

Planbeskrivning



Samrådshandling

Detaljplan för Hjorten 18, Norra Strömgatan 38 i Alingsås stad, Alingsås kommun

Beslutande instans: Kommunstyrelsens arbetsutskott
Datum för beslut: 2026-08-26
Diarienummer: 2025.416 KS
Lagstiftning: Plan- och bygglagen 2010:900
(SFS t.o.m 2024:24 och BFS 2020:8)

Förfarande: Standardförfarande
Upprättad: 2026-08-07
Genomförandetid: 5 år
Planförfattare: Marcus Lundkvist, Planenheten,
Samhällsbyggnadsförvaltningen



ALINGSÅS
KOMMUN

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Inledning	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen	4
Planeringsunderlag	5
Detaljplanens syfte	6
Beskrivning av detaljplanen	6
Läge och omfattning	6
Ärendeinformation.....	6
Planförslag.....	7
Motiv till detaljplanens regleringar	11
Användning av kvartersmark.....	11
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	11
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	15
Kommunala.....	15
Stadsmiljö och bebyggelse	17
Fastigheter och rättigheter	23
Dagvatten	23
Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)	24
Kulturmiljö	24
Offentlig och kommersiell service.....	29
Trafik och mobilitet.....	29
Hälsa, störningar och risker.....	30
Geotekniska förhållanden	38
Social hållbarhet	38
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken	39
Miljökvalitetsnormer	39
Teknisk försörjning	41
Genomförandefrågor.....	41
Organisatoriska frågor.....	41
Fastighetsrättsliga frågor.....	42
Ekonomiska frågor	42
Tekniska frågor	43
Prövning enligt annan lagstiftning	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Upplysningar	44
Medverkande tjänstepersoner	44

Sammanfattning

Planområdet är beläget i Alingsås stadskärna och utgörs av fastigheten Hjorten 18 i kvarteret Hjortens sydvästra hörn, vid korsningen Nygatan–Norra Strömgatan. Fastigheten är obebyggd och nyttjas i dag som parkering.

Planområdet omfattas av gällande plan DP12 som medger kontor och handel i två våningar.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnad av ett flerbostadshus med bostäder och centrumverksamheter inom Alingsås stadskärna. Syftet är också att anpassa tillkommande bebyggelse till de kulturhistoriska värdena på platsen.

Planförslagets huvuddrag innebär att en byggnad om tre våningar med inredd vind kan byggas mot Nygatan, Norra Strömgatan och mot grannfastigheten Hjorten 4. Planförslaget medger bostadsändamål samt centrumverksamhet. Mot Nygatan och i hörnet mot Norra Strömgatan blir centrumverksamhet i bottenvåningen ett krav med syfte att aktivera ett viktigt stråk i stadskärnan.

Eftersom stadskärnan utgör ett riksintresse för kulturmiljövården styr planförslaget utformning av tillkommande bebyggelse med en rad utformningsbestämmelser. Den nya byggnaden föreslås uppföras i tre våningar med inredd vind, med fasader i puts och mansardtak täckt med plåt. Övriga planbestämmelser reglerar fönstertyp, takkupor, balkonger och sockel med syfte att säkerställa god anpassning till befintlig kulturmiljö.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen. En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts och kommunen bedömer att detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan. Planförslaget bedöms inte medföra en påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts och kommunen bedömer att detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte göra så att miljö kvalitetsnormerna för luft eller vatten försämrats. Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte leda till några ökade störningar för omgivningen eller risker för människor gällande hälsa och säkerhet.

Inledning

Vad är en detaljplan?

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

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

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

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

Planprocessen

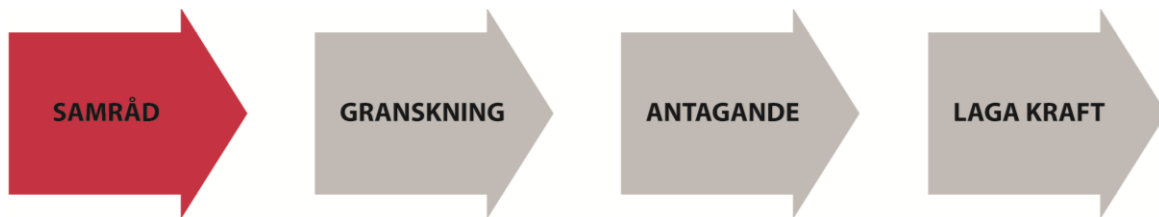
Planprocessen regleras av plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. och den består av flera olika skeden; samråd, granskning och antagande innan den slutligen får laga kraft. Denna detaljplan tas fram enligt ett standardförfarande. Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

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

Efter samrådet genomförs eventuella revideringar av planförslaget innan det tillgängliggörs för granskning. Under granskningen, som är minst två veckor vid standardförfarande har fastighetsägare, berörda hyresgäster, länsstyrelsen, lantmäteriet, kommunala myndigheter och andra som berörs möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget ytterligare en gång. Granskningen ska föregås av en underrättelse där de som berörs av förslaget

meddelas. När granskningen är avslutad sammanställs de inkomna synpunkterna från både samråd och granskning, samt svar på hur kommunen bemöter dem, i ett granskningsutlåtande.

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



Planprocessen

Planeringsunderlag

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

Planhandlingar

- plankarta med planbestämmelser
- illustrationskarta
- grundkarta
- planbeskrivning med illustrationer
- fastighetsförteckning (publiceras inte på grund av dataskyddsförordningen)
- undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

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

Utredningar

- Kulturmiljöutredning (Norconsult, 2026-04-28)
- Bullterutredning (MEXL, 2026-03-31)
- MMU Hjorten 4 (ÅG EC 2016-10-06, SWECO 2022-05-06)
- Geoteknik (J & W Bygg & Anläggning AB 1995-10-04)

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

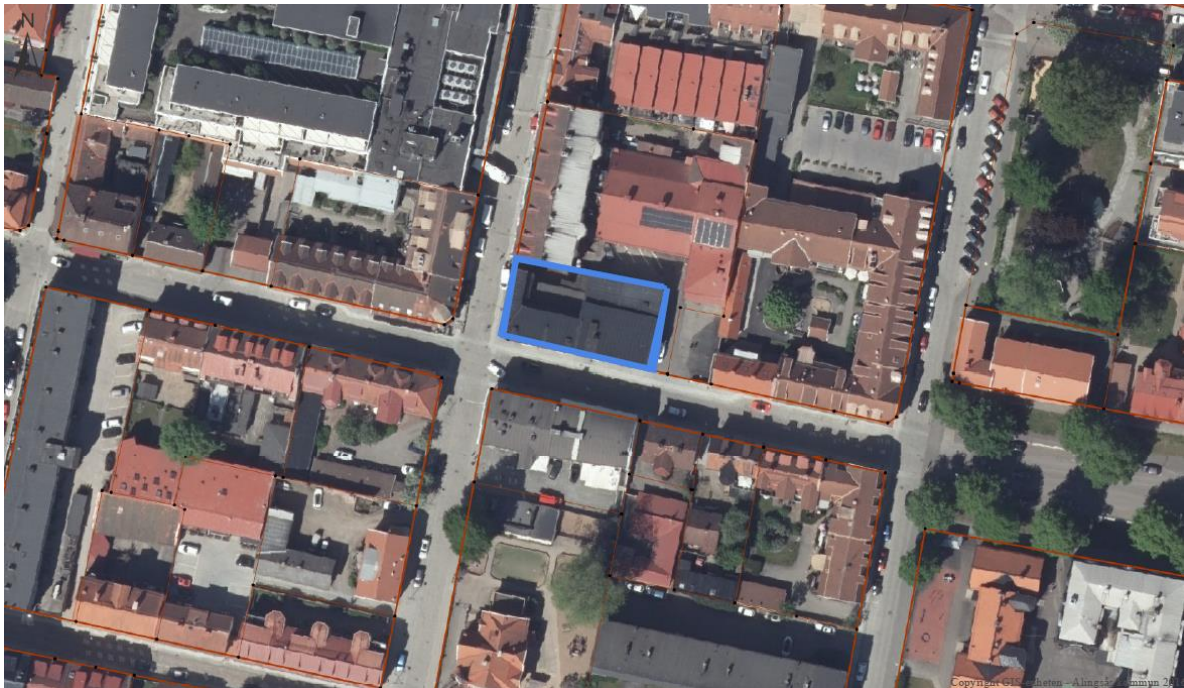
Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnad av ett flerbostadshus med bostäder och centrumverksamheter på fastigheten Hjorten 18 i centrala Alingsås. Syftet är dessutom att anpassa tillkommande bebyggelse till de kulturhistoriska värdena på platsen.

Beskrivning av detaljplanen

Läge och omfattning

Planområdet är beläget i Alingsås stadskärna, i kvarteret Hjortens sydvästra hörn, vid korsningen Nygatan–Norra Strömgatan. Fastigheten avgränsas i norr och öster av Hjorten 9 (Palladiumhuset) respektive Hjorten 4, i väster av Nygatan och i söder av Norra Strömgatan. Planområdet är cirka 700 kvadratmeter stort.



Figur 2. Orienteringskarta över Alingsås stadskärna med planområdet i blått.

Ärendeinformation

Kommunstyrelsen lämnade positivt planbesked för rubricerad detaljplan den 29 maj 2024, § 114. Syftet med planbeskedsansökan var att pröva möjligheten att uppföra bostäder och verksamheter inom fastigheten Hjorten 18.

Detaljplanen tas fram enligt standardförfarande enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen. Förfarandet kan tillämpas eftersom förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Planen antas inte medföra en betydande miljöpåverkan. Planområdet är beläget inom riksintresset för kulturmiljövård Alingsås innerstad [P 36]. Kommunens bedömning, som stöds av den genomförda kulturmiljöutredningen (Norconsult, 2026-04-28), är att ett genomförande av detaljplanen inte innebär skada på riksintresset, varpå standardförfarande är motiverat.

Planförslag

Planförslaget ger möjlighet att uppföra ett flerbostadshus i tre våningar med inredd vind. Byggnaden placeras i hörnet Nygatan–Norra Strömgatan och byggs samman med gaveln på Palladiumhuset (Hjorten 9) i norr, med ett öppet släpp i gatuplan för passage till innergården. Mot Nygatan och även delvis Norra Strömgatan inrymmer bottenvåningen verksamheter. För att anpassa tillkommande bebyggelse till befintliga kulturvärden regleras bebyggelsen med ett antal utformningsbestämmelser.

