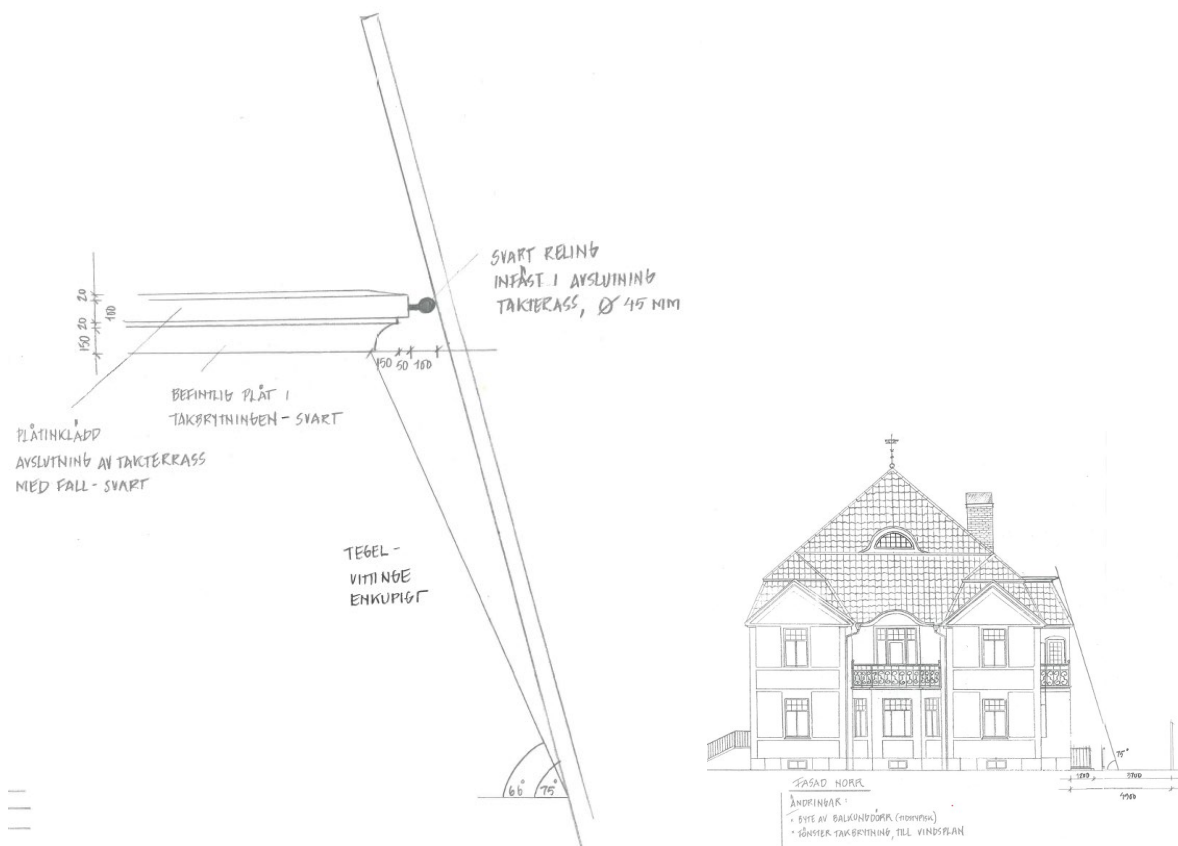
Risk för olyckor / Risker farligt gods

Länsstyrelsen beslutade 2006 om en policy för markanvändning intill transportleder för farligt gods. Inom riskhanteringsområdet 150 meter har möjlig markanvändning angivits. Zonerna har inga fasta gränser utan hänsyn måste tas till förhållandena på varje plats. Fastigheten Tjädern 3 ligger längre från farligt gods-led än 150 meter, vilket innebär att byggnationen på fastigheten inte behöver ta någon särskild hänsyn till riskerna kopplat till farligt gods.

Räddningsvägar och utrymning

Alla byggnader ska vara tillgängliga för en räddningsinsats och gatunätet eller motsvarande ska ge åtkomlighet. Avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 meter, vilket bedöms uppfyllas.

Förslag på utrymning från tillkommande lägenheter har redovisats av byggaktören genom ritning daterad 2024-05-14. Utrymning från vindsvåning föreslås genom att reling monteras på byggnadens sydvästra fasad i linje med takfall. Alingsås-Vårgårda räddningstjänstförbund har ansett denna lösning som godtagbar och åtgärden med reling bedöms inte medföra förvanskning av den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden.



