

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Alingsås,  
Bostäder vid Prästgårdsvägen och kyrka vid  
Landskyrkoallén (Afzeliiskolan 2 och 3 mfl.)

---

Projektnummer: 23352  
Diarienummer: 2021.359 KS

Projektledare: Kristine Bayard  
Upprättad: 2024-11-04

## Ärendets handläggning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-06-15 § 152 att ge positivt planbesked till att inleda planläggningsarbete för fastigheterna Afzeliiskolan 2 och 3. Kommunstyrelsen beslutade 2024-02-05 § 19 om planprioriteringslista för samtliga planer som pågår och som ska påbörjas och uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i prioriteringslistan.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för den befintliga kyrkoverksamheten på Afzeliiskolan 3 att utvecklas genom uppförande av en ny kyrkobyggnad som även ges möjlighet att innehålla centrumverksamhet, bostäder och kontor. Planförslaget innebär också att ett nytt bostadskvarter kan uppföras på Afzeliiskolan 2 intill Prästgårdsvägen/Brunnsgatan. Planen medger även centrumverksamhet, kontor samt parkering i underjordiskt garage. Kvarterets exponerade läge med närhet till stadskärnan innebär att förändringar ska ske med hänsyn till stadsbild och kulturvärden i syfte att minska negativ påverkan på stadsbild och kulturmiljö, såväl på långt håll som på nära håll. Stor vikt läggs på kvarterets gestaltning, hög arkitektonisk kvalitet och anpassning till Alingsås byggnadstradition.

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

Samråd har ägt rum under tiden 2024-03-18 – 2024-04-07 genom att information om planförslaget och kallelse till samrådsmöte utsänts till berörda sakägare, förvaltningar, myndigheter m.fl. Ett samrådsmöte hölls i Pingstkyrkan den 27 mars 2024. Under samrådstiden har handlingarna ställts ut i Samhällsbyggnadsförvaltningens lokaler på Sveagatan 12 i Alingsås och även funnits tillgängliga på kommunens hemsida.

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

## Sammanfattning av ändringar

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

### PLANKARTA

- Planområdet har utökats och omfattar nu mer allmän plats GATA.
- Bestämmelse om takfotshöjd har lagts till inom Afzeliiskolan 2.
- Bestämmelse om marklov för fällning av befintliga träd har tagits bort.
- Bestämmelse om fördröjningsmagasin för dagvatten har lagts till.
- Bestämmelser om balkonger har justerats.

För övrigt har endast redaktionella ändringar och förtydliganden gjorts.

### ILLUSTRATIONSKARTA

- Illustration av entréers lägen har justerats.
- Illustration av möjlig gångväg mellan Afzeliiskolan 3 och 4 har tagits bort.
- Illustration av angöring och parkeringsplatser inom kvartersmark har justerats.

### PLANBESKRIVNING

- Efter samrådet har kompletteringar gjorts av dagvatten- och skyfallsutredning, geoteknisk undersökning samt parkeringsutredning och en fladdermusinventering har genomförts. Planbeskrivningen har kompletterats med information från det nya underlaget.
- Planbeskrivningen har kompletterats med sektioner som visar ny bebyggelse i förhållande till befintlig.
- Beskrivningen av planförslaget samt motiv till planbestämmelser har justerats utifrån förändringarna i plankartan.
- Genomförandeavsnittet har kompletterats avseende genomförandeavtal samt inlösenregler för allmän kvartersmark.
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende hur dagvatten- och skyfallsåtgärder säkerställs vid byggskedet.

Planhandlingarna har också kompletterats med en interaktiv 3D-modell som kommer att finnas tillgänglig på kommunens hemsida under detaljplanens granskning. Som komplement till modellen finns också ett kompendium med utvalda vyer ur modellen.

## Inkomna yttranden

Under samrådet inkom 13 skriftliga yttranden från remissinstanser och 4 yttranden från sakägare. Yttrandena finns tillgängliga hos planenheten.

### Yttrande från

### Ankomstdatum

#### Myndigheter, nämnder m fl

1. Länsstyrelsen	2024-04-08	sid 5
2. Lantmäteriet	2024-03-26	sid 11
3. Trafikverket	2024-03-28	sid 13
4. Statens Geotekniska Institut	2024-04-10	sid 13
5. Bygg- och miljönämnden	2024-04-26	sid 14
6. Polismyndigheten	2024-03-18	sid 17
7. Kulturförvaltningen VGR	2024-04-09	sid 17
8. Tekniska enheterna SBF	2024-04-03	sid 18
9. Vård- och omsorgsförvaltningen	2024-04-04	sid 19
10. Västtrafik	2024-03-20	sid 19
11. Alingsås energi	2024-03-22	sid 20
12. Räddningstjänsten	2024-04-05	sid 20
13. Postnord	2024-03-18	sid 23

#### Sakägare

14. Alingsåshem	2024-03-28	sid 23
15. Afzeliiskolan 2	2024-04-06	sid 24
16. Afzeliiskolan 4	2024-04-19 (förlängd svarstid)	sid 25
17. Centrum 1:36	2024-04-05	sid 32

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

## 1. Länsstyrelsen

### Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen välkomnar att Alingsås kommun lagt stor vikt på det nya kvarterets gestaltning med inslag av hög arkitektonisk kvalitet.

Länsstyrelsens anser att kommunen behöver arbeta vidare med att säkerställa nödvändiga åtgärder för att föreslagen exploatering inte ska riskera att medverka till att MKN för vatten överträds samt att människors säkerhet äventyras kopplat till risken för översvämning och skred.

Länsstyrelsen vill också upplysa kommunen på att det finns annan lagstiftning som kan komma och påverka detaljplanens genomförbarhet.

### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

### Motiv för bedömningen

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

### Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §

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

- Riksintresse (både MB kap 3 och 4)
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MKN) (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd (MB 7kap)
- Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion)
- geoteknik

Länsstyrelsen anser att nedanstående prövningsgrunder är aktuella för föreslagen exploatering.

### **Miljö kvalitetsnormer (MKN) för Vatten**

Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm, MKN, enligt 5 kap Miljöbalken överträds. Kommunen måste därför i sitt underlag visa hur planerade åtgärder påverkar vattenkvaliteten inom de vattenförekomster som kan beröras av planområdet samt hur de påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN för Vatten. Kommunen ska i sitt underlag visa på vilka grunder bedömningen har gjorts, med avseende på såväl ytvatten som grundvatten. Bedömning ska göras på kvalitetsfaktornivå. Det är dessutom viktigt att man även belyser påverkan på eventuella hydro-morfologiska vattenkvalitetsfaktorer och inte bara vattenkvalitet.

Det framgår inte av underlaget om rening och fördröjning av dagvatten från planområdet skall hanteras på allmän platsmark eller inom kvartersmark. Då större delen av planområdet består av kvartersmark anser Länsstyrelsen att mark avsedd för dagvattenhantering behöver reserveras och förses med bestämmelse på plankartan. Trots att föroreningsmängderna i dagvattnet på de flesta parametrar minskar från hela planområdet efter genomförandet av planen, så framgår det av underlaget att vattnet inte kommer att hanteras gemensamt utan rening sker separat för respektive avrinningsområde. Beräkningarna visar att nästan alla föroreningar ökar för delområde A2. Det är därför av stor vikt att kommunen säkerställer att de planerade dagvattenlösningarna kommer att genomföras. Om kommunen väljer att inte avsätta plats för rening på plankartan, så behöver det motiveras varför och på vilket sätt genomförande, underhåll och drift av dagvattenanläggningarna säkerställs.

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att risken för att MKN för vatten i recipienten skall påverkas är mycket liten. Länsstyrelsen vill också framhålla att det viktiga i beräkningarna är om mängden föroreningar (kg/år) från området ökar eller minskar i och med den tänkta exploateringen. Det är denna omständighet som visar om belastningen på recipienten ökar eller minskar jämfört med innan. Göteborgs stads riktvärden kan vara bra att använda sig av som stöd, men det är den beräknade belastningen på recipienten som är viktigast att ha med sig i projekteringen.

### **Hälsa och säkerhet**

#### **Stabilitet och risk för erosion**

Stabiliteten inom planområdet bedöms vara tillfredsställande för befintliga förhållanden. Det saknas dock en bedömning för planerade förhållanden. Planområdets norra gräns ligger ca 60 m från släntrönet till, vad som förefaller vara, Sävveåns gamla åfåra. Det framgår inte om säkerheten mot primär- och sekundärskred från denna slänt har beaktats. Detta behöver tydliggöras. Om otillfredsställande stabilitet inte klart och entydigt kan uteslutas avseende primär- och sekundärskred ska en stabilitetsutredning utföras enligt SGI Vägledning 8 i som lägst detaljerad utredningsnivå enligt kriterier i IEG rapport 4:2010. Se SGIs yttrande, daterat 2024- 03-36

#### **Risk för översvämning pga skyfall**

En översiktlig undersökning av översvämningrisken vid extremregn (100 årsregn) har genomförts vilket är bra.

Åtgärder som föreslås är främst kopplat till höjdsättning och styrning av vatten. Med föreslagna åtgärder gör kommunen bedömningen att planförslaget inte kommer medföra risker för planen kopplat till översvämning orsakat av skyfall. Det framgår också av underlagsrapporten att den nya detaljplanen, med föreslagna åtgärder, inte påverkar intilliggande områden i någon större omfattning. Kommunen skriver att exakta höjder ska detaljprojekteras senare. Inför granskningen måste kommunen beskriva hur åtgärder säkerställs. Om det finns åtgärder som krävs, till exempel viktiga höjder, för att kunna bedöma att marken är lämplig kan dessa med fördel säkerställas på plankartan.