Kvartersmark

Kvartersmarken inom detaljplanen ges användningen bostad samt centrum (BC). Längs Nygatan och hörnet Nygatan-Norra Strömgatan anges krav på att enbart centrumverksamheter får inrymmas i bottenvåningen (s1). Här är bostäder inte tillåtet.

Placeringen av byggnaden regleras genom korsmark som anger var endast komplementbyggnad samt skärmtak får byggas. På så sätt anger planen yta för en fungerande gårdsmiljö och reglerar samtidigt byggrätten för huvudbyggnaden.

Byggnadensnockhöjd regleras genom högsta nockhöjd ovan nollplanet. Nockhöjden är reglerad så att tillkommande bebyggelse underordnar sig Palladiumhuset (Hjorten 9).

Gårdens markbeläggning regleras så att möjlighet till dagvattenhantering tillskapas.

Gestaltning och utformning

Den nya bebyggelsen regleras med utformningsbestämmelser för att säkerställa anpassning till de höga kulturhistoriska värdena i stadskärnan. Fasad- och takmaterial, sockel- och fönsterutformning samt takvinkel och takform regleras till stor del enligt genomförd kulturmiljöutredning (Norconsult, 26-04-28) för att säkerställa anpassning till de befintliga kulturvärdena. Se vidare under "Motiv till detaljplanens regleringar" samt "kulturmiljö".

Fasader utförs i puts och med en markerad sockel i puts eller natursten för att knyta an till den äldre bebyggelsens karaktär. I bottenvåningen regleras skyltfönster mot gatan för att ge tillkommande bebyggelse en publik karaktär mot Nygatan och hörnet mot Norra Strömgatan.

Taket utformas som ett mansardtak täckt med plåt. Det nedre takfallet mot Norra Strömgatan, Nygatan och fasaden mot Hjorten 4 regleras med en takvinkel om lägst 65°

och högst 75°, vilket ger ett mansardtak med tydlig anknytning till den äldre bebyggelsens formspråk. Takkupor och frontespiser tillåts längs gatufasaderna med en maximal enskild bredd om 1,6 respektive 5,0 meter och en sammanlagd längd om högst 50 procent av takets längd per fasad.

Balkonger, franska balkonger och takterrasser tillåts inte mot Nygatan, Norra Strömgatan eller på fasadensom vetter mot grannfastigheten Hjorten 4, i enlighet med principen att balkonger och burspråk ska placeras inåt kvarteret och inte mot gaturummet, som formuleras i Alingsås stadsplan och byggnads- och planeringsordning.

I bottenvåningen regleras en passage från Nygatan in mot innergård. Detta för att skapa en visuell och rumslig koppling mellan Nygatan och innergården.

Vissa avsteg görs dock mot kulturmiljöutredningen. Exempelvis medger planförslaget en något högre bebyggelse än vad utredningen rekommenderar. Detta dels då Hjorten 18 ligger i ett för Alingsås högt sammanhang där flertalet omkringliggande byggnader är tre våningar. Dessutom underordnar sig planförslagets bebyggelse kvarteret Hjortens högsta bebyggelse (Palladiumhuset på Hjorten 9).

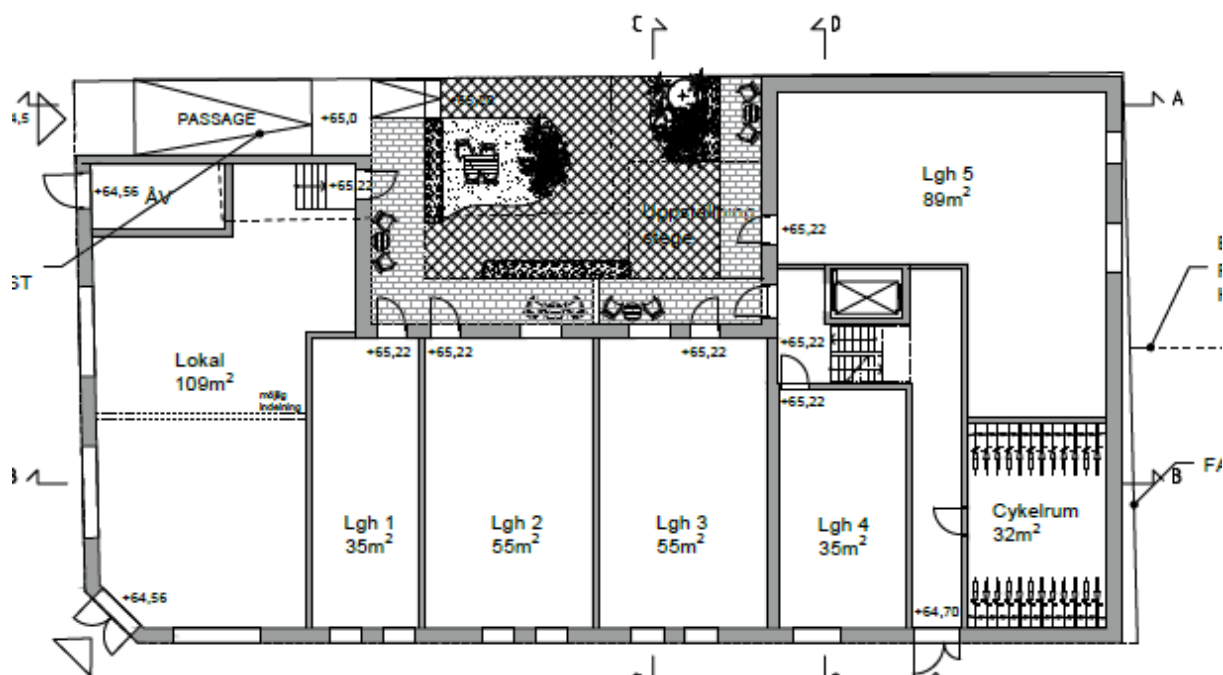
Därutöver har den påverkan på kulturvärdena som en något högre bebyggelse innebär vägts mot kommunens behov av ytterligare bostäder och verksamheter inom stadskärnan. Kommunens bedömning blir således att planförslagets höjd är anpassat till befintlig bebyggelse och att ett visst avsteg från kulturmiljöutredningens rekommendationer är motiverat sett till behovet av bostäder och verksamheter inom stadskärnan. Bebyggelsens höjd bedöms också inte påverka grannar negativt med hänsyn till exempelvis skuggning eller ljusföroreningar.



Figur 3. Vy från hörnet Nygatan-Norra Strömgatan. Illustration Okidoki arkitekter.



Figur 4. Vy från Norra Strömgatan österut. Illustration Okidoki arkitekter.



Figur 5. Plan. Illustration Okidoki arkitekter.

Parkering (och angöring)

För genomförandet av detaljplanen kommer parkeringsbehovet att behöva hanteras av fastighetsägare via parkeringsköp utanför planområdet i samband med bygglov. Parkering för rörelsehindrad bedöms rymmas inom planområdet, men exakt utformning och placering säkerställs i samband med bygglov. Cykelparkering anordnas inom fastigheten. Antal parkeringsplatser för bil och cykel ska följa Alingsås kommuns parkeringsnorm.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen föreslås ske dels genom infiltrerbara ytor på innergården och dels genom anslutning till det allmänna dagvattennätet i angränsande gator.

Planbestämmelsen om att innergården inte får täckas med tät hårdgjord ytbeläggning säkerställer att en del av dagvattnet kan omhändertas lokalt. Recipient för dagvatten är Lillån (Forsån) som mynnar i Sävån.

Genomförandetid

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

Befintligt

Fastigheten är i dag obebyggd och består av en grusbelagd yta som används som parkering, avgränsad mot gatan av huggna stenblock. En äldre hörnbyggnad uppförd på 1870-talet och ombyggd vid flera tillfällen, stod på fastigheten fram till 2025 då den revs på grund av dåligt tekniskt skick.

Motiv till detaljplanens regleringar

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

Användning av kvartersmark

Planbestämmelse

BC

Beskrivning och motiv

Bostäder och centrum

Inom all kvartersmark gäller användningen BC. Syftet är att det ska vara möjligt att uppföra olika typer av bostäder med varaktig karaktär. Syftet är också att möjliggöra centrumändamål.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse

+ + + +
+ + + +
+ + + +

Beskrivning och motiv

Marken får endast förses med komplementbyggnad

Marken regleras så att en yta för gård och komplementbyggnad skapas. Utöver komplementbyggnad tillåts skärmtak i enlighet med e1.

h₁

Högsta nockhöjd är +78,6 meter över angivet nollplan

Bebyggelsens höjd regleras med bestämmelser om högsta tillåtna nockhöjd angiven i meter över angivet nollplan. Exempelvis innebär en byggrätt med högsta nockhöjd +100 meter över nollplanet i praktiken en 10 meter hög byggnad, om marknivån är +90 meter. Nockhöjd definieras som avståndet från angivet nollplan till yttertakets högsta del. Delar som sticker upp över taket, såsom skorstenar, räknas inte in.

Motivet till bestämmelsen är att begränsa byggnadernas höjd för att de inte ska dominera upplevelsen av området. Bestämmelsen innebär också att tillkommande bebyggelse underordnas Palladiumhuset (Hjorten 9).

h₂

Högsta nockhöjd är +68,2 meter över angivet nollplan

Höjden regleras för att tillkommande bebyggelse ska förhålla sig till befintlig kulturmiljö, samt för att begränsa påverkan på grannar och gaturummet.

e₁

Komplementbyggnader och skärmtak får uppföras till en total sammanlagd yta om 15 kvadratmeter

Bestämmelsen syftar till att tillåta komplementbyggnader samt skärmtak, men regleras så att tillräcklig yta för gårdsmiljö återstår.

s₁

I bottenvåning får endast centrumverksamhet (C) inrymmas

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en aktiv och publik bottenvåning mot Nygatan och hörnet Nygatan-Norra Strömgatan.

p₁

Byggnad får inte uppföras under en fri höjd av 3,0 meter över marken

Bestämmelsen syftar till att reglera en passage mellan Nygatan och innergården. Detta för att säkerställa visuell och rumslig kontakt mellan gatan och innergården på ett sätt som knyter an till de äldre bostadsgårdarna i stadskärnan.

n₁

Marken får inte förses med tät hårdgjord ytbeläggning

Bestämmelsen syftar till att främja en markbeläggning som anknyter till en äldre gårdskaraktär, eftersom gårdsmiljöerna är ett 20 viktigt karaktärsskapande inslag i Alingsås stadskärna. Bestämmelsen syftar även till att bidra till en god dagvattenhantering i stadskärnan i linje med Alingsås dagvattenstrategi. Med tät hårdgjord ytbeläggning

menas exempelvis asfalt eller en sammanhängande gjuten betongyta.

f₁

Fönster ska utföras i trä med fast mittpost.

