

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ändring nr 6 av detaljplan A70, fastigheten Tjädern 3

Projektnummer: 21902
Diarienummer: 2023.547 KS

Beställare: Kommunstyrelsen
Projektledare: Emelie Spreizer Aspeheim
Upprättad: 2024-09-21

Ärendets handläggning

Kommunstyrelsen beslutade om planprioritering 2024-02-05 § 19. Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i den beslutade planprioriteringen för 2024-2025. Detaljplanen föreslogs handläggas med ett begränsat standardförfarande enligt 5 kap Plan- och bygglagen (2010:900).

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.

Detaljplanen fanns tillgänglig för samråd med sakägare, förvaltningar, myndigheter med fler under perioden **2024-06-07 – 2024-06-27** och detaljplanen fanns då kungjord på samhällsbyggnadsförvaltningen Sveagatan 12 och på kommunens hemsida. Under samrådet inkom totalt **13** yttranden, vilka sammanställs i en samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen sammanställer inkomna synpunkter från samrådsskedet tillsammans med kommunens svar på hur synpunkterna beaktas i den fortsatta hanteringen av planärendet. Här redovisas även de ändringar av planhandlingarna som har och vilka synpunkter som inte har tillgodosetts.

Sammanfattning av ändringar

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

Planbeskrivning:

Förtydliganden av redaktionell karaktär har gjorts.

Inkomna yttranden samråd

Yttrande från

Ankomstdatum

Myndigheter, nämnder m fl

1. Polismyndigheten	2024-06-11	sid. 4
2. Lantmäteriet	2024-06-19	sid. 4
3. Räddningstjänsten	2024-06-20	sid. 4
4. Länsstyrelsen	2024-06-27	sid. 4
5. Trafikverket	2024-06-27	sid. 4

Sakägare

1. Sakägare 1	2024-06-11	sid. 5
2. Sakägare 2	2024-06-14	sid. 5
	2024-06-27	sid. 7
3. Sakägare 3	2024-06-17	sid. 6
4. Sakägare 4	2024-06-26	sid. 6
	2024-06-27	sid. 7

Övriga

1. Postnord	2024-06-07	sid. 8
2. Skanova	2024-06-07	sid. 8
3. Vattenfall Eldistribution AB	2024-06-12	sid. 8

På följande sidor redovisa de inkomna synpunkterna följt av kommunens svar på hur synpunkterna beaktas i den fortsatta hanteringen av planärendet. Inkomna yttranden är sammanfattningar, men för att ta del va yttrandena i sin helhet kan dessa begäras ut som allmän handling från kommunen.

Inkomna yttranden myndigheter, nämnder m.fl

1. Polismyndigheten

Myndigheten har inga synpunkter på planförslaget.

2. Lantmäteriet

Myndigheten har inga synpunkter på planförslaget.

3. Räddningstjänsten

Myndigheten har inga synpunkter på planförslaget.

4. Länsstyrelsen

Myndigheten bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av ändring av en detaljplan A70 enligt förslaget inte kommer att prövas.

5. Trafikverket

Myndigheten framför att en vibrationsmätning måste utföras. Trafikverket anser att vibrationsnivån i vårdlokaler och bostäder vid ny-, om-, eller tillbyggnad inte ska överskrida 0,4 mm/s vägd RMS vid fler än fem tillfällen per natt under ett trafikårsmedel (ÅDT) och vibrationsmätning behöver utföras för att påvisa att Trafikverkets riktlinjer säkerställs.

Myndigheten anser att det bör förtydligas hur riktvärdena i trafikbullerförordningen ska klaras för lägenheterna i vindsvåningen. Trafikbullerutredningen utgår från prognosår 2040. För kännedom; Trafikverket publicerade i april nya basprognoser 2024 vilka använder prognosår 2045.

Planenhetens svar:

Planenheten noterar synpunkten och en vibrationsmätning utförs inför granskning. Gällande trafikbuller så uppdateras planbeskrivningen med information om att utredningen utgått från beräkningar med en tre meter hög bullerskärm, medan uppförd bullerskärm invid västra stambanan har en höjd om fyra meter. Trafikbullerutredningens beräkningar ger därför något högre resultat i avseende av ekvivalenta och maximala ljudnivåer än om verkligt scenario med fyra meter hög bullerskärm beräknats. Trots detta är slutsatsen utifrån utförd trafikbullerutredning att förordning 2015:216 riktvärden uppnås.

