



## Detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Varsjövägen, Norra området

### Granskningsutlåtande 2024-09-23, granskning 2

#### Samrådsskede

Förslag till rubricerad plan har under 21 december 2012 – 22 januari 2013 varit föremål för samråd.

Detaljplanen handläggs med utökad förfarande, enligt 5 kap 7 § Plan- och bygglagen (2010:900), vilket innebär att planen kan antas först efter genomfört samråd och granskning. Samråd har ägt rum under tiden 2012-12-21 till 2013-01-22. Länsstyrelsen, lantmäteriet, sakägare och övriga berörda gavs tillfälle till samråd genom en Kallelse/Underrättelse daterad 2012-12-20 och ett samrådsmöte 2012-01-10. Synpunkter från samrådet har sammanställts i en samrådsredogörelse.

#### Granskningskede 1

Granskning har ägt rum mellan 2013-10-04 till 2013-11-04. Inkomna yttranden redovisas i Granskningsutlåtande 1.

Arbetet med detaljplanen har sedan granskning 1 pausats men nu återupptagits och nya granskningshandlingar har arbetats fram. Planhandlingarna har arbetats om så att det ryms uppemot 100 bostäder i form av radhus, parhus och lägenheter.

#### Granskningskede 2

En ny granskning har ägt rum mellan 2022-08-22 till 2022-09-14. I detta granskningsutlåtande redovisas inkomna yttranden under granskningskede 2.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har nedan sammanfattat i första hand de synpunkter som berör plankartan (det juridiskt bindande dokumentet). Kontorets förslag till revideringar av plankartan framgår också (samt vissa revideringar av illustrationskartan och planbeskrivningen).

Följande skriftliga yttranden har inkommit (om anmärkningar finns mot den kommande juridiskt bindande plankartan, har detta markerats med ett x):

#### Myndigheter, nämnder m.fl.:

- |                                            | Anmärkn |
|--------------------------------------------|---------|
| 1. Länsstyrelsen, yttrande 2022-09-14      | x       |
| 2. SGI, yttrande 2022-09-12                | x       |
| 3. Lantmäteriet, yttrande 2022-09-12       | x       |
| 4. Trafikverket, yttrande 2022-09-10       | x       |
| 5. Postnord, yttrande 2022-08-31           | -       |
| 6. Miljöskyddsnämnden, yttrande 2022-09-28 | x       |

#### Övriga

- |                                                                               |   |
|-------------------------------------------------------------------------------|---|
| 7. Ägare, Törnet 2, yttrande 2022-09-07                                       | x |
| 8. Ägare, fastigheten Tuvebo 1:55, yttrande 2022-09-13                        | x |
| 9. Boende Törnevägen, yttrande 2022-09-15                                     | x |
| 10. Boende Törnevägen, yttrande 2022-10-14 (efter sista datum för granskning) |   |

**1. Länsstyrelsens** hela yttrande citeras nedan:Bedömning enligt 11 kap 10 § PBL:

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planförslaget inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om det antas.

Motiv för bedömningen:

Länsstyrelsen befarar att den planerade bebyggelsen kan bli olämplig för människors hälsa och säkerhet med avseende på geotekniska frågor samt med avseende på farligt gods.

Länsstyrelsen befarar dock inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser

Farligt gods

Länsstyrelsen anser att inga bostäder ska placeras på kortare avstånd än 50 meter från E20. Utgångspunkten i riskbedömningen är minst 50 meter. Planen måste justeras eller så krävs en uppdaterad riskbedömning som hanteras det förslag som nu finns framme. Enligt vår riskpolicy "Riskhantering i detaljplaneprocessen" ska bostäder placeras i zon C, den zon som på den glidande skalan (A-C) ligger längst bort från en led där farligt gods transporteras. I detta fall rör det sig om E20 som är en tungt trafikerad led. För just bostäder är det svårt att införa ytterligare skydd varför avstånd i många fall är det bästa skyddet. Vi har noterat att Trafikverket också har lyft den här frågan.

