



Ändring av Detaljplan för Alingsås, Bilservice vid Charlottenbergsv.

Granskningsutlåtande

Ärendets handläggning

Beslut om positivt planbesked togs av Samhällsbyggnadsnämnden 2016-06-13. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-05-14 om planprioriteringslista för samtliga planer som pågår och som ska påbörjas. Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i prioriteringslistan. Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av en biltvätt och bevara natur på mark som i gällande plan är reglerad som parkering.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande, enligt Plan- och Bygglagen (2010:900) 5 kap § 6 vilket innebär att den kan antas först efter genomfört samråd och granskning. Samråd har ägt rum under tiden 2018-08-17 till 2018-09-14 genom att planhandlingar utsänts till berörda sakägare, Länsstyrelsen och Lantmäteriet. Därefter har förslaget granskats mellan 2018-10-26 till 2018-11-11. I detta granskningsutlåtande redovisas inkomna yttranden under samrådet och granskningen.

Inkomna yttranden

Samråd

Myndigheter, nämnder m.fl.

		Anmärkning
1. Länsstyrelsen	2018-09-13	x
2. Trafikverket	2018-08-27	x
3. Lantmäteriet	2018-09-03	x
4. Kommunstyrelsen	2018-09-11	-
5. Miljöskyddskontoret	2018-09-14	x

Sakägare

6. Ägare till Pistolen 12	2018-08-17	x
7. Ägare till Diamanten 3	2018-09-08	x
8. Ägare till Diamanten 4	2018-09-12	x
9. Ägare till Diamanten 5	2018-09-03	x

Granskning

Myndigheter, nämnder m.fl.

		Anmärkning
1. Länsstyrelsen	2018-11-01	-
2. Trafikverket	2018-11-02	-
3. Lantmäteriet	2018-10-31	-

Sakägare

4. Ägare till Diamanten 5	2018-11-11	x
5. Ägare till Lansen 11	2018-11-02	x

Nedan följer en sammanfattning av de inkomna synpunkterna från samrådet och granskningen. Samhällsbyggnadskontorets kommentarer och förslag till åtgärder redovisas också. Yttrandena finns sammanställda i sin helhet i en bilaga till detaljplanen. Bilagan finns tillgänglig på kommunkontoret, Plan- och bygglovsavdelningen.

Synpunkter på samrådshandlingen

1. Länsstyrelsen

Kommentar

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrundema i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att en ändring av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Noteras.

Buller

Länsstyrelsen noterar att kommunen har planbestämmelse som reglerar att kraven för industribuller följs. Vidare förutsätter Trafikverket och Länsstyrelsen att kommunen säkerställer att de boende inte drabbas av mer trafikbuller från E20 på grund av planändringen. Planförslaget får inte innebära att de boende nordväst om planområdet får högre bullernivåer från E20 till följd av avverkning av träd. Se Trafikverkets yttrande, daterat 2018-08-27.

Bullerutredningen har uppdaterats med en skriftlig bedömning av hur en avverkning av träd påverkar de boendes bullernivåer från E20.

Behovsbedömning

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

Noteras.

2. Trafikverket

Planförslaget får inte innebära att de boende nordväst om planområdet får högre bullernivåer från E20 till följd av avverkning av träd. Trafikverket förutsätter att kommunen säkerställer att de boende inte drabbas av mer trafikbuller från E20 på grund av planändringen.

Se kommentar till Länsstyrelsen ovan.

I övrigt har Trafikverket inga synpunkter på ändringen av detaljplan.

Noteras.

3. Lantmäteriet

Överlåtelseavtal

Kommunen redogör översiktligt för ett överlåtelseavtal. Av tillgänglig redogörelse bedömer Lantmäteriet att förhållanden bör kunna bedömas vara reglerade inom planen då den nya detaljplanen avser ändring inom befintlig detaljplan. Kommunen bör ta ställning till hur den bedömer saken i planbeskrivningen.

