

Detaljplan för Alingsås, Äldreboende vid Norra Ringgatan/Brunshusallén 2-10

Planbeskrivning 2019-01-27

FHK 2018-12-18

1. Inledning

Syfte	Syftet med planen är att utöka äldreomsorgens tillgång till lokalyta i kommunen genom att öka exploateringen på Brunnsgården. Byggrätten för Brunnsgården föreslås i planen utvidgas genom att den del av anläggningen som nu har en våning rivs och ersätts med en tvåvåningsbyggnad samt att de två norra flyglarna rivs och ersätts med nya byggnader i fyra våningar istället för två. Hänsyn ska tas till intilliggande kulturhistoriskt värdefulla byggnader och kulturmiljö.
Planhandlingar	Den juridiska bindande handlingen är plankarta med bestämmelser. Till detaljplanen fogas en Planbeskrivning och en Illustrationskarta. Dessa har ingen rättsverkan utan ska underlätta förståelsen av planen och vara vägledande vid tolkning av den. Samråd har skett och när planförslaget varit tillgängligt för granskning upprättas ett Granskningsutlåtande med samtliga skriftliga synpunkter på förslaget. En övrig handling är en Fastighetsförteckning. Plankartan har en linje för planområdet ritad 3 m utanför planområdets gräns för att tydliggöra planområdesgränsen. Användningsgränsen ligger i planområdesgränsen.
Läge och areal	Planområdet ligger norr om Norra Ringgatan. Planområdet är ca 1 ha.
Markägare	Alingsåshem äger marken.

2. Tidigare ställningstaganden

Uppdrag	Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2017-01-23 om "Strategisk plan för bebyggelseutveckling våren 2017-hösten 2019" där uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår.
Detaljplaner	För området gäller följande detaljplan "Ändring och utvidgning av detaljplan för Alingsås BRUNNSPARKEN, mm fastställd 1992-01-20. Genomförandetiden har gått ut för planen. Den nya detaljplanen berör fastigheten Brunnsgården 1.
Vision 2019	Alingsås kommun har antagit Vision 2019 som en ledstjärna för all planering. Bl.a. anges att "Alingsås har en central roll i Västsveriges utveckling och satsar på hållbarhet och livskvalitet i hela kommunen. Alingsås har 42 000 invånare år 2019". En av tre huvudstrategier för genomförandet är Boende och i en bostadspolicy anges att bostadsformerna ska vara strandnära boende, innerstadsboende, lågbudgetboende, marknära boende samt boende på landet.
Kommunens flerårsstrategi	I "Flerårsstrategi 2018-2020" anges bl.a. följande prioriterade mål: <ul style="list-style-type: none">- Alingsås är det tryggt, säkert och välkommande- I Alingsås finns det attraktiva boendemöjligheter

- I Alingsås bygger välfärden på god service, hög kvalitet och tillgänglighet
- I Alingsås utvecklas vården och omsorgen för individens behov
- I Alingsås minskar vi vår miljöpåverkan genom energieffektiv omställning

För skola, förskola, äldreomsorgen, individ och familjeomsorgen samt stöd till människor med funktionsnedsättning, kultur och näringsliv gäller budget som följs upp kontinuerligt.

Kommunen har en investeringsbudget för de kommande fem åren och tillväxtprogram för de tio år framåt. Planen revideras varje år.

Alingsås miljömål

Kommunen har också antagit "Alingsås miljömål 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 samt Säker strålmiljö. Energimålen beskrivs närmare nedan under rubriken Teknisk försörjning. Ett övrigt övergripande mål är att de nationella miljömålen avseende luftföroreningar ska klaras i hela kommunen. De aktuella detaljerade miljömålen beskrivs nedan under lämpliga rubriker.

Program

Enligt plan- och bygglagen 5:10 kan kommunen, om man bedömer att det behövs för att underlätta detaljplanearbetet, ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program. Kommunen bedömer att nu aktuell detaljplan inte är så komplicerad att ett särskilt program behövs.

Fördjupad översiktsplan

Fördjupning av översiktsplanen, FÖP Staden Alingsås, antogs 2008-03-26. Brunnsgården har beteckningen "bostäder/detaljplanearbete pågår". Planförslaget överensstämmer med fördjupad översiktsplan.

Fördjupningen av översiktsplanen har dock ersatts i sin helhet av Alingsås kommuns nya översiktsplan, men förutsättningar och utgångspunkter samt planförslag och konsekvenser kvarstår fortsatt som ett kunskapsunderlag.

Fördjupad översiktsplan ska säkerställa och förstärka kulturhistoriska värden och skapa attraktiva bostäder i såväl befintlig som nya miljöer, utforma gårdar och gaturum så att alla människor, oavsett rörelsehinder eller ålder når viktiga samhällsfunktioner.

Översiktsplan

Översiktsplanen antogs 2018-10-31. Kommunen har tagit ställning till markanvändningen och vattenanvändningen. Det finns ingenting som strider mot Översiktsplanen för detaljplanen "Äldre bostäder, Norra Ringgatan / Brunnshusallén 2-10".

Bostadsprogram

Kommunstyrelsen beslutade 2017-05-31 att anta "Bostadsförsörjningsprogram för Alingsås kommun 2017-2016". Enligt detta behöver 350 bostäder per år byggas mellan 2017-2019 för att uppnå Alingsås kommuns Vision 2019 om att befolkningsantalet ska växa till 42 000. Antalet äldre ökar och behovet av tillgänglighetsanpassade bostäder ökar. En del äldre vill flytta till lägenhet, men tillgången till bostäder som erbjuder ett billigare eller attraktivare boende än att bo kvar i småhus är begränsande. Genom att möta behovet av tillgänglighetsanpassade hyres- och bostadsrätter skapas förutsättningar för flyttkedjor där ett småhus blir möjligt att köpa för en barnfamilj.

På grund av ökningen av antalet äldre över 80 år kommer behoven av

särskilda boendeformer att öka i högre utsträckning än tidigare. Vård- och äldreomsorgsförvaltningen beräknar att det genomsnittligt behöver byggas ca 60 lägenheter för särskilt boende vart tredje år från årsskiftet 2016/2017. Till 2030 prognostiseras att antalet äldre nästan kommer att ha dubblerats jämfört med nuvarande nivå. Ett antal av dagens servicelägenheter anses av vård- och äldreomsorgsförvaltningen inte vara anpassade till dagens ändamål och krav. De kan vara lämpliga trygghetsboenden.

3. Förutsättningar och förändringar

Natur och kultur

Mark och vegetation

Förslaget tar ingen ny mark i anspråk utan det syftar till att man kan bygga på höjden.

Biotopskydd - alléer

I miljöbalken 7:11 finns bestämmelser om biotopskyddsområden. Enligt Bilaga 1 till "Förordningen (1998:1 252) om områdesskydd enligt miljöbalken" så tillhör alléer de särskilt skyddsvärda markområdena (både enkel- och dubbelradiga). Skyddet gäller generellt utan beslut i det enskilda fallet. Alléer har ofta höga värden för kulturmiljövården då de visar hur landskapet har påverkats av olika slags landskapsarkitektur. Framförallt äldre träd har också höga naturvärden.

Naturvårdsverket har i skriften "Biotopskyddsområden" (Handbok 2012:1) gjort en vägledning om tillämpningen av miljöbalken. I denna anges att vid upprättande av ny detaljplan "bör förekomst av skyddade områden beaktas vid planläggningen, annars kan det bli svårt att genomföra planen". Åtgärder som kan skada den skyddade biotopen kan dispensprövas vid planläggningen.

Trädraden utefter Norra Ringgatans norra del, längs med Brunnsgården ligger inom "Förslag till ändring av stadsplan för Alingsås" och kommer inte att beröras. Allén behålls intakt. Öster om Brunnsgården finns också en allé, den är belägen utanför detaljplanen. Ett eller två träd har tidigare tagits ner för att underlätta lastning och lossning till storköket som ligger här. Trädsorterna varierar men det är bl.a. lönn, rödek och hörsholmsalm.

På kyrkogården, väster om kvarteret står 6-7 träd utefter fastighetsgränsen, det är bl.a. lindar. Det är viktigt att marken utformas med genomsläpplig beläggning.

I norr växer det höga uppvuxna björkar som tillhör det generella biotopskyddet för alléer. Dessa behöver tas ned och en ansökan om biotopskydd hos Länsstyrelse har godkänts. Det måste gå tre veckor för överklagan innan den eventuellt fastställs. Kompensation för träden anordnas förslagsvis utefter Gamla Vänersborgsvägen där en allé kan planteras.

I planen anger planbeteckning n₁ att marklov krävs för åtgärder som berör alléträdens rotsystem utefter planområdets östra, västra och södra delar. Marken ska utformas med genomsläpplig beläggning (PBL 10, 13 och 30§§).

Alléträden längs Brunnsushusallén kan behöva beskäras i bygglovskedet, vilket görs i samråd med kommunens Park- och naturavdelning.

Trädplan

Tekniska nämnden har i februari 2012 antagit "Trädplan för Alingsås kommun". Till trädplanen kopplas en trädvårdsplan som beskriver olika objekt och de insatser som behöver göras. Norra Ringgatans alléträd,

Brunnsallén och Kyrkogårdens träd ska bevaras men ingår inte i planområdet.