Vi anser också att planbestämmelsen  $b_1$  ska gälla för hela området, åtminstone inom 150 meter från E20. I riskbedömningen finns inget avstånd angivet som begränsar  $b_1$  till det område som nu anges på plankartan. Giftig gas kan ha ett konsekvensområde upp till kilometer från utsläppet. Att placera ventilation högt och på motsatt sida av E20 är en relativt enkel lösning och motiveras av att riskbilden bedöms ligga inom det så kallade ALARP området.

Geoteknik

Sveriges geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande daterat 2022-09-12 som bifogas i sin helhet. Vissa frågor som de hade lyft i sitt tidigare yttrande kvarstår. En fråga gäller förtydligande kring om delar av lasten låg på passivsidan av glidytan i beräkningarna. Den andra

*Planhandlingarna har kompletterats med ett PM som värderar risken med den del av planen som medger bebyggelse närmare än 50 meter. Individrisken är låg och bebyggelsen enligt detaljplanen är acceptabel. Plankartan har kompletterats med en planbestämmelse om att bebyggelsen närmare än 50 meter från E20 ska utföras med brandklassad fasad i lägst brandteknisk klass E 30.*

*Alla kvarter inom 150 meter från E20 har, enligt kommentaren, fått planbestämmelsen  $b_1$ .*

*I det tidigare PM:et "Teknisk PM geoteknik och bergteknik Underlag för detaljplan Alingsås, Bostäder vid Vardsjövägen, Norconsult daterad 2012-10-25, rev 2013-09-12" ligger delar av lasten på passivsidan i sektion D men inte i sektion B. Aktuell detaljplan berör inte området*

gäller om den beräknade belastningen skulle styras i planförslaget då den är en förutsättning för tillfredställande stabilitet. SGI har noterat att nu det finns angivelser för nivåer för gatan i förslaget samt nockhöjd på 10 meter. SGI önskar dock ett förtydligande i förslaget kring om det innebär att belastningen har styrts till 50 kPa.

Vi delar SGI:s synpunkter. Vi hoppas att de efterfrågade frågorna kan hanteras med bara förtydligande. Om det visar sig att kommunen ska komplettera sin utredning eller hantera reglering i förslaget på något annat sätt, då bör dessa ske.

#### *Buller*

Trafikverket har lämnat ett yttrande daterat 2022-09-10. Trafikverket skriver om att i plankartan ska det specificeras utöver höjden även längden av bullerskärmen.

Vi håller med Trafikverket. Vi vill dock tillägga att frågan om höjden är enbart ett förtydligande. När det gäller längden av bullerskärmen utgår vi vanligtvis att skärmen ska sättas upp längs hela det området som har omfattar planbestämmelsen. I det här fallet kan dock vara en fördel med ett förtydligande.

#### Övriga synpunkter på det utställda förslaget:

##### *Trafikverkets synpunkter*

Trafikverket har lämnat ett yttrande daterat 2022-09-10. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att beakta dessa synpunkter och fortsätta dialogen med Trafikverket.

## **2. SGI**

Området utgörs i huvudsak av relativt svagt slutande jordbruksmark (ca 1:9). Enligt underlaget sluttar marken från ett fastmarksområde i nordost mot en mindre dalgång med lera i sydväst.

I SGI's tidigare yttrande efterfrågades ett förtydligande kring om delar av lasten låg på passivsidan av glidytan i beräkningarna. Frågan kvarstår.

SGI efterfrågade även att den beräknade belastningen skulle styras i planen då den är en förutsättning för tillfredsställande stabilitet. SGI noterar att man nu har angivit nivåer för gatan i planen och att de hus som ska byggas maximeras till en nockhöjd på 10 m. SGI önskar ett förtydligande i planen kring om det innebär att belastningen har styrts till 50 kPa.

*för sektion D utan endast området kring sektion B som tydligt visar last endast på pådrivande sida.*

*Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om en maximal markbelastning om 50kPa. Detta beskrivs även i planbeskrivningen.*

*Bestämmelsen bullerskärm har preciserats med att hela längden och höjden ska byggas ut.*

*Se kommentarer till Länsstyrelsens yttrande.*

### 3. Lantmäteriet

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet.