4. Kommunstyrelsen

Beredning

Kommunledningskontoret ställer sig positiv till planförslaget. Området är bullerstört från E20 vilket medför att det finns få alternativa användningsområden. Planförslaget möjliggör att området, med dess begränsade förutsättningar, kan komma att nyttjas på ett ändamålsenligt sätt. Detaljplanen tillgodoser kraven för industribuller för närliggande fastigheter.

Föreslaget ändamål ”bilservice” i ny detaljplan möjliggör en kontrollerad och koncentrerad verksamhet för biltvätt, vilket minimerar risken för utsläpp av giftiga ämnen på privatägda bostadsfastigheter. Ett ingånget överlåtelseavtal mellan Alingsås kommun och berörd exploatör ska föreligga innan detaljplanen antas. Arbetsutskottet har behandlat ärendet den 29 augusti 2018, § 157.

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen antar kommunledningskontorets yttrade som sitt eget.

5. Miljöskyddskontoret

Bedömning

Miljöskyddskontoret bedömer att det finns flera faktorer som måste tas i betänkande för att verksamheten inte ska påverka miljö eller hälsa för de som bor i området.

Bullerutredningen som har gjorts är inte komplett sett till hur verksamheten planeras. I bullerutredningen saknas ljudkällor där man planerat dammsugningsstationen vilket kan orsaka att utbredningen och ljudstyrkan blir större, samt riskera att överstiga de riktvärden som finns.

Verksamheten på fastigheten Lansen 11 kommer att utsättas för buller, vilket kan komma att påverka deras arbetsmiljö. Det finns en risk för klagomål då ljudstyrkan enligt bullerutredningen ligger på 60-65 dBA LAeq

Kommentar

Planområdet är utökat så att det som regleras i överlåtelseavtalet finns inom planområdet, i det här fallet in- och utfart till planerad verksamhet.

Noteras.

Efter samråd med exploatören kommer dammsugning vara integrerad i tvättbåsen, därmed utgår dammsugningsstationen i det nya förslaget.

Verksamheten på fastigheten Lansen 11 sysslar bl.a. med elektronikproduktion vilket samhällsbyggnadsnämnden inte bedömer vara en tillräckligt känslig verksamhet för att överväga bullerskyddande åtgärder.

För biltvättar ställer miljöskyddskontoret alltid krav på att en oljeavskiljare eller ett reningsverk ska finnas för att ta hand om spillvattnet. Det bör därför finnas med som ett krav för att bedriva en sådan typ av verksamhet på platsen. Om biltvätten tvättar mer än 5000 personbilar per kalenderår är den en anmälningspliktig verksamhet.

Miljöskyddskontoret bedömer att man på grund av ett ianspråktagande av befintlig naturmark till verksamheten bör bevara de träd som ska få stå kvar. Placering av skelettjord under ytlagret intill naturmarken bidrar till att träden som finns kvar efter exploatering kan fortsätta att växa. Man bör också så långt som det är möjligt bevara större träd i området.

Lagstiftning

Enligt lokaliseringsprincipen i 2 kap 6 § miljöbalken ska det för en verksamhet eller åtgärd som tar ett mark- eller vattenområde i anspråk väljas en plats som är lämplig med hänsyn till att ändamålet ska kunna uppnås med minsta intrång och olägenhet för människors hälsa och miljön.

Miljöprovningsförordningen kap 23 § 1, Fordons-service och drivmedelshantering Anmälningsplikt C och verksamhetskod 50.10 gäller för anläggning för tvättning av fler än 5 000 personbilar per kalenderår.

6. Ägare till Pistolen 12

Jag fick erat utskick om en planerad biltvätt på våran gästparkering. Vi blev lovade den parkeringen när dom gjorde den nya lokalvägen till Västra bodarne. Innan när det var återvändsgata kunde vi parkera på gatan.