Jordarter och risk för skred

En översiktlig stabilitetskartering i Alingsås kommun har utförts av Sweco VBB 2004-01-31 och av Tellstedt 2018-02-22 reviderad 2018-10-25. Tidigare geoteknisk undersökning har gjorts av K-Konsult och har inarbetats i rapporten. Av den framgår att två vattendrag rinner genom Alingsås, Sävveån norr om Brunnsgården och Lillån som ligger ca 250 m söder om kvarteret. De två flyglarna mot norr, samt flygeln i sydväst ska rivas och återuppbyggas med fler våningar. Det går ännu inte att fastställa vilken vikt som de nya byggnaderna kommer att belasta marken med. Tre byggnader rivs och ersätts med nya högre byggnader. Markytan inom planområdet är i princip plan men ligger ca 50 m från bäckravinen. Huvudbyggnaden är troligtvis grundlagd med platta på mark utan källare.

I stort utgörs de naturliga jordarterna inom undersökningsområdet av svämsediment (sand), vilket mellanlagras av skikt av silt, sand och finsand vilken vilar på lera på friktionsjord ovan berg. Friktionslagrets möktighet är ca 16-18 meter mäktigt och därefter påträffas lera vilken vilar på friktionsjord ovan berg. Det naturliga ytlagret är sedan tidigare bortschaktat och ersatt av fyllnadsmaterial bestående av mulljord, grusig sand och siltig mulljord. Sand (friktionsjord) har provtagits från ca 0,5-4 m djup. Sanden är ett svämsediment som innehåller skikt av silt och finsand till ca 16 meters djup och därefter skikt av silt och lera till ca 20-22 meters djup. Silt och finsand är mycket flytbenäget i vattenmättat tillstånd samt tjälfarligt. Lera (kohesionsjord) påträffades ca 16 m under markytan. Leran uppträder först som skikt i sanden och övergår därefter till en mer ren lera från 22 m djup. Sonderingarna har avbrutits utan stopp ca 40 m under markytan

Vid grundläggningen av husen ska gamla grundrester och fyllnadsmaterial tas bort och schaktbottenbesiktning utförs av en erfaren geotekniker innan grundläggningsarbetena påbörjas. Byggnaderna kan grundläggas med förslagsvis kantförstyvad bottenplatta av betong. Byggnadens grunder måste förses med en väl fungerande dränering, eftersom förekommande jordar inte är självdränerande. Den naturliga jorden ska skiljas från återfyllnadsmassorna genom geotextil. Det kan komma att uppstå en nivåskillnad mellan byggnad och mark eftersom marken eventuellt sätter sig.

Hydrologiska förhållanden kontrollerades och fri vattenyta förekommer vid 2,7-2,9 meter under markytan.

Tellstedt har gjort en stabilitetskontroll och markstabiliteten bedöms vara tillfredställande då området är relativt flackt och avståndet till ravinen är relativt långt. Tillfälliga schakter inom området utgörs till största delen av sand med skikt av silt och finsand erhålls falsk kohesion (jorden är naturligt fuktig och fuktigheten medför att kornen trycks mot varandra och hållfastheten ökar). Falsk kohesion försvinner när jorden blir vattenmättad eller helt torr, varför branta schaktslänter bör undvikas. Vid schakt i torr väderlek ovan grundvattenytan kan släntlutning 1:1,5 användas till ett djup av maximalt 2 m. Maskin arbetar minst 1 m från släntrönen. De övre jordlagren innehåller silt som är en mycket flytbenägen jordart och schaktning rekommenderas därför utföras under torr väderlek. Om grundvattenytan genombryts måste grundvattenytan sänkas temporärt. Om grundvattenytan genombryts måste grundvattenytan sänkas temporärt. Avsänkningen ska vara genomförd innan schakten påbörjas och kan normalt utföras genom pumpning i filterbrunnar eller genom länshållning.

Schaktnings och grundläggningsarbeten ska utföras i samråd med geoteknisk sakkunnig. Geoteknisk kontroll ska utföras av geoteknisk sakkunnig enligt upprättat kontrollprogram med åtgärdsplan med inriktning på avvikande förhållanden så som jordart och dess fasthet och schaktbottenbesiktning innan grundläggningsarbetena påbörjas.

Kontrollprogram upprättas för förskjutningar i mark, för befintliga anläggningar samt för temporära stödkonstruktioner.

Vid vibrationsalstrande arbeten så som schakt, transporter, packning, pålning, spontning, osv, ska kontrollprogram tas fram av sakkunnig vibrationskonsult. Besiktningar inför, under och efter vibrationsalstrande arbeten utförs av vibrationskonsult.

Markföroreningar

Historisk utredning av tidigare verksamheter i området har inte gett indikation på att föroreningar finns. Miljöteknisk markundersökning har inte utförts. Om föroreningar påträffas ska, enligt Miljöbalken, Miljöskyddsnämnden underrättas om den påträffade föroreningen. Innan avhjälpandeåtgärder vidtas ska åtgärderna anmälas till Miljöskyddsnämnden i god tid innan planerad åtgärd.

Risk för översvämning eller erosion

Planområdet ligger på ca 100 meter avstånd från närmaste vattendrag som är Sävveån. Lillån ligger ca 250 m från Brunnsgårdens södra del. Området ligger ca 4 meter över högsta högvattennivå och någon risk för översvämning eller erosion föreligger inte (höjdnivåer är angivna i höjdsystemet RH2000).

Länsstyrelsen har tagit fram rekommendationerna "Stigande vatten – en handbok för fysisk planering i översvämningshotade områden". I förslag till kommunens översiktsplan har en reducering av antalet zoner gjorts.

En hydraulisk modellering för staden Alingsås har utförts av Sweco, daterad 2009-12-30. Översvämningsberäkningar har gjorts utifrån framtida ökade nederbörds mängder till följd av ett förändrat klimat. Det värsta scenariot är 100-årsflöde plus 60 % ökade vattenflöden i Sävveån och Lillån. Detta används för att beräkna de nivåer som kommunen använder som dimensionerande vattennivå för bostäder. En planbestämelse anger till vilken nivå huvudbyggnads konstruktion ska vara vattentät.

Grundvattennivån ligger ca 2,6–2,9 m under omgivande markyta. Fritt vatten erhöles inte i något av provtagningshålen i undersökningen som gjordes som Sweco gjorde 1992-11-30.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Vattenmyndigheterna har tagit fram ett förslag till vattenförvaltning som bl.a. innehåller miljö kvalitetsnormer för vatten. Den kemiska statusen påverkas av miljögifter från staden som når vattendraget bl. a. genom direktutsläpp, dagvattenavrinning och genom atmosfäriskt nedfall. Vattenförvaltningens arbetscykel är vart sjätte år och den senaste klassificeringen gjordes år 2013. Genom Alingsås ut till Mjörn har sträckan klassificerats som "Måttlig ekologisk status" år 2013. Miljö kvalitetsnormen är att uppnå "God ekologisk status" år 2021. Vattenförekomsten har dålig status eftersom fiskar och andra vattenlevande djur inte kan vandra i vattensystemet eller ha livsmiljöer i strandzonen. Vattnet uppnår inte god kemisk status.

En dagvattenutredning har gjorts av Cowi. Området kommer att påverkas lite eftersom avsikten är att bygga på höjden och andelen hårdgjord yta inom planområdet kommer ändras mycket lite med den planerade

bebyggelsen. Dagvattenflödena inom planområdet har beräknats före och efter exploateringen enligt riktlinjer i bransch organisationen Svenskt vattens publikation P 110 från 2016. Riktlinjen i Alingsås kommuns dagvattenplan har legat till grund för utredningen.

Dagvattenhanteringen inom planområdet rekommenderas som en kombination av underjordiskt kasettmagasin, dagvattenledningar och omhändertagande av dagvatten för bevattning. Ytlig dagvattenhanteringen är att föredra men den tillgängliga ytan inom planområdet är begränsad. Den planerade ombyggnationen av kvarteret bedöms inte påverka möjligheten för recipienten att nå uppsatta miljö kvalitetsnormer. Föroreningsbelastningar från området bedöms fortsatt vara låg.

Översvämningsrisken inom området är liten både för översvämningar orsakade av skyfall och av höga nivåer i Sävån. Planområdet ligger på en lokal höjdpunkt, vid kraftigt regn som överskrider dagvattensystemets kapacitet kommer dagvatten rinna bort från planområdet mot Sävån.

Natura 2000

Ett Natura 2000-område som omfattar Nolhagaviken och ett alkärr finns på ett avstånd av ca 500 m från planområdet. Enligt 7 kap 28a § miljöbalken krävs tillstånd för att bedriva verksamheter eller vidta åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område. Området är särskilt känsligt för igenväxning och ändrad hydrologi. Innebörden av bestämmelserna är att också verksamheter som bedrivs utanför Natura 2000-området och som medför en betydande påverkan på naturområdet omfattas av bestämmelsen om tillstånd.

Byggande av ytterligare bostäder i anslutning till befintlig bebyggelse enligt den nu aktuella planen kan rimligtvis inte påverka Natura 2000-områdets hydrologi, trädkontinuitet och liknande. Kommunen bedömer att Natura 2000-området inte påverkas på ett betydande sätt. Tillstånd enligt 7 kap 28a § miljöbalken bör därför inte behövas.

Radon

Radon är en ädelgas som ger upphov till joniserande strålning. Radon finns i marken i stora delar av Sverige och kan tränga in i byggnader genom otätheter i grunden eller källaren. Planområdet har framförallt sand i ca 15 m djup och lera i 40 m djup. Radonmätning utfördes 1992 och jordluftens radonhalt har i mätningarna registrerats till 8-26 kBq/kvm. Undersökningen visar att det ingår i normalriskområde.