Bestämmelsen säkerställer att fönster i traditionellt material och utformning med hänsyn till kulturmiljön.

f₂

Fönster i bottenvåningen mot gata ska utformas som skyltfönster

Syftet är att skapa en öppen och transparent bottenvåning som bidrar till ett levande och tryggt gaturum. Genom skyltfönster möjliggörs en koppling mellan byggnadens verksamheter och gatan.

f₃

Fasader ska utföras i puts

Syftet är att anpassa tillkommande byggnad och fasad till kulturvärdena på platsen.

f₄

Sockel ska utföras med en synlig yta av natursten eller puts

Syftet är att utformningen så att tillkommande bebyggelse får en tydlig och markerad sockel. Detta för att anpassa den nya byggnaden till den befintliga kulturmiljön inom Alingsås stadskärna.

f₅

Tak ska utföras i plåt

Syftet är att anpassa tillkommande bebyggelse till den äldre bebyggelsen inom Alingsås stadskärna.

f₆

Takkupor får ha en bredd på högst 1,6 meter. Frontespiser får ha en bredd på högst 5,0 meter. Takkupor och frontespiser får sammanlagt uppta högst 50 procent av fasadens längd per takfall

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra goda boendekvaliteter så som möblerbarhet och dagsljusinsläpp på vindsvåningen, men samtidigt begränsa takkuporn och frontespisers storlek för att värna stadsbilden och siktlinjerna längs Drottninggatan. Regleringen av mängden takkupor och frontespiser är med syfte att kupor och frontespis inte ska dominera över taket.

f₇

Tak mot Norra Strömgatan, Nygatan samt mot Hjorten 4 ska utföras som mansardtak vars nedre takfall ska ha en takvinkel mellan 65 och 75 grader. Tak mot gård ska ha en takvinkel på minst 10 grader. Takkupor omfattas inte av

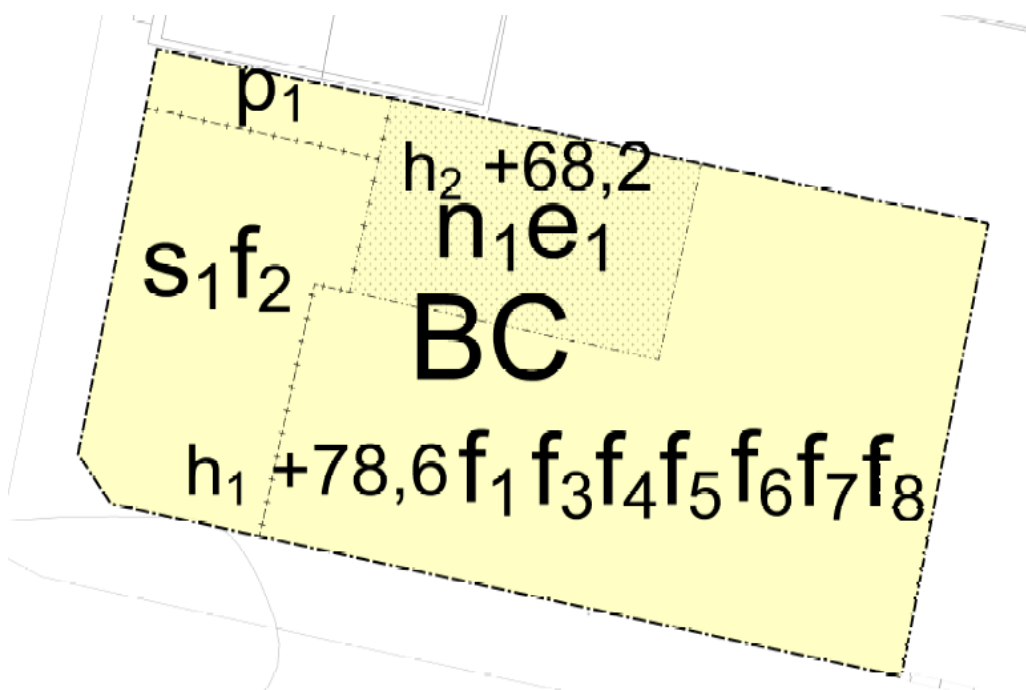
bestämmelsen

Syftet är att säkerställa ett mansardtak som anknyter till den äldre bebyggelsens formspråk i stadskärnan. Mansardtakets utformning bidrar också till att byggnaden visuellt underordnar sig omgivande bebyggelse genom att takvolymen tar en större andel av byggnadshöjden. Mot innergården tillåts en annan takutformning med en flackare taklutning då denna ej blir tydligt synlig från gaturummet.

f₈

Balkonger, franska balkonger och terasser tillåts inte mot Norra Strömgatan, Nygatan samt mot Hjorten 4

Syftet är att värna stadsbilden och tillkommande bebyggelses påverkan på gaturummet. Balkonger och terasser återfinns traditionellt sett inte mot gaturummet inom Alingsås stadskärna. Balkonger och terasser tillåts däremot in mot innergården.



Figur 6. Urklipp plankarta

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Kommunala

Vision 2040

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

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

- Vackra miljöer
- Livskvalitet
- Experimentlust
- Omställning
- Tillsammans

Översiktsplan

I översiktsplanen för Alingsås kommun, som antogs av kommunfullmäktige den 31 oktober 2018, § 182, anges inget specifikt för aktuellt område. Översiktsplanen anger att en utbyggnadsprincip ska främjas som bygger på sammanhållen bebyggelse och förtätning av befintliga strukturer. Det skapar förutsättningar för gemensamt utnyttjande av infrastruktur och tekniska system. Sammanhållen bebyggelse skapar även bättre förutsättningar för nyttjande av kollektivtrafik och minskat bilberoende, vilket genererar fördelar ur både ekologiska och sociala perspektiv. Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanen.

Alingsås stadsplan

Alingsås har en stadsplan antagen av kommunfullmäktige 14 juni 2023, § 109. Stadsplanen syftar bland annat till att konkretisera gällande översiktsplan med inriktning och vägledning för stadens gestaltade livsmiljö och dess utveckling. Detta för att ta tillvara de befintliga värdena samtidigt som staden kan byggas tätare och tillföras nya stadskvaliteter. Stadsplanen ger vägledning för kvartersstaden och trädgårdsstaden som ideal.

Gällande kvartersstaden anges till exempel att kvartersstadens befintliga karaktäristiska formspråk ska tas tillvara och återskapas i så stor utsträckning som möjligt med utgångspunkt i proportioner, material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer. Fasader mot gata ska präglas av stor omsorg i gestaltningen och särskilt fokus ska ägnas de delar av fasader som är mest framträdande i ögonhöjd. Utformning och placering av komplementbyggnader ska underställas huvudbyggnaderna i material, färg och form.

Stadsmiljöprogram

Alingsås kommuns stadsmiljöprogram, som antogs av tekniska nämnden den 21 februari 2024, § 10, är ett rådgivande dokument med syftet att utveckla den visuella och funktionella kvaliteten, tillgängligheten och attraktiviteten i Alingsås stadskärna. Målet med stadsmiljöprogrammet är att beskriva karaktärs- och identitetsbärande värden i stadsmiljön samt hur vi utifrån dessa värden kan stärka stadens samlade uttryck genom omsorgsfullt utvalda möbler, utrustningar, material och färger. Tillsammans med andra dokument ska programmet underlätta för samverkan kring utformning, projektering och drift så att stadskärnan stärks som en attraktiv, tillgänglig och funktionell miljö att använda, besöka och verka i.

Dagvattenstrategi

Alingsås kommun har en antagen dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige i september 2020. I denna finns 6 övergripande mål avseende dagvatten:

- Minimera uppkomst av översvämningar och motverka skador och kostnader för de översvämningar som inte kan undvikas
- Begränsa och så långt som möjligt förhindra uttorkning av vattendrag samt påverkan på grundvattnets nivå till följd av dagvattenhantering
- Bidra till att kommunens yt- och grundvattenkvalitet kan uppnå god vattenstatus eller motsvarande vattenkvalitet
- Alingsås dagvattensystem är säkra, långsiktigt funktionella och bidrar till estetiska, hälsofrämjande livsmiljöer, samt till biologisk mångfald i både stad och natur
- Dagvattenfrågan är integrerad i stadens planering och underhåll, och har en tydlig ansvarsfördelning som främjar samarbete mellan stadens förvaltningar.
- Dagvattenhanteringens betydelse och funktion lyfts, tydliggörs och kommuniceras inom Alingsås kommun och samhälle

Detaljplan

Planområdet omfattas av en äldre detaljplan (DP12) antagen 1989. Planområdet är i gällande plan planlagt för kontors- samt handelsändamål i två våningar. Den nordvästra delen av planområdet är planlagt som prickmark, dvs att marken ej för bebyggas.

Planbesked

Kommunstyrelsen lämnade positivt planbesked för rubricerad detaljplan den 29 maj 2024, § 114. Syftet med planbeskedsansökan var att pröva möjligheten att uppföra bostäder och verksamheter inom fastigheten Hjorten 18.

Stadsmiljö och bebyggelse

Fastigheten Hjorten 18 är i dag obebyggd. Den äldre hörnbyggnad som tidigare låg på fastigheten revs under 2025 på grund av dåligt tekniskt skick. Marken nyttjas i dag som parkering och avgränsas mot gatan av huggna stenblock.



Figur 7. Planområdet med parkeringsplatser sett från korsning Nygatan-Norra Strömgatan. Gaveln på Palladiumhuset. Foto Norconsult.

Planområdet ligger i Alingsås stadskärna som är en av Sveriges bäst bevarade stadskärnor som visar på den äldre svenska, lågskaliga trästaden med hantverk- och handelsgårdar. Kvarteret Hjorten innehåller bland annat butikslokaler, caféer, en teater samt bostäder och gårdsbebyggelse. Hjorten 18 är belägen i korsningen Nygatan – Norra Strömgatan, där Nygatan och gatuhörnet har en tydligt mer publik karaktär än Norra Strömgatan.