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

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

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening vara konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Regeringen har i flera sammanhang betonat vikten av att detaljplanerna utformas på ett enhetligt sätt för att underlätta framtida digitalisering och förenkla byggprocessen. Detaljplanen tas fram enligt PBL med planstart under den period då Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, bör tillämpas. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett:

- Den kombinerade administrativ – och egenskapsgränsen är inte utformad i enlighet med Boverkets rekommendationer.

*Arbetet med aktuell detaljplan startade före den 1 januari 2015 då bestämmelserna kring exploateringsavtal tillkom i plan- och bygglagen. Samråd hölls i årsskiftet 2012-2013. Därav avsaknaden av information om exploateringsavtal i planbeskrivningen. Nu har planbeskrivningen dock kompletterats avseende detta.*

*Karta som redovisar överlåtelse har lagts till planbeskrivningen enligt synpunkten.*

*Arbetet med aktuell detaljplan startade de nämnda råden började tillämpas. Dock; den kombinerade administrativa egenskapsgränsen är justerad samt byggnadshöjd, i de fall den har använts, är justerad till nockhöjd.*

### *Byggnadshöjd bör helst inte användas*

Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd. Läs gärna mer om detta på sidan om "Höjd på byggnadsverk" i PBL Kunskapsbanken.

För övrigt har Boverket i sina nya föreskrifter BFS 2020:5 valt att inte ta med byggnadshöjd som en egen kategori för regleringen av höjd på byggnadsverk. Reglering av byggnadshöjd får enligt föreskrifterna i stället hanteras i en kategori för olika fritextbestämmelser tillsammans med andra höjdbegrepp. Efter en framtida digitalisering av planer med byggnadshöjd kommer det därför inte vara möjligt att följa upp tillåten byggnadsvolym inom dessa planer. Om det är viktigt för syftet med planen att reglera fasadens höjd kan motsvarande effekt många gånger uppnås genom att bestämmelser om nockhöjd eller totalhöjd kombineras med bestämmelser om takvinkel.

### *Redovisning av befintliga servitut samt hur dessa påverkas*

Inom planområdet finns befintliga servitut som anges i planbeskrivningen. Det saknas dock saknas en beskrivning av hur dessa påverkas vid genomförandet av detaljplanen.

*Planbeskrivningen har kompletterats med en redovisning av befintliga servitut samt hur dessa påverkas vid genomförandet av detaljplanen.*

### *Bebyggandets omfattning*

Planbestämmelserna som rör bebyggandets omfattning avseende sammanlagda byggnadsarean samt byggnadsarean för komplementbyggnader (e1000) bör förtydligas gällande för vad begränsningen gäller, tex om bestämmelsen gäller per fastighet eller inom egenskapsområdet.

*Planbestämmelserna som rör bebyggandets omfattning avseende sammanlagda byggnadsarean samt byggnadsarean för komplementbyggnader har förtydligats att de gäller inom egenskapsområdet.*

## **4. Trafikverket**

### *Allmän plats*

Planområdet har efter granskning nr 1 utökats med ett område i den norra delen för allmän plats GATA. Den del av planområdet som innehåller bullerskärmen samt området väster därom (mot E20) är i befintlig detaljplan (1489-P129) planlagt för allmän plats GENOMFART. Trafikverket föreslår att delområdet tas bort ur planområdet, alternativt planläggs som allmän plats med ändamål VÄG.

*Delen är borttagen enligt yttrandet.*

Vägområdet för E20 får inte planläggas som naturområde. Planområdesgränsen vid den del som är planlagd för NATUR mot E20 behöver

*Planområdet är justerat i enlighet med vägområdet.*

eventuellt anpassas något mot befintlig gräns för vägområdet.

#### *Kardborren 6*

Fastigheten Kardborren 6 ägs av Trafikverket, vilken föreslås att lösas in av kommunen. Hela fastigheten ingår i Trafikverkets ansvarsområde/ vägområdet för E20. Detta behöver justeras i samband med fastighetsregleringen.

*Noteras.*

#### *Farligt gods*

Riskbedömning med avseende på närhet till transportled för farligt gods har beräknat individrisknivån för ett avstånd om mer än 50 meter från E20. Den är där på en nivå som anses låg varvid behov av ytterligare skyddsåtgärder ej anses föreligga. Planbeskrivningen uppger vidare att ingen bebyggelse planeras inom 50 meter från E20.