Inkomna yttranden från sakägare

1. Sakägare 1

Sakägare 1 har inga synpunkter på planförslaget och godkänner planförslaget.

2. Sakägare 2

Sakägaren framför följande synpunkter:

1. Planändring bör inte genomföras för fastigheten då en sådan ändring strider mot plan- och bygglagen och uppfylla otillåten påverkan.
2. Sakägaren menar att kommunen tillmötesgår enskilda intressen genom att ändra detaljplanen
3. Fastigheten besitter höga kulturhistoriska värde och sakägaren menar på att den kulturhistoriska utredning som tagits fram inte konsekvensbedömer ändringen av detaljplan då endast två alternativ undersöks. Planändringen kommer innebära ett stort antal förändringar som påverkar husets karaktär samt övrig stadsbild.
4. Genom att ändra detaljplanen förhindras möjligheten att bibehålla en sammanhållen bebyggelsestruktur med samma förutsättningar vilket strider mot eftersträvad samhällsplanering och detaljplanens syfte.

Planenhetens svar:

1. En detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden, men för att en ändring ska vara möjlig krävs att ändringen är förenlig med gällande detaljplans syfte, med övriga planbestämmelser och i övrigt inte innebär några olägenheter. Gällande detaljplans syfte möjliggör bostäder och då pågående markanvändning inte ändras anses en ändring av detaljplan vara möjlig. Bebyggelsen inom fastigheten uppkom innan stadsplan A70 år 1938 antogs och planförfattaren till ursprunglig stadsplan insåg aldrig år 1938 vad ett planstridigt utgångsläge skulle innebära enligt rättspraxis
2. Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) reglerar i 5 kap. § 2 att på begäran av någon som avser att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan antas, ändras eller upphävs eller att områdesbestämmelser ändras eller upphävs, ska kommunen i ett planbesked redovisa sin avsikt i frågan om att inleda en sådan planläggning. Fastighetsägaren till Tjädern 3 har utnyttjat denna möjlighet att ansöka om planbesked enligt 5 kap. § 2 plan- och bygglagen. Positivt planbesked gavs av Kommunstyrelsen med syfte att ändra gällande stadsplan och kommunen gör i detta planarbete en lämplighetsprövning av att ändra gällande detaljplan.
3. bebyggelsen inom fastigheten besitter höga kulturhistoriska värden och som ett led i att skydda dessa värden säkerställer plankartan kulturhistoriskt skydd, rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelser.
4. En detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och då det passerat mer än 80 år sedan stadsplanen uppkom ändras stadsplanen för att korrigera felaktigheter samt för att utöka antalet bostäder på vindsvåningen. Till ändringen infogas dessutom ett starkare kulturhistoriskt skydd för byggnaden, vilket i dagsläget inte regleras.

3. Sakägare 3

Sakägaren framför följande synpunkter:

1. Ändring nummer 6 avslås mot bakgrund av ändringen inte ryms inom syftet för den ursprungliga detaljplanen.
2. Ändring nummer 6 avslås mot bakgrund av ändringen inte uppfyller Plan- och bygglagens, PBL, krav på tydlighet.
3. Ändring nummer 6 avslås mot bakgrund av bedömningen som framförs i delegationsbeslut Dnr 2023.547 KS daterad 2024-06-03 planändringen inte skulle innebära någon ny bebyggelse enligt Plan- och bygglagen. Det föreligger inget legitimt skäl för ändringen.
4. Ändring nummer 6 avslås mot bakgrund av att den föreslagna ändringen redan har varit föremål för avslag vid bygglovsansökan för fastigheten Tjädern 3, och en ändring inte ska användas som verktyg för att legalisera avvikelser för byggnadsåtgärder på enstaka fastigheter.
5. I det fall ändring av detaljplan medges ska planändringen gälla för alla fastigheter som omfattas av detaljplanen.