Bostadsbyggnad och kontorsbyggnad inom normalriskområde ska normalt utföras med radonskyddande konstruktion, alternativt ska motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och att vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger dock den som ska bygga.

Inget byggnadsmaterial får användas som är radongenererande. Kunskap måste finnas om varifrån makadamfyllningen till grundläggningen, ballasten i betongen etc härrör. Frågan om radonmätning på schaktbotten tas upp på det tekniska samrådet.

Fornlämningar/kulturminnen

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Området gränsar till fast fornlämning i stadskärnan.

Riksintressen

Riksintresse	Alingsås stadskärna är av riksintresse för kulturmiljövården vilket formuleras enligt följande (Riksantikvarieämbetet 1996-08-27): "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." Föreslagen detaljplan bedöms inte skada riksintresset.
Riksintresse - kommunikationer	Nordöst om Brunnsgården ligger Brunnshuset, Hälsobrunnen, Landskyrkan med f.d. prästgården som nu är förskola och Brunnsparken. Brunnsparken anlades på 1820-talet och har spelat en roll i rekreation för stadsinvånarna. Byggnaderna är q-märkta i detaljplan.
Riksintresse - natur	Riksintresse för kommunikationer berör inte området.
Riksintresse - natur	Sjön Mjörn är av riksintresse för naturvård. Föreslagen detaljplan bedöms inte skada riksintresset.

Bebyggelseområden

Befintligt	Söder om Brunnsgården ligger äldre bostadshus och gamla hantverksgårdar med bostäder. Nordöst om området finns trygghetsbostäder som Alingsåshem äger. Brunnsgården har trygghetsbostäder, hemvård och dagcentral. Kommunarkivet ligger i den nordvästra flygelns källare. Här ligger även ett skyddsrum.
------------	---



Nya bostäder	<p>Brunnsgården från Norra Ringgatan. Till vänster i bilden är en ny byggnad i tvåplan.</p> <p>Brunnsgården är Alingsås kommuns mest centralt belägna äldreboende. Det byggdes ursprungligen med trygghetsbostäder och en restaurang i bottenvåningen samt olika aktivitets- och personallokaler. En samlingshall byggdes under tidigt 70-tal och användes mycket de första åren. Äldre och människor med olika funktionshinder som bor i närområdet går nuförtiden ofta till Brunnsgården för att träffa andra men också för att delta i olika föreningsaktiviteter.</p> <p>Äldreomsorgen har idag en annan inriktning jämfört med tidigare och man behöver bygga gruppboende för de sista åren i människors liv. Behovet är stort av små bostäder med gemensamt kök och vardagsrum</p>
--------------	--

och personal dygnet om.

På Brunnsgården kommer en tvåvåningsbyggnad att byggas parallellt med Norra Ringgatan och de två flyglarna mot norr ersätts med två



Nybyggnaden mot Norra Ringgatan

byggnader i fyra våningar med 8 gruppbestäder med sammanlagt 94 lägenheter. I tvåvåningsbyggnaden inryms kontor för hemtjänsten och för sjuksköterskor. Mittpartiet i den befintliga treplansbyggnaden behålls och byggs om till 2 gruppbestäder med vardera 12 lägenheter och fyra trygghetsbestäder behållas. Bottenvåningen inrymmer servering och lokaler för de äldre.

Bostadshuset i fyra våningar har taklägenheter. Fläktrummen är placerade i källaren. Det är liknande lösning i tvåvåningsbyggnaden, men fläktrummet är här placerat i den del som ligger 90 grader i förhållande till Brunnsallén. Fläktrum i källaren innebär att källarvåningen behöver göras högre. I den nordvästra flygelns källarvåning är det idag kommunarkiv.

Kommunarkivet ligger i källaren i den västra gaveln. Mellan de två flyglarna är ett hus i ett plan som kan användas som arkivets ingång och som genom en källare står i förbindelse med arkivet. Kommer man fram till att kommunarkivet ska ligga någon annanstans kan byggrätten mellan flyglarna användas som en trädgårdspaviljong för de äldre.

I detaljplanen regleras inte antal bostäder men däremot den exploaterade ytan. Beroende på vilka lägenhetsstorlekar som slutgiltigt väljs kan därför det totala antalet komma att variera. Upplåtelseform kan inte heller regleras i detaljplanen vilket innebär att olika former av ägande-, bostads- eller hyresrätt kan bli aktuellt. Byte av upplåtelseform kan också komma att ske senare. Fastighetsägarens avsikt är för närvarande att upplåtelseformen ska vara hyresrätt.

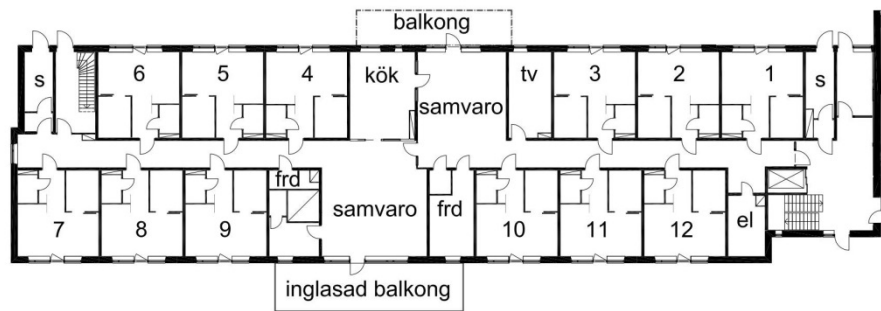
Totalt ger planen möjlighet till 4500 m² BYA, (byggnadsarea ovan mark). En ökning i förhållande till nuvarande BYA som är i det närmaste 4000 m². I planen har inte 300 m² utnyttjats men ytan bedöms behövas i fall att husen blir bredare. Den gamla detaljplanen ger möjlighet till större BYA.



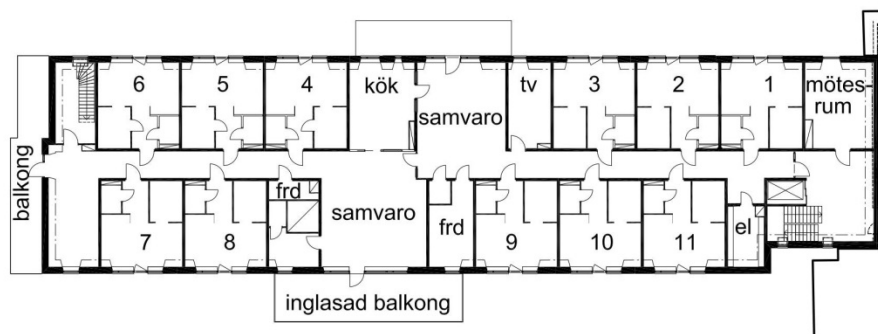
Brunnshuset ligger i fonden.

De två norra flyglarna får byggas i fyra våningar men utformas så att en fjärde bostadsvåning inryms i takvåningen. Bottenvåningen är i avvikande kulör. Balkongen på utsidan görs i tre plan och så blir det istället en terrass mot norr. Vidare blir fönstren olika i plan 1 och plan 2 och 3, både storlek och kulör. Det fjärde bostadsplanet ligger i taket med takkupor till lägenheterna. Fönstren ska ha samma färg som taket. Det gör att man uppfattar att huset är i tre plan. Husen har balkonger/inglasad balkonger mot insidan i de två norra gavlarna. Det är en frontespis i takvåningen in mot trädgården och den inglasade balkong går upp till fyra plan.

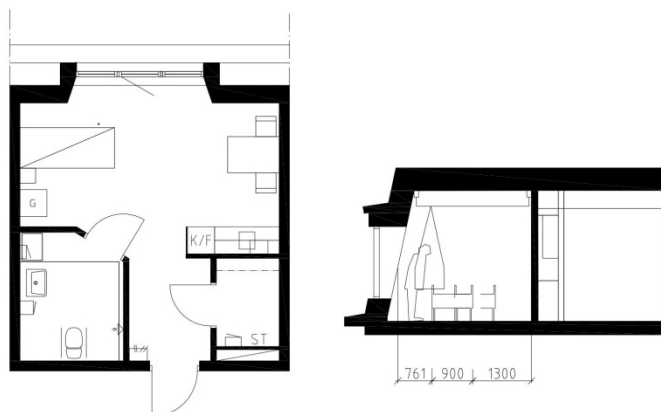
För att möta det gamla Brunnshuset görs den sista delen på de nya bostadshusen lägre. Vi tar bort en lägenhet på översta planet för att få plats med en takterrass.



Gruppbofastad för 12 personer. Det är två flyglar med 3 vån dvs 72 lägenheter



I takvåningen är det 11 lägenheter. Det är två flyglar dvs 22 lägenheter



Taklägenheterna har snett innertak som inkräktar på lägenheten.

