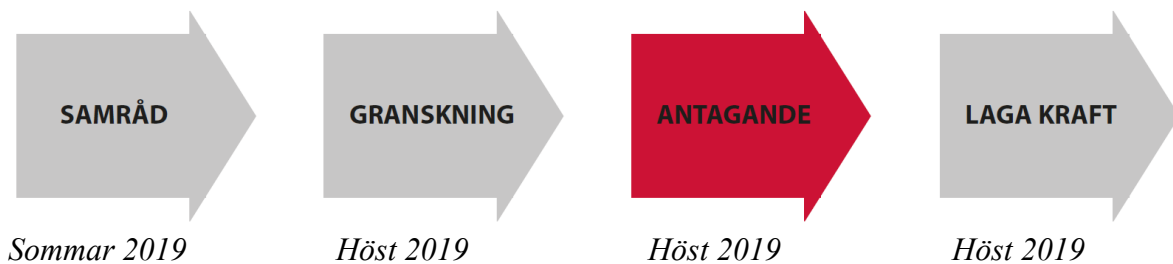




**Ändring av detaljplan för Alingsås, Parkering vid Västra Långgatan 14 (Bladet 5)
Ändring nr 2 av planbeskrivning 2019-10-21**

1. Inledning

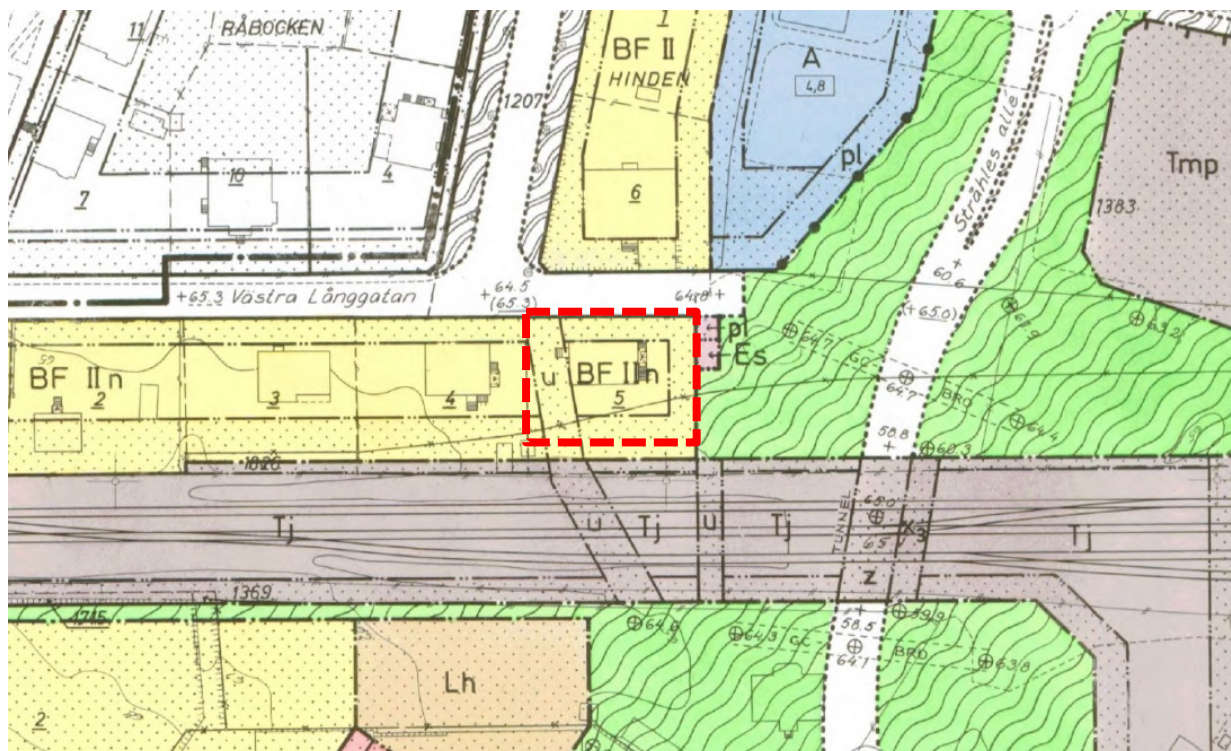
Syfte	Syftet med planändringen är att pröva parkeringsändamål på fastigheten Bladet 5 som i gällande plan är avsedd för bostäder. Bostäder har bedömts vara en olämplig markanvändning på grund av dess närhet till järnvägen.
Planhandlingar	Planhandlingarna är "Ändring nr 1 av plankarta" samt denna "Ändring nr 1 av planbeskrivning". Endast "Ändring nr 1 av plankarta" blir juridiskt bindande. Efter samråds- och granskningskedet upprättas också ett "Granskningsutlåtande".
Ändring av detaljplan	Ändring av detaljplan innebär att gällande plan fortsätter att gälla, men att ändringar görs i planens bestämmelser inom ett särskilt område i planen.
Läge och areal	Planområdet omfattar fastigheten Bladet 5 i sin helhet som ligger mellan Västra Långgatan och Västra Stambanan, 250 väster om Alingsås station. Planområdet är ca 700 m ² stort.
Markägare	Trafikverket.