Planenhetens svar:

1. Gällande detaljplan medger att bostäder får uppföras inom fastigheten och planändringen reglerar fortsatt samma användning med bostäder.
2. Synpunkten noteras.
3. Synpunkten noteras.
4. Huset på Tjädern 3 uppfördes innan stadsplanen antogs. När stadsplanen för Tjädern 3 antogs fanns redan inbyggda planstridigheter för det uppförda huset där huset var för högt sett till reglerad byggnadshöjd samt att huset var placerat på mark som inte fick bebyggas enligt detaljplan. Fastighetsägarens tidigare ansökta bygglov överklagades till Länsstyrelsen och det överklagande som inkom avlogs. Överprövande myndighet har därmed konstaterat att de mindre avvikelserna enligt givet bygglov är godtagbara. Ytterligare inredning av vinden kunde däremot **inte** betraktas som en liten avvikelse enligt kommunens bygglovsenhet. En ändring av detaljplanen legaliserar inga avvikelser för byggnadsåtgärder, utan korrigerar inbyggda planstridigheter i en stadsplan från år 1938 som inte tog hänsyn till vad som var byggt inom fastigheten.
5. Noteras. I det fall fler fastighetsägare vill inleda en planändring får de ansöka om planbesked enligt 5 kap. § 3 plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Planenheten gör då en bedömning i det enskilda fallet och i det fall positivt planbesked medges utreds den specifika fastighetens behov av regleringar i ändringsplanen.

4. Sakägare 4

Sakägaren framför följande synpunkter:

1. Ändring nr 6 ska avslås med hänvisning till att man inte kan uppfylla kravet på antalet parkeringsplatser på den egna fastigheten på lång sikt om fastigheten utökas med vindslägenheter.
2. Att man skulle förbise kravet på bygglov för ombyggnationen och parkeringsplatser

(PBL flerbostadshus) om detaljplanen stipulerar vindsvåningar.

3. Att detaljplanens syfte inte uppfylls utan i praktiken upphävs efter föreslagen ändring då detta kan bli ett prejudicerande fall och "frimärkslösning" för området.

Planenhetens svar:

1. Tre parkeringsplatser har beviljats i samband med bygglov för de sex lägenheterna fastighetsägaren tidigare ansökt om. Det beslutet har vunnit laga kraft sedan överklagande och nu återstår det för fastighetsägare att genomföra bygglovet enligt laga kraft vunnit beslut.

För planändringen och de två lägenheter som detta ärende nu avser gäller ny parkeringsnorm beslutad av kommunfullmäktige den 2024-06-12, § 110. För de två nyttillkommande lägenheterna krävs ett parkeringstal på 1,2 platser. Kommunens parkeringsnorm medger även parkeringsköp, vilket detaljplanen använder sig utav. I kommande bygglov kommer frågan om ytterligare parkeringar samt avtal beslutas.

2. Enligt Boverket rekommenderas inte reglering med våningsantal då planbestämmelsen tolkning inte är rättssäker.

3. Detaljplanens syfte är fortsatt att tillåta bostäder samt säkerställa byggnadens kulturhistoriska värde. En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden, men för att en ändring ska vara möjlig krävs att ändringen är förenlig med gällande detaljplans syfte, med övriga planbestämmelser och i övrigt inte innebär några olägenheter. Gällande detaljplans syfte möjliggör bostäder och då pågående markanvändning inte ändras anses en ändring av detaljplan vara möjlig.

5. Sakägare 2 och sakägare 4 i gemensamt yttrande

Sakägarna framför att föreslagen ändring av detaljplan A70 för fastigheten Tjädern 3 bör avslås. Vidare framförs uppgifter om att:

1. installation av takfönster enligt förslag till ändring av detaljplan har skett den 27/6

2. Ändringen är därmed delvis genomförd innan detaljplan godkänts och strider mot givet bygglov. Föreläggande och vite bör utfärdas.

3. Takfönster finns med i det tidigare godkända bygglovet men strider mot sökt utseende och placering. Föreläggande och vite bör utfärdas.

Planenhetens svar:

1 -3. Synpunkten noteras och kommunens bygglovsenhet är upplysta om detta. Ett tillsynsärende har inletts.

Övriga inkomna yttranden

1. Postnord

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

Planenhetens svar:

Informationen noteras.

2. Skanova

Skanova har inga synpunkter på planförslaget.

3. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har inga synpunkter på planförslaget.

För planenheten

Åsa Jönsson
Planchef

Emelie Spreizer-Aspeheim
Planarkitekt