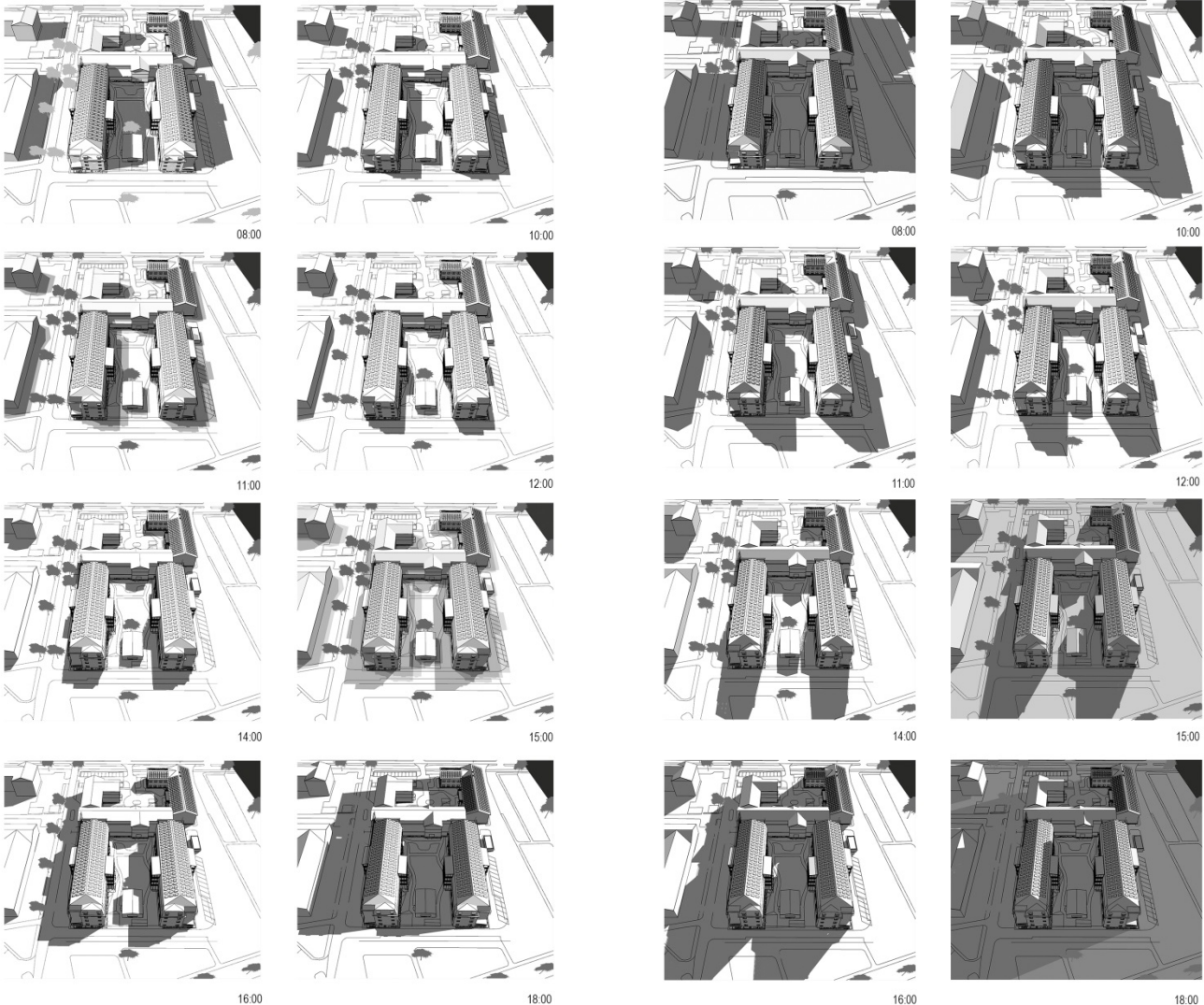


Brunnsallén med den nya byggnaden som ger intryck av att vara tre våningar.



Mot norr är det en byggrätt mellan gavlarna, i ett plan. Eventuellt kan det bli ny entré till arkivet om det ska ligga här men troligtvis kommer arkivet flyttas.

Husen utformas så att de skuggar varandras sidor så lite som möjligt. Man bör ha ca 4 timmar av solljus vid höst/vårdagjämning och en genomförd solstudie visar att detta uppnås. Studien visar att det vid höst- och vår-dagjämning är sol ca 4,5 timmar på gården och under sommaren ca 7 timmar.



Sommarsolståndet

Vår/höstdagjämning

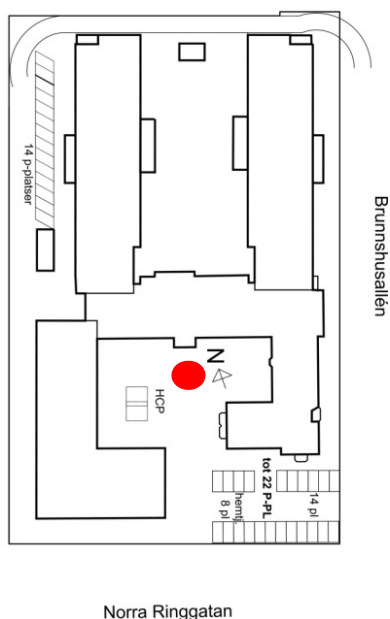
Befintlig service och verksamheter

Brunnsgården ligger alldeles intill stadskärnan med butiker och detaljhandel. Matvaror finns i nordlig riktning vid Nybrogatan/ Hagavägen ca 350 m från Brunnsgården. Förskolor- och skolor finns i närheten. Plantagen och Savannen är grönområden i närheten.

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.

En ny-, till- och ombyggnad ska ansluta till befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i grannskapet vad gäller allmän karaktär och materialverkan. Brunnsgården är i tegel och trä idag och nybyggnaden kommer att vara i gult tegel och trä med sockelvåning i annan kulör.



Gestaltning

Huset är tänkt att bli ett 0-energihus på årsbasis. Det innebär solceller på taket. Fasaderna blir 3 våningar och fasadmaterialet blir fasadtegel eller puts.

De två norra byggnaderna ska kunna ha förhöjt väggliv inom de inglasade balkongerna in mot gården.

Färgsättning

Brunnsgården är byggd i gult tegel med trä i rött. Även de nya husen blir i gult tegel och eventuellt trä. Bottenvåningen på trevåningshuset ska vara markerad i annan kulör än övriga våningar. Fönstren i bottenvåningen ska ha annan färg än vitt. Mot Norra Ringgatan är taket i tegel men i övrigt är takmaterialet plåt och med solceller. Färgsättning beslutas vid bygglovprövningen.

Terränganpassning

Tomten är plan och någon större terränganpassning behövs inte. Bebyggelsen ska anpassas till terrängen så långt det är möjligt. Uteplatser finns i trädgården mellan flyglarna och på framsidan där huvudentrén ligger.

Gaturum

Husen placeras i gränsen för byggrätten längs Brunnshusallén. Längst i söder är det förgårdsmark och en parkeringsplats mot Norra Ringgatan. I öster är det en lokalgata, även här är det förgårdsmark och parkering.

Gaturummen är markerade med trädalléer.

Offentligt-privat

Gatan är den offentliga zonen och gångstråken ligger längs gatan. Entréer till husen kan nås och är synliga från gatan. Gångstråken blir trygga även när det är mörkt eftersom bilar och människor rör sig längs

gatan och den blir upplyst av gatlampor och ljus från entréer.

Huvudentréen till Brunnsgården ligger vänd mot Norra Ringgatan i en halvoffentlig zon. Det är en förgård där det finns uteplats, handikapparkering, cykelställ och en trädgård.

I öster ligger Brunnsbusallén med träd på båda sidor gatan. Gemensamt för kvarteret är den privata zonen mellan de två norra flyglarna. Här ligger äldreboendets trädgård. Från kvartersgatan i norr ska man bara kunna nå den privata zonen, som den gemensamma trädgården mellan de två norra byggnaderna.

Tillgänglighet

Brunnsgården är ett äldreboende och miljön ska vara anpassad för äldre och funktionsnedsatta. Husen har hiss. Den äldre delen som är i tre plan har hiss men de två översta våningarna har mindre våningshöjder än nybyggnaden. Det kommer finnas förbindelse via trappor. För den som ska röra sig i rullstol eller har svårt för trappor mellan trevåningshuset och tillbyggnaderna i norr får man åka ner i bottenvåningen och ta sig till de andra hissarna. En modern byggnad med från- och tilluft och sprinkler har betydligt högre våningshöjd. Energinormen kräver det idag.

Lägenheterna och lokalerna blir tillgängliga för rörelsehindrade.

Markplaneringen skall utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem. Föreskrifter finns i Boverkets Byggregler, BBR. Ramper har maximal lutning 1:20.

Alingsås har 2011 antagit en "Policy för funktionshinderfrågor i Alingsås kommun". Västra Götalandsregionen har tagit fram detaljerade riktlinjer för tillgänglighet: "Tillgängliga och användbara miljöer" (se www.vgregion.se/riktlinjer-tillganglighet). Riktlinjerna har antagits av Alingsås kommunfullmäktige 2012 och gäller vid kommunalt byggande.

Trygghet

Trygghetsskapande aspekter är viktiga, som god belysning både inomhus i trapphus m.m. och utomhus på parkeringar och allmänna ytor (se nedan under Ljussättning). God överblick över olika delområden ska finnas vilket t.ex. innebär att höga buskar, plank eller murar inte får skymma sikten längs gångstråk. Trafikflöden med fordon och människor som rör sig ger också trygghet.