Översiktskarta med aktuellt planområde markerat med röd ring

2. Tidigare ställningstaganden

Uppdrag	Planuppdraget har tillkommit genom att samhällsbyggnadsnämnden 2018-04-23, §61, beslutade om ett positivt planbesked för fastigheten Bladet 5 och Palmén 13.
Detaljplaner	För området gäller A469 "Förslag till Ändring av Stadsplan för Alingsås (Västra Ringgatan och Stationsområdet)", fastställd som stadsplan enligt Länsstyrelsens beslut den 1985-01-02. Genomförandetiden för gällande stadsplan har gått ut. När planändringen har vunnit laga kraft kommer den att ersätta gällande planbestämmelser i berörd del.



Gällande stadsplan A469 med aktuellt planområde rödmarkerat. För aktuellt planområde medges i gällande plan fristående bostadshus (BF) i två plan där vind ej får inredas (n). I västra delen finns även ett område för underjordiska ledningar (u) som idag nyttjas för kommunala avlopps- och dagvattenledningar.

Översiktsplanen	Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.
-----------------	---

3. Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation	Fastigheten tillika planområdet är helt platt, och består av en befintlig byggnad i två plan med en byggnadsarea om 180 m ² vilket upptar ca 25 procent av total fastighetsarea. Övrig mark består av gräsytor och en mindre del hårdgjord parkeringsyta. Inga träd finns inom planområdet.
Ändring	Användningsbestämmelsen "Kvartersmark, Bostäder" ersätts med användningsbestämmelsen "Kvartersmark, Parkering" inom fastigheten Bladet 5. Byggrätten utgår i form av att prickmark införs inom hela planområdet. Markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område) fortsätter att gälla för att hålla marken tillgänglig för befintliga

ledningarna, och ev. tillkommande ledningar.

Jordarter och risk för skred	<p>En geoteknisk utredning har utförts av Tellstedt i Göteborg AB, daterad 2005-05-12. Syftet med utredningen var främst att utvärdera radonrisken. I utredningen framgår följande gällande geotekniska förhållanden:</p> <p>”Under det organiska ytskiktet finns sand och silt till ca 1,5 m djup under markytan. Därunder följer torrskorpelera ytterligare någon meter. Från ca 2,5 m djup följer lera med en mäktighet av 15 å 20 m. Under leran följer friktionsmaterial på berg.”</p> <p>En geoteknisk utredning har utförts på grannfastigheten Hinden 7 i norr av Norconsult, daterad 2018-05-25 (reviderad 2019-01-17 och 2019-03-21).</p> <p>Bl.a. anges i den utredningen en lastrestriktion om 15 kPa karakteristisk last på ungefär samma avstånd från slutningen som aktuellt planområde.</p>
Radon	<p>Enligt Tellstedts utredning från 2005 (se ovan) klassas området som normalradonmark.</p>
Risk för översvämning eller erosion	<p>En hydraulisk modellering för staden Alingsås har utförts av Sweco, daterad 2009-12-30. Planområdet ligger på 320 meters avstånd från närmaste vattendrag som är Lillån. Området ligger ca 4,3 meter över högsta högvattennivå (+60,4) och någon risk för översvämning eller erosion föreligger inte (höjdnivåer är angivna i höjdsystemet RH2000).</p>
Skyfall	<p>På grund av områdets topografi förväntas vattenmassorna vid ett skyfall röra sig österut från planområdet mot den lågpunkt som är lokaliserad på Stråhles allé under järnvägen. I denna lågpunkt finns en pumpstation med hög kapacitet. Vattenmassor bör i möjligaste mån bromsas ned inom planområdet, exempelvis med vegetation och genomsläpplig beläggning.</p>
Fornlämningar/kulturminnen	<p>Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt Kulturmiljölagen (2 kap. Fornminnen).</p>
Riksintresse - kommunikationer	<p>Direkt söder om planområdet finns Västra Stambanan som utgör riksintresse för kommunikationer. Föreslagen detaljplaneändring bedöms inte begränsa möjligheterna till utveckling av Västra Stambanan.</p>
Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse	<p>Regionmuseum Västra Götaland har 2006 utarbetat rapporten ”Bebyggelsehistorisk inventering av Alingsås stad, utom stadskärnan”. Den befintliga byggnaden inom planområdet har inte utpekats som en viktig kulturhistorisk miljö. Byggnaden finns heller inte med på listan för ”övriga fastigheter med kulturhistoriskt värde som inte inventerats”.</p>
Gator	<p>Planområdet ligger söder om och i direkt anslutning till Västra Långgatan.</p>
Trafik	<p>Kommunfullmäktige har antagit en Trafikplan för Alingsås Stad (antagen 2012-06-20). Bl.a. innehåller planen mål för olika trafikslag, beskrivning av olika gators funktioner samt ett antal förslag till åtgärder. Ändrad utformning av gator, nya gång- och cykelvägar m.m. föreslås.</p> <p>För nu aktuellt planområde anges Västra Långgatan som en del av huvudnätet för cykel, och som lokalgata för biltrafik. Gatans karaktär beskrivs som ett ”mjuktrafikrum” där olika trafikslag samsas om</p>