### **Råd enligt 2 kap. PBL**

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

### **Förhållande till ÖP**

Föreslagen exploatering ligger i linje med kommunens översiktsplan.

### **Miljökvalitetsnormer (MKN)**

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att MKN för luft klaras samt att uppsatta riktvärden för buller erhålls.

### **Markföroreningar**

Markförorening har hanterats tillräckligt och avhjälpande säkerställs genom planbestämmelse.

### **Trafik**

Det är positivt att den nya bebyggelsen planeras i ett område med god kollektivtrafik och närhet till service samt att det finns ett sammanhängande stråk för gång- och cykel.

### **Gestaltad livsmiljö**

Kommunen har på ett tydligt sätt beskrivit hur gestaltningen av den gemensamma livsmiljön inom planområdet ska hanteras.

Kommunen har på så sätt visat hur förutsättningar för en omsorgsfullt gestaltad livsmiljö kan skapas. I planbeskrivningen beskriver kommunen vilka värden och karaktärsdrag som finns i området och hur dessa omhändertas och utvecklas i planen med genomarbetade principer och utgångspunkter för gestaltningen. Kommunen har dessutom säkerställt gestaltningen genom olika planbestämmelser på plankartan.

### **Kulturmiljön**

Föreslaget planområde ligger utanför område för riksintresse för kulturmiljö och ingår delvis i ett utpekad kommunalt bevarandeområde.

I planbeskrivningen anges att den grundläggande arkitektoniska idén för utformningen av den nya bebyggelsens gestaltning och struktur för att förhålla sig till kvarterstaden.

Det är positivt att grinden med grindstolpar som är särskilt utpekade i bevarandeprogrammet bevaras inom planområdet. Ur ett kulturhistoriskt perspektiv är det värdefullt om grinden kan bevaras på sin ursprungliga plats.

Pingstkyrkan som byggdes 1973 har inte utpekats som kulturhistoriskt värdefull i stadens kulturmiljöprogram. I det antikvariska utlåtandet har kyrksalen bedömts ha en till stora delar välbevarad karaktär såväl invändigt som utvändigt. Vissa interiöra delar föreslås också att kunna återanvändas i den nya pingstkyrkan som planförslaget innebär.

Planförslaget innebär en jämnhög byggnadshöjd som avviker från den befintliga lägre skalan med anknytning till områdets agrar- och parkhistoriska karaktär. I de antikvariska rekommendationerna föreslås att det är viktigt med öppningar i kvarteret på tomten för Afzeliiskolan i syfte att bibehålla den öppna park- och trädgårdskaraktären. Planförslaget innebär borttagande av äldre alléträd utmed Prästgårdsvägen vilket påverkar den tidigare grönskande inramningen med äldre träd negativt.

I det antikvariska utlåtandet görs den samlade bedömningen att planförslaget medför måttlig påverkan på kulturmiljön. Länsstyrelsen instämmer i denna bedömning och bedömer att planförslaget medför en skalförändring i den tidigare parkmiljön och att äldre alléträd tas bort.

### **Digitala detaljplaner**

Om planen har påbörjats efter 1 januari 2022, då ska de nya föreskrifterna och allmänna råd tillämpas. Lagkravet gäller dock först när planen antas.

### **Synpunkter enligt annan lagstiftning**

Länsstyrelsen bedömer att nedanståden lagstiftning kan påverka genomförbarheten av detaljplanen och vill därför ge nedanståden upplysningar.

### **Vattenverksamhet**

#### *Grundvatten*

Vid åtgärder som anläggande av byggnader med djup grundläggning, som till exempel källare eller underjordiska garage, kan bortledning av grundvatten under anläggningskedet och/eller driftsskedet bli aktuellt.

Länsstyrelsen upplyser om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

#### *Markavvattning*

Åtgärder som utförs för att skydda mot vatten med avsikt att varaktigt öka en fastighets lämplighet för till exempel bebyggelse kan innebära markavvattning enligt 11 kap.



miljöbalken. Frågan att utreda om det krävs åtgärder som innebär markavvattnings och vilka fastigheter som är berörda ska prioriteras i det fortsatta planarbetet och beskrivas i planhandlingen.

### **Biotopskydd**

På Afzeliiskolan 2, längs med Prästgårdsvägen, växer idag tre stora lönnar samt en högstubbe som tillsammans med lövträd på motsatt sida skapar en trädallé längs Prästgårdsvägen. I plankartan föreslås planbestämmelser som anger att marken närmast gatan inte får förses med byggnad och att en trädrad om minst fyra träd ska finnas inom ytan.

Utgångspunkten i nuvarande planförslag är dock att de befintliga träden tas ner och ersätts med nya träd. Enligt utlåtande från arborist rekommenderas att träden samt högstubben tas ner dels eftersom trädens livslängd inte matchar de kommande byggnadernas livslängd dels eftersom träden redan idag är utsatta, och kommer bli ännu mer utsatta under byggnationen.

Trädallén är biotopskyddad. Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen vill bevara trädallén längs gatan och ställer krav vid åtgärder som påverkar träden. I planbeskrivningen hänvisas till Länsstyrelsens beslut om avvisning av ansökan om biotopskyddsdispens från 2023-11-20. Beslutet gällde specifika åtgärder som i det enskilda fallet bedömdes vara en del av genomförandet av nuvarande stadsplan och därför omfattas av undantaget enligt 8a § förordning (1998:1252) om områdesskydd. När en ny detaljplan för området vinner laga kraft så är inte längre undantaget applicerbart för allén eftersom den nya planen antas efter biotopskyddsbestämmelserna beslutades 1994. Detta innebär att biotopskyddsbestämmelserna för allén inträder i samband med att ny detaljplan vinner laga kraft. För att genomföra åtgärder som kan skada träden krävs därmed biotopskyddsdispens.

Då en ny detaljplan, med ambition att alléträd ska finnas kvar på platsen, är under framtagande och då allén är biotopskyddad samt troligen har höga naturvärden anser länsstyrelsen att avverkning av träden innan planen är antagen bör undvikas.

Planbestämmelserna i plankartan säkerställer att fyra träd finns inom ytan men ger inget särskilt skydd till den befintliga biotopskyddade allén. Då plankartan ger utrymme till träden och planen ämnar bevara alléstrukturen med dess värden anser länsstyrelsen att den befintliga allén tydligare bör skyddas genom planbestämmelsen. Gamla lövträd innehar höga natur- och kulturvärden samt ekosystemtjänster som inte är jämförbara med unga klenare träd. Gamla grova träd bör stå kvar så länge som möjligt och inte tas ner i förebyggande syfte. Även äldre träd med försämrad vitalitet innehar höga naturvärden. Bebyggelsen bör i första hand anpassas till den befintliga alléns förutsättningar.

Om avverkning av träden blir aktuellt i samband med genomförandet av den nya detaljplanen görs en dispensansökan till länsstyrelsen. I dispensansökan behöver särskilda skäl finnas för att avverka träden och motivering görs till varför alternativa lösningar där befintlig allé kan stå kvar inte är möjliga.

### **Kulturmiljölagen**

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet. Avståndet mellan det fornlämningsklassade område där kulturlager från 1600-1800-talsstaden Alingsås (L1966:951) kan förväntas och aktuellt planområde är cirka 100 meter.

Alingsås stad fick sina privilegier 1616, men det äldsta kartmaterialet som berör aktuellt område är från 1719. Kännedomen om stadens utbredning under perioden däremellan är relativt begränsad. I samband med detaljplanering inom fastigheten Centrum 1:35 och 1:36, som är belägna strax norr om stadslagret L1966:951, genomfördes år 2013 en arkeologisk förundersökning. Syftet var att fastställa stadslagrets utbredning och omfattning i denna riktning. Ytan inom förundersökningsområdet utgjordes av en asfalterad parkeringsplats. Inga historiska spår från staden påträffades vid förundersökningen. Däremot hittades under asfaltsytan välbevarade spår efter förhistoriska boplatzanläggningar med bronsålders- och järnåldersdateringar (L1959:331). Anläggningarna undersöktes och borttogs (Lödöse museum Rapport 2014:23). I norra delen av planområdet framkom sentida stolphål som tolkades höra samman med aktiviteter på den närliggande prästgården. Det är inte osannolikt att det kan finnas likartade spår av förhistorisk och historisk karaktär inom det aktuella planområdet. Den historiska markanvändningen i stort har däremot under stadens första hundra år utgjorts av åkermark som vidtagit strax norr om stadsbebyggelsen. Inga spår efter den tidiga stadsbebyggelsen kan därför förväntas finnas inom planområdet.

Med anledning av det aktuella detaljplaneområdets begränsade storlek ställer Länsstyrelsen inga krav på en arkeologisk utredning. Om en fornlämning påträffas vid grävning eller annat markarbete ska arbetet genast avbrytas och Länsstyrelsen meddelas (2 kap 10 § Kulturmiljölagen).

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

### **Planenhetens svar:**

#### *MKN vatten*

Dagvattenutredningen har kompletterats inför granskning med en tydligare bedömning på kvalitetsfaktornivå. Slutsatsen är densamma, att föroreningsmängder och -halter minskar efter ett genomförande av exploateringen samt att med föreslagen rening förbättras recipientens möjlighet att uppnå MKN.