Jag personligen är emot att få en störande biltvätt som granne. Om så blir fallet så kommer vi ha TRE stycken biltvättar inom en avstånd på 200 meter. Vi har Preem som har både självtvätt och maskintvätt, sedan har vi Tidycar som erbjuder handtvätt och har blivit mycket populär. Är behovet att tvätta bilar så stort att ni vill ha en biltvätt till här.

Kommentar

En planbestämmelse om krav på oljeavskiljare har lagts till på plankartan.

Noteras.

Noteras.

Parkeringen byggdes ursprungligen av Trafikverket och såvitt vi kan se så finns inga skriftliga avtal eller motsvarande över er överenskommelse. Parkeringen ligger i dagsläget på kommunal mark och är således tillgänglig för allmänheten. Kommunen har tyvärr ingen skyldighet att bistå med parkering för privata fastigheter på kommunal mark, det är upp till fastighetsägaren själv att lösa det inom den egna fastigheten.

Den ansökta verksamheten fick ett positivt planbesked i samhällsbyggnadsnämnden 2016-06-13. Det är sedan samhällsbyggnadskontorets uppgift att pröva verksamhetens lämplighet i detaljplan enligt plan- och bygglagens 4:e och 5:e kapitel. I prövningen tas inte behovs- eller konkurrensfrågan i beaktning utan endast om platsen lämpar sig för planerad markanvändning.

7. Ägare till Diamanten 3

I dagsläget finns biltvättsmöjligheter både på Preem och Tidy på Charlottensbergsvägen. I dokumentet refererar ni till kommunens flerårsstrategi ”I Alingsås finns goda möjligheter till arbete och företagande”. När denna nya biltvätt är på plats så skulle det innebära att vi på ca 400 m har tre stycken biltvättar (förutsatt att det inte är Tidy som ska byta till dessa nya lokaler?). Detta kan inte på något sätt vara att främja näringslivet i Alingsås genom att på spåda ut intjäningsmöjligheten som de två existerande anläggningarna redan har, tvärtom så leder det till sämre företagsvillkor för de som varit här från start. Att tro på så ökade volymer att samtliga tre företag blir bärkraftiga är helt orealistiskt och inte heller beräknade enligt dokumentet. Min fråga är om det är ett riktigt antagande att det ska finnas tre stycken biltvättar på den här korta sträckan?

Om mitt antagande är riktigt så innebär det sannolikt att antingen Tidy eller den nya Biltvätten i en inte alltför lång framtid kommer att få stänga pga lönsamhetsproblem. Vad gäller då för restriktioner för vad som kan startas på Charlottensbergsvägen 25? Kan det ex. bli en bilverkstad med ev större miljöpåverkan av utsläpp av oljor etc?

Som granne till den nya fastigheten är vi inte speciellt positiva till detta, men samtidigt förstår vi att utveckling är nödvändigt och vi är positiva till ett förbättrat företagsklimat i Alingsås, dock inte på ett sådant sätt att existerande företag påverkas negativt. Det är inte utveckling.

8. Ägare till Diamanten 4

Vårt fina hus ligger rakt ovanför den plats Ni nu har för avsikt att bebygga med en ny Bilservice! Vi har altan på ca 25 m² och vardagsrum rakt ovanför den tilltänkta ”Biltvätten”. Vi finner det därför högst olämpligt att placera den på detta inklämda område. Följande skäl kan åberopas:

- 1) Vårt hus kommer att minska i värde! Har diskuterat med flera mäklare som kan bekräfta detta.
- 2) Vi kommer att bli störda på altanen, där vi tillbringar många timmar året runt.
- 3) Den befintliga parkeringen försvinner helt! Ni skriver att den ej utnyttjas! Detta är helt fel!

Kommentar

Se föregående kommentar.

Detaljplanen medger all typ av verksamhet som inryms inom användningen ”Bilservice”, dock får ingen drivmedelsförsäljning ske, såsom bensinstation etc. Oberoende av vilken typ av verksamhet som byggs så finns det en bestämmelse om att spillvatten skall omhändertas för att undvika utsläpp.

