



Ändring av detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Pångatan 1-6 och 8
Ändring nr 1 av planbeskrivning 2018-05-14

1. Inledning

Syfte

Syftet med planändringen är att skapa en utökad byggrätt för de nio flerbostadshusen som ligger inom kvarteret Hill 1 i centrala Alingsås. Den ska möjliggöra påbyggnad av befintliga bostadshus med ytterligare en våning. Nybyggnadsarea för tillkommande bostäder är ca 2700 m². Föreslagen planändring ska möjliggöra en byggnation av ca 20 - 30 nya lägenheter.



Några av nio trevånings bostadshus som planändringen gäller

Planändringen kommer också att möjliggöra uppförande av några gårdshus för cyklar, förråd samt sopsortering. De nya komplementbyggnaderna ska placeras på tillhörande innegårdar. Sammanlagd yta får vara ca 300 m² inklusive befintliga gårdsbyggnader.



Tre innegårdar som finns inom bostadsområdet

Planen möjliggör att befintliga balkonger kan byggas ut med upp till 90 cm samt att nya balkonger kan tillåtas där det prövas lämpligt.



Det finns flera olika typer och storlekar av balkonger

Läge och areal	Planområdet ligger i kvarteret Hill 1 som är beläget inom Alingsås stadskärna. Avståndet till Stora torget är 80 m. Planområdet är ca 1,3 ha.
Markägare	HSB BRF Alströmer i Alingsås äger fastigheten.
2. Tidigare ställningstaganden	
Uppdrag	Planuppdraget har tillkommit genom att samhällsbyggnadsnämnden 2013-05-20, § 74, beslutade om ett positivt planbesked för fastigheten.
Detaljplaner	För området gäller detaljplan A381 fastställd 1967-04-19. Genomförandetiden har gått ut för denna plan.
Översiktsplanen	I fördjupning av översiktsplanen för staden Alingsås (antagen 2008-03-26) har området beteckningen "Bostäder" / "Detaljplanearbete pågår". Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.
3. Förutsättningar och förändringar	
Ändring av detaljplan	Ändring av detaljplan innebär att gällande plan fortsätter att gälla, men att ändringar görs i planens bestämmelser. De nu aktuella handlingarna blir således komplement till befintliga planhandlingar.
Planhandlingar	Planhandlingarna är "Ändring nr 1 av plankarta" samt denna "Ändring nr 1 av planbeskrivning". Endast "Ändring nr 1 av plankarta" blir juridiskt bindande. En övrig handling är "Fastighetsförteckning". Efter samråds- och granskningskedet upprättas också ett "Granskningsutlåtande".
Ändring	Nu aktuell ändring av detaljplan innebär att några nya planbestämmelser läggs till samt att en befintlig bestämmelse justeras.

Nya planbestämmelser:

- Utan hinder av antal våningar och byggnadshöjd får takvåning utföras som är indragen minst 1,2 m (förutom trapphus) jämfört med underliggande fasad, indragning på minst 0,85 m accepteras på gavlar. Takvånings fasad får vara högst 3,2 m hög och vind får inte inredas över takvåning. Takvånings totalhöjd får inte överstiga 3,5 m.



- Tillbyggnad ovanpå befintliga trapphus ska minimeras och synnerlig vikt ska läggas vid gestaltningen.



- Takterrasser med minimum 1,5 meters djup tillåts, sammanlagd byggnadsarea får vara högst 45 m² per taklägenhet. Inglasning av del av takterrass tillåts endast om synnerlig vikt läggs vid gestaltningen. Takterrasser på gavlar får endast utgöra drygt hälften av gavelsidan. Skärmar mellan takterrasser får maximalt vara 2,0 m höga.
- Utan hinder av bestämmelse om mark som inte får bebyggas får befintliga balkonger göras 0,9 m djupare jämfört med ursprungligt bygglov. Nya balkonger kan tillåtas där det prövas lämpligt.
- De översta balkongerna ska ha insynsskyddande tak med djupet minst 1,1 m.
- Räckerna får endast finnas runt takterrasser och inte runt övriga delar av taket. Räckerna ska vara utformade med täta skivpartier av helt eller delvis genomsiktliga material.