Rening och fördröjning av dagvatten från planområdet ska hanteras inom kvartersmarken. Plankartan har kompletterats med en planbestämmelse som anger att dagvatten ska fördröjas inom respektive fastighet. Med fördröjning enligt Alingsås kommuns dagvattenplan, dvs. 12 mm nederbörd per reducerad kvadratmeter hårdgjord yta, bedöms fullgod rening uppnås. Planbestämmelsen anger ingen specifik yta för respektive anläggning eftersom det i det här skedet inte är känt vilken placering som är mest fördelaktig. Placeringen behöver kunna anpassas i förhållande till byggnadernas placering och markens utförande. Den placering som redovisas i dagvattenutredningen utgår

ifrån en fullt utnyttjad byggrätt och hur planområdet kommer att exploateras kommer att redovisas i bygglovsskedet. Planbestämmelsen innebär att dagvattenfördröjning kommer med som ett tekniskt egenskapskrav vid det tekniska samrådet inför startbesked. Kommunen kommer att kräva in underlag som redovisar hur hantering av dagvatten planeras att ske och frågan stäms av enligt dagvattenutredningen samt med ansvariga på kommunens VA-avdelning. Inför slutbesked sker en genomgång av relationsritningar för dagvattenanläggningarna samt kontroll av redovisning i kontrollplanen. Därmed är det säkerställt att de planerade dagvattenlösningarna kommer att genomföras.

#### *Stabilitet*

Geotekniskt PM har kompletterats inför granskning avseende stabilitet för planerade förhållanden. Stabiliteten mot Sävås gamla åfåra har bedömts med överslagsberäkningar med direktmetoden. Slutsatsen är att det inte föreligger några stabilitetsproblem för befintlig och planerad bebyggelse.

#### *Risk för översvämning*

Kommunen har övervägt att ange markens höjd i plankartan men beslutat att det inte är möjligt eftersom placering/höjdsättning av byggnader och markens utförande inte är känd i nuläget. Lämpliga marknivåer kommer att studeras närmare vid projekteringen. För att en fungerande skyfallshantering ska kunna åstadkommas i det aktuella planområdet behöver marken luta från byggnaderna och i riktning mot omkringliggande gator. Några exakta marknivåer är inte avgörande för att kunna åstadkomma detta. Att marken lutar från byggnaderna säkerställs i bygglovs- och efterföljande byggskede eftersom det i BBR anges att marken invid en byggnad ska ges en lutning för att inte skadas av fukt. I Jordabalken beskrivs hur var och en vid nyttjande av en fastighet ska ta skälig hänsyn till omgivningen så att inte skada uppstår. Det betyder bland annat att en ändring av det "naturliga vattnet" inte får göras om det medför skador på omgivande mark. Höjdsättningen av marken inom planområdet får inte ske på ett sådant sätt att vatten leds till intilliggande grannfastigheter. Markens lutning är redan idag sluttande i riktning mot nordöst vilket är den riktning skyfallsvatten bör flöda för att inte orsaka problem inom planområdet eller för omgivningen. Det är därmed naturligt att marken får denna lutning även i framtiden.

Kommunen noterar de upplysningar som ges avseende vattenverksamhet och kulturmiljölagen.

## **2. Lantmäteriet**

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 13 februari 2024 och 13 mars 2024) har följande noterats:

### **Delar av planen som bör förbättras**

#### **Kombination enskild + allmän kvartersmark**

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen D (vård) betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan

mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, till exempel genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

### **Grundkarta**

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan saknas.

### **Delar av planen som skulle kunna förbättras**

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

### **Två bestämmelser med samma lydelse**

I plankartan finns det bestämmelser som begränsar markens utnyttjande, ö1 och ö2. Dessa bestämmelser har samma lydelse; Marken får inte förses med byggnad. Finns det någon anledning till att man har valt att ha två olika bestämmelser med samma lydelse i stället för en bestämmelse?

### **Planenhetens svar:**

Användningen D - Vård kvarstår inom kvartersmarken, i kombination med användningen B - Bostäder. Kommunen har gemensamt med exploatören övervägt de fördelar och nackdelar som finns avseende inlösenregler som följer av kombinationen av användningarna. Syftet med kombinationen är att säkerställa att det blir möjligt att få bygglov för äldreboende med ett större vårdinslag än vad som ryms inom användningen Bostäder. Att begränsa Vård-användningen genom 3D-redovisning i plankartan ger en alltför oflexibel byggrätt och kommunen har därför bestämt att låta

kombinationen av B och D kvarstå. Planbeskrivningen har kompletterats med information om inlösenregler för allmän kvartersmark.

Planbestämmelser med samma lydelse har åtgärdats och grundkartans aktualitetsdatum har lagts till.

### 3. Trafikverket

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

#### Planenhetens svar:

Yttrandet noteras.

### 4. Statens Geotekniska Institut

#### Yttrande över samrådshandling

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

#### Underlag:

1. Plankarta, 2024-02-13.
2. Planbeskrivning, 2024-02-14, reviderad 2024-03-13.
3. PM Geoteknik, Norconsult, 2023-11-07.
4. MUR Geoteknik, Norconsult, 2023-10-30.

#### SGI:s synpunkter

Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion.

#### Geoteknisk utredning

Stabiliteten inom planområdet bedöms i [3] vara tillfredsställande för befintliga förhållanden. Det saknas dock en bedömning för planerade förhållanden. SGI noterar även att planområdets norra gräns ligger ca 60 m från släntkrönet till, vad som förefaller vara, Sävås gamla åfåra. Det framgår inte i [3] om säkerheten mot primär- och sekundärskred från denna slänt har beaktats. SGI anser att ett förtydligande behöver göras. Om otillfredsställande stabilitet inte klart och entydigt kan uteslutas avseende

primär- och sekundärskred ska en stabilitetsutredning utföras enligt SGI Vägledning 8 i som längst detaljerad utredningsnivå enligt kriterier i IEG rapport 4:2010.

### **Planenhetens svar:**

Geotekniskt PM har kompletterats inför granskning avseende stabilitet för planerade förhållanden. Stabiliteten mot Sävås gamla åfåra har bedömts med överslagsberäkningar med direktmetoden. Slutsatsen är att det inte föreligger några stabilitetsproblem för befintlig och planerad bebyggelse.

## **5. Bygg- och miljönämnden**

### **Bygglovsenhetens synpunkter**

#### **Generell synpunkt**

I planbeskrivningen är en del bestämmelser mer detaljerade än vad som framgår av plankartan, för prövning i bygglovsskedet är det plankartan som anger vad som får utföras. Bygglovsenheten anser att om det är något som är av vikt enligt bestämmelserna i planbeskrivningen så måste det lyftas fram i bestämmelserna till plankartan.

#### **Plankarta**

- $\ddot{o}_1$  och  $\ddot{o}_2$  har samma bestämmelser i plankarta. Beskrivning skiljs sig dock i planbeskrivningen. Det är viktigt att tydliggöra skillnaden mellan de bestämmelserna även i plankartan. Bygglovsenheten anser att texten "byggnadsverk under mark tillåts" ska framgå i  $\ddot{O}1$  på plankarta.
- $o_1$  och  $o_2$ : Om plankarta ska ha bestämmelser om olika taktyper anser bygglovsenheten dessa behöver preciseras ytterligare. Generellt räknas mansardtak och valmat tak som en form av sadeltak.

" Utklipp från Svenskt trä:

Sadeltak – den vanligaste takformen för hus med trätakstolar. Ett brant sadeltak ger möjlighet att inreda vindsutrymmet.

Mansardtak – ett sadeltak med två olika taklutningar inom de båda takfallen (brutet tak). Mansardtak förekommer ofta på äldre trähus.

Valmat tak – ett sadeltak med avskurna gavelspetsar."

#### **Planbeskrivning**

" $h_2$  Högsta takfotshöjd är angivet värde i meter över nollplanet. Frontespiser tillåts sticka upp ovan takfotshöjd. Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnadernas takfotshöjd. För att ge en flexibilitet vid utformningen av taket regleras inte takvinkel inom Afzeliiskolan 3. Därmed införs istället en bestämmelse om takfotshöjd för att säkerställa att fasadlivet inte blir för högt. Med takfotshöjd avses skärningslinjen mellan fasaden och yttertaket. Frontespiser är tillåtna och vid frontespiser tillåts fasaden sticka

upp ovanför takfotshöjden. Frontespisens takfot får dock inte överstiga lägsta tillåtna takfotshöjd.”

Bygglövsenheten anser att beskrivningen kan skapa förvirring och bör därför formuleras om.

## **Miljö- och hälsaenheternas synpunkter**

### **Naturvård**

Av planförslaget framgår att den befintliga kyrkan kan komma att rivas. Fladdermöss nyttjar ofta hus och byggnader som bostäder. Med tanke på närområdets beskaffenhet går det inte att utesluta att fladdermöss nyttjar kyrkan som boplats. En boplatsinventering för fladdermöss bör därför göras innan eventuell rivningen genomförs.

De övriga två byggnaderna inom planområdet som avsågs rivas i samband med planens genomförande har redan rivits och någon boplatsinventering av dessa är därför inte längre möjlig.

Alla arter av fladdermöss är fridlysta enligt 4 § artskyddsförordningen (2007:845). Fridlysningen innebär bland annat att det är förbjudet att avsiktligt döda, fånga och störa fladdermöss samt förstöra deras boplatser (viloplats och fortplantningsområde).

### **Hälsoskydd**

Livsmedel- och hälsaenheten lämnat synpunkter inför framtagandet av planhandlingar samt inför samrådet. De synpunkter vi hade gällande luftkvalitet och buller har bemötts i planbeskrivningen.

Enligt planbeskrivningen har en solljusstudie tagits fram för den aktuella detaljplanen. Studien visar att solljus och skuggningsförhållanden anses överlag goda. I vissa lägen krävs, eller kan det krävas, genomgående lägenheter för att klara kraven på direkt solljus, detta gäller i första hand under vinterhalvåret. I planbeskrivningen nämns att dispositionen av lägenheter kan behöva relatera till ljusförhållandena så att inga större, enkelsidiga lägenheter förläggs mot norr.

Livsmedel- och hälsaenheten anser att detaljplanen behöver säkerställa att alla nya bostäderna får tillräckligt med solljus.

### **Miljöfarlig verksamhet och förorenad mark**

Inför samrådet har miljöenheten lämnat synpunkter gällande miljöfarlig verksamhet, förorenade områden samt masshantering.

Enligt samrådshandlingen har planbestämmelser införts inom respektive fastighet som anger att startbesked inte får ges för ny byggnad förrän markförorening avhjälpes.

Vår synpunkt gällande § 28 anmälan enligt förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) har tillgodosetts.

Våra synpunkter gällande kompletterande provtagning har inte tagits med i samrådshandlingen och miljöenheten framför därför dessa synpunkter igen:



- Vi bedömer att kompletterande provtagning och analys med avseende på föroreningar ska göras innan schaktning eller annat markarbete påbörjas. Detta för att avgränsa föroreningarna i sid- och djupled och minska risk för oavsiktlig spridning av föroreningar. Analysparametrar bör minst omfatta de ämnen som tidigare påträffats i halter motsvarande eller över planerad känslig markanvändning.
- Föroreningshalter motsvarande Naturvårdverkets generella riktvärden för förorenad mark känslig markanvändning eller över dessa halter bör ej kvarlämnas på fastigheten då bostäder ska byggas och bl.a. bly har påträffats i höga halter.
- Om parkeringsgarage ska anläggas bör det säkerställas att prover med avseende på föroreningar har tagits på minst det djup som schaktning för garaget ska göras.
- Vi bedömer att klassificering av massorna samt en riskbedömning ska göras innan massorna återanvänds även inom fastigheten. Detta för att avgöra om massorna är lämpliga att placera på den nya platsen med avseende på föroreningar och att inte riskera att eventuella föroreningar sprids oavsiktligt.

### Planenhetens svar:

#### *Bygglovsenhetens synpunkter*

Planbestämmelserna ö<sub>1</sub> och ö<sub>2</sub> har justerats så att de i plankartan nu har olika lydelse. Även planbestämmelserna gällande takvinkel har förtydligats så att det framgår när det är mansardtak respektive traditionellt sadeltak som avses.

Beskrivningen av motiv till planbestämmelse h<sub>2</sub> har förtydligats i planbeskrivningen.

#### *Miljö- och hälsaenheternas synpunkter*

En fladdermusinventering har genomförts inför granskning med inriktning på att undersöka om det förekommer några koloniplatser för fladdermöss inom planområdet (Naturcentrum 2024-10-05). Resultaten från inventeringen visar att det finns jagande fladdermöss över inventeringsområdet och enstaka individer vilar sannolikt sporadiskt under dag eller natt i fruktträden. Hade det funnits kolonier i träden hade de setts vid utflygning eller spelats in med autoboxar eller handhållen detektor under kvällarna.

Med största sannolikhet förekom inga kolonier av fladdermöss inom det inventerade området vid tiden för inventeringen. Sannolikt beror den låga individtätheten och det låga artantalet på att inventeringsområdet är beläget inne i staden och att det omges av gatlyktor som gör mängden ljus alltför stor för många fladdermöss.

I planbeskrivningen har avsnittet *Upplysningar till efterkommande skeden* kompletterats med information om att vissa av fasaderna får lite eller inget direkt solljus med den disposition av ny bebyggelse som föreslås. Syftet är att säkerställa att frågan hanteras i bygglovsskedet. Eftersom vi i nuläget inte vet hur den nya bebyggelsen kommer att disponeras inom fastigheterna, samt vilken höjd de kommer att få, så blir en planbestämmelse om lägenheternas disponering alltför fastlåsande.

De synpunkter som framförts vid interngranskning inför samrådet har tillgodosetts och information om kompletterande provtagning av markförorening finns med i



planbeskrivningen. Se avsnitt om *Förorenad mark* på sida 51 samt avsnitt *Upplysningar till efterkommande skeden* på sida 31.

## 6. Polismyndigheten

Polismyndigheten har inte några invändningar mot aktuella byggplaner.

### Planenhetens svar:

Yttrandet noteras.

## 7. Kulturförvaltningen Västra Götalandsregionen

Kulturförvaltningen, Västra Götalandsregionen har fått rubricerade planförslag på remiss och har följande synpunkter:

Våra synpunkter berör enbart planförslagets konsekvenser med rivningen av pingstkyrkan där vår bedömning är att den bör bevaras på grund av dess stora kulturhistoriska värden.

Till planhandlingarna hör en kulturhistorisk utredning "Antikvariskt utlåtande och konsekvensbeskrivning till detaljplan", Sweco 2024-02-13, vars innehåll till delar återges i planbeskrivningen. Utredningen är innehållsrik och välgjord. Den innehåller bl a en kulturmiljöanalys av planområdet och en konsekvensbedömning av de kulturhistoriska värdena i den föreslagna detaljplanen.

I utredningen är de kulturhistoriska värdena både avseende miljön som helhet och pingstkyrkan som byggnad beskrivna. Den samlade konsekvensbedömningen är att de negativa konsekvenserna av planförslaget som helhet sammantaget bedöms som måttliga för kulturmiljön. Utredningen är välgjord men vi delar inte vissa av de avvägningar och slutsatsen som görs i utredningen och planbeskrivningen kring pingstkyrkobyggnadens kulturhistoriska värden och bedömningen att de kulturhistoriska konsekvenserna av en rivning är små-måttliga.

I utredningen beskrivs kyrkobyggnadens kulturhistoriska värden. Den är en välbevarad representant för rekordårens frikyrkobyggnader med bl a höga arkitektoniska värden, samhällshistoriska värden och stort lokalhistoriskt värde. Byggnaden har en karaktäristisk siluett som bidrar till gestaltningen av området kring landsortskyrkan i Alingsås.

Vi anser av dessa skäl att kyrkobyggnaden är väsentlig att bevara. I både den kulturhistoriska utredningen och planbeskrivningen är de främsta argumenten för att en rivning av kyrkan får begränsade konsekvenser för de kulturhistoriska värdena att bevarandevärde interiöra delar återbrukas och att verksamheten kan fortsätta i ändamålsenliga lokaler. Båda sakerna är förstås positiva men en rivning innebär att byggnaden och stora kulturhistoriska värden raderas. Att återbruka material eller vissa detaljer kan

aldrig uppväga det. Det är också negativt ur ett resurshushållningsperspektiv och miljöperspektiv att riva en fungerande byggnad i gott tekniskt skick.

Att slå vakt om den fortsatta verksamheten är naturligtvis av stor betydelse men borde vara möjligt att kombinera med ett fortsatt brukande och bevarande av den nuvarande kyrkobyggnaden, En lösning som tillgodoser både behovet av verksamhetens fortsatta utveckling och bevarandet av den värdefulla kyrkobyggnaden bör utredas närmare.

Vår rekommendation är att planförslaget omarbetas där den befintliga kyrkobyggnaden bevaras med eventuella förändringar av övriga lokaler för Pingstkyrkans fortsatta verksamhet. Kyrkobyggnaden bör också ges ett skydd för fortsatt bevarande med rivningsförbud och skydds- och varsamhetsbestämmelser.

### **Planenhetens svar:**

Syftet med det antikvariska utlåtandet och konsekvensbeskrivningen var att bedöma stadslandskapets kulturhistoriska sammanhang och värden samt beskriva konsekvenserna av genomförandet av detaljplanen. Kommunen står bakom de avvägningarna som gjorts avseende kyrkans kulturhistoriska värden och konsekvenserna av en rivning. Måttligt - högt kulturhistoriskt värde och liten känslighet för rivning bedöms innebära små - måttliga negativa konsekvenser för kulturmiljön vid en rivning av pingstkyrkan. Så som anges i planbeskrivningen bygger denna bedömning på att byggnaden ersätts av en ny kyrkobyggnad som innebär att de långsiktiga möjligheterna att fortsätta bedriva verksamheten förbättras.

Det stämmer att byggnaden har för tiden representativa och påkostade material och utföranden, men samtidigt finns troligtvis många motsvarande exempel av frikyrkor med liknande kulturhistoriskt värde. Ur ett lokalt perspektiv är byggnadens kulturhistoriska betydelse stor och en stor del av detta värde är knutet till användningen och det immateriella; dvs församlingens gudstjänster, möten och annan verksamhet. När församlingen nu upplever att befintliga lokaler inte är möjliga att anpassa efter nuvarande verksamhet bedömer kommunen att möjligheten att fortsätta bedriva och utveckla kyrkoverksamheten bör ges. För den lokalhistoriska betydelsen är inte befintlig kyrkobyggnad viktig utan det är församlingens fortsatta verksamhet som är avgörande. Den gamla kyrkan kan likväl leva vidare i en ny miljö.