Noteras.

En bullerutredning har genomförts där den förväntade ljudnivån vid fasad hamnar under riktvärdet för industribuller.

Vi, som är hemma om dagarna, ser att den utnyttjas frekvent vardagar som helger. Kom ihåg att den byggdes för att undvika parkering på den alltför smala Charlottenbergsvägen!

4) Kollisionsrisk!! Vi ser från vårt fönster dagligen hur bussar, bilar, cyklister och gångtrafikanter får problem när de skall korsa varandras vägar. Med den nya "Biltvätten" kommer ju trafiken att öka högst avsevärt!

5) Vi kan ej förstå vitsen med att trycka in ytterligare en Bilservice på detta smala område, när det redan finns två inom ca 500 m, nämligen Preem och Tidy Bilvård.

Nej vi föreslår att denna byggnation placeras i det tätbebyggda Stadsskogen, där det finns lämpligare markområden och ett mycket större kundunderlag på nära håll!

9. Ägare till Diamanten 5

Kan inte förstå behovet av ytterligare en bilserviceanläggning då det redan i nuläget finns två inom ett par hundra meters mellanrum. Preem som har 3 GDS hallar samt en maskintvätt samt Tidy Bilvård som erbjuder både tvätt och rekond. Hur stort kan behovet vara på en så liten yta/sträcka? I dagsläget ger skogsdungen både ljuddämpning mot E20 och en behaglig grön lummig baksida. Ljudnivån skulle förändras avsevärt om detta blir verklighet, både från E20 och en ökad trafikering till och från tvättanläggning. När det kommer till kommunens flerårsstrategi och miljömål går dessa att uppnå även om anläggningen förläggs i ett industriområde utan direkt anslutning till bostadsområde såsom biltvätten i Sävelund.

Den trafikmätning ni refererar till är genomförd 2011, idag är det 2018 och trafikläget har med största säkerhet förändrats en hel del sedan senaste mätning således känns den inte av värde. Ert antagande att de flesta skulle tvätta bilen på väg till/från jobbet känns extremt osannolikt då de flesta måste lämna/hämta barn på förskola/skola innan/efter jobbet och ständigt är stressade/försenade.

Vi emotsätter oss det grövsta förslaget på ändring av detaljplanen då era argument för val av plats faller platt.

Baserat på flertalet platsbesök och kontakter med gatuavdelningen så är den samlade bedömningen att parkeringen inte nyttjas tillräckligt för att kommunen ska se något värde av att bevara den eller lokalisera till annan plats.

Den ansökta verksamheten fick ett positivt planbesked i samhällsbyggnadsnämnden 2016-06-13. Det är sedan samhällsbyggnadskontorets uppgift att pröva verksamhetens lämplighet i detaljplan enligt plan- och bygglagens 4:e och 5:e kapitel.

Se föregående kommentar.

En uppdaterad bullerutredning visar att avverkning av träd har en ytterst liten påverkan på bullernivån från E20. Vi har i planförslaget försökt så långt det går att skona så många av träden som möjligt för att behålla den gröna barriären mot E20.

Vi har tagit till oss synpunkten och har reviderat planbeskrivningen.

Noteras.

Synpunkter på granskningshandlingen

1. Länsstyrelsen

Kommentar

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripande-grunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Noteras.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap)
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion)

2. Trafikverket

Sammantagen bedömning

En uppdatering av bullerutredningen har genomförts som klargör att avverkningen av träd inte kommer leda till högre bullernivåer. Trafikverket har inga synpunkter på granskningshandlingarna.

Noteras.

3. Lantmäteriet

Lantmäterimyndigheten har tagit del av planförslagens granskningshandlingar och har inget att erinra mot dessa.

Noteras.