Längs Norra Strömgatan är bebyggelsen i huvudsak 2-3 våningar, i vissa fall med inredd vind. Bebyggelsen består delvis av äldre trähusbebyggelse med traditionellt och detaljrikt formspråk, men även modernare trä- och putshus finns i närheten av planområdet längs Norra Strömgatan. Längs Nygatan finns en liknande blandning av äldre och nyare bebyggelse i trä och puts. Dock är skalan längs Nygatan något högre, och där Palladiumhuset på Hjorten 9 utgör kvarterets högsta byggnad. Likaså här karaktäriseras

de äldre byggnaderna av ett traditionellt och detaljrikt formspråk. Se figur 8 och 9.

Hjertas park med stadsgrönska och lekplats finns ca 100 meter från planområdet.



Figur 8. Karta som visar våningsantal på omkringliggande bebyggelse. Planområdet är markerat med rött. Illustration Norconsult. Bilden är tagen innan rivningen av den äldre byggnaden på Hjorten 18.

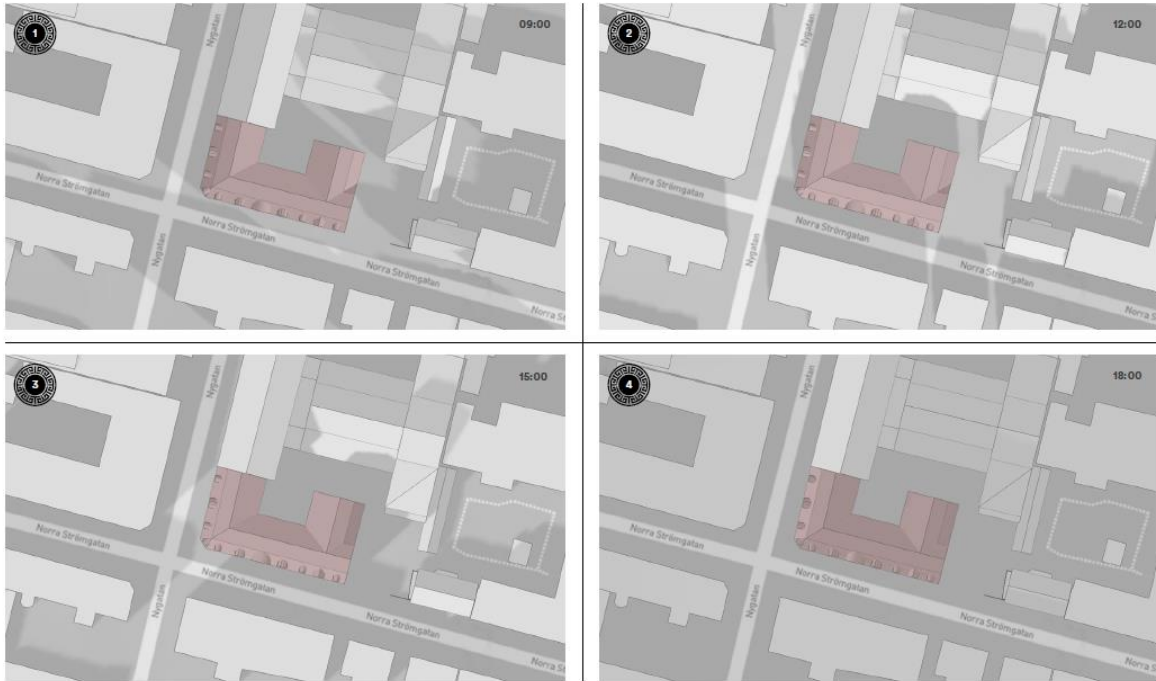


Figur 9. Nygatan tittandes mot Palladiumhuset och Hjorten 18. Foto Norconsult.

Sol- och skuggförhållanden

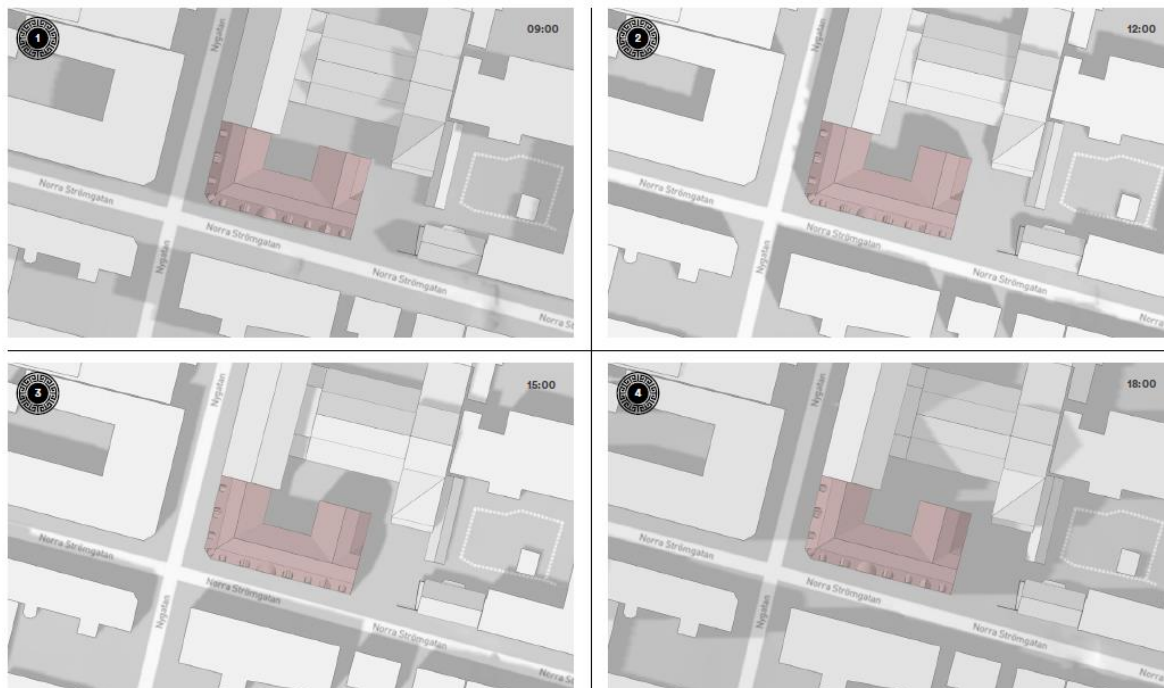
Den tillkommande byggnaden medför ökad skuggning av intilliggande gaturum och fastigheter, främst norr och öster om planområdet. Skuggningens utbredning vid olika tider på året och dygnet redovisas i en solstudie, se figur 10-12.

SKUGGBILDNING, 20 MARS 9-18



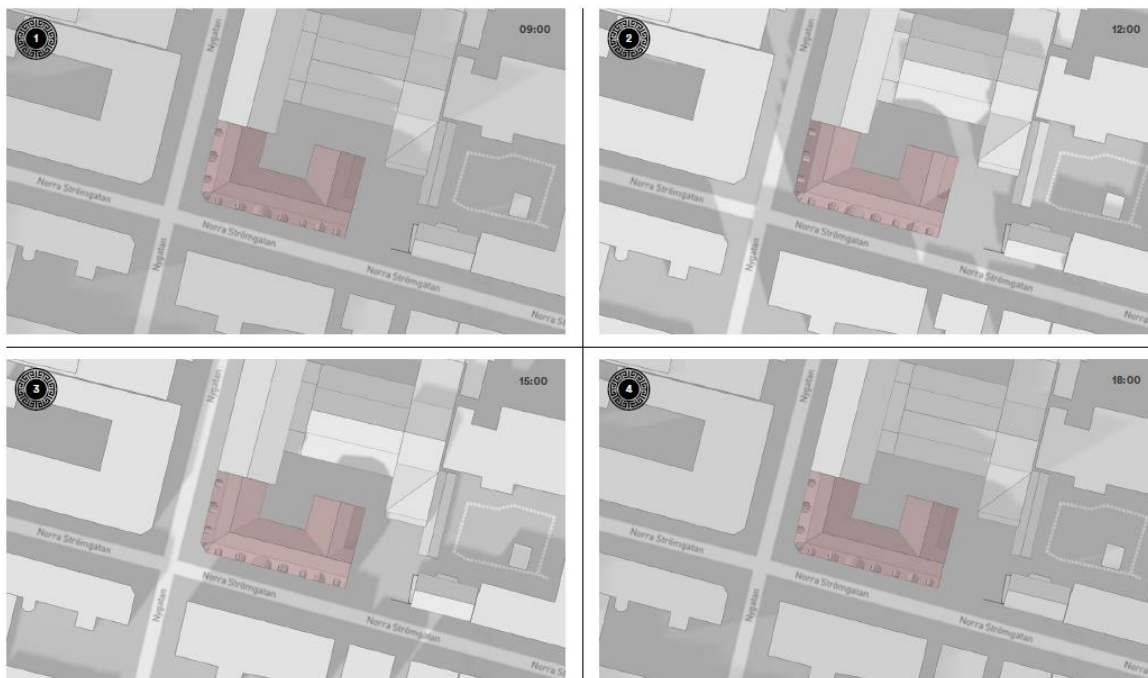
Figur 10. Skuggstudie för kvarteret Hjorten vid vårdagjämning morgon, middag och eftermiddag.

SKUGGBILDNING, 21 JUNI 9-18



Figur 11. Skuggstudie för kvarteret Hjorten vid sommarsolstånd morgon, middag och eftermiddag.

SKUGGBILDNING, 20 SEPTEMBER 9-18



Figur 12. Skuggstudie för kvarteret Hjorten vid sommarsolstånd morgon, middag och eftermiddag.

Planområdet ligger i en tät kvartersstad där byggnaderna redan i dag skuggar varandra under delar av dygnet. Tillkommande bebyggelse håller sig inom kvarterets befintliga skala och underordnar sig Palladiumhuset i höjd. Den ökade skuggningen av kringliggande bostäder, uteplatser och gaturum bedöms därför vara begränsad och inte medföra någon betydande försämring av solljustillgången. Befintliga fönster på omkringliggande bebyggelse ligger också i huvusak vända ifrån den skuggning som planförslaget innebär.

Påverkan på angränsande fastigheter

Planförslaget innebär att en i dag obebyggd fastighet bebyggs. De fastigheter som främst påverkas är Hjorten 4 i öster, Hjorten 9 (Palladiumhuset) i norr samt bebyggelsen på motsatt sida av Nygatan och Norra Strömgatan.