## **8. Tekniska enheterna Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Dagvattenutredningen indikerar inget omfattande hanteringsbehov men dagvattenhantering behöver ändå säkerställas i detaljplanen.

VA-avdelningen har därför följande synpunkter:

- Plankartan saknar bestämmelser för nödvändiga dagvattenhanteringsåtgärder
- Dagvatten bör nämnas i planbeskrivningens sammanfattningsdel
- VA bör involveras i dagvattenutredningens slutskede för att se hur granskningskommentarer hanterats

- VA bör få möjlighet att granska beskrivningen om dagvattenhantering i planbeskrivningen
- Beskrivning av befintligt ledningsnät inom området bör inte redovisas i planbeskrivning. Hänvisa till dagvattenutredningen istället.
- Sammantaget anser VA att dagvattenutredningen inte säkerställer dagvattenhanteringen.

#### **Planenhetens svar:**

Plankartan har kompletterats med bestämmelse som anger att fördröjningsmagasin för dagvatten ska anläggas inom kvartersmarken inom respektive fastighet.

Planbeskrivningens sammanfattning har kompletterats med text angående dagvattenhantering och beskrivning av befintligt ledningsnät har tagits bort.

### **9. Vård- och omsorgsförvaltningen**

Vård- och omsorgsförvaltningen är positiv till utvecklingen av nya kvarter som innehåller ordinära boenden och verksamheter, i kombination med särskilda boendeformer. En sådan utveckling förbättrar såväl vår bostadsmarknad och stadsbild, som kommunens möjlighet att erbjuda ändamålsenliga bostäder inom äldreomsorgen och LSS.

På grund av planområdets centrala läge, med tillgång till både grönområden och stadskärnan utgör bostadskvarteret ett passande alternativ för bostäder med särskild service enligt LSS, särskilt boende inom äldreomsorgen och även trygghetsbostäder. För att optimera tillgängligheten ser förvaltningen helst att bostäderna placeras på markplan.

Vidare vill förvaltningen framhålla ett önskemål om ett antal lägenheter som är mindre till storleken och endast tillgänglighetsanpassade i mindre omfattning. Målgruppen för sådana bostäder är yngre personer med funktionsnedsättning, som på detta vis skulle kunna tillgodogöras boenden på den ordinarie bostadsmarknaden till en skälig hyra. Syftet är att dessa personer inte behöver bosätta sig i en bostad med särskild service enligt LSS. Däremot skulle de fortsatt kunna ta del av andra insatser som boendestöd, avlösning och ledsagning.

Förvaltningen önskar således att kommunen möjliggör för ett eller flera av ovan nämnda boendeformer inom det nya kvarteret.

#### **Planenhetens svar:**

Yttrandet noteras och önskemål om de boendeformer som nämns har framförts till exploatören. Planförslaget möjliggör LSS, äldreboende och olika lägenhetsstorlekar.

## 10. Västtrafik

Att utveckling av bostäder och verksamheter sker i anslutning till befintlig bebyggelse och kollektivtrafik är mycket positivt ur aspekten hållbart resande. Detta eftersom det innebär exempelvis kortare avstånd och att underlaget för kollektivtrafiken stärks. Den övergripande bedömningen är att utveckling enligt förslaget är positivt ur aspekten hållbart resande.

Möjligheterna att resa med gång och cykel till lokala målpunkter bedöms vara goda.

Kommunen beskriver närheten till kollektivtrafiken. Läget innebär goda möjligheter att med buss främst nå lokala målpunkter, och med tåg även regionala och nationella målpunkter.

För att öka det hållbara resandet behövs goda möjligheter att genomföra många av sina resebehov till fots, med cykel eller med kollektivtrafik. Det behövs också åtgärder som gör det något jobbigare eller svårare att resa med bil. Det är därför mycket positivt att kommunens parkeringsnorm möjliggör färre parkeringsplatser genom reduceringsåtgärder. Västtrafik ser fram emot att följa det fortsatta planarbetet.

### Planenhetens svar:

Yttrandet noteras och medför ingen förändring.

## 11. Alingsås energi

Alingsås energi har inget att erinra kring detaljplanen.

### Planenhetens svar:

Yttrandet noteras.

## 12. Räddningstjänsten

Räddningstjänstens bedömning baseras på följande:

- Insatstid
- Tillgänglighet
- Trafikflöde
- Farligt gods
- Brandvattenförsörjning
- Släckvatten

### Bedömning

Räddningstjänsten har följande synpunkter på detaljplanen:

Räddningstjänsten avråder från byggnadstekniska lösningar som innebär att räddningstjänsten ska vara behjälplig med utrymning via stegutrustning. Istället bör byggnaderna förses med Tr1- /Tr2 trapphus alternativt andra lämpliga lösningar tex loftgångar på grund av följande aspekter:

#### **Insatstid och trafikflöde**

Vid en eventuell projektering med stegutrymning är det viktigt att BBR 5:323 samt 5:721 uppfylls samt att räddningstjänsten har rätt förmåga och insatstid.

Största delen av bebyggelsen inom planområdet kan utgöras av flerbostadshus i upp till fyra våningar. Enligt räddningstjänstens bedömning kommer insatstiden kan överstiga 10 minuter. Detta kan innebära avsteg från de högst 10 minuter som nämns i Brandskydd i Boverkets byggregler allmänna råd i BBR 5:323. Finns behov av att förtydliga skall-kraven för det vita huset så kan bilaga 8 kompletteras med dessa uppgifter.

Begreppet insatstid avser tid från alarmering av räddningsstyrkan till dess att räddningsarbetet har påbörjats och fått inledande effekt.

Det allmänna rådet i BBR 5:323 uttrycker högst 10 minuter som tillräcklig snabb insatstid. För friliggande flerbostadshus i verksamhetsklass 3 med högst tre våningsplan kan tillräckligt snabb insatstid vara högst 20 minuter. I den allmänna generalisering som gjorts för att tillämpa begreppet insatstid är denna uppbyggd enligt följande:

Anspänningstid: 1,5 minuter, Körtid: (x) minuter, Angreppstid: 1 minut. Räddningstjänsten beräknar körtiden till aktuellt område i normalfallet till 6–7 minuter i dagsläget vilket innebär en total insatstid på drygt 8,5 till 9,5 minut. Vid morgon och eftermiddag är trafikflödet mycket besvärligt vid vägsträckan Götarondellen in på Vänersborgsvägen till avfarten till Norra Ringgatan vilket kan innebära längre körtid och således insatstid.

#### **Svårigheter med stegutrymning**

Räddningstjänsten rekommenderar att andra utrymningsstrategier än räddningstjänstens stegutrustning ska utgöra den alternativa utrymningsvägen på grund av att utrymning via räddningstjänstens stegar kan medföra stora svårigheter, särskilt av utrymning av äldre, små barn och funktionsnedsatta personer.

Om räddningstjänsten måste använda en del av sina resurser till att fungera som alternativ utrymningsväg så kan även släckinsatsen fördröjas.

Då det inte framkommer på redovisade handlingar var elfordon ska laddas har Räddningstjänsten följande synpunkter/rekommendationer:

Laddningsplatsens placering och utformning för att undvika skador på människor, miljö och egendom samt för att underlätta räddningstjänstens insats bör laddningsstationer:

- I första hand placeras utomhus.
- Placeras långt ifrån husfasad.

- Placeras så att ventilationsöppningar till byggnader undviks för att minska risken att giftig gas sprids till verksamheter eller bostäder.
- Förses med en huvudströmbrytare som är lättåtkomligt för Räddningstjänsten vid en händelse av brand. Huvudbrytaren placeras med fördel i ett skåp som Räddningstjänsten har nyckel till.

Då de placeras i garage förespråkar AVRF öppna garage med god ventilation. För samtliga garage bör laddningsplatserna vara:

- Välventilerade.
- Placerade så nära in/utfarten som möjligt. Detta för att räddningstjänsten ska kunna göra insatser från en säker miljö utan långt avstånd till branden samt att eventuellt kunna avlägsna fordonet vid behov.
- Vid placering i garage med flera våningsplan bör elbilsplatser placeras i eller ovan markplan.
- Laddplatserna så långt som möjligt från entréer eller ventilationsintag till byggnader kopplade till garaget för att minska risken att giftig gas sprids till verksamheter eller bostäder.
- Nära till brandpost.
- Utrustade med ett torrsprinklersystem med anslutningsmöjlighet utifrån för räddningstjänsten.
- Vältilltagen i yta, för att minska risken att branden sprids till andra fordon eller annat brännbart.
- Laddstationerna försedda med en huvudströmbrytare som är lättåtkomlig vid en händelse av brand. Huvudbrytaren placeras med fördel i ett skåp som räddningstjänsten har nyckel till.
- Parkeringsplatserna ska vara väl skyltade och garaget försett med insatsplan.

### **Släckvattenhantering**

Vid släckning av bilbränder framförallt av elbilar behövs en stor mängd släckmedel, vanligtvis vatten som vid en räddningsinsats blir kontaminerat.

Det bör därför beaktas om det finns brunnar eller liknande i närheten, och var detta vatten isåfall tar vägen.

Laddnings- och uppställningsplatser bör om möjligt täckas av brunnar/avrinningsytor med en uppsamlade slamavskiljande funktion. Det bör även finnas brunnstätningar nära till hands så att man snabbt kan täta brunnar om behov skulle uppstå.