*Se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.*

I det sydvästra området mellan Varsjövägen och Rothoffkärrsvägen medges dock byggrätt, även för Bostäder, ner till cirka 33 meter från väggkant E20. Trafikverket anser att användningsgräns för Bostäder ska flyttas till minst 50 meter från E20. Alternativt planläggs hela denna del enbart för Centrumändamål. Jämför gärna med plankartan från granskning nr 1 vilken hade en annan utformning i denna del. I övrigt hänvisas till länsstyrelsens synpunkter i frågan.

#### *Bullerskärm*

I plankartan finns en bestämmelse om att en Bullerskärm om minst 4 meter ska anordnas. Trafikverket anser att det bör specificeras att det är höjden som avses, samt framför allt vilken längd skärmen ska ha. Trafikverket tolkar planbeskrivningen som att den ska uppföras utmed hela planområdets gräns mot E20 där det inte finns bullerskydd sedan tidigare.

*Se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.*

Ett separat avtal gällande utförandet av bullerplanket ska tecknas mellan kommunen och Trafikverket innan detaljplanen antas. Kommunen uppmanas att i god tid kontakta Trafikverket för upprättande av avtalet. Trafikverket anser vidare att bullerskärmen ska vara uppförd innan bygglov ges för bostäder.

*Bullerskärmens placering har förändrats så att den inte påverkar vägområdet.*

#### *Sammantagen bedömning*

Trafikverket anser att planområdesgränsen behöver justeras i delen mot E20 enligt kommentarer ovan. Vidare bör det inte planeras för bostäder närmare än 50 meter från E20.

Ett avtal gällande uppförande av bullerskärmen behöver tecknas mellan Alingsås kommun och Trafikverket innan detaljplanen antas.

## 5. Postnord

Inget att erinra mot förslaget. Informerar om vikten att kontakta PostNord i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

*Noteras.*

## 6. Miljöskyddsnämnden

### *Dagvatten*

I planbeskrivningen anges att föreslagen dagvattenhantering minskar föroreningshalter och -mängder till under dagens nivå med undantag för kvicksilver, PAH16 (polyaromatiska kolväten) samt BaP (bens(a)pyrene). Det anges också att det är oundvikligt att vissa föroreningsmängder ökar när flödet inom planområdet ökar, men att ett ökat flöde också bidrar med en utspädnings-effekt. Miljöskyddsnämnden saknar i planbeskrivningen en slutsats gällande huruvida försämringsförbudet för miljö kvalitetsnormer efterlevs. I tillhörande dagvattenutredning nämns att det kan krävas specifika växtarter eller anpassade filter för att föroreningsvärden under befintlig nivå ska uppnås.

*Aktuellt planförslag redovisar en dagvattenlösning med gräsdiken tillsammans med en växtbädd och en våtdamm som reningsanläggning. Med beräknad rening i föreslagen dagvattenlösning minskas föroreningsbelastningen och koncentrationen till under dagens nivå. Planerad exploatering bedöms därför inte äventyra recipientens möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormen (MKB).*

Miljöskyddsnämnden anser också att dagvattnets påverkan på Stora- och Lilla Vardsjön behöver beskrivas. Sjöarna är inte statusklassade men har höga naturvärden och är första recipient för dagvatten från planområdet.

De ytor som ska tas i anspråk för dagvattenhanteringen ska finnas på plankartan.

### *Natur*

Det framgår inte i detaljplanen om dispens har eller kommer att sökas för de biotopskyddade åkerholmarna. Åkerholmar är viktiga för den biologiska mångfalden då de består av ett variationsrikt habitat som gynnar flera organismgrupper. Definitionen av en åkerholme är att den ligger omgärdad av åker. Om åkermarken ersätts av ett bostadsområde kan dessa inte längre klassas som åkerholmar, och de förlorar en stor del av det biologiska värdet. Byggnaderna kommer att påverka åkerholmarnas habitat genom förändring av solinstrålning, vind och fuktighet samt att de kommer att verka som en barriär för de djur som idag har fri åtkomst till åkerholmen. Miljöskyddsnämnden anser att byggnationen kommer att ha stor påverkan på åkerholmarna och anser därför att dispens från biotopskyddet ska sökas.