- Om buller från spårtrafik och vägar överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad ska minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden.
- För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte ska överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.
- Ventilationsaggregat större än 1,0 x 1,0 m i plan får inte placeras ovanför yttertak. Tilluft får inte tas i nya fasader mot Västra Ringgatan.
- Vindsvåning ska utföras med takfot och vindskivor i avvikande kulör från fasad i likhet med befintliga byggnaders takfot.

Befintlig bestämmelse: "*Mark som ej får bebyggas*" justeras genom att förlänga texten om tillåtna undantag och ändrad bestämmelse lyder:

- Mark som ej får bebyggas med undantag av komplementbyggnader med en sammanlagd byggnadsarea på högst 300 m² (dock högst 120 m² på en gård) och högsta byggnadshöjd 3,5m.

Jordarter och risk för skred

En geoteknisk utredning har utförts av Norconsult 2018-03-21. En påbyggnad med en våning av lättare material bedöms möjlig att utföra ur geoteknisk synpunkt. Den geotekniska bärigheten bedöms klara av tillförd lastökning. Sättningarna av denna lastökning bedöms inte bli av en storleksordning som orsakar skada på befintliga samt omgivande hus. För att säkerställa byggnadernas bärighets- samt sättningskapacitet bör vidare undersökningar av jordlagerföljden samt deformationsegenskaper utredas. Det ska tilläggas, att om en ny lastnerräkning görs med ett lättare material än betong, kan geotekniken eventuellt säkerställas utan vidare undersökningar.

Plankarta kompletteras med en bestämmelse om att komplementbyggnader och påbyggnad ska utföras i lätt byggmaterial. Som huvudsakligt byggmaterial i stomme och i övriga byggnadsdelar skall trä användas eller annat byggmaterial med likvärdig eller lägre tyngd.

Risk för översvämning eller erosion

En hydraulisk modellering för staden Alingsås har utförts av Sweco, daterad 2009-12-30. Översvämningsberäkningar har gjorts utifrån högsta vattennivån 2006 (+ 60,4) samt framtida ökade nederbördsmängder till följd av ett förändrat klimat. Det värsta scenariot innebär 60% ökade vattenflöden i Säveån och Lillån. Detta används för att beräkna de nivåer som kommunen använder som dimensionerande vattennivå för viktiga

byggnader år 2100.

Gårdshus för cyklar, förråd och sopsortering som planändringen gäller ligger på ca 30 meters avstånd från närmaste vattendrag som är Lillån. Gårdshusen kommer att ligga på +63 m över nollplanet. Det är ca 3 m över högsta vattennivå och någon risk för översvämning föreligger inte (höjdnivåer är angivna i höjdsystemet RH2000). Eftersom Lillåns kanter är stensatta föreligger heller inte någon risk för erosion.

Riksintresse –
Kulturmiljövård

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård. Ur motiveringen kan citeras: "Alingsås har en av Sveriges bäst bevarande stadskärnor, karaktäristisk för den äldre svenska lågskaliga trästaden med hantverks- och handelsgårdar." Kvarteret Hill byggdes mycket senare, på 1960-talet, och nu föreslagna indragna takvåningar bedöms inte påverka riksintresset.

Riksintresse -
kommunikationer

Söder om planområdet finns Västra Stambanan som utgör riksintresse. Föreslagen detaljplan bedöms inte begränsa möjligheterna till utveckling av Västra Stambanan.

Kulturhistoriskt värdefull
bebyggelse

Regionmuseum Västra Götaland har 2006 utarbetat rapporten "Bebyggelsehistorisk inventering av Alingsås stad, utom stadskärnan". Ingen byggnad inom planområdet har utpekats som en viktig kulturhistorisk miljö. Ingen av fastigheterna inom planområdet finns heller med på listan för övriga fastigheter med kulturhistoriskt värde som inte inventerats.