4. Ägare till Diamanten 5

Har tagit del av informationen och uppskattar att ny bullerutredning gjorts. Dock så anser vi att ni fortfarande gör allt för många estimeringar, se sista stycket sida 7 i er granskningshandling. Om det visar sig att era estimeringar är felaktiga förändrar det läget avsevärt men då är det å andra sidan redan försent. Skulle knappast tro att ni då väljer att riva tvätanläggningen och

Akustikkonsultens uppskattningar baseras på den forskning och de rapporter som i nuläget finns samt tidigare erfarenheter inom den aktuella frågeställningen.

planterar tillbaka de avverkade träden.

Vi emotsätter oss det grövsta förslaget på ändring av detaljplanen då era argument för val av plats faller platt, trots att ny bullerutredning gjorts.

PS. dessutom anser vi att förklaring till den bullerutredning som gjorts saknas. Förutsätts det att man ska förstå tabellen utan förklaring av uppmätta värden. Vad står LF-max 24h för?

5. Ägare till Lansen 11

Alltronic ligger precis bredvid den tänkta placeringen av bilservice. Vi är i ett expansivt läge och funderar på om vi kan bygga ut vår verksamhet. Kommer detta i så fall påverkas av placeringen av bilservicen?

Ett första problem har varit parkeringar, vi har varit i kontakt med kommunen och fått ok att använda parkeringen. Vi fick också beskedet att om att den inte plogas vintertid det har vi sett till att det görs. Kan kommunen hjälpa till med nya parkeringsmöjligheter för oss?

Utöver detta bedömer vi att trafiksituationen kommer att förvärras ytterligare. Redan idag är det svårt att på ett säkert sätt komma ut från vår parkering och med en tvätt lär trafiken öka ytterligare. Kan korsningen byggas om för säkrare in och utfart?

Noteras.

Planbeskrivningen har uppdaterats med en utförligare beskrivning av bullerutredningen.

Planen kommer rimligtvis inte att påverka en eventuell expansion av Alltronic då planområdet ligger på kommunägd mark på andra sidan Charlottenbergsvägen.

Parkeringen ligger i dagsläget på kommunal mark och är således tillgänglig för allmänheten. Kommunen har tyvärr ingen skyldighet att bistå med parkering för privata fastigheter på kommunal mark, det är upp till fastighetsägaren själv att lösa det inom den egna fastigheten. Kan inte parkeringsbehovet eller en expansion inrymmas inom fastigheten så får man antingen lösa det genom markköp eller ett avtal om nyttjanderätt/servitut.

Korsningen ligger utanför aktuellt planområde men det bör tittas närmare på hur man kan göra den säkrare. Vi ska ta med oss detta till berörd förvaltning.

Sammanfattning och revideringar

Yttranden från tio olika sakägare inkom under samrådstiden och granskningstiden. Med anledning av framförda synpunkter har samhällsbyggnadskontoret gjort en del revideringar av "Ändring nr 1 av plankarta" (dessutom görs kompletteringar av Ändring nr 1 av planbeskrivning och Illustrationskarta):

Revideringar efter samråd:

- Uttökat planområde så att in- och utfarter till planerad verksamhet ingår.
- Lagt till en planbestämmelse om stängsel mot Charlottenbergsvägen.
- Lagt till en planbestämmelse om krav på oljeavskiljare på kvartersmark.
- På illustrationskartan har dammsugningsstationen ändrats till parkering.
- Bullerutredningen har uppdaterats med en bedömning av trädavverkningens påverkan på buller från E20.
- För övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen.

Revideringar efter granskning:

- Endast redaktionella ändringar har gjorts i planbeskrivningen.

Sakägare med skriftliga synpunkter som inte tillgodosetts

- Ägare till Pistolen 12, Diamanten 3, Diamanten 4, Diamanten 5, Lansen 11

Förslag till beslut/Fortsatt arbete

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att anta detaljplanen.

Plan- och bygglovsavdelningen

Ulrika Samuelsson
Plan- och bygglovschef

Johan Delvert
Planarkitekt