Ljussättning

Riktlinjer för ljussättning finns i Alingsås Ljusguide (antagen av kommunstyrelsen 2004) samt i rapporten Tryggt och jämställt ljus (Alingsås kommun 2010). Ljussättningen bör gestalta rummet, framhäva karakteristiska detaljer/miljöer och underlätta orientering. Gång- och cykelstråk mellan olika målpunkter som entréer, etc. ska vara väl ljussatta. För belysning på kvartersmark och längs gång- och cykelstråk används stolpar med ca 4 m höjd till armaturen, alternativt låga pollare eller vägghängning på byggnader. Samtliga armaturer inom kvarteret bör ha en enhetlig karaktär för att upplevelsemässigt hålla samman området. Ljuskällor ska ha god färgåtergivning och neutral färgtemperatur.

En planbestämmelse anger att belysningsarmaturer ska vara väl avbländade och att en ljusplan ska redovisas innan bygglov godkänns. Att armaturerna är väl avbländade är viktigt för att inte förstöra människors mörkerseende så att delområden med lägre ljusnivåer upplevs som alltför mörka och otrygga. I ljusplanen ska bl.a. på en karta anges vilka ytor som belyses, armaturnamn och utseende, placering, höjd över mark, typ av ljuskälla, watt-tal samt eventuell tidsstyrning.

Enligt 8 kap 3 § plan- och bygglagen ställs krav på ljusanordningar likvärdiga som på byggnader. Kommunens antagna riktlinjer tillämpas vid bygglovsprövning. Ljusanordningar kan i vissa fall vara bygglovspliktiga.

Samlingsplatser och aktivitetsytor	Brunnsgården har två gårdsrum, det ena mot söder och huvudentrén, som är halvoffentlig och den andra mot norr som är trädgård för de boende. Här finns en trädgård med bl.a. en damm, sittplatser, vackra blommande växter.
Skyddsrum	Skyddsrum finns under ett av husen som ska rivras och byggas upp igen. Skyddsrummet ligger i den nordvästra delen av Brunnsgården. Skyddsrummet ska vara kvar. En skyddsrumsansvarig ska kontaktas när rivning av huset och ett nytt hus ska uppföras. Skyddsförmågan måste beaktas. Det redovisas i samband med det tekniska samråd som hålls när byggåtgärder m.m. ska genomföras (se PBL 10:17).
Riksintresse	Föreslagna förändringar bedöms inte skada riksintresset, Alingsås innerstad.
Grönområde	Följande mål finns med i Alingsås miljömål 2011-2019: "Boende i tätorterna ska ha maximalt ca 500 meter promenadavstånd mellan bostad och sammanhängande grönområde." Närmaste grönområde är Plantaget som ligger på ca 130 meters avstånd. Savannen ligger drygt 250 m bort.
Friytor	<p>Brunnsgården har friytor för de boende framförallt mellan de två norra byggnaderna. Ytan ligger bra till för de boende i gruppbestäderna som här får en skön trädgård. Mot söder är det en halvoffentlig plats med trädgård och uteplatser.</p> <p>Parkering anordnas på tomten, platserna är desamma men en extra handikapplats mot framsidan har tillkommit jämfört med idag.</p>
Våtmarker	Planområdet berörs inte av någon våtmark.

Trafik och gator

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 inte.</p> <p>Norra Ringgatan ligger ca 500 m från väg 180 mot Vänersborg med en trafikmängd på 16 500 fordon per dygn enligt mätning gjord 2017. Norra Ringgatan ansluter till Nyebrogatan och har 11 800 fordon per dygn. Med äldre bostäder, hemvården, dagcentral och arkivet i kvarteret bedöms inte trafiken öka eftersom sjuksköterskor flyttar ut från huset. Hemsjukvården kommer ligga kvar men personalen cyklar och går i huvudsak. Brunnsgården ligger centralt med god närhet till kollektivtrafiken, närmast hållplats, Polishuset på Västra Ringgatan är 300-400 m.</p> <p>I planen har det angivits att det kan vara vanliga bostäder, kontor vård och centrumändamål också. Planen avses användas för äldre bostäder men blir det en annan användning blir trafikrörelserna fler.</p> <p>Sweco har gjort en trafikanalys där vi utgår från att hela byggnaden fylls med kontor och stadsarkiv, som är den mest trafikalkonstrande verksamheten. Det innebär en total ökning på 437</p>
--------	--

fordon/årsmedeldygn. Utifrån trafikökningen på väg 180 har två mätpunkter, mätpunkt norr om centrum, Vänersborgsvägen och mätpunkt 2 öster om centrum, Nyebergatan. I mätpunkt 1, Vänersborgsvägen beräknas en ökning på ca 30 fordonsrörelser och för mätpunkt 2, Nyebergatan blir ökningen 90 fordonsrörelser. Övriga fordon passerar inte dessa två mätpunkter utan bedöms ta andra färdvägar.

Enligt trafikverkets prognos för år 2014-2040 så beräknas trafiken öka med 29%. Eftersom vi utgår från trafikmätningar gjorda under 2017 så beräknas en viss ökning redan ha skett, ökningen från 2017 till 2040 blir istället 25,5 %. En trafikökning på Vänersborgsvägen på 30 respektive Nyebergatan med 90 fordon under ett årsmedeldygn är därmed bara en bråkdel av den prognostiserade trafikökningen som ökar för Vänersborgsvägen från 12 000 till 15 100 fordon och på Nyebergatan från 16 500 till 20 700 fordon.

När det gäller parkering för boende (inte äldreboende) är det maximalt 116 parkeringsplatser som måste finnas. Men tillgodoräknar man sig parkeringsnormen är det 86 platser med en reserv för 35 platser. Det är inte säkert att kommunen anvisar plats i direkt anslutning till huset utan att det hamnar i en p-anläggning troligtvis i Norra Ringgatan närhet.

Räddningsvägar

Enligt BBR 5:72 ska byggnader vara åtkomliga för räddningsinsatser. Avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 m. Om gatenätet eller motsvarande inte ger åtkomlighet ska särskilda räddningsvägar anordnas som ger god framkomlighet. Räddningsvägar ska vara skyltade och ha uppställningsplatser för erforderliga fordon. Räddningsväg och uppställningsplats bör utformas vad avser exempelvis fri höjd, markanslutning, bredd, svängradie och bärighet så att räddningstjänstens större fordon kan ta sig fram. Bärigheten bör motsvara gatenätets. Regler om bärförmåga för bjälklag finns i EKS 10, avdelning C, kap 1.1.1, 11§.

Detaljplanen möjliggör en källarförbindelse mellan den nordvästra flygeln och den planerade byggnaden mellan de två norra flyglarna i norra delen av fastigheten. Här ställs genom en planbestämmelse krav på körbart bjälklag som ska var dimensionerat för Räddningstjänstens fordon, enligt beskrivningen ovan.

Beroende på vilken verksamhet som avses att bedrivas i lokalerna kan myndighetskravet vara att lokalerna ska utformas med ett heltäckande sprinklersystem. Det kan bli krav på sprinklerbassäng.

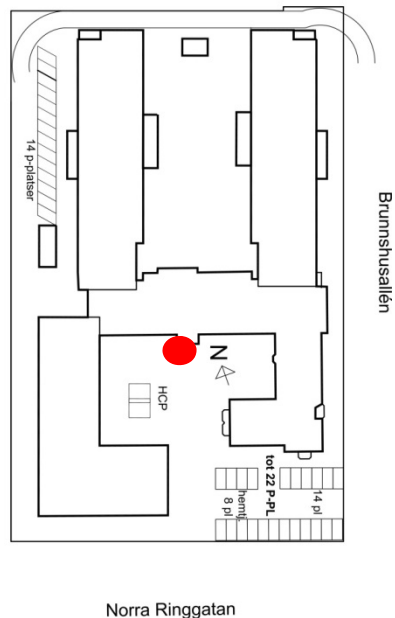
För att räddningstjänsten ska kunna göra en skälig insats ska det finnas brandposter att tillgå i lämplig omfattning samt flöde. För denna verksamhet/bebyggelse bör kraven i VAV P76 och P83 följas, dvs 150 m mellan brandposterna samt ett lägsta flöde om 20 l/s.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Gång-, cykel- och mopedväg finns söder om kvarteret i Norra Ringgatan sträckning.

Trafiksäkerhet

På kvartersmark ska rundkörning finnas för personbilar, återvinningsfordon och räddningstjänsten. Tillräcklig svängradie ska finnas i kvarteret och räddningstjänsten måste nå trädgården. Bilarna kör in från Brunshusallén och ut vid Norra Ringgatan.



Förskola

Från Brunnsallén nås en förskola, Brunnen samt ett par villor. Brunnsallén slutar i en vändplats och fortsätter som gång- och cykelväg.

Parkering för bilar

Parkeringen för kvarteret behöver inte utökas till följd av den ökade exploateringen. Idag finns 37 platser på fastigheten och det planeras i samband med ombyggnationen för 38 parkeringsplatser på fastigheten.

Alingsås kommun har ingen p-norm för äldreboenden och samhällsbyggnadskontoret har därför i samråd med Alingsåshem bedömt att Göteborg Stads parkeringsnorm (2011) för servicehus/äldreboenden kan användas som underlag vid beräkning av parkeringsbehovet i den aktuella detaljplanen. Servicehus/äldreboenden skiljer sig från bostäder genom att ha karaktär av vård och de boende antas inte ha möjlighet till egen bil. Parkeringstalen för bil bygger därför på parkeringsbehov för besökande och sysselsatta. Talen för sysselsatta tar också hänsyn till platsens tillgänglighet med kollektivtrafik. Parkeringsnormen utgår ifrån ett intervall på fyra steg mellan "God tillgänglighet – Ganska god tillgänglighet – Ganska dålig tillgänglighet och Dålig tillgänglighet" till platsen.