*Exploatören ansvarar för dialog med länsstyrelsen och huruvida dispensansökan behövs. Detta förtydligas i planbeskrivningen.*

Beroende på hur utfallet blir efter en dispensansökan föreslår miljöskyddsnämnden att en plan tas fram för att bevara så mycket som möjligt av de återstående naturvärdena på åkerholmarna. I detaljplanen nämns att trädarten ask växer i en av åkerholmarna. Miljöskyddsnämnden vill framföra att en stor del av det svenska askbeståndet är drabbat av askskottsjukan som över tid tar död på trädet. Då arten är rödlistad som starkt hotad (EN) rekommenderas att träd endast tas ner om de utgör en säkerhetsrisk.

### **Buller**

Detaljplanen behöver säkerställa att de nya bostäderna inte exponeras för bullernivåer som kan medföra olägenhet för människors hälsa. Planförslaget anger att med en 4 meter hög bullerskärm beräknas samtliga bostäder få en bullernivå, på alla våningsplan, som underskrider riktvärdena. Flertalet bostäder, dock inte alla, beräknas få tillgång uteplats som underskrider riktvärdena för uteplats. Miljöskyddsnämnden ser positivt på föreslagen lösning för att minska trafikbullret från E20 och säkerställa god ljudmiljö i bostäderna. Miljöskyddsnämnden anser även att detaljplanen behöver säkerställa att samtliga bostäder får tillgång till uteplats som har ljudnivåer som klarar riktvärdena för uteplats enligt Trafikbullerförordningen.

Planförslaget bestämmer vilka platser som får bebyggas, maximal bruttoarea samt hur många våningsplan som kan byggas. Bostadsbyggnadsutformningen bestäms sedan i bygglovs-skedet. Miljöskyddsnämnden anser att planbeskrivningen behöver säkerställa att om gestaltungsförslaget inte följs enligt illustrationskartan ska en ny bullerutredning göras i samband med bygglovsprocessen.

### **7. Övrigt yttrande 1**

I den tidigare utformningen av planen var det planerat 35-45 bostäder. Nu ska det vara 100. Hur är denna ökning möjlig? Förutsättningarna med den smala Varsjövägen har inte ändrats sedan 2013. Och även om planerade åtgärder av Varsjövägen genomförs så kommer det fortfarande att vara mycket smalt mellan Tistelvägen och Brukavägen, speciellt vid vinterväglag med upplogad snö längs med vägen.

Åtgärder av Varsjövägen mellan Tistelvägen och Hedvigsbergsvägen måste genomföras innan arbetet med planområdet kan börja. Detta för att inte oskyddade trafikanter ska råka illa ut i samband med exploateringen av planområdet.

*Plankartan har kompletterats med en bestämmelse, på platserna för åkerholmarna, om att träd endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.*

*Enligt bullerutredningen har alla byggnader en fasad som underskrider 55 dBA på plan 1 och maximalnivån 70 dBA erhålls för alla byggrätter inom planområdet. Detta bedöms som tillräckligt för att erhålla en god ljudnivå inom detaljplanen.*

*Fler bostäder ligger i linje med gällande Översiktsplan som pekar ut detta område för "Utbyggnad huvudsakligen bostäder". Platsens förutsättningar medger en ökning av antalet bostäder utan en kompromiss av de kvaliteter som finns på platsen och i planförslaget.*

*På grund av det begränsade avståndet mellan E20 och befintliga bostadsfastigheter är inte möjligt att anlägga en separat gång- och cykelväg mellan Tistelvägen och Brukavägen. Kommunens avsikt är att utforma vägsträckan för att förbättra både trafiksäkerhet och framkomlighet. Varsjövägen mellan Brukavägen och Hedvigsbergsvägen byggs till dubbelriktad körbana där GC-bana skiljs åt från körbana med kantstöd. Dessa åtgärder avses dock utföras utanför detaljplanens genomförande.*



## 8. Övrigt yttrande 2

Det är positivt för området att vägarna i planen har ändrats till allmän plats, dock saknar vi en motivering till varför delar av grönområdena som ska bevaras är kvartersmark och varför t.ex. naturområdet längst i söder planläggs som allmän platsmark.