Påverkan utgörs främst av ökad skuggning, förändrad utsikt och viss insyn. Skuggningen redovisas under Sol- och skuggförhållanden och bedöms begränsad. Byggnaden ansluter till kvarterets slutna struktur och sammanbyggs med Palladiumhusets gavel i norr, vilket är karaktäristiskt för stadskärnans kvartersbebyggelse. För att begränsa insyn mot gaturum och grannfastigheter regleras balkonger och terrasser mot gata genom planbestämmelse.

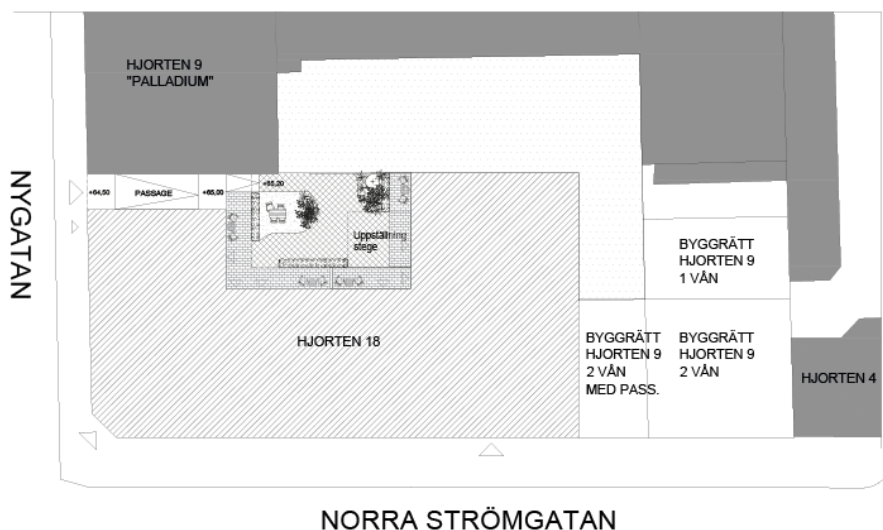
Under byggtiden kan tillfälliga störningar i form av buller, damm och transporter uppstå. Störningarna är begränsade i tid och hanteras genom gällande lagstiftning och kontrollplan.

Den påverkan på angränsande fastigheter som planen medför är av den karaktär och omfattning som är normal vid förtätning i en tät kvartersstad. Kommunen bedömer därmed att den påverkan detaljplanen innebär inte utgöra en betydande olägenhet.

Fastigheter och rättigheter

Fastigheten Hjorten 18 ägs av TB-Gruppen. Marken är i privat ägo. Inga kända tomträtter eller arrenden belastar fastigheten.

Inga fastighetsrättsliga förändringar planeras som en direkt följd av detaljplanens antagande.



Figur 13. Bebyggelseförslag i relation till omringliggande fastigheter och befintliga byggrätter.
Illustration Okidoki arkitekter.

Dagvatten

Planområdet är idag helt hårdgjort. Dagvatten på fastigheten omhändertas idag via kommunens dagvattensystem. Vid genomförande av detaljplan föreslås en del av dagvattnet fortsatt omhändertas via dagvattennätet. Dock förordrar kommunens dagvattenstrategi att dagvatten tas om hand lokalt i öppna lösningar. Planen reglerar tillkommande gårdsyta så att den inte får beläggas med tät hårdgjord yta, varpå gården har möjlighet att omhänderta en mindre del dagvatten genom exempelvis planteringar.

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

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

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

Vid undersökningen har miljöbedömningsförordningen särskilt beaktats och kommunen har bedömt att en strategisk miljöbedömning inte behövs för aktuellt planområde.

Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen innebär för miljön, hälsan och hushållningen redovisas i denna planbeskrivning.

Kulturmiljö

Riksintresse för kulturmiljövård

Hela Alingsås stadskärna är av riksintresse för kulturmiljövården vilket formuleras enligt följande (Riksantikvarieämbetet 1996-08-27): 29 "Motivering: Småstadsmiljö med välbevarad trästadsbebyggelse anpassad till stadens huvudsakligen under 1600- och 1700-talet framvuxna stadsplan och bl.a. förknippad med Jonas Alströmer och dennes statsfinansierade industriprojekt under 1700-talet."

"Uttryck för riksintresset: Rutnätsplan och tomtindelning som bevarar oregelbundna drag från det tidiga 1600-talet och som genom regleringar och utvidgningar under 1700-talet och 1800-talet fått alltmer regelbunden form. Kyrka från samma tid, trästadsbebyggelse med handels- och hantverksgårdar från 1700- och 1800-talet, det Alströmerska magasinet från 1700-talet, institutionsbyggnader från tiden kring sekelskiftet 1900."



Figur 14. Hjorten 18 är idag en parkeringsyta. Foto Norconsult.



Figur 15. Norra strömgatan tittandes österut mot Hjorten 18.

Kulturhistorisk värdebeskrivning

Planområdet ingår i en större sammanhängande, särskilt värdefull bebyggelsemiljö enligt PBL 8 kap. 13 §, utpekad i Alingsås kulturmiljöprogram som Stadskärnan (35). Fastigheten Hjorten 18 saknar i dag byggnader och har följaktligen inga enskilda byggnader med kulturhistoriskt värde.

Alingsås stad grundades 1619 och fick stadsprivilegier 1639. Staden hade ursprungligen en mer oregelbunden stadsstruktur men utvidgades framförallt söderut efter Carlbergs stadsplan 1728 och gavs då en rutnätig kvartersstruktur. Det område som i dag utgör kvarteret Hjorten låg under 1600-talet och 1700-talets första hälft utanför stadens gränser och utgjordes av ängsmarker. Efter den stora stadsbranden 1749, som ödelade stora delar av stadens östra delar, utvidgades staden österut och kvarteret Hjorten anlades i sin nuvarande form.

Under 1700-talets slut hade flera kopparslagare verksamheter i kvarteret Hjorten. På 1870-talet uppfördes en hörnbyggnad i hörnet Nygatan–Norra Strömgatan, vilken ombyggdes till bleckslageriverkstad 1889 och under 1900-talets början även inrymde caféverksamhet. 1912 förlängdes byggnad österut och byggdes samman med en verkstadsbyggnad. En maskingrossist hade sin verksamhet i byggnaden fram till 1958, varefter den omvandlades till konfektionsfabrik. Under 1960- och 70-talen genomgick fasaderna stora förändringar i samband med att byggnaden omvandlades till affärslokaler. Fastigheten förvärvades av TB-Gruppen 2021 med avsikt att återställa byggnaden till dess äldre utseende, men då byggnaden var i alltför dåligt tekniskt skick beviljades rivningslov och byggnaden revs 2025. Fastigheten består i dag av en grusbelagd parkeringsyta.

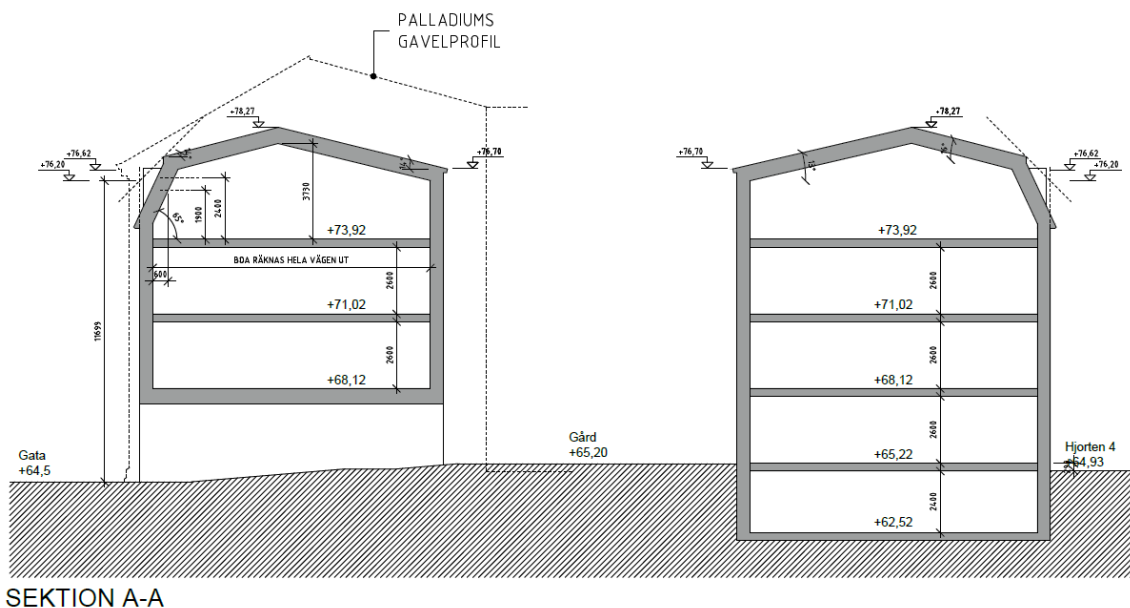
Konsekvenser och planens förhållande till kulturmiljön

Ny bebyggelse på fastigheten påverkar kulturmiljön givet dess exponerade läge i korsningen Nygatan–Norra Strömgatan och med långa siktlinjer längs de raka gatorna. Enligt framtagna kulturmiljöutredning (Norconsult, 2026-04-28) konstateras att byggnaden ges en något högre skala än den äldre bebyggelsen längs Norra Strömgatan, vilket bedöms ge viss negativ effekt på stadsbilden, men att planförslaget inte utgör någon påtaglig skada på riksintresset.

Planbestämmelserna om mansardtak, fasad- och takmaterial, fönstertyp, sockel och begränsning av balkonger mot gata svarar mot kulturmiljöutredningens rekommendationer och syftar till att minimera negativa effekter genom höga gestaltningskrav anpassade till kulturmiljöns värden.

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte innebär påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård Alingsås innerstad [P 36]. Bedömningen grundar sig på följande:

Kulturmiljöutredningen (Norconsult, 2026-04-28) bedömer att planförslagets placering av byggnader och fasadgestaltning mot gata kan anses anpassad till stadsbilden och kulturvärdena i enlighet med PBL 2 kap. 6 §, och att planförslaget inte innebär påtaglig skada på riksintresset.



Figur 16. Sektion som visar tillkommande bebyggelse och relationen till Palladiumhuset. Illustration Okidoki arkitekter.