utrymnet. Trafikplanen framhäver också att framkomligheten på Viktoriagatan måste vara god. Detta är viktigt både för kollektivtrafiken, och för ambulanstransporterna till och från sjukhuset.

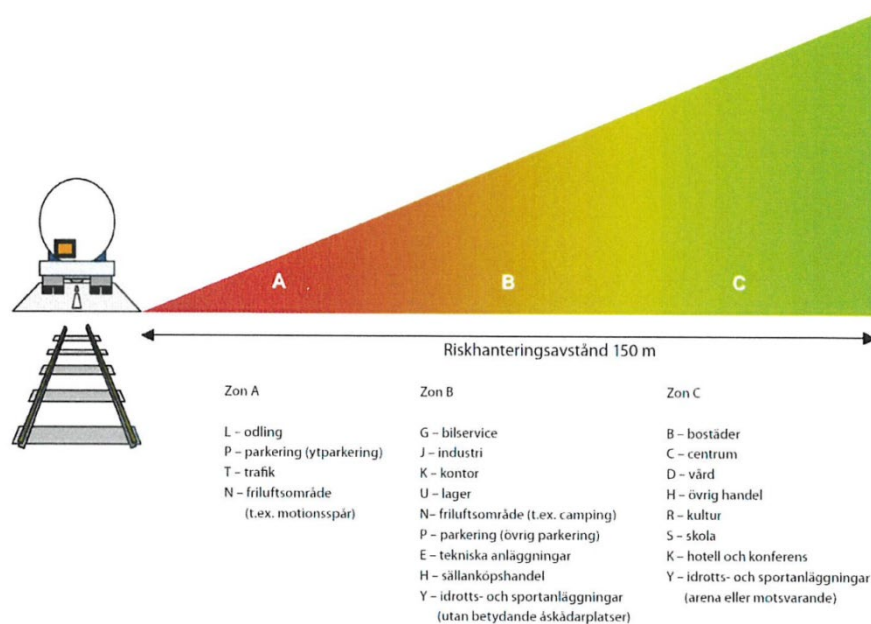
Parkering för bilar	Planförslaget möjliggör ytparkering med plats för ca 20 fordon.
Kollektivtrafik	Närmaste hållplats är Alingsås station som ligger på ca 250 meters avstånd från planområdet. Alingsås station är belägen längs järnvägen Västra stambanan som kopplar samman Stockholm och Göteborg. Pendeltåg till Göteborg avgår en gång per halvtimme på morgnar och eftermiddagar måndag-fredag och tar 30-40 min. Utöver det avgår även lokalbussar, samt regionalståg.
Dagvatten	<p>Dagvatten ska alltid tas om hand lokalt där så är möjligt och lämpligt samt om så behövs genomgå rening innan det avleds till recipient.</p> <p>Kommunfullmäktige har i oktober 2010 antagit "Dagvattenstrategi för Alingsås tätort" (en bilaga till "Strategi för vatten & avlopp i Alingsås kommun"). Tekniska nämnden har också godkänt "Dagvattenplan för Alingsås tätort, Del I", daterad mars 2011.</p> <p>Mark som idag inte är hårdgjord bör fortsättningsvis också vara det för att dagvattenmängden som måste ledas bort inte skall öka. Detta kan t.ex. lösas genom god genomsläpplighet i gång-, kör- och parkeringsytor. Ett alternativ/komplement kan vara fördröjningsmagasin på kvartersmarken innan dagvattnet leds till det kommunala dagvattennätet.</p> <p>Dagvatten från parkering och kvartersgata bör renas från slam- och oljeföroreningar i lokal reningsanläggning/oljeavskiljare i anslutning till fastigheten innan det når recipient. En sådan anläggning ska anmälas i god tid till Miljöskyddsnämnden innan installationen görs. Fastighetsägaren är ansvarig för kontroll och skötsel av reningsanläggningen.</p>
EI	En transformatorstation tillhörande Alingsås energi finns belägen direkt öster om planområdet.