Som markägare önskar vi kunna bebygga även Tuvebo 1:55 med bostäder och önskar därför att ett större avstånd till bebyggelsefri mark lämnas mellan vår fastighet och bostadskvarteret i det sydöstra hörnet av planområdet.

Vi önskar även att vägarna i planområdet anpassas efter att kunna ansluta till vårt markområde söder om det aktuella planområdet. Då går det även att rita om så att det inte behöver vara två vändzoner som nästan möts.

Illustrationsplanen bör uppdateras så att det tydligare framgår om det ska byggas gc-väg utmed Vardsjövägen. Som det ser ut nu på plankartan är det bara inritat inom bostadskvarteren men inte vidare ut på Vardsjövägen.

I lantmäteriets yttrande sammanfattat i granskningsutlåtande 1 2022-02-04 står det att vissa fastighetsgränser är oklara. Som fastighetsägare till en direkt angränsade fastighet vill vi veta om gränsen mot Tuvebo 1:55 är en av gränserna som är osäker?

I planbeskrivningen på sida 9 under samlingsplatser och aktivitetsytor står det att lövskogen söder och öster om planområdet är uppskattat och använt för promenader. Det stämmer för området i öster men ej i söder. Det södra skogsområdet är för närvarande vildvuxet och kuperat och ej lämpligt som strövområde.

## 9. Övrigt yttrande 3

Spännande med nya områden som planeras och positivt för Alingsås så klart.

Det vi hoppas att man tar i beaktning är framförallt hur man skall hantera all tung trafik in och ut från områdena, både norra och södra delen vid Vardsjön.

Skulle säga att det är ett måste att anlägga nya vägen först för att kunna upprätthålla trafiksäkerheten. Det är redan idag en hel del trafik, där hastigheten ibland är allt för hög, med tanke på alla barn som bor i området längs Varsjövägen, Brukavägen, Tistelvägen och Törnevägen.

## 10. Övrigt Yttrande 4

I den nya detaljplanen ser vi på Alingsås hemsida att det har planerats en lekplats vid våran tomt, törnet 10. Vi har inte tillfrågats eller informerats om denna nya granne sedan tidigare

*Enligt den naturvärdesinventering som har tagits fram så bedöms skogen i söder som naturvärdesklass 3 och ekskogsslutningen i öst har naturvärdesklass 2. Med anledning av detta säkras dessa skogsområden med att planläggas som allmänplats Natur i plankartan.*

*En remsa om 5 meter bebyggelsefri mark har lagts in i plankartan där planområdet gränsar mot fastigheten Tuvebo 1:55.*

*Vid en utveckling av Tuvebo 1:55 kan nya bostäder angöras söderifrån.*

*På grund av den låga trafikbelastningen på den aktuella delen av Varsjövägen har behovet av en separat cykelväg bedömts väldigt liten. Majoriteten av föreslagna bostäder kommer att angöras via den nya lokalgatan öster om Varsjövägen.*

*Det har under arbetet med detaljplanen visat sig att kvaliteten på grundkartan är skiftande. Fastighetsgränserna har mätts in med en osäkerhet om maximalt 25 centimeter. Då planområdet gränsar mot gamla gränser så kan det bli aktuellt med en fastighetsutredning och eventuellt en fastighetsbestämning.*

*Planbeskrivningen har justerats gällande skogsområdet i söder.*

*Kommunens avsikt är att utforma vägsträckan för att förbättra både trafiksäkerhet och framkomlighet. Varsjövägen mellan Brukavägen och Hedvigsbergsvägen byggs till dubbelriktad körbana där GC-bana skiljs åt från körbana med kantstöd.*

*I aktuellt detaljplaneförslag har lekplatsen flyttats till ett mer centralt läge.*

eller inför denna planbestämmelse på något vis, utan såg att det fanns nya planbestämmelser först när det var klart i Alingsåstidningen.

En lekplats som granne förändrar totalt vår fastighet med både insikt, utsikt och ljudbild. Vi anser att vår tomt skulle för oss bli mer eller mindre obrukbar.