### **Planenhetens svar:**

Information avseende insatstid och stegutrymning noteras och informationen har lagts till i planbeskrivningen under avsnitt *Upplysningar till efterkommande skeden* på sida 31. Detaljplanen kan inte reglera utformning av trapphus och placering av laddningsplatser för elbilar.

Avsnitt *Brandvattenförsörjning och olycksvatten* på sida 69 i planbeskrivningen har kompletterats. Det finns ingen förhöjd risk för olycksvatten som riskerar att spridas via

VA- och dagvattensystemet och området är inte särskilt känsligt. Avrinning vid en brand eller olyckshändelse där farlig vätska kan släppas ut, kommer att följa markens lutning som lutar bort från byggnaderna och i riktning mot Brunngatan och dagvattenanläggningarna som planeras invid Brunngatan. Förorenade anläggningar behöver saneras. För att motverka spridning kan utlopp från dagvattenanläggningar och dagvattenbrunnar i intilliggande gator proppas.

### 13. Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

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

Kontakta PostNord i god tid på [utdelningsforbattningar@postnord.com](mailto:utdelningsforbattningar@postnord.com) för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

#### Planenhetens svar:

Synpunkterna noteras.

### 14. Alingsåshem

Planområdet angränsar till Alingsåshems fastighet Brunnen 1. I linje med förslaget, så ser vi gärna att bebyggelsen närmast vår fastighet håller sig till 2-3 våningar.

För övrigt ställer sig Alingsås hem positiv till en utveckling av fastigheten Afzeliiskolan 2 och 3. En förtätning av bostäder kan främja social kontroll och trygghet för våra hyresgäster och besökare i området.

#### Planenhetens svar:

Inom Afzeliiskolan 2, närmast Brunnen 1, regleras bebyggelsens höjd så att den kan uppföras i 2-3 våningar. Byggnaden närmast Brunnen kan uppföras i två våningar.



## 15. Afzeliiskolan 2

Vi är fastighetsägare av Afzeliiskolan 2, med adress Prästgårdsvägen 3.

Vi vill härmed lämna några synpunkter till förslaget.

Vår vision är att skapa attraktiva, hållbara och trivsamma bostäder för de boende. Samtidigt skall det vara riktigt vackra byggnader med höga kvaliteter att uppskattas av förbipasserande Alingsåsare.

### Angående byggnadshöjd på huset i norr

Byggnadshöjden på huskroppen i norr är i samrådsförslaget sänkt till två våningar plus vind. Vi anser att det nuvarande förslaget med sänkt byggnad i norr ger negativa konsekvenser. Vi har inte fått möjlighet att diskutera norra byggnadens höjd med politiken. Således har vi inte fått förklara vilka konsekvenser och nackdelar denna sänkning innebär. Därav vill vi lämna följande synpunkter:

Vi yrkar att byggnaden i norr skall, likt övriga huskroppar, vara tre våningar plus inredd vind likt vårt ursprungliga förslag.

Anledningarna till det är flera.

- Arkitektoniskt. Vi och många Alingsåsare med oss, som sett och kommenterat förslaget, menar att symmetrin blir väsentligt sämre med två våningar plus vind. Är man mån om det estetiska, vilket vi bryr oss mycket om, så blir tre våningar plus vind en vackrare byggnad. Helheten av kvarteret får en betydligt bättre symmetri och det får en finare och mer enhetlig arkitektonisk balans. En markering av hörnet, likt visionen/stadsplanens rådgivande dokument, skulle få en betydligt bättre och vackrare lösning. Sänkningen, som visas i förslaget, kommer inte markera hörnet och det blir visuellt sämre för kvarteret.
- Tillgängligheten. Vår ambition är att skapa bra boendemiljö med flera mindre och yteffektiva lägenheter och göra byggnaden och kvarteret tillgängligt för fler. En tvåvåningsbyggnad innebär färre, men stora, och planmässigt sämre lägenheter med betydligt mer begränsad tillgänglighet. Byggnad med två våningar får inte ekonomisk hållbarhet med hiss och således sämre tillgänglighet. Sänkt byggnad riskerar att diskriminera äldre och rörelsehindrade personer, som inte klarar att gå i trappor, och därmed inte kan bo där. Med tre våningar plus vind blir byggnaden tillgänglig för alla.

Sammanfattningsvis yrkar vi alltså för att öka byggnadshöjden till minst tre våningar plus vind på samtliga byggnader enligt vårt ursprungliga förslag.

Vi ser fram emot att bidra till att skapa en attraktiv och mer levande stadsdel.



### **Planenhetens svar:**

Tidigt i processen har kommunen framfört att bebyggelsen inom Afzeliiskolan 2 ska uppföras med en variation av byggnader i 2 till 3 våningar. Detta dels för att bygga vidare på stadskärnans karaktärsdrag och kvartersstaden som byggnadsprincip, men också av hänsyn till omgivande bebyggelse som har en låg skala mot norr och en något högre skala i söder. Relationen till den omgivande miljön är en viktig aspekt som kommunen värnar om och det är en del av avvägningen mellan motstående allmänna och enskilda intressen. Eftersom det bebyggelseförslag som presenterats under planprocessen inte innehöll den efterfrågade variationen av 2 till 3 våningar efterfrågades istället en sänkning av bebyggelsen inom den del där det anses särskilt viktigt att bebyggelsen ges en lägre skala. Här ser kommunen att det smala gaturummet som Brunnsgatan utgör och avsaknaden av inramande grönska gör att ny bebyggelse behöver möta befintlig bebyggelse i kv Brunnen i en motsvarande skala. Möjligheten att ordna tillgängliga lägenheter får i detta fall stå tillbaka för behovet av anpassning till omgivningen. Eftersom en större del av bebyggelsen får uppföras i 3 våningar bedöms ändå majoriteten av lägenheterna bli tillgängliga med hiss.

## **16. Afzeliiskolan 4**

### **1. Plan- och illustrationskarta samt planbeskrivning**

Plankartan är den juridiskt bindande planhandlingen och planbeskrivningen och illustrationskartan ska användas för att underlätta förståelsen av detaljplanen och vara vägledande vid tolkningen av Plankartan.

#### **Synpunkt:**

Illustrationskarta stämmer inte, tomtgränser kontra byggnader skall ju vara vägledande för att förstå så det har utlovats ett bättre underlag, modell föreslogs på samrådsmötet.

#### **Kommentar:**

Då illustrationskartan inte stämmer överens med de faktiska tomtgränserna och byggnadernas placering, är det viktigt att detta rättas till för att säkerställa att alla parter har en korrekt och gemensam förståelse för planförslaget. Illustrationskartor är avsedda att ge en visuell representation av planerade förändringar och bör vara korrekta och tydliga.

Ett löfte om att tillhandahålla ett bättre underlag innebär att det bör tas fram en uppdaterad och mer detaljerad modell som korrekt återspeglar de avsedda förhållandena. En modell föreslogs under samrådsmötet 27 mars 2024, så bör detta förslag följas upp och en sådan modell bör utvecklas för att underlätta förståelsen och diskussionen kring detaljplanen.

Det är viktigt att kommunen tillhandahåller korrekta och tillförlitliga planhandlingar, eftersom dessa utgör grunden för beslut om markanvändning och byggnation. Då det finns felaktigheter eller brister i underlagen, kan det leda till missförstånd och försejningar i planprocessen. Då det finns en överenskommelse om att en modell ska tas

fram, kan det vara lämpligt att följa upp med en tidsplan från kommunen som vi kan ta del av. 2024-04-19

## 2. Stads kärnan och tomtgräns

Det nämndes på Samrådsmötet att man inom stads kärnor ofta bygger vid tomtgräns och då antydde att Afzeliiskolan 2 och 3 var inom stads kärnan men enligt planbeskrivningen och på kommunens hemsida så är det utanför. I Detaljplanens syfte skriver man om Afzeliiskolan 2, Kvarterets exponerade läge med närhet till stads kärnan I läge och omfattning skriver man, planområdet är beläget norr om stads kärnan

### Synpunkter:

- Vad föreningen förstår så skall byggnad generellt vara 4,5 meter från tomtgräns om det inte ligger inom stads kärnan?
- Fasaderna på byggnaderna ser ut att ligga nära tomtgränserna.
- Regelverket säger väl minimum 4,5 m från tomtgräns?
- Då fastigheterna Afzeliiskolan 2 och 3 ligger utanför stads kärnan skall väl även 4,5 meter gälla även i detta fall?

### Kommentar:

Generellt sett, om en fastighet inte ligger inom stads kärnan, kan regeln om ett avstånd på 4,5 meter från tomtgränsen vara tillämplig, såvida inte detaljplanen medger annat. Det är detaljplanen som är styrande för vad som gäller i det specifika området, och den kan innehålla bestämmelser som avviker från de allmänna reglerna.

Då planbeskrivningen och information på kommunens hemsida visar på att Afzeliiskolan 2 och 3 ligger utanför stads kärnan, och det inte finns några särskilda bestämmelser i detaljplanen som tillåter byggnation närmare tomtgränsen, bör regeln om 4,5 meters avstånd gälla.

Vår synpunkt att fastigheterna bör följa regeln om 4,5 meters avstånd om de ligger utanför stads kärnan är rimlig utifrån den information ni har tillhandahållit. Det är dock viktigt att granska detaljplanen noggrant för att fastställa de exakta reglerna som gäller för dessa fastigheter. Om det finns motsägelser eller oklarheter i planhandlingarna, vill vi framföra dessa synpunkter till kommunen för att få klarhet och säkerställa att planen följer gällande lagstiftning och kommunens egna riktlinjer.