Byggnaden underordnar sig Palladiumhuset (Hjorten 9) och fyller en nu obebyggd men tidigare ianspråktagen lucka i stadsväven. Planförslaget bedöms sammantaget bidra positivt till stadsbilden genom att en idag obebyggd parkeringsyta ersätts med bebyggelse med gestaltningskrav anpassad till befintlig kulturmiljö.

Kulturmiljöutredningen rekommenderar att våningsantalet bör minskas för att bättre inordna byggnaden i den befintliga bebyggelsestrukturen. Kommunen gör bedömningen att planförslagets tre våningar är motiverade med hänsyn till planområdets specifika läge i staden, där angränsande bebyggelse längs Nygatan och Norra strömgatan uppgår till 2–3 våningar. Dessutom är och Palladiumhuset på angränsande fastighet Hjorten 9 bland de högsta i området. Skalförskjutningen begränsas dessutom av att planerad bebyggelse genom mansardtaget bryter skalan på ett sätt som gör att tillkommande bebyggelse underordnas Palladiumhuset. Dessutom reglerar planen att tillkommande bebyggelses nockhöjd håller sig under grannbyggnadens.

Kulturmiljöutredningen påtalar att kumulativa effekter av en successiv skalförskjutning i Alingsås centrum över tid skulle kunna innebära risk för påtaglig skada på riksintresset. Kommunen delar bedömningen att den långsiktiga utvecklingen behöver hanteras med varsamhet. Den nu aktuella planen avser dock ett enskilt, redan ianspråktaget hörn. Planen bedöms därför inte i sig bidra till en sådan kumulativ påverkan. Kommunen prövar och avväger varje tillkommande plan i stadskärnan utifrån riksintressets värden, med stöd av översiktsplanen och kommunens stadsplan och stadsmiljöprogram, vilket säkerställer att den samlade utvecklingen inte leder till påtaglig skada på riksintresset.

Fornlämningar

Hela planområdet är beläget inom fornlämningen L1966:951, bestående av stadslager från 1600-talet och framåt. Alla åtgärder som kan påverka fornlämningen är tillståndspliktiga enligt kulturmiljölagen. Någon arkeologisk förundersökning specifikt för planområdet har inte genomförts.

Kommunen har samrått med Länsstyrelsen kring behovet av tillstånd för ingrepp i fornlämningen. Länsstyrelsens har i sitt yttrande (2026-05-20) angett att tillstånd för ingrepp i fornlämningen krävs innan markingrepp eller annat arbete sker. Ett tillstånd till ingrepp i fornlämningen kommer att villkoras med arkeologisk åtgärd vilket kan innebära en schaktningsövervakning eller arkeologisk förundersökning.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet är beläget i Alingsås stadskärna med god tillgång till offentlig och kommersiell service. I närheten finns handel, caféer, restauranger, apotek, bibliotek och offentliga förvaltningar. Alingsås resecentrum med tåg- och busstrafik är beläget ca 600 meter från planområdet.

Trafik och mobilitet

Planområdet består idag av en parkeringsyta. Parkeringarna upplåts åt besökare till centrala Alingsås.

Eftersom parkering vid planens genomförande är tänkt att i huvudsak ske på annan plats än på Hjorten 18 kommer planförslaget innebära mindre trafikstring än idag.

Gatu- och vägnät/Biltrafik

Planområdet angränsar i väster mot Nygatan och i söder mot Norra Strömgatan. Nygatan norr om korsningen med Norra Strömgatan utgör ett gångfartsområde med en trafikmängd om ca 200 fordon per dygn och en hastighetsgräns om 30 km/h. Söder om korsningen är Nygatan mer, då senaste mätdata från år 2005 visade på ca 1 400 fordon per dygn och en hastighetsgräns om 40 km/h. Dock har gatan gjorts om kraftigt sedan dess och hanterar en betydligt mindre mängd trafik, ca 200 ÅDT enligt en uppskattning från kommunen.

Nygatan är ett viktigt ståk som förbinder Estrad i söder med norra delar av centrum och ansluter till Kungsgatan. Norra Strömgatan är mer trafikerad med ca 2 577 fordon per dygn och en hastighetsgräns om 40 km/h. Gatan utgör ett viktigt rörelsestråk som förbinder Stora torget med stadens östra delar och hyser ett flertal kaféer och restauranger samt Folkets hus. Trafikdata baseras på Alingsås kommuns trafikmätningar och uppskattningar, och redovisas i framtiden i bullerutredning (MEXL AB, 2026-03-31).

Åtkomst till planområdet kan ske dels från Nygatan men även från Norra Strömgatan.

Gång- och cykel

Kvarteret omges av trottoarer på båda sidor om gatorna vilket gör det enkelt för gående att nå planområdet. Närmsta cykelvägar tillhörande ett sammanhängande nät finns längs Norra Ringgatan och Östra Ringgatan. Eftersom planen innebär att bilparkeringar försvinner kan i förlängningen förutsättningarna för gående och cyklister sägas bli något tryggare.

Kollektivtrafik och mikromobilitet

Alingsås järnvägsstation är belägen på ca 600 meters gångavstånd söder om planområdet. Busshållplatser med regelbunden stads- och regionaltrafik finns i anslutning till Norra Strömgatan och Stora torget. Planområdet är tillgängligt för gång- och cyklister via gågata längs Nygatan och trottoarer längs Norra Strömgatan.

Parkering

Parkering för boende och verksamheter ska ordnas i enlighet med Alingsås kommuns parkeringsnorm antagen av kommunfullmäktige 2024. Planområdet ingår i zon 1. Parkeringstalen är en vägledning och det är vid bygglovsprövningen som aktuellt behov och parkeringslösning fastställs. Tillkommande bostäders parkeringsbehov avses lösas på fastigheten Bryggaren 2 (Estrad) genom parkeringsköp, med undantag för en parkering för rörelsehindrade som bedöms kunna ordnas inom fastigheten eller i godtagbar närhet till fastigheten. Cykelparkering ordnas även den inom fastigheten i form av cykelrum samt möjlighet till cykelparkering på gården.

Enligt alingsås kommunes p-norm så ska totalt 15 p-platser för bil ordnas, samt 79 cykeplatser. Dock finns enligt p-normen också möjlighet till mobilitetsåtgärder som kan komma att minska behovet av p-platser. Om reducering via mobilitetsåtgärder är aktuellt ska avtal tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren innan startbesked.

Hälsa, störningar och risker

Förorenad mark

Eftersom bostäder planeras ska Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM) vara utgångspunkt vid bedömning av marken.

Fastigheten Hjorten 18 är inte registrerad i länsstyrelsens databas för förorenade områden (EBH-stödet). Fastigheten har historiskt inrymt bleckslageri, konfektfabrik och affärslokaler. Den äldre byggnaden revs 2025, varefter planområdet och den tidigare källarvåningen fylldes med makadam.

Grannfastigheten Hjorten 4 i samma kvarter har utretts i två omgångar (ÅGEC 2016, Sweco 2022). Utredningarna visar generellt låga halter i jord under KM, med undantag för PAH H marginellt över KM i ett ytligt lager, samt klorerade alifater i grundvattnet med koppling till en f.d. kemptvätt norr om Hjorten 4. Den kända föroreningskällan (kemptvätten) ligger i norr om Hjorten 4, och den högsta uppmätta grundvattenhalten påvisades i den provpunkt som ligger närmast föroreningskällan. Hjorten 18 ligger längre från den tidigare kemptvätten än Hjorten 4, cirka 130 meter från källan. Trots det kortare avståndet till källan bedömdes grundvattenhalterna i detaljplanen för Hjorten 4 inte ge risknivåer över lågriskvärden i inomhusluft för Hjorten 4:s byggnader. Riskbilden för Hjorten 18, på större avstånd från källan, bedöms mot den bakgrunden vara minst lika gynnsam.

Markens lämplighet för bostadsändamål säkerställs genom en planbestämmelse enligt 4 kap. 14 § PBL, som villkorar startbesked med att förorenad mark sanerats till nivå motsvarande känslig markanvändning. Miljöteknisk markundersökning genomförs i samband med att eventuell förorening avhjälps före startbesked.

Hantering av förorenade massor (>KM) är anmälningspliktig enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Påträffas föroreningar ska tillsynsmyndigheten underrättas enligt 10 kap. 11 § miljöbalken.

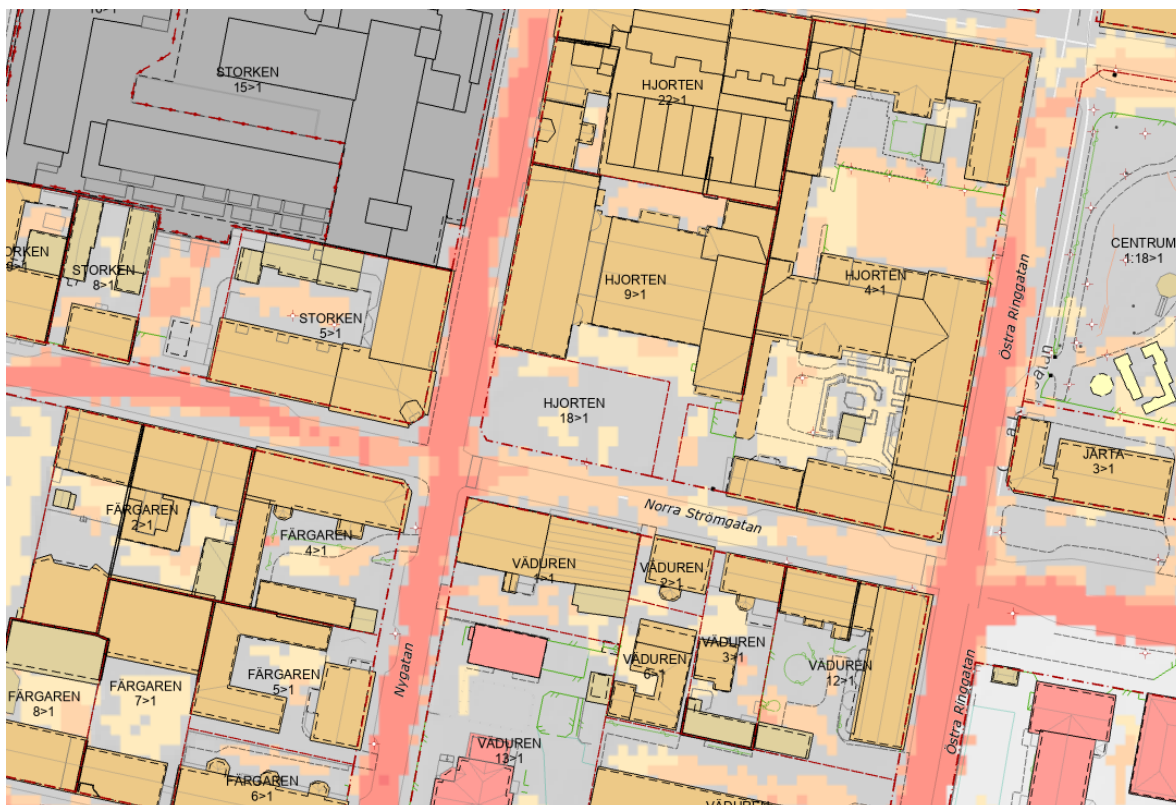
Risk för översvämning

Planområdet ligger på cirka 130 meters avstånd från närmaste vattendrag som är Lillån (Forsån). Såveån ligger cirka 550 meter norr om fastigheten. Den nya bebyggelsen som möjliggörs i planen ligger cirka 4,5 meter över högsta prognosticerade högvattennivå (BHF 100 års flöde) vilket bedöms vara ett tillräckligt avstånd även med hänsyn till framtida klimatförändringar. För området redovisas vattennivå på +60,5 meter över nollplanet och områdets marknivå ligger på +65. Planområdet påverkas därmed inte av ett klimatanpassat högvatten från Lillån.