"Ganska god tillgänglighet" ger parkeringstalet 1 plats/1000 BTA. Det innebär 10 parkeringsplatser för bil. "Ganska dålig tillgänglighet" innebär 20 parkeringsplatser för bil. I kontorsdelen på fastighetens södra del är det planerat för hemtjänsten och sjuksköterskor, med en max BTA på ca 2000 BTA. Utifrån Göteborgs Stads parkeringsnorm för service/äldreboenden "Ganska dålig tillgänglighet" motsvarar det 4 parkeringsplatser för kontorsdelen. Därtill har hemtjänsten 8 bilar i tjänsten som står på parkeringen. Vid huvudingången finns även två handikapplatser.

Tillsammans uppgår kravet utifrån "Ganska dålig tillgänglighet" sammanlagt till 34 parkeringsplatser. Totalt planeras det efter ombyggnationen 38 p-platser på fastigheten, varav 2 stycken är handikapplatser.

Gränsdragningen mellan bostäder och vård är inte alltid tydlig eller enkel och det bedöms därför lämpligt att kombinera användningarna B (bostad) och D (vård) i detaljplanen. Även K (kontor) tillåts och C (centrum) i en mindre del av fastigheten. Marken bedöms också med sitt centrala läge vara lämplig för ett flertal olika ändamål, däribland både äldreboenden,

hemtjänstlokaler, kontor och bostäder. Detaljplanen är följaktligen flexibel i sin användning, vilket också medför att det i framtiden skulle vara möjligt att uppföra exempelvis enbart bostäder eller kontor på fastigheten. Det skulle i så fall generera ett högre p-tal än vad de planerade äldrebostäderna medför (enligt Alingsås kommuns aktuella p-norm). För att antalet parkeringsplatser inte ska begränsa flexibiliteten av markens användning i framtiden bedöms det därför som rimligt att en sådan prövning av tillräckligt antal parkeringsplatser kan ske i ett framtida bygglovsstadium utifrån aktuell p-norm, dvs. om det i framtiden skulle bli aktuellt med en ändrad användning. Detaljplanen begränsas på så sätt inte till osäkerhetsfaktorer som vi inte kan svara på idag, så som människors framtida resmönster och parkeringsbehov. Vi stänger då inte heller möjligheten till andra lösningar som skulle bli aktuella i framtiden för att reducera behovet av parkeringsplatser, så som positiva mobilitetstjänster i form av ex bilpool, rabatt på kollektivtrafikkort eller samutnyttjande.

Parkering för cyklar

Ett lokalt trafikmål är att utveckla cykeltrafiken. För att göra cykelåkande attraktivt och för att det ska bli ett tydligt inslag i stadsmiljön behöver cykelparkeringar finnas. Parkering av cyklar idag är ostrukturerad. Planerna är att cykelparkeringar både ska finnas inomhus och utanför i cykelställerna del under med skärmtak. Tillräckligt med cykelparkering ska redovisas vid bygglovsprövning. De boende har inte cyklar men besökande. Hemtjänsten och personal på Brunnsgränd har också cyklar. Det ska finnas cykelställ och parkering för elcyklar som hemtjänsten har. Platserna ska vara bekvämt belägna nära entréer, samt säkra. De kan utformas som låsbara cykelrum och cykelställ under skärmtak med t.ex. kablar för fastlåsning.

Kollektivtrafik

I kommunens "Flerårsstrategi 2016-2018" finns styrindikatorn "Fler resor med kollektivtrafik".

Närmaste busshållplats är Västra Ringgatan som ligger på ca 300 meters avstånd. För närvarande avgår bussar varje kvart på morgnar och eftermiddagar måndag-fredag.

Teknisk försörjning

Vatten/avlopp

Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten

Dagvatten ska alltid tas om hand lokalt och fördröjas där så är möjligt och lämpligt samt om så behövs genomgå rening innan det avleds till recipient. Inom Alingsås stad: 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.

Cowi har gjort en dagvattenutredning som ligger till grund för detaljplanearbetet för kvarteret. Tre befintliga byggnader rivs och ersätts med tre nya med fler våningar. Två av byggnaderna har idag källare och kommer efter nybyggnaden fortsatt ha källare. Den tredje byggnaden har ingen källare men får det vid nybyggnaden. Andelen hårdgjord yta inom kvarteret kommer att förändras marginellt.

Dagvattenflöden inom området har beräknats före och efter exploatering enligt riktlinjer i branchorganisationen Svenskt vattens publikation P110 från 2016. Riktlinjer i Alingsås kommuns dagvattenplan har legat till

grund för utredningen.

Dagvattenhanteringen inom planområdet rekommenderas som en kombination av underjordiskt kasettmagasin, dagvattenledningar och omhändertagande av dagvatten för bevattning. Underjordiskt kasettmagasin kan ersättas av andra fördröjande och renande möjligheter. Öppen dagvattenhantering med lokal infiltration och fördröjning är att föredra men den tillgängliga ytan inom planområdet är begränsad. Det måste säkerställas att byggnader med källare inte skadas. Takavvattning via stuprör kan anslutas direkt till ledningsnätet eller rinna via rännor till en dagvattenbrunn eller till en vegetationsyta. Vid behov anläggs dränering. En bestämmelse i plankartan anger att marken ska utformas med genomsläpplig beläggning vid alléträden som angränsar till planområdets östra och södra delar, samt kyrkogårdens träd i väster. För att möjliggöra att dagvatten infiltreras är det av vikt att kantsten tas bort eller sänks ned mot dessa ytor. Det är av vikt att andelen grönyta inom planområdet inte minskar mer än marginellt.

Dräneringsvatten från husgrunderna ska pumpas upp till ledning för dagvattenavlopp. Byggnaderna och marken ska ordnas så att höjdsättningen medför att marken sluttar ifrån byggnaderna.

Recipient för dagvatten från planområdet är Lillån med utlopp till Säveån. Den planerade förnyelsen av kvarteret bedöms inte påverka möjligheten för recipienten att nå uppsatta miljö kvalitetsnormer.

Föroreningsbelastningen från området bedöms fortsatt vara låg. Den ekologiska statusen är klassad som måttlig. Den kemiska statusen är klassad som Uppnår ej god, på grund av för höga halter av de långväga luftburna föroreningar kvicksilver och kvicksilverföroreningar samt PDBE.

Översvämningsrisken inom området är liten både för översvämningar orsakade av skyfall och av höga nivåer i Säveån. Planområdet ligger på en lokal höjdpunkt, vid kraftiga regn som överskrider dagvattensystemets kapacitet kommer dagvatten rinna bort från planområdet norr och söder ut mot befintliga grönområden och vägar som omger planområdet.

Enligt dagvattenplanen för Alingsås tätort ska dagvatten från parkeringar med fler än 50 fordon renas med oljeavskiljare.

Energitillförsel

Kommunfullmäktige har antagit "Alingsås miljömål 2011-2019". Målen är i huvudsak att energianvändningen per invånare och utsläppen av växthusgaser per invånare ska minska, andelen förnyelsebar energi ska öka samt att nya byggnader ska kännetecknas av en mycket hög energieffektivitet. Kommunfullmäktige har också antagit "Alingsås energiplan 2012-2013".

Alingsåshem planerar att tillkommande bebyggelse ska drivas med solenergi och målsättningen är s.k. nollenergihus på årsbasis. Det innebär att solceller behövs på taken för att klara målsättningen. Fastigheten är ansluten till fjärrvärme.

Energieffektiva byggnader

"Riktlinjer för miljöanpassat byggande" har antagits av Alingsås kommunfullmäktige 2011. De övergripande målen är att begränsa vår klimatpåverkan och att byggnader inte ska påverka människors hälsa negativt.

Byggnadens behov av köpt energi har som målsättning att vara 0 på årsbasis.

Energikrav för kommunal mark

Kommunal mark som säljs till kommunalt bolag för byggande ska vara typ passivhus eller annan liknande byggnation. Enligt Alingsås

energiplan ska all bebyggelse på tomtmark som sålts efter markanvisning eller till tomtkön vara av typ passivhus eller annan liknande byggnation. I detta fall äger Alingsåshem marken men man siktar på att bygga ett 0-energiprojekt. Befintlig byggnad omfattas inte av detta. Alingsåshem kommer utreda frågan om nollenergi. Man siktar på att bygga ett nollenergi projekt men det behöver utredas om man når ända fram.

Energibehovsberäkning ska lämnas till samhällsbyggnadskontoret innan byggstart.