Även vårt inomhusliv skulle påverkas kraftigt då vi bor i en vila med stora fönsterpartier och mycket, om så blir fallet, insyn.

Vi har hunnit vänja oss vid tanken om att få grannar i form av eventuell villa, sedan tidigare information. Men att anlägga en lekplats mer eller mindre i trädgården är otänkbart. Skogen vid vår tomt kommer också att bli en naturlig förlängning av lekplatsen för de som besöker den och då har vi en lekplats runt vårt hus plötsligt. Inte bara framför. Vi kunde lika gärna byggt ett hus mitt i en lekplats.

En lekplats blir ett ställe som besöks dygnet alla timmar av mycket olika människor. Vilket även medför många olika störningsmoment som en vanlig villagranne inte medför. Det kommer att vara mycket mer olika människor och ljudvolymen kommer att vara betydligt högre.

Bättre plats för en lekplats skulle kunna vara i mitten av "gården" vid träden. Det blir en dunge som är en naturlig och avgränsad "skogslekplats". Denna lekplats skulle iså fall hamna vid de nybyggda husen där de som flyttar in vet förutsättningarna från start och inte får nya förutsättningar för sitt boende helt plötsligt.

Utöver de argument och känslor vi som bor här har lagt fram ovan, är familjen dessutom stödfamilj åt en pojke med neuropsykiatriska funktionsnedsättning. Denna pojke bor hos oss delar av sin uppväxt för att tillgodose hans behov av lugn och rekreation. För honom skulle vårt hem inte längre vara ett passande ställe om vi skulle ha en lekplats, mer eller mindre i trädgården med olika främmande människor som besöker den dagligen. Detta skulle vara en stor sorg både för oss och honom.

Vi kommer inte kunna bo på en lekplats med olika människor från hela stan springandes metrar från vår tomtgräns med den typen av insyn och närhet det blir till vår tomt.

Skulle denna detaljplan gå igenom trots våra synpunkter på den kommer vi tyvärr vara tvungna att flytta ifrån vårt hem, som vi investerat i och som våra barn växer upp i.

## Sammanfattning och revideringar

---

Med anledning av framförda synpunkter föreslår samhällsbyggnadskontoret följande revideringar av plankarta med bestämmelser:

- Bestämmelsen  $b_1$  utökas till att omfatta fler delar av planområdet, alla kvarter som ligger inom 100 meter från E20.
- Förtydligande av egenskapsbestämmelse *bullerskärm*.
- Linjen för den kombinerade administrativa egenskapsgränsen har justerats.
- Bestämmelse som reglerar byggnadshöjd har ersatts med en nockhöjdsbestämmelse.
- E-område för transformatorstation har flyttats ca 15 meter.
- Bestämmelsen  $e_1$  har tydliggjorts.
- Bebyggelsefri mark har lagts in längs med södra planområdesgränsen.
- Planområdesgränsen mot E20 har justerats till att inte omfatta vägområdet eller gällande detaljplan DP 124.
- Plankartan har kompletterats med en bestämmelse gällande fällning av träd.
- Bebyggelsen har begränsats i det område i söder som ligger närmast E20.

### **Sakägare med synpunkter från samrådet som inte tillgodosetts (kommunens kommentarer återfinns i samrådsredogörelsen daterad 2013-09-24)**

- Boende på Varsjövägen 42, (trafikkonsekvenser)

### **Övriga med synpunkter från samrådet som inte tillgodosetts (kommunens kommentarer återfinns i samrådsredogörelsen daterad 2013-09-24)**

- Boende på Markedalsvägen 21, (trafikkonsekvenser)
- Boende på Tistelvägen 4, (trafikkonsekvenser)
- Boende på Vardsjövägen 12, (trafikkonsekvenser)
- Birgitta Andersson m.fl., (trafikkonsekvenser)

### **Fortsatt arbete**

Planförslaget bearbetas enligt detta utlåtande. Därefter kommer planförslaget skickas ut på ytterligare en granskning (nr III). Efter vägning av synpunkterna då förs planen till Kommunfullmäktige för antagande.

### **Planenheten**

Åsa Jönsson  
Planchef

Arben Vojvoda  
Planarkitekt

Jesper Adolfsson  
Plankonsult