Med hänsyn till skyfall så visar kommunens skyfallskartering att det i en liten del av planområdet ansamlas vatten till ett djup av 10-20 cm vid ett 100 årsregn (se figur 17). Hjorten 18 agerar inte en betydande rinnväg vid samma regnmängd, utan det huvudsakliga flödet sker via nygatan (se figur 18). Kommunen bedömer att det vatten som samlas går att hantera via den ökade mängden infiltration planen möjliggör, samt genom anslutning till befintligt dagvattennät.



Figur 17. Urklipp från kommunens skyfallskartering som visar maxdjup vid 100-årsregn med klimatkoefficient 1.35. Det ljusast blåa indikerar en vattenmängd på 10-20 cm.



Figur 18. Urklipp ur kommunens skyfallskartering som visar flödesvolym vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1.35. Fälten på Hjorten 18 indikerar ett maximalt ytvattenflöde på mellan 0.001 - 0.005 (m³/s/m).

Risk för skred och ras

Marken i planområdet består av fyllnadsmassor i form av makadam. Under massorna finns postglacial sand. Markytan är plan. Inga risker för skred och ras bedöms föreligga.

Omgivningsbuller

Planområdet är exponerat för buller från väg- och spårtrafik samt verksamhetsbuller från köpcentrumet på fastigheten Storken 15. MEXL AB har genomfört en bullerutredning (2026-03-31) som analyserar bullersituationen i nuläge och framtidsscenario (kommunala vägar 2040, Trafikverkets vägar och spårtrafik 2045). Bullerutredningens sammanfattande slutsats är att planförslaget bedöms vara genomförbart ur bullersynpunkt.



Figur 19. Planområdet i relation till Storken 15,

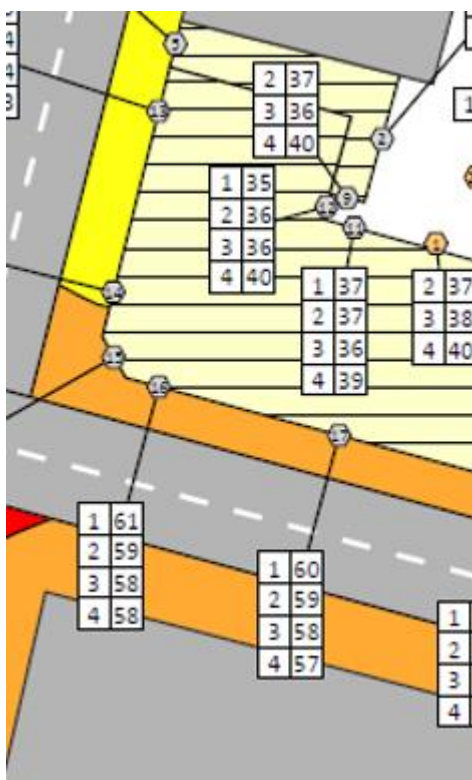
Alla beräkningspunkter utom en (punkt 16) klarar riktvärdet om 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå enligt trafikbullerförordningen (SFS 2015:216) utan anpassningsåtgärder. Vid punkt 16, i planområdets sydvästra hörn, överskrider riktvärdet med en decibel. Vid denna punkt, i bottenvåningen mot Nygatan och hörnet Nygatan-Norra strömgatan, tillåts inte bostäder utan endast verksamheter. Vid två beräkningspunkter på plan 4 uppgår den ekvivalenta ljudnivån nattetid till 41 dBA, vilket överskrider Zon A:s nattriktvärde om 40 dBA med 1 dBA. Nivån underskrider Zon B:s nattriktvärde om 50 dBA med 9 dBA.

Zon A anger de ljudnivåer upp till vilka bostäder kan medges utan åtgärder, och Zon B de nivåer upp till vilka bostäder kan medges förutsatt att byggnaden bulleranpassas och ges tillgång till ljuddämpad sida (Boverkets allmänna råd BFS 2020:2).

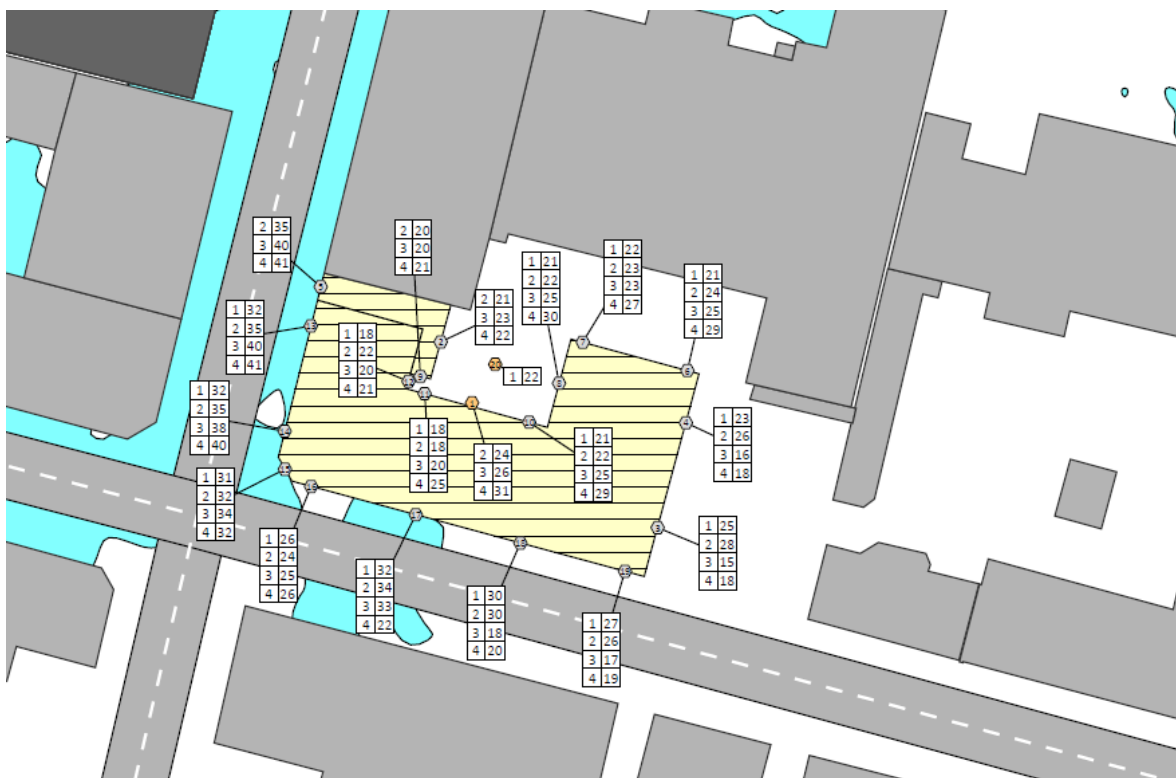
Kommunen bedömer sammantaget att överskridandet om 1 dB är godtagbart med hänsyn till felmarginaler i mätning, beräkning och omgivningspåverkan. Ingen ytterligare reglering av plankartan med hänsyn till buller bedöms därför vara nödvändig.



Figur 20. Bullerkarta ekvivalent ljudnivå vägtrafik dagtid. Karta MEXL AB.



Figur 21. Förstoring av figur 19 som visar mätpunkt 16. Illustration MEXL.



Figur 22. Bullerkarta ekvivalent ljudnivå verksamhetsbuller nattetid.

Räddningsvägar

Planområdet ligger i direkt anslutning till två tillgängliga gator. Dessutom är det möjligt att nå innergården via passage mot Nygatan samt via Hjorten 4 och 9.

Radon

Enligt översiktlig inventering utgör marken normalriskområde avseende radon. Bostadsbyggnad inom normalriskområde ska normalt utföras med radonskyddande konstruktion, eller så ska motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte överskrids i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken och att vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Miljöfarliga och störande verksamheter

Inga verksamheter finns i närområdet, förutom trafik, som kan ge upphov till störningar i form av luftföroreningar, lukt eller ljusstörningar. Ingen kraftledning eller transformatorstation nära planområdet skulle kunna medföra risk för olägenhet eller störning.

Vibrationer

Planområdet är beläget på ca 500–600 meters avstånd från närmaste spår på Västra stambanan, mätt i fågelväg via Alingsås station. Vibrationspåverkan från tågtrafik avtar med avståndet och dämpas dessutom av den täta stadsbebyggelse och de byggnadsfundament som finns mellan järnvägen och planområdet. Trafikverkets (TDOK 2014:1021) vägledning anger att vibrationsutredningar är aktuella primärt för ny bebyggelse inom 60–100 meter från järnväg eller annan tung trafik. Vid det aktuella avståndet på 500–600 meter är vibrationsnivåerna från spårtrafik genomgående låga, varpå kommunen bedömer att ingen ytterligare utredning gällande vibrationer behövs.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning specifikt för fastigheten Hjorten 18 har inte utförts. Markförhållandena bedöms dock vara av likartad karaktär med det omgivande kvarteret, utifrån två underlag från angränsande delar av kv. Hjorten.

Den översiktliga geotekniska utredningen för östra delen av kvarteret Hjorten (J&W Bygg & Anläggning AB, 1995-10-04) utfördes med borrhål inom kvarteret, öster om Hjorten 18. Utredningen visar att jordlagren består av fyllning i de övre skikten följt av sand med inslag av silt ned till minst 10–13 meters djup. Fyllningens tjocklek varierar och uppskattades till 1,5–2 meter där tidigare schaktning skett. Grundvattenytan låg på ca 3,5 meters djup under markytan. Den miljötekniska markundersökningen för Hjorten 4 (ÅGEC, 2016; Sweco, 2022) bekräftar en snarlik geologi: sand med inslag av finsand och grus ned till minst 6 meter, med grundvattenyta på drygt 3,5 meters djup.

Efter rivningen av befintlig byggnad 2025 har planområdet fyllts med makadam. Sammantaget bedömer kommunen att befintliga underlag ger tillräcklig kunskap om markens karaktär för att bedöma lämpligheten för planläggning. Sättningsförhållandena bedöms gynnsamma givet att jordarterna till stor del består av sand. Detaljerad grundläggningsmetod fastställs i projektering.

Social hållbarhet

I nuläget finns inga ytor som inbjuder till stadigvarande vistelse i utemiljön. Planförslaget tillför ca 25 bostäder i centralt läge med god tillgång till service, kollektivtrafik och mötesplatser. Den halvöppna innergården med passage från Nygatan och centrumverksamheter i bottenvåningen bidrar till ett levande och tryggt stadsrum.

Barnperspektivet

Barns nuvarande rörelsemönster till och från förskola, skola och fritidsaktiviteter berörs inte av planförslaget. Inga mötesplatser, naturområden eller lekplatser viktiga för barn och unga försvinner.

Planområdet används idag till parkering, och att en parkeringsyta ersätts av bostäder samt gårdsyta bedöms positivt ur ett barnperspektiv.

För barn och barnfamiljer som flyttar in i de nya lägenheterna ger planområdets centrala läge god tillgänglighet till förskolor, skolor, fritidsanläggningar, bibliotek, kollektivtrafik och grönområden.

Jämställdhet

Planområdets läge i centrala Alingsås med goda förbindelser för gång, cykel och kollektivtrafik ger goda förutsättningar för ett jämställt vardagsliv. Centrumverksamheter och aktiva bottenvåningar mot Nygatan bidrar till rörelse under fler av dygnets timmar, vilket stärker den upplevda tryggheten i stadsrummet. Människor av olika könstillhörighet, åldrar, ursprung och funktionssätt bedöms ha likvärdiga förutsättningar att ta del av service och rekreation i närheten.

Tillgänglighet

Markytan avses vara plan inom planområdet efter detaljplanens genomförande. Tillkommande bebyggelse förses med hiss och bilparkering för rörelsehindrade enligt gällande regelverk. Planområdets centrala läge gör att boende i de planerade husen kommer att ha nära till stadskärnans breda utbud av service. Marken får enligt planbestämmelse inte asfalteras, vilket syftar till att främja en markbeläggning som anknyter till en äldre gårdskaraktär. Tillgängligheten till bostadsentréer samt förråd säkerställs i bygglovet.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med de grundläggande bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kapitlet i miljöbalken. Ingen jordbrukmark eller skogsmark tas i anspråk och området har inte bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Miljökvalitetsnormer

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

Luft

Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Regeringen har utfärdat en förordning med miljökvalitetsnormer för utomhusluft, luftkvalitetsförordningen (2010:477). Miljökvalitetsnormer finns bl.a. för kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon i utomhusluft.

Mätningar och beräkningar görs årligen av samverkansförbundet Luft i Väst och av bygg och miljöavdelningen på Alingsås kommun på de platser i kommunen där luften är eller kan förväntas vara som sämst med de högsta luftföroreningshalterna. Det är som regel där många människor vistas och där det finns belastade gaturum. Till dessa platser hör exempelvis Kungsgatan, Västra Ringgatan, Boråsvägen (väg 180) och Gärdesgatan vid E20. Luftföroreningar kommer från en rad olika källor. I Alingsås är det utsläpp från fordon och vägslitage samt uppvärmning av bostäder som är de främsta källorna. Utsläppen innehåller framförallt koloxid, partiklar, VOC (flyktiga organiska kolväten) samt svavel- och kväveoxider. Det är för dessa ämnen som mätningar görs.

Resultatet från de senaste mätningarna och beräkningarna visar att miljökvalitetsnormer för luft enligt miljöbalken inte överskrids på någon utav platserna. Gatorna närmast Hjorten 18 har relativt låg trafik, och således bedöms inte heller miljökvalitetsnormerna för luft överskridas på Hjorten 18.

Då parkering kommer ske på annan fastighet än Hjorten 18 så bedöms tillkommande trafikalstring och därmed påverkan på luftkvaliteten vara begränsad. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därmed inte medföra att miljökvalitetsnormen för luft överskrids.

Vatten

Miljökvalitetsnormen för vatten beskriver den vattenkvalitet som vatten ska uppnå vid en viss tidpunkt. Miljökvalitetsnormerna för vatten formuleras på olika sätt beroende på vilken typ av vattenförekomst de berör. Ytvatten är sjöar och vattendrag. De klassificeras i ekologisk status och kemisk status. Den ekologiska statusen utgår från förutsättningarna för växt- och djurliv. Ytvattnets kemiska status bestäms av hur mycket kemiska föroreningar som finns i vattnet eller bottensedimentet. Grundvatten klassificeras i kvantitativ och kvalitativ status.

Dagvatten från planområdet leds via Lillån och Sävån vidare till Mjörn. Varken Sävån eller Mjörn uppnår MKN god kemisk status och har måttlig ekologisk status. Lillån är inte klassad. Förändringar i dagvattnets mängd eller kvalitet kan i princip påverka miljökvalitetsnormerna för vatten samt nedströms belägna skyddade områden.

Planområdet är i dag i det närmaste helt hårdgjort och nyttjas som parkering, vilket genererar dagvatten med föroreningar som olja, metaller och PAH. Genom planen ersätts parkeringen med bostäder och centrumverksamhet. Andelen hårdgjord yta ökar inte, utan planen möjliggör i stället infiltrerbara ytor inom kvartersmarken, och dagvattnet omhändertas inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Planens genomförande

bedöms därför inte öka dagvattenmängden eller föroreningsbelastningen jämfört med nuläget, utan snarare förbättra förutsättningarna för lokalt omhändertagande och rening.

Sammantaget bedöms planens genomförande inte medföra att den ekologiska eller kemiska statusen för någon vattenförekomst försämras, eller att möjligheten att uppnå gällande miljökvalitetsnormer för vatten äventyras.

Teknisk försörjning

El, fjärrvärme och tele

Den nya bebyggelsen har möjlighet att ansluta till det kommunala fjärrvärmenätet samt övriga befintliga ledningsnät.

Dricksvatten- och spillvatten

Allmänna VA-ledningar finns i angränsande gator.

Brandvattenförsörjning och olycksvatten

Brandposter finns angränsande planområdet i både Nygatan och Norra strömgatan.

Renhållning

Avfall hämtas med fördel i miljörum riktade mot Norra Strömgatan. Avfallsfordon trafikerar både Nygatan och Norra Strömgatan. I övrigt ska Alingsås kommuns avfallsföreskrifter följas.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

Fastighetsägaren projekterar, utför och bekostar justeringar som krävs på allmän plats, så som flytt av lyktstolpe, justering av lastplats samt återställning av trottoar.

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats. Angränsande gator Nygatan och Norra Strömgatan omfattas av detaljplan DP12 med kommunalt huvudmannaskap och där kommunen ansvarar för drift och skötsel.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal mellan Alingsås kommun och fastighetsägaren avses tecknas för att förtydliga fördelningen av ansvar och kostnader för anpassningar till angränsande allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Rättigheter

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark, och inga allmänna anläggningar kommer att behöva byggas ut som en följd av planförslaget.

Fastighetsägaren bekostar planens upprättande och genomförande, det vill säga samtliga anläggningar på kvartersmark.

Planavgift

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

Drift allmän plats

Anpassningar till angränsande allmän platsmark. Eventuella anpassningar till angränsande allmän platsmark, så till exempel återställan av trottoar, bekostas av fastighetsägaren.

Vatten och avlopp

Kommunala VA-ledningar finns fram till anslutningspunkt vid fastighetsgräns.

Tekniska frågor

El-, tele- och fiberledningar

Alingsås Energi Nät AB samt övriga nätägare ska kontaktas i god tid innan arbeten påbörjas som påverkar deras anläggningar. Minst fyra månader innan några arbeten

påbörjas i närheten av Telias anläggningar önskar Telia AB att beställning har inkommit på eventuell undanflyttning. Kostnader för omläggningar belastar fastighetsägaren

Parkering

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar parkeringsplats för rörelsehindrade inom eller i närheten av kvartersmark för bostäder enligt gällande lagstiftning. Fastighetsägaren ansvarar även för att avtal om parkeringsköp för fastighetens parkeringsbehov upprättas innan startbesked beviljas. Avtal mellan kommunen och fastighetsägaren om p-köp i Estrad ska tecknas innan startbesked kan beviljas.

Upplysningar

Planområdet är beläget inom fornlämningen L1966:951 (stadslager). Vid grävning eller annat markarbete gäller anmälningsplikt om fornlämning påträffas, i enlighet med kulturmiljölagen 2 kap.

Tillstånd för ingrepp i fornlämning behöver sökas hos länsstyrelsen inför markarbeten, diarienummer 431-18781-2024 ska användas. Om spår av fornlämningen påträffas vid grävning eller annat arbete ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen meddelas (2 kap 10 § KML).

Planering och samordning med ledningsarbete för spillvattenledning behövs inför byggskedet.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har utarbetats under medverkan av en plangrupp med representanter från samhällsbyggnadsförvaltningen samt Alingsås och Vårgårda räddningstjänstförbund.

Avsnittet om genomförandefrågor har tagits fram i samverkan med mark- och exploateringsenheten.

Handläggare från Alingsås kommun har varit Marcus Lundkvist och Hanna Pettersson. Illustrationer av bebyggelseförslag är gjorda av Okidoki arkitekter.