Miljöanpassat byggande	Enligt "Riktlinjer för miljöanpassat byggande" ska dels bygg- och installationsteknik användas som medför låg vatten- och energianvändning och el för varje bostad.
EI	I byggnaderna bör femledarsystem installeras för att minska elektromagnetiska fält.
Restprodukter/avfall	<p>För avfallsfordon krävs rundkörningsmöjlighet på 4,5 m bred väg. Radie för bilarna är 9 meter. Längsta tillåten dragväg för avfallskärl är 25 meter.</p> <p>Miljöhus anges på plankartan.</p> <p>Avfallskärl för brännbart hushållsavfall, kärl för komposterbart hushållsavfall samt eventuella sorteringskärl för fastighetsnära insamling (tidningar, förpackningar av plast, glas, metall och papper/kartong m.m.) ska finnas under tak och med god tillgänglighet. Avfallsbehållare ska vid hämtningstillfället vara uppställd i omedelbar anslutning till hämtningsfordonets körväg.</p> <p>Utomhus bör plats finnas för kompostering av trädgårdsavfall.</p>

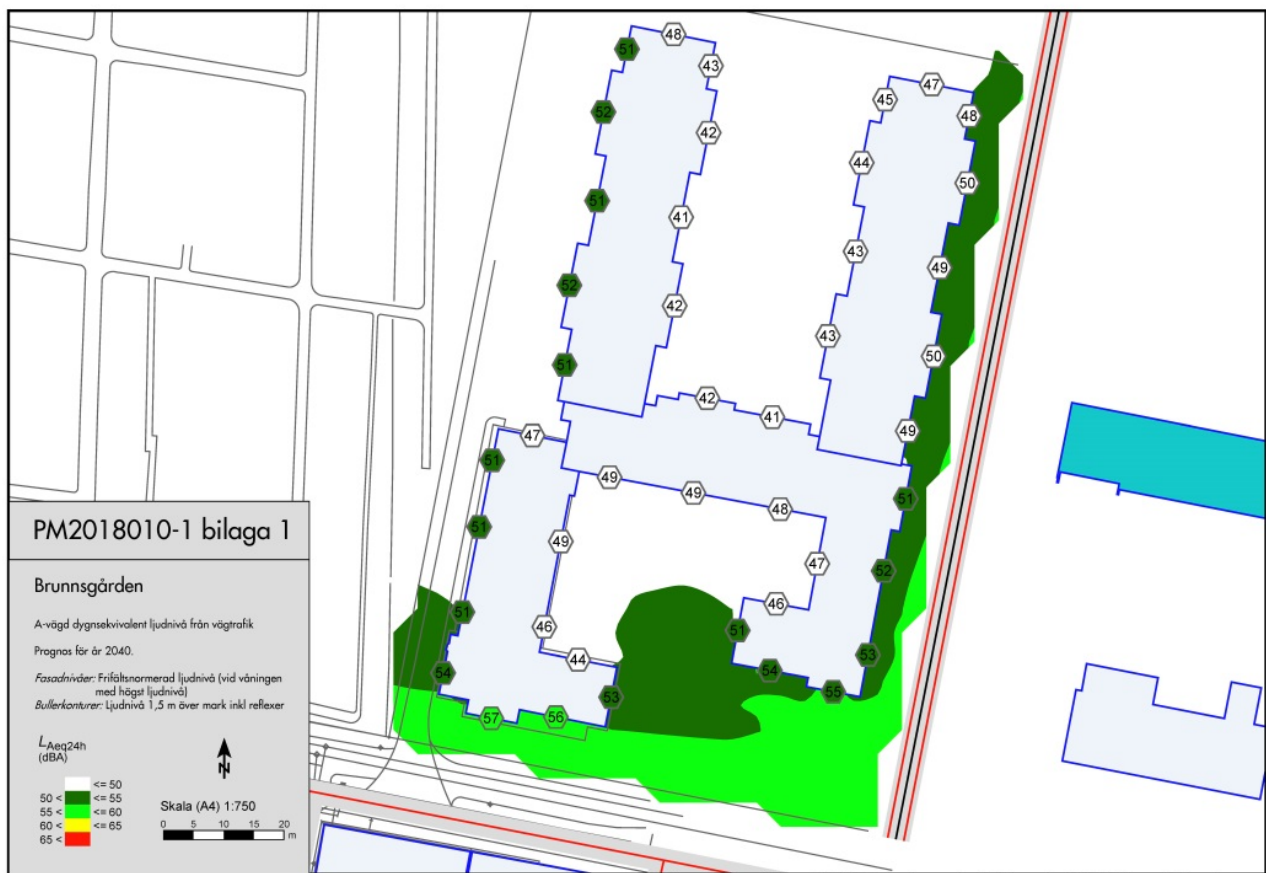
4. Konsekvenser

Hållbar utveckling

Ekologiska konsekvenser	<p>Anslutning finns till kommunal fjärrvärme vars energi till ca 95 % kommer från koldioxidneutralt biobränsle.</p> <p>Transporternas energianvändning och miljöbelastning är svårare att påverka. Exploateringen sker dock i ett bra kommunikationsläge med närhet till kollektivtrafik och goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik.</p>
Sociala konsekvenser	<p>Brunnsgården ligger centralt i Alingsås och behovet att träffas är stort för äldre. Kommunen har behov av fler äldreboende, kön är lång. Brunnsgården ligger väl till med restaurang och möteslokaler. Chansen att bo hemma högt upp i åren ökar när det finns en mötesplats som Brunnsgården. Det kommer finnas samlingslokal i Brunnsgården. Gruppboendena är för äldre i livets slutskede då man är i behov av personal dygnet runt.</p>
Ekonomiska konsekvenser	<p>Förtätning i områden där infrastruktur redan är utbyggd ger lägre byggkostnader.</p>

Miljö

Naturmiljö	Förändringen avser ett detaljplanerat område där marken redan är ianspråktagen. Björkar i norra delen av fastigheten behöver tas ned. Biotopskyddsdispens till Länsstyrelsen har godkänts men domen har tre veckors överklagandetid innan eventuell fastställelse. Träd i kvarterets närhet mot öster och väster kommer behöva beskäras, vilket ska ske i samråd med kommunens Park- och naturavdelning.
Kulturmiljö	<p>Brunnsgården kommer att få två flyglar mot norr som blir tre våningar med en fjärde våning som ligger i det brutna mansardtaket, samt med en indragen takterrass mot norr ut mot Brunnshuset. Sockelvåningen ska vara markerad i annan kulör än övriga våningar. Gestaltningen syftar till att byggnaden ska upplevas som tre våningar med hänsyn till den omkringliggande kulturhistoriskt värdefulla miljön med q-märkta byggnader. Nuvarande Brunnsgården är två våningar med gavlar som går upp i tre våningar. Brunnsgården kommer att se ut som en trevåningsbyggnad med alléträd framför.</p> <p>Brunnshuset ligger ca 45 m från Brunnsgårdens byggnader. Brunnshuset kommer även fortsättningsvis annonseras mot Norra Ringgatan. Brunnshuset är från 1820-talet och uppförd i en empireinspirerad träpanel-arkitektur med en klassisk portal.</p> <p>Söder om kvarteret, på andra sidan Norra Ringgatan ligger Alingsås stadskärna som utgör ett riksintresse för kulturminnesvården. Takhöjderna varierar i stadskärnan, allt mellan en till tre våningar med få högre uppskjutande byggnader.</p> <p>Brunnsgården kommer byggas i 2 våningar närmast Norra Ringgatan och bedöms inte förändra den kulturhistoriskt värdefull miljö i stadskärnan.</p>
Miljökvalitetsnormer för luftkvalitet	<p>Miljökvalitetsnormer 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. Nya bostäder ska om möjligt lokaliseras till platser där miljömålet för Frisk luft klaras.”</p> <p>Den nya exploateringen bidrar till en eventuellt 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. I det aktuella planområdet bedöms att miljökvalitetsnormer och miljömål för luft klaras.</p>



Gärddagen Akustik 2018. A-vägd dygnsekvivalent ljudnivån från vägtrafik, prognos 2040.

Buller

Vilka ljudnivåer som inte bör överskridas regleras med stöd av miljöbalken (9 kap. 12 §) av en förordning. Nu aktuell förordning heter "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader".

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 m² gäller istället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om den ljudnivå som anges i punkt 1. ändå överskrids bör

– minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i punkt 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Trafikmängden är relativt liten. Söder om Brunnsgården går Norra Ringgatan som har enkelsidig trafik och gatan ingår i lokalnätet. Öster om kvarteret en lokalväg. Cykelväg går parallellt med Norra Ringgatan och på norra sidan närmast Brunnsgården.

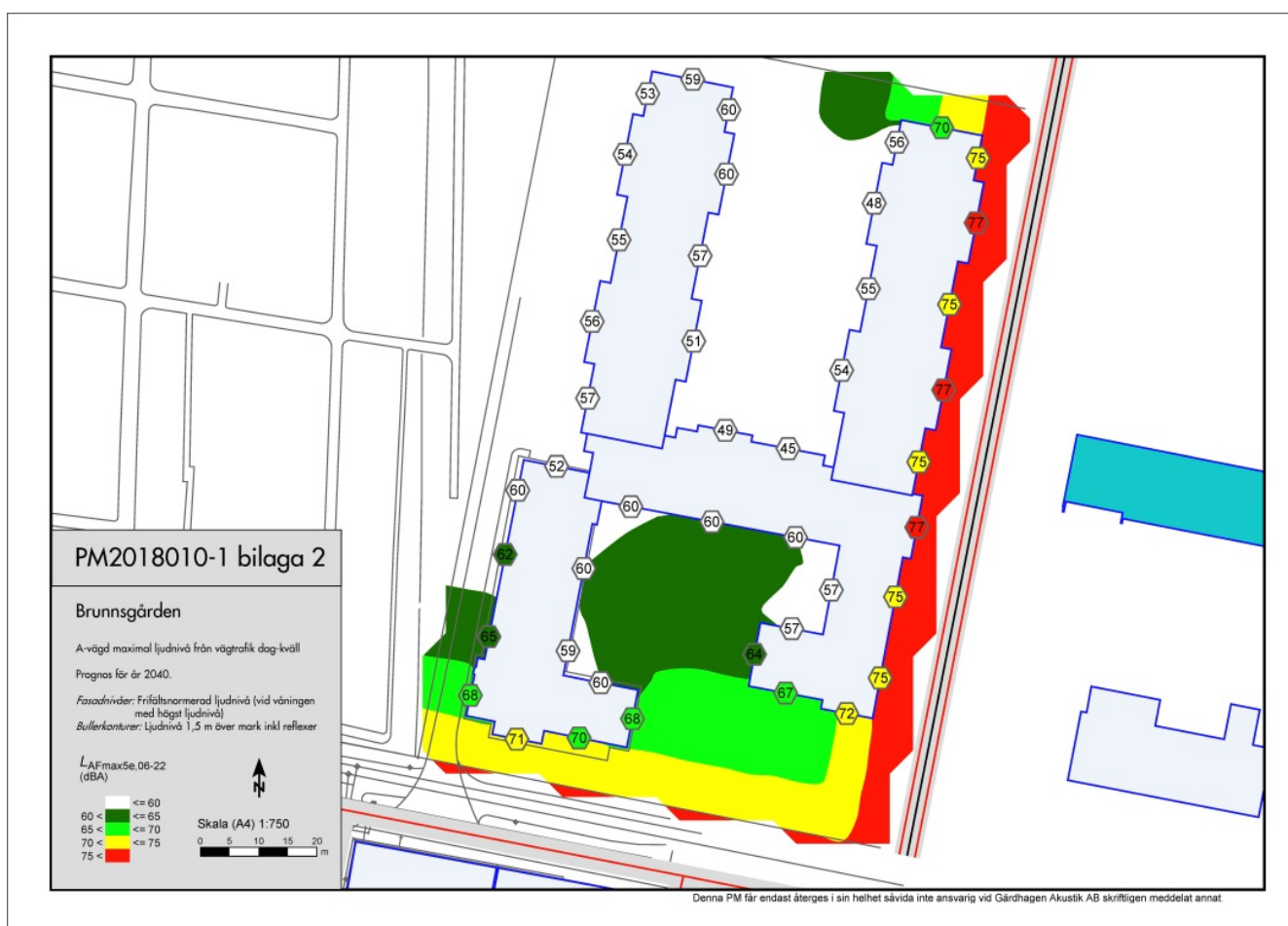
En trafikbullerberäkning för prognos året 2040 som har gjorts för bebyggelseförslaget visar att förordningens riktvärden klaras, se figur 1 och 2.

Ekvivalent ljudnivå vid fasad uppgår till som högst 57 dBA (se bilaga 1) och därmed uppfylls riktvärdena i trafikbullerförordningens 3 § första punkten. Det ställs därför inga kompletterande krav på maximalnivå vid fasad nattetid respektive bulleranpassad layout enligt § 4.

Det finns goda möjligheter att anordna uteplats som uppfyller trafikbullerförordningens 3§ andra punkten, eftersom större delen av fastigheten har ljudnivåer som är lägre än riktvärdena för uteplats, 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå (se bilaga 1 och 2).

Buller från fläktar och andra verksamheter får inte överstiga de ljudnivåer som anges i Boverkets vägledning för industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder (rapport 2015:21).

Buller under byggtiden är ofrånkomligt men det är mellan kl. 7-16 vardagar.



Gärdhagen Akustik 2018. A-vägd maximal ljudnivå från vägtrafik dag-kväll, prognos 2040.

Strålning

I Alingsås miljömål 2011-2013 har följande mål tidigare funnits: "Den bebyggda miljön ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö". Det har tidigare exemplifierats med: "Vid nybyggnation ska riktvärdet 0,2 mikrotlesa för magnetfält klaras." Ingen kraftledning eller transformatorstation inom planområdet skulle kunna medföra risk att

riktvärdet överskrids i någon byggnad.

Riskbedömning

En risk- och sårbarhetsanalys antogs av kommunstyrelsen 2004 som innehåller följande rubriker: Viktiga samhällsfunktioner, Fysisk struktur, Viktiga samhällsresurser samt Mark och byggnader. Nu aktuellt planområde är inte omnämnt.

Planområdet ligger inte vid någon av de vägar (E20 och R42) som länsstyrelsen rekommenderat som färdvägar för genomfartstransporter med farligt gods. I kommunens risk- och sårbarhetsanalys 2004 har vägvalsstyrning angivits för transporter mellan primärnätet och leverantör/mottagare i industriområden i centralorten. Planområdet ligger inte heller vid någon av dessa vägar.

Konsekvenser för närboende

Planförslaget innebär att äldreboendet blir större och högre än nuvarande hus. För närboende är det huset mot Norra Ringgatan som är en våning högre och att det är solceller på taket i den del som ligger vinkelrätt emot Norra Ringgatan, den del som ligger utmed Norra Ringgatan har inga solceller.

De två flyglarna mot norr är fyra våningar höga men den fjärde våningen ligger i taket. Solvärden och skuggning av husen runt omkring är tillfyllest. Husen kommer ha solceller på taken.

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

Planens genomförandetid är fem år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren kan begära ekonomisk kompensation för uppkommen skada eller förlorad byggrätt.

PBL-version

Planarbetet påbörjades efter 2 januari 2015 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 och det har genomförts.

Efter ett granskningskede upprättas sedan ett granskningsutlåtande och därefter antas planen av Samhällbyggnadsnämnden.

Planavgift Ett planavtal är upprättat om fördelning av kostnader för planarbetet och planavgift kommer därför inte att tas ut i samband med bygglov.

6. Genomförande

Organisatoriska frågor

Huvudmannskap Exploatören ansvarar för planens genomförande på kvartersmark.

Ansvarsfördelning Alingsås kommun projekterar och utför samtliga åtgärder på allmän platsmark men planen omfattar endast kvartersmark. Exploatören söker dispens för biotopskyddet av allén vid byggnation i kvarteret.

Avtal Ett exploateringsavtal har upprättats mellan kommunen och Alingsåshem som antas innan planen vinner laga kraft. I avtalet regleras eventuellt skadeståndsansvar för alléträden utanför planområdet på östra och södra sida, på mark som ägs av kommunen. Om något eller några av dessa träd, på grund av exploatören eller av denne anlitad entreprenör, skadas eller avlägsnas under byggtiden eller dör inom två år efter slutbesiktning av byggnaden ska exploatören erlægga vite.

Vidare regleras ansvaret för de kompensationsåtgärder som exploatören ska vidta, för de träd som berörs inom exploateringsfastighetens norra sida.

Eventuell flytt av ledningar inom u-område enligt detaljplan bekostas av exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Kommunal mark Under rivning av befintliga byggnader och uppförande av nya byggander inom planområdet kan dock transporter av material till och från området riskera att kommunal och annan mark påverkas.

För att minimera risken att de biotopskyddade alléerna skadas bör ett högt vite gälla under byggtiden för Norra Ringgatan och Brunnshusallén.

Ett exploateringsavtal har upprättats mellan kommunen och Alingsåshem som antas innan planen vinner laga kraft.

Kvartersmark Utmed planområdets västra sida står flera höga träd - bl.a. lindar - på kyrkogårdsmark och dessa träd får inte heller skadas. Ett civilrättsligt avtal mellan Alingsåshem och kyrkan upprättas. Även här bör fastighetsägaren sätta ett vite. De angivna vitesbeloppen skall fastställas innan byggloves ges.

Gränser och omfattning förändras inte för fastigheten Brunnsgården 1.

Ekonomiska frågor

Anläggningar på kvartersmark	Exploatören bekostar alla anläggningar på kvartersmark.
VA-ledningar	Kommunen har byggt ut samtliga allmänna va-ledningar fram till anslutningspunkt vid fastighetsgräns. Kostnaderna täcks av anläggningsavgifter enligt gällande taxa. Det tillkommer anläggningsavgifter för tillkommande BRA-yta, jämfört med idag.

Tekniska frågor

Utredningar	<p>Följande utredningar är underlag för detaljplanen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bullerutredning, Gärdhagen akustik, från 2018-010-1.- K-Konsults geotekniska utredning, från 1992.- Geoteknisk och stabilitets undersökning, Tellstedt från 2018-02-22 Rev A 2018-10-25.- Dagvattenutredning, Cowi, 2018-02-02.- Trafikanalys, Norra Ringgatan/Brunnshusallén 2-10, Sweco 2018-12-14.
El-, teleledningar mm	Alingsås Energi Nät, Telia 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 exploatörer (vid ändringar av allmän plats kan detta vara reglerat i avtal mellan kommunen och respektive ledningshavare).
Höjdsättning	Inom planområdet finns inga allmänna gator eller gcm-vägar.
Massbalans	De två byggnaderna i norr har källare under husen. Mot söder byggs en tvåvåningsbyggnad som eventuellt har källare, där blir det eventuellt massor över. Byggherre och entreprenör ansvarar för omhändertagande av massorna.
Medverkande	<p>Detaljplanen har utarbetats av byggherren under medverkan av en plangrupp med representanter från samhällsbyggnadskontoret, kommunledningskontoret, tekniska förvaltningen och miljöskyddskontoret.</p> <p>Förslag till nya byggnader samt illustrationer har tagits fram av PE arkitekter AB.</p>

Planavdelningen

Helen Ashman
Planarkitekt

PE Arkitektur AB

Kerstin Säfblad
Arkitekt