## 3. Servitut

Illustrationskarta på sidan 8 där har kommunen servitut gällande (Z) på Afzeliiskolan 3. Vad händer med denna del i servitutet? Servitutet gällande Y som berör Afzeliiskolan 3 och Afzeliiskolan 4 där vill man ordna ett gångstråk som skall vara mellan hela Afzeliiskolan 2 och Afzeliiskolan 3 och sedan leda ut mellan parkerade bilar.

### Synpunkter:

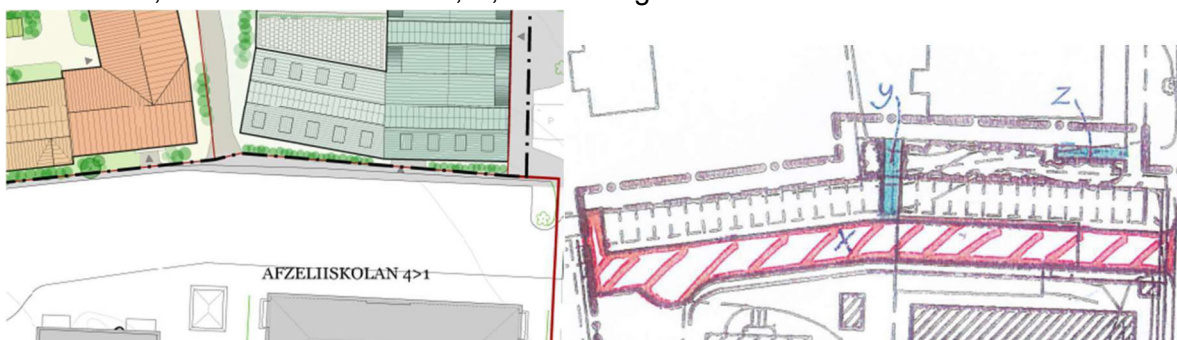
- Afzeliiskolan 4 vill helst undvika en gångbana som leder ut mellan våra parkeringar. Ingen av fastigheterna Afzeliiskolan 2 och Afzeliiskolan 3 liksom Afzeliiskolan 4 (dialog mellan parter vid samrådsmöte) ser behov av gångbana enligt illustrationskartan

- Hur säkerställs säkerhet för närmast parkerade bilar om man väljer att släppa ut gångtrafikanter mitt i en parkeringsyta?
- Bedömning att det leder till ökade störningar inom Afzeliiskolan 4 och risker för människor vad gäller säkerhet att passera över bilparkering.
- Vart flyttas de parkeringsplatser och elstolpar som man tar i anspråk om man väljer att det skall vara ett gångstråk?
- Vem står för kostnaden avseende iordningställande av nya parkeringsplatser inklusive elstolpe/ar?

#### **Kommentar:**

När markanvändningen ändras kan servitutet påverkas på olika sätt. Om servitutet hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten och olägenheten inte kan undanröjas genom att servitutet ändras, kan servitutet upphävas. Detta kan också ske om servitutet inte längre behövs för den härskande fastigheten eller om nyttan av servitutet är ringa jämfört med belastningen på den tjänande fastigheten. Servitutets innehåll kan förändras i enlighet med vad som är en naturlig följd av samhällsutvecklingen, men det finns en gräns för hur mycket den tjänande fastigheten har att tåla. Om servitutet inte längre fyller någon funktion enligt en ny detaljplan, kan det upphävas.

I det specifika fallet med Afzeliiskolan 3 och de övriga fastigheterna, om man vill ordna ett gångstråk som påverkar servitutet, bör man överväga om servitutet fortfarande är nödvändigt eller om det utgör en orimlig belastning på den tjänande fastigheten. Om servitutet inte längre är nödvändigt eller om det utgör en orimlig belastning, kan det finnas skäl att upphäva eller ändra det. Vidare måste kommunen beakta säkerheten för gångtrafikanter och parkerade bilar samt vem som ska stå för kostnaden för nya parkeringsplatser och elstolpar om servitutet ändras för att tillåta gångstråket. Se Illustrationskarta, sidan 8 och Servitut X, Y, och Z enligt nedan.



#### **4. Allmän gång- och cykeltrafik**

Allmän gång- och cykeltrafik nyttar interngatan (X) på Afzeliiskolan 4 för passage mellan Landskyrkoallén och Prästgårdsvägen (se bild nedan).

#### **Synpunkter:**

- Hur planeras den iordningställas för att säkerställa att gående och cyklister når Prästgårdsvägen och inte nyttjar området inom Afzeliiskolan 4 framför Prästgårdsvägen 1 A och 1 B?

- Kommunal gång- och cykelbana, vem ansvarar och bekostar snöröjning och sandning, är det kommunen?
- Avfallshantering för Afzeliiskolan 2 och 3 bör väl hanteras fullt ut inom deras tomter så att inte Afzeliiskolan 4 påverkas, detta bör väl framgå av illustrationskarta och/eller finnas beskrivet i planbeskrivning?
- Det som beskrivs som angöringsgata inom Afzeliiskolan 4 kan inte nyttjas under byggtid.

**Kommentar:**

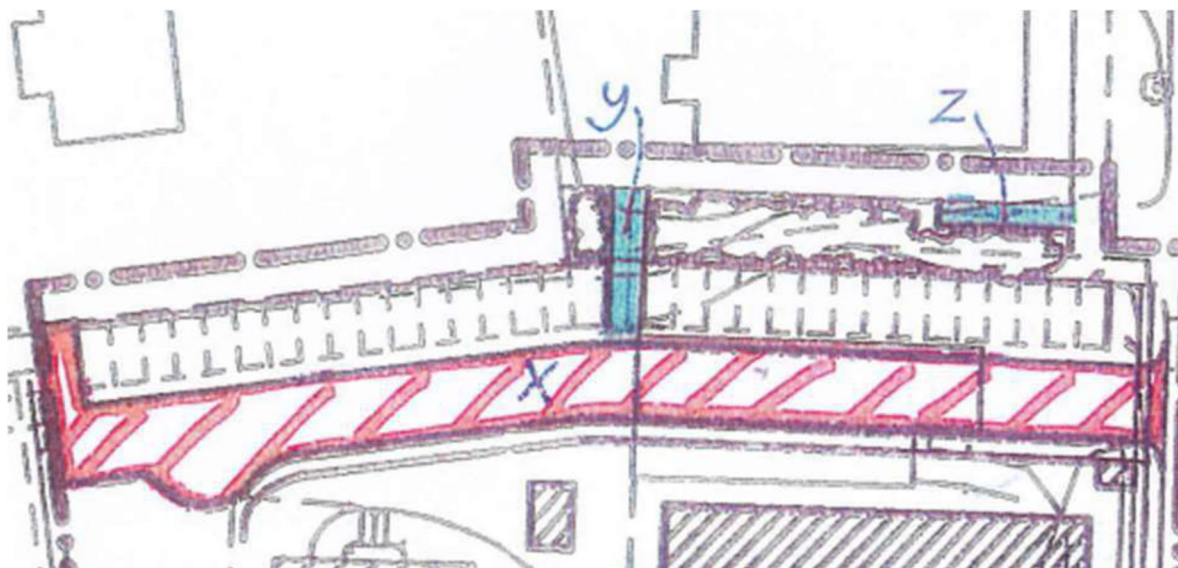
För att säkerställa att gående och cyklister når Prästgårdsvägen utan att nyttja området inom Afzeliiskolan 4, måste det finnas tydliga vägvisningar och eventuellt fysiska avgränsningar som leder trafiken rätt. Detta bör planeras och iordningställas i samråd med kommunen och berörda parter.

Afzeliiskolan 4 saknar avtal med kommunen vad som gäller kring snöröjning, sandning och renhållning av dessa stråk.

Avfallshantering för Afzeliiskolan 2 och 3 måste hanteras inom deras egna tomter för att inte påverka Afzeliiskolan 4. Detta måste framgå av illustrationskartan och/eller planbeskrivningen. Det är viktigt att detta regleras i detaljplanen eller genom avtal mellan fastighetsägarna.

Om angöringsgatan inom Afzeliiskolan 4 inte kan nyttjas under byggtid, måste detta kommuniceras till berörda parter och alternativa lösningar för tillfällig tillgänglighet måste planeras och överenskommas. Det kan innebära tillfälliga vägar eller andra åtgärder för att säkerställa tillgänglighet och säkerhet under byggtiden.

Servitut X, Y, och Z enligt nedan.



## 5. Kulturmiljöområde

Afzeliiskolan 2 ingår i kommunens kulturmiljöområde och bör ju bebyggas med låga fastigheter och omgärdas av träd/trädallé i framför allt väst, syd och norr för att skapa/återskapa rätt känsla.

### Synpunkt:

Byggnad i "tornstaden" som gränsar mot kulturmiljöområdet är ju en låg träbyggnad och borde sätta riktlinjer för Afzeliiskolan 2 för höjd även mot Afzeliiskolan 4 i syd både utifrån höjd, estetiskt, symmetriskt och även träd för att skapa en fin, grön och öppen miljö. Afzeliiskolan 3 som vill förändra sina byggnader från en lägre del och en högre del till att bygga allt lika högt förändrar bilden avsevärt för Afzeliiskolan 4 och boende får en väsentlig påverkan när "all" utsikt försvinner.

Att behålla en lägre del mot Afzeliiskolan 4 och en högre del mot norr som idag. Träden mot Landskyrkoallén är mycket värdeskapande och ger karaktär åt kvarteret. I plankartan säkerställs att byggnaderna får en indragen placering så att den grönskande inramningen kan behållas.

Önskemål om att skapa även en grönskande inramning mot Afzeliiskolan 4 och indragna byggnader även där. Detaljplanen A407 angav för Afzeliiskolan 2 att marken var planlagd för "område för bostadsändamål" som tillåts uppföras i två våningar och med en sammanlagd byggnadsyta på 300 kvm. Fråga: Hur kan det bli en så stor skillnad i byggnadsyta när man ändrade 2017? Detaljplanen A407 angav för Afzeliiskolan 3 att marken var planlagd för "område för samlingslokaler" med angiven högsta byggnadshöjd på 5 meter och högsta nockhöjd + 79 meter.

### Fråga:

Hur kan byggvillkor förändras så mycket i samband med ändring av stadsplanen 2017?

### Kommentar:

För att bevara känslan i ett kulturmiljöområde är det viktigt att ny bebyggelse anpassas till områdets karaktär. För Afzeliiskolan 2 innebär detta att byggnadernas höjd och utformning, samt bevarandet av träd och grönska, måste harmoniera med omgivningen och befintliga byggnader, som den låga träbyggnaden i "tornstaden". Detta kan innebära att riktlinjer för höjd och utformning måste följas även mot Afzeliiskolan 4.

För Afzeliiskolan 3, där det finns en önskan om att förändra byggnadernas höjd, är det viktigt att beakta hur detta påverkar grannfastigheten Afzeliiskolan 4 och dess boende. Att behålla en lägre del mot Afzeliiskolan 4 kan vara en lösning för att minska påverkan på utsikten.

När det gäller grönskande inramning och placering av byggnader är det önskvärt att säkerställa att detta även gäller mot Afzeliiskolan 4, för att skapa en enhetlig och estetiskt tilltalande miljö.



### Övriga synpunkter:

- Enligt servitut (2007 13 016) skall allmän gång och cykeltrafik kunna nyttja interngatan. Normalt är det den härskande fastigheten som skall stå för underhållet. Så sker inte här utan tjänande fastighet har stått för underhållet (snöröjning, sopning, halkbekämpning m.m.) sedan lång tid tillbaka. Härskande fastighet, Alingsås Centrum 1:10, bör ta över underhållet.
- Servitutet gäller gång och cykeltrafik, innebär inte tung trafik som sophämtning.

### Fråga:

Hur ställer sig räddningstjänsten till planbeskrivningen och kan utryckningsfordon komma in på tomterna 2 och 3?

### Kommentar:

När det gäller servitut och underhåll av interngator är det vanligt att servitutet specificerar vilken fastighet som har ansvar för underhållet. Om tjänande fastighet har skött underhållet trots att det är den härskande fastigheten som borde göra det enligt servitutet, så är det lämpligt att omförhandla villkoren och påminna den härskande fastigheten om dess skyldigheter.

Servitutet som tillåter allmän gång- och cykeltrafik innebär inte automatiskt att tung trafik, som sophämtning, är tillåten. Det kan krävas ytterligare överenskommelser eller anpassningar för att hantera sådan trafik.

Räddningstjänstens tillgång till fastigheterna är en viktig aspekt i planeringen. De måste kunna komma fram till byggnaderna i händelse av en nödsituation. Om räddningstjänsten kan komma åt tomterna 2 och 3, kan det vara en indikation på att även andra fordon, som sopbilar, kan göra det. Det är dock viktigt att notera att räddningstjänsten och sophämtning kan ha olika krav på tillgänglighet och vändradien för sina fordon. Det är lämpligt att konsultera med räddningstjänsten och andra relevanta myndigheter för att säkerställa att alla nödvändiga fordon kan komma åt fastigheterna på ett säkert och effektivt sätt.

### Planenhetens svar:

#### *Plan- och illustrationskarta samt planbeskrivning*

Illustrationskartan har justerats efter samrådet och visar nu planförslaget tydligare. Kartan visar ett scenario där byggrätterna utnyttjas fullt ut och det är ett av de scenarios som skulle kunna förverkligas om detaljplanen blir gällande. Därmed är det inte säkert att byggnaderna kommer att placeras precis som kartan visar.

Grundkartan som redovisar befintliga fastighetsgränser, byggnader, körbanor, staket mm är precis som inför samrådet uppdaterad och den stämmer överens med verkligheten.

För att ge en ännu bättre förståelse för planförslaget och dess innebörd har en digital modell tagits fram som finns tillgänglig via Alingsås kommuns hemsida. Den ger en förklarad bild av planförslaget vid full utbyggnad. Planbeskrivningen har också

kompletterats med sektioner som visar ny bebyggelses höjd i förhållande till befintliga byggnader i omgivningen, se sida 15-16.

#### *Stadskärnan och tomtgräns*

Det stämmer att planområdet är beläget utanför det som betraktas som Alingsås stadskärna. Vid samrådsmötet nämndes stadskärnan som ett exempel på en plats där byggnader är placerade i fastighetsgräns och i direkt anslutning till gatumarken. Exemplet syftade till att ge en förståelse för hur byggnader ofta placeras nära fastighetsgränser inom städers centrala delar med kvartersstadsstruktur. Det aktuella området är beläget nära Alingsås stadskärna och ambitionen är att skapa en stadsmässighet som bygger vidare på stadskärnans utformning och kvartersstaden som utformningsprincip. Därav föreslås bebyggelsen placeras nära fastighetsgränserna.

Det finns ingen generell princip som anger att en byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns om det inte ligger inom stadskärnan. I byggnadsstadgan, som ersattes av Plan- och bygglagen 1987, fanns generella bestämmelser om placering av byggnader som gällde tillsammans med planen. I tolkning av planer som är äldre än 1987 kan denna generella bestämmelse om 4,5 meter till fastighetsgräns fortfarande tillämpas om planen inte anger andra avstånd. När nu en ny detaljplan tas fram för Afzeliiskolan 2 och 3 saknar byggnadsstadgans regler om avstånd betydelse och i samband med framtagandet av den nya detaljplanen sker en prövning av vilket avstånd till fastighetsgränserna som bedöms lämpligt.

#### *Servitut*

Planförslaget har justerats och det är inte längre aktuellt med en gångbana som leder ut gående från planområdet mot er fastighet. Synpunkten har tillgodosetts.

Kommunen bedömer att detaljplanen inte påverkar servitutet men att servitutet fortsatt kommer att fylla en viktig funktion eftersom det säkerställer passage för gångtrafikanter i området.

#### *Allmän gång- och cykeltrafik*

Kommunen har tyvärr inte möjlighet att säkerställa att gående och cyklister inte beträdder privat tomtmark. Det är upp till den enskilde fastighetsägaren att anlägga avskiljande åtgärder vid behov.

I Alingsås kommun gäller att fastighetsägare ansvarar för snöröjning och halkbekämpning av gångbanor i anslutning till sin fastighet.

Avfallshantering för Afzeliiskolan 2 och 3 kommer att hanteras inom respektive fastighet så att Afzeliiskolan 4 inte påverkas. Planbeskrivningen har uppdaterats avseende detta, se sida 69. Angöringsgatan inom Afzeliiskolan 4 kommer inte att nyttjas under byggtiden.

#### *Kulturmiljöområde*

Det stämmer att utsikten från Afzeliiskolan 4 kommer att förändras när nya byggnader uppförs inom planområdet. Det kommer att ge en förändrad upplevelse av platsen. Kommunens bedömning är dock att förändringen inte är negativ på så sätt att den är olämplig genom t.ex. försämring av ljusförhållanden i befintliga lägenheter. Byggnaderna inom Afzeliiskolan 3 kommer att få sin högsta del i riktning mot söder av hänsyn till den lägre bebyggelsen i kvarteret Hälsan som endast är i 1 våning med vind och vars läge innebär att risk för påverkan på solförhållandena är större.

Träden mot Landskyrkoallén kommer inte att påverkas och de kommer fortsätta bidra med värdeskapande grönska och karaktär åt kvarteret. Även mot Prästgårdsvägen ges den nya bebyggelsen en grönskande inramning då de nedtagna lönnarna ska ersättas med nya träd.

Den ändring av stadsplan A407 som fick laga kraft 2017 innebar ingen förändring när det gällde hur stor och hur hög en byggnad får vara. Ändringen avsåg ett tillägg av planbestämmelser med syfte att bevara befintliga byggnader på Afzeliiskolan 2. När nu en ny detaljplan tas fram sker en ny lämplighetsbedömning av byggnaders placering, byggnadsarea och höjd, oberoende av planbestämmelserna i gällande plan.

#### *Övriga synpunkter*

Som nämnts tidigare gäller i Alingsås kommun att fastighetsägare ansvarar för snöröjning och halkbekämpning av gångbanor i anslutning till sin fastighet.

Se räddningstjänstens synpunkter på planhandlingarna i yttrande nr 12 i detta dokument.

## **17. Alingsås Centrum 1:36**

Tornstaden Prästlyckan AB har inget att erinra under samråd men förbehåller oss rätten att yttra oss under fortsatt handläggning.

#### **Planenhetens svar:**

Yttrandet noteras.



## Ej tillgodosedda synpunkter

Följande sakägare har inte fått sina synpunkter tillgodosedda efter samrådet:

1. Ägare till Afzeliiskolan 2
2. Ägare till Afzeliiskolan 4

## Planenheten

Åsa Jönsson  
Planchef

Kristine Bayard  
Planarkitekt