Friytor

Friytor för lek och utevistelse finns för både befintliga och tillkommande bostäder.

Gator

Planområdet gårdsrum kommer att trafikmatas via Plangatan. Tillfartsgator till bostadsområdena kommer inte att bli påverkade av planändringen. Befintlig p-hus kommer att trafikmatas via Södra Strömgatan.

Räddningsvägar

Ett brandkrav vid utrymningshöjder högre än 9 meter är att tillräckligt breda räddningsvägar eller uppställningsplatser anordnas för bilburen maskinstege (avståndet gäller från fönsterunderkant eller överkant balkongräcke till underliggande mark). Ett alternativ är att byggnaderna utförs med trapphus enligt Tr2 utförande. Släckbil ska ha högst 50 meter till alla ytterdörrar på byggnad där insats kan behöva göras. För gruppboende krävs två av varandra oberoende utrymningsvägar.

Parkering för bilar

Att tillräckligt med bilparkering finns ska redovisas vid bygglovsprövning. (Parkeringshus finns i kvarteret).

Parkering för cyklar

Tillräckligt med cykelparkering ska redovisas vid bygglovsprövning

Kollektivtrafik

Flera busslinjer tangerar området. Två busshållplatser finns i omedelbar närhet av området.

Vatten/avlopp

Området ansluts till kommunalt vatten och avlopp.

EI Transformatorstation finns inom planområdet.
I byggnaderna bör femledaresystem installeras för att minska elektromagnetiska fält.

4. Konsekvenser

Ekologiska konsekvenser	<p>Planförslaget bedöms vara förenligt med de grundläggande bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden och skydd av naturen i miljöbalken kapitel 3 och 7. Förändringen avser ett detaljplanerat område där marken redan är ianspråktagen.</p> <p>Exploateringen sker i ett bra kommunikationsläge med närhet till kollektivtrafik och goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik.</p>
Sociala konsekvenser	<p>Förtätning skapar fler människor i rörelse. Människor trivs i regel där andra människor finns och det finns en trygghetsaspekt i att röra sig i en stad med kontinuerligt sammanhållen bebyggelse. Det blir också både trevligare och tryggare i områden när det finns fler chanser för möten och fler utblickar över annars folktomma gator.</p>
Ekonomiska konsekvenser	<p>Förtätning i områden där infrastruktur redan är utbyggd ger lägre byggkostnader. Planområdet ligger intill redan utbyggd infrastruktur såsom väg, VA-ledningar, fjärrvärme etc., vilket är samhällsekonomiskt gynnsamt.</p> <p>Planändringen medför inga kommunala kostnader.</p>
Miljö kvalitetsnormer	<p>Miljö kvalitetsnormerna 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 miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, luftkvalitetsförordningen (2010:477). Miljö kvalitetsnormer finns för kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon i utomhusluft.</p> <p>Normerna för utomhusluft överskrids inte på platsen och de kommer heller inte att överskridas på grund av den påbyggnad som tillåts i detaljplanen.</p> <p>Miljö kvalitetsnormer för vatten bedöms inte heller påverkas negativt av genomförandet av detaljplanen.</p>
Alingsås miljö mål	<p>Kommunen har antagit "Alingsås miljö mål 2011-2019". De är grupperade i de tre huvudområdena Rik natur, Friskt vatten och Det goda samhället. Inom det sistnämnda området är det främst följande nationella miljö kvalitetsmål som är aktuella för detaljplaneringen: Begränsad klimatpåverkan, God bebyggd miljö och Frisk luft. Ett övrigt övergripande mål är att de nationella miljö målen avseende luftföroreningar ska klaras i hela kommunen. Halten bensen ska understiga lågrisknivån som årsmedelvärde. Nya bostäder ska om möjligt lokaliseras till platser där miljö målet för Frisk luft klaras.</p> <p>Mätningar av svaveldioxid (SO₂), kvävedioxid (NO₂), samt de flyktiga organiska kolvätena (VOC), bensen, toluen och xylene har tidigare skett under vintertid. Fr.o.m. år 2013 har de regelbundna mätningarna av SO₂ upphört. Mätningar av VOC och NO₂ sker numera jämt fördelade över hela året.</p> <p>Inom det aktuella planområdet finns inga gator. Området gränsar till</p>