4. Konsekvenser

Ekologiska konsekvenser	Förändringen avser ett detaljplanerat område där marken redan är ianspråktagen. Inga höga naturvärden finns inom planområdet.
Miljö kvalitetsnormer för luftkvalitet	<p>Miljö kvalitetsnormer finns för kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon i utomhusluft. Följande mål finns i Alingsås miljömål 2011-2019: "De nationella miljömålen avseende luftföroreningar ska klaras i hela kommunen. Halten bensen ska understiga lågrisknivån som årsmedelvärde."</p> <p>Den nya exploateringen bidrar till en allmän ökning av trafiken, vilket påverkar buller och avgaser negativt även utanför planområdet. Denna plan tillsammans med andra planer och eventuell allmän trafikökning medför generellt ett tillskott av luftföroreningar i centrala staden och vid större trafikleder.</p>
Risk	<p>Planområdet ligger i direkt anslutning till Västra stambanan som är en Farligt godsled.</p> <p>Länsstyrelsen har 2006 beslutat om en policy för markanvändning intill transportleder för farligt gods. Inom riskhanteringsområdet 150 meter har möjlig markanvändning angivits. Zonerna har inga fasta gränser utan</p>

hänsyn måste tas till förhållandena på varje plats.

Enligt figuren nedan anges parkering som en av de möjliga användningarna inom zon A som är zonen närmast farligt gods-leden.



Figur: Lämpliga markanvändningar nära farligt gods-leder (Länsstyrelsen).

Konsekvenser för närboende

Planförslaget innebär att en byggnadsvolym försvinner som för vissa boende innebär ett visst bullerskydd mot järnvägen.

Föreslagen parkeringsplats innebär en ökad mängd trafik på närliggande gator, vilket även kan innebära ökat trafikbuller.

Behovsbedömning

Behovsbedömning-Ställningstagande

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34 § och Miljöbalken 6 kap 7 § för aktuell detaljplan. Kommunen har bedömt att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Kommunen har därmed bedömt att en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planområde.

5. Administrativa frågor

Genomförandetid

När aktuell ändring har vunnit laga kraft kommer den att ha en genomförandetid på 5 år.

PBL-version

Planarbetet påbörjades efter 2015-01-01 och planeringen sker därför i enlighet med den nya version av plan- och bygglagen (PBL) som gäller från och med detta datum.

Handläggning

Planläggningen sker med standardförfarande. Detta förfarande kan tillämpas om förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte heller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Förfarandet inleds med ett samrådsskede med de som är berörda.

Efter ett granskningsskede upprättas sedan ett granskningsutlåtande och därefter antas planen av samhällsbyggnadsnämnden.

Planavgift Kostnaderna för upprättandet av nu aktuell ändring av detaljplan tas ut genom planavtal med fastighetsägaren.

6. Genomförande

Organisatoriska frågor Exploatören ansvarar för projektering och utförande av samtliga åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen ansvarar för att söka ledningsrätt för allmänna VA-ledningar.

Fastighetsrättsliga frågor Fastigheten Bladet 5 är redan bildad och ingen reglering är föreslagen.

Mark som i gällande plan är reglerad som Kvartersmark, Bostäder, kommer efter genomförd planändring i berörd del att regleras som Kvartersmark, Parkering.

Allmänna VA-ledningar inom u-området säkras med ledningsrätt.

Planområdet omfattar ej någon allmän platsmark.

En remsa om ca 30 x 2 m längs planområdets södra gräns belastas av ett servitut med beteckningen 1489-1662.24 med ändamålet bullerplank. Föreslagen prickmark gör inte detta servitut planstridigt, och föreslagen markanvändning (parkering) påverkar inte servitutet i någon större omfattning jämfört med tidigare markanvändning (bostäder).

Ekonomiska frågor Kostnaden för kommunens planarbete regleras i ett separat planavtal som upprättats mellan Alingsås kommun och berörd exploatör.

Exploatören bekostar alla erforderliga anläggningar inom kvartersmark.

Alingsås Kommun bekostar ledningsrätt för allmänna VA-ledningar.

Planändringen innebär att byggrätten på fastigheten försvinner, följaktligen förväntas marknadsvärdet på marken att minska.

Tekniska frågor Alingsås Energi Nät, Skanova samt övriga nätägare ska kontaktas i god tid innan arbeten påbörjas som påverkar deras anläggningar. Kostnader för omläggningar belastas exploatören.

Medverkande Detaljplanen är framtagen av undertecknad i samråd med representanter från samhällsbyggnadskontoret och miljöskyddskontoret. Beskrivning av genomförande är framtagen i samråd med exploateringsavdelningen.

Planenheten

Johan Delvert
Planarkitekt