Vibrationer

Bebyggelsen på Tjädern 3 ligger ca 180 meter från Västra stambanans spårmitte. En vibrations- och komfortmätning har utförts för att säkerställa att ändringen av detaljplanen inte medför risk för människors hälsa och säkerhet. Enligt Trafikverkets riktlinje TDOK 2014:1021 *Buller och vibrationer från trafik på väg och järnväg, i planeringsfallet nybyggnad och väsentlig ombyggnad*, eftersträvas att ingen ska utsättas för vibrationsnivåer över 0,4 mm/s vägd RMS i permanentbostäder.

Komfortmätningen utgår ifrån Svensk standard SS 460 48 61 *Vibration och stöt – Mätning och vägledning för bedömning av komfort i byggnader*. Vibrationsmätningen utfördes under

perioden 2024-06-13 – 2024-06-19. Komfortmätningen har utförts i riktningarna x, y och z – vertikalt (Ve), horisontellt longitudinellt (HL) samt horisontellt transversellt (HT). Instrumentet har varit inställt på att spela in vibrationsförlopp av vibrationsnivåer över 0,2 mm/s (peak). Inspelningstiden för den löpande mätningen sattes till 30 sekunder/tågpassage. Under mätperioden har ett 60-tal registreringar över eller lika med 0,3 mm/s uppmätts i grunden på aktuell fastighets byggnad, som härstammar från tågpassager på Västra stambanan. Resultatet av komfortmätningen visar att de uppmätta vibrations- och komfortnivåerna under mätperioden understiger Trafikverkets riktlinjer – 0,4 mm/s vägd RMS – vid alla tidpunkter på dygnet under mätperioden.

Geotekniska förhållanden

De naturliga jordlagren inom fastigheten utgörs av postglacial sand. När det gäller radon ingår planområdet, i likhet med övriga stadskärnan, i det som är klassat som ett normalriskområde. En ändring av detaljplanen bedöms inte påverkas negativt av de geotekniska förhållandena då ny bebyggelse inte möjliggörs.

Miljö kvalitetsnormer

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

I dasgläget överskrids inte miljö kvalitetsnormer för luft och ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormen för luft överskrids då planändringen endast omfattar tillskapandet av två nya lägenheter.

Mjörn är recipient för dagvatten från planområdet och recipienten uppnår i dasgläget inte god kemisk status enligt kvalitetskravet och har måttlig ekologisk status. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormen för vatten försämras då planområdet till stor del hårdgjort och då planändringen inte medger någon ny bebyggelse eller ytterligare hårdgöring inom fastigheten.

Teknisk försörjning

El, fjärrvärme och tele

Fastigheten är ansluten till det befintliga ledningsnätet för el, fjärrvärme och fiber. Alingsås Energi bedömer att kapaciteten i elnätet i området är tillräcklig för de tillkommande lägenheterna.

Dricksvatten- och spillvatten

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten- och avlopp och befintlig kapacitet bedöms som god. En anslutningsavgift för att utöka boendet i fastigheten tillkommer.

Renhållning

Befintlig lösning för hantering av avfall finns på fastigheten genom avfallsbehållare som är placerade i den östra delen av tomten intill fastighetsgräns. Möjlighet för tömning av avfallsbehållarna med avfallsfordon finns. Tillkommande vindslägenheter bedöms kunna använda befintlig lösning för hantering av avfall.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

Huvudmannaskap

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

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren bekostar samtliga åtgärder som behöver utföras på kvartersmark där kostnad för eventuella parkeringsköp kan tillkomma.

Planavgift

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

Ersättningsanspråk

Vid bestämmelser om rivningsförbud/skydd av kulturvärden har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om skadan är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Då byggnaden är inventerad och har högt kulturhistoriskt värde B enligt "Bebyggelsehistorisk inventering av Alingsås stad, utom stadskärnan" innebär det att byggnaden omfattas av både varsamhetsbestämmelser enligt 8 kap. §14 och förvanskingsförbud enligt 8 kap. §13 enligt Plan- och bygglagen.

Om pågående markanvändning avsevärt försvåras /om skadan bedöms som betydande ska ersättning betalas för fastighetens marknadsvärdeminskning utifrån toleransvärde enligt plan- och bygglagens 14 kap. § 24 och för eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av detaljplanen eller skyddsbestämmelserna.

Den som vill begära ersättning måste göra det inom två år från den dag då beslutet om detaljplan får laga kraft.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Befintliga VA-ledningar finns till fastigheten. Fastighetsägaren bekostar anslutningsavgift enligt vid tidpunkten gällande taxa till dessa.

El-, tele- och fiberledningar

Alingsås Energi Nät AB samt övriga nätägare ska kontaktas i god tid innan arbeten påbörjas som påverkar deras anläggningar. Minst fyra månader innan några arbeten påbörjas i närheten av Telias anläggningar önskar Telia AB att beställning har inkommit på eventuell undanflyttning. Kostnader för omläggningar belastar fastighetsägaren.

Medverkande tjänstepersoner

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