Västra Ringgatan som är tätortens mest trafikerade gata. På Västra Ringgatan har miljömålet för kvävedioxid återkommande överskridits de närmaste åren. Även miljömålet för PM10 överskreds vid GR:s luftvårdsprogramms mätning på Västra Ringgatan år 2015.

Utifrån beräkningar år 2016 ser det ut som att halterna för PM10 minskar i tätorten. Faktorer som väderlek och trafikintensitet tillsammans med fordonsutveckling och minskad användning av dubbdäck bör vara faktorer som har påverkat resultatet. De senaste åren har vintrarna varit milda vilket har bidragit till lägre nivåer av luftföroreningar i kommunen.

Buller
Planförslaget bedöms inte påverka uppfyllandet av miljömålen.
På plankartan regleras vilka ljudnivåer som ej får överskridas.

Vilka ljudnivåer som inte bör överskridas regleras med stöd av miljöbalken (9 kap. 12 §) av "Förordning (2015:216 och 2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader".

En bullerutredning har tagits fram 2017-06-21 av Brekke & Strand Akustik AB.

Beräkningar har utförts för ekvivalenta och maximala ljudtrycksnivåer från väg- och järnvägstrafik. Beräkningarna är utförda för en framtida trafikmängd för år 2040 baserat på en generell trafikökning på 1 % per år.

Beräkningsresultaten visar att en del fasader överskrider de tillåtna fasadnivåerna för väg- och järnvägstrafik.

Planritningarna för takvåning på hus A och hus F måste utföras så att minst hälften av bostadsrummen i en bostad är vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden och där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Detta uppfylls på gårdssidan av byggnaderna.

Alla byggnader har tillgång till en uteareal på markplan som klarar riktvärdena.

Området klarar riktvärdena för flygbuller.

Skuggpåverkan
En Solstudie har gjorts av Studio Ekberg AB 2018-01-24. Den studien visar att skuggpåverkan på omkringliggande fastigheter i synnerhet de fastigheter som ligger öster om planområdet (fastigheter Hill 2 och Hill 3) är marginellt.

Strålning
Ingen kraftledning eller transformatorstation inom planområdet bedöms medföra risk för strålning.

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. Därmed är en miljökonsekvensbeskrivning inte aktuell för planområdet.

5. Administrativa frågor

Genomförandetid
Nu aktuell ändring av detaljplan har en genomförandetid som är fem år

från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft.

PBL-version	Planarbetet påbörjades efter 2015-01-02 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 granskningskede 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	Planen förväntas antas i början i mitten av år 2018. Fastighetsägare ansvarar för anläggningar på kvartersmark.
Fastighetsrättsliga frågor	Fastigheten ges genom detaljplanen möjlighet till utökad byggrätt.
Ekonomiska frågor	Anläggningar på kvartersmark bekostas av exploatören.
Utredningar	Följande utredningar utgör underlag för detaljplanen: <ul style="list-style-type: none">• Bullerutredning, Brekke & Strand Akustik AB, 2017-06-21.• Geoteknisk utredning, Norconsult, 2018-03-21.• Solstudie, Studio Ekberg AB 2018-01-24
Tekniska frågor	Alingsås Energi Nät, Telia samt övriga nätägare ska kontaktas i god tid innan arbeten påbörjas som påverkar deras anläggningar.

Planavdelningen

Nermina Ombasic
Planarkitekt

Antagandedatum: 2018-05-14
Lagakraftdatum: