

Illustration av föreslagen exploatering

Detaljplan för Alingsås, Kontor vid Västra Långgatan 11
Planbeskrivning 2019-02-18

1. Inledning

Syfte	Syftet med planen är att möjliggöra byggnation av en kontorsbyggnad i två plan som totalt inrymmer ca 110 arbetsplatser, parkeringsgarage i källarplan med ca 18 platser, samt markparkering med ca 11 platser. Byggnadens gestaltning ska förhålla sig till kulturmiljön Sörhaga.
Planhandlingar	Den juridiskt bindande handlingen är plankarta med bestämmelser. Till detaljplanen fogas en illustrationskarta och en planbeskrivning. Dessa har ingen rättsverkan utan ska underlätta förståelsen av planen och vara vägledande vid tolkningen av den. Efter att samråd har skett och planförslaget varit tillgängligt för granskning upprättas också ett Granskningsutlåtande med samtliga skriftliga synpunkter på förslaget. En övrig handling är fastighetsförteckning.
Läge och areal	Planområdet är beläget i Alingsås tätort vid korsningen Viktoriagatan/Stråhles allé, 250 meter väster om Alingsås station. Planområdets storlek är ca 2000 m ² .
Markägare	Hinden 7: AB Alingsåshem (f.d. Fabs AB) Centrum 1:17: Alingsås kommun.

2. Tidigare ställningstaganden

Uppdrag	Uppdraget har tillkommit i samband med Samhällsbyggnadsnämndens beslut om positivt planbesked 2017-11-20 §154 Dnr 2017-147 SBN.
Tidigare prövning	Samhällsbyggnadskontoret har tidigare fått en begäran om planbesked för att detaljplanpröva bostäder på fastigheten. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade om negativt planbesked 2013-03-26 §36 Dnr 2013.011 med motiveringen att de höga bullervärdena gör platsen olämplig för bostadsändamål.
Gällande detaljplan	För området gäller A469, fastställd som stadsplan 1984. För aktuellt planområde är användningen reglerad som kvartersmark - allmänt ändamål, och en mindre del som allmän plats - park. Genomförandetiden har gått ut för ovanstående plan. Den nya detaljplanen ersätter den äldre planen i berörd del.
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. En av tre huvudstrategier för genomförandet är Arbete och i en näringslivspolicy anges bl.a. att det ska finnas tillgång till mark och lokaler för näringslivets utveckling i de tre kommundelarna.
Kommunens flerårsstrategi	I "Flerårsstrategi 2017-2019" anges bl.a. följande prioriterade mål: - I Alingsås är det tryggt, säkert och välkomnande - I Alingsås finns goda möjligheter till arbete och företagande
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. Energimålen beskrivs närmare nedan under rubriken "Energitillförsel". Ett övrigt övergripande mål är att de nationella miljömålen avseende luftföroreningar ska klaras i hela kommunen.

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan.

Program

Enligt 5 kap 10 § PBL 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.

3. Förutsättningar och förändringar

Natur och kultur

Mark och vegetation

Planområdet, som mestadels är mycket flackt, består huvudsakligen av en grusbelagd parkeringsyta med plats för ca 30 fordon. Övrig yta består av gräs med ett fåtal träd och buskar. Mellan planområdet och Stråhles allé i öst, ett avstånd om ca 15-20 m, sluttar marken nedåt med en höjdskillnad på ca 2-4 meter. Här växer ett antal träd i varierande storlek, främst björk.

Biotopskydd - alléer

I 7 kap 11 § Miljöbalken finns bestämmelser om biotopskyddsområden. Enligt Bilaga 1 till "Förordningen (1998:1252) 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.

Längs Viktoriagatan norr om planområdet finns en allé med lindar varav fyra av dessa ligger i anslutning till planområdet. Tre av träden ligger strax utanför planområdet och förväntas inte påverkas av föreslagen byggnation. Det fjärde trädet ligger i planområdets nordöstra hörn. Detta träd har en större kronradie och ligger närmare den föreslagna byggnaden än de övriga tre träden. Kronradien för dessa träd mättes in 2018-07-12 och på plankartan finns de markerade som streckade linjer.

Trädets rotsystem under mark är normalt minst lika stort som kronans radie över mark. Det är viktigt att ta hänsyn till detta vid markarbete så att trädets rötter inte tar skada. Framförallt då föreslagen byggnation innefattar garage i källarplan. På plankartan finns en bestämmelse att marklov krävs för åtgärder som berör alléträdens rotsystem längs planområdets norra del, och att marken ska utformas med genomsläpplig beläggning. Träd innanför detta område får inte avverkas.

Före påbörjan av åtgärder såsom schaktning vid rotsystem, eller beskärning av krona, ska Alingsås kommuns park- och naturavdelning underrättas. Vid en eventuell schaktning vid rotsystem bör lämplig metod väljas i samråd med park- och naturavdelningen. För att undvika skada

på rötter kan exempelvis vacuumschaktning tillämpas.



De fyra lindarna längs planområdets norra gräns (foto taget från syd).

Trädplan

Tekniska nämnden har i februari 2012 antagit "Trädplan för Alingsås kommun". Tekniska nämnden arbetar efter principen "ett träd ner – tre nya upp". Vid plantering av nya träd är en variation av trädsorter eftersträvarsvärd för att minska sårbarheten för spridning av sjukdomar specifika för en viss trädsort. Nya träd bör planteras minst 5 meter från markledningarna.

Jordarter och risk för skred

En geoteknisk utredning har utförts av Norconsult, daterad 2018-05-25 (uppdaterad 2019-01-17).

Bland annat anger utredningen följande:

Geotekniska förhållanden

Generellt består jordlagren från markytan av:

- Fyllning och/eller torrskorpelera till ca 0,5-2.0 m djup.
- Siltig lera med sandskikt till ca 25-30 m djup.
- Friktionsjord till ca 30 m
- Berg

Utgående från CPT-undersökningar och markens vattenmättningsgrad antas grundvattenytan befinna sig under 2 meter från befintlig markyta (motsvarande nivån + 63 meter).

Sättningar

Den siltiga leran är överkonsoliderad med 20 - 50 kPa därtill är lerans mäktighet jämn vilket minskar risken för differenssättningar om belastning på grundläggningen hålls jämn. Därmed bedöms en last på 30 kPa endast generera mindre elastiska sättningar, omedelbart efter konstruktion, dessa primära sättningar beräknas vara i storleksordningen av ca 5 cm.

Stabilitet

Nivåskillnaden i området mot norr och väst är relativt plant med nivåskillnader på ca 1 m eller lägre. En slänt finns dock mot gatan Strähles allé som leder under järnvägen Västra Stambanan. Denna slänt

har en nivåskillnad på ca 10 meter och varit föremål för utredningen.

Erosion

Slänten är gräsbevuxen med enskilda träd som med dess rotverkan förstärker slänten mot erosion.

Rekommendationer

I aktuellt område skall en byggnad med tre plan upprättas. det understa planet planeras att halvt grundläggas under mark till ett djup av ca 0.9 m.

Den planerade byggnaden vilar på 3 m Fyllning/Let, samt ca 25 m fast, till halvfast lera. Med hänsyn till lerans hållfast rekommenderas att källare byggs under hela huskroppen som planerat.

Valet av grundläggning som rekommenderas är platta på mark med lättfyllning alternativt pålning. Detta förutsätter att en källare byggs enligt planerna under hela huset och placeras ca 1 m under befintlig markyta. Om källaren ej byggs krävs pålning.

Lastrestriktionerna i området finns redovisat på ritningen G402 (nästa sida). Området delas in i 2 lastzoner med lastkapacitet för 20 samt 0 kPa. Lasten är i dimensionerade last.

- Lastzon 1, 20 kPa, utgör den planerade byggnaden samt parkeringsytan i området (15 kPa karaktäristiskt strukturell last).
- Lastzon 2, 0 kPa, utgörs av slänten i områdets östra del

Lasten beräknas från nivån +65 m.

Den dimensionerande lasten på 20 kPa motsvarar 1 m uppfyllning eller 15 kPa av en karaktäristiskt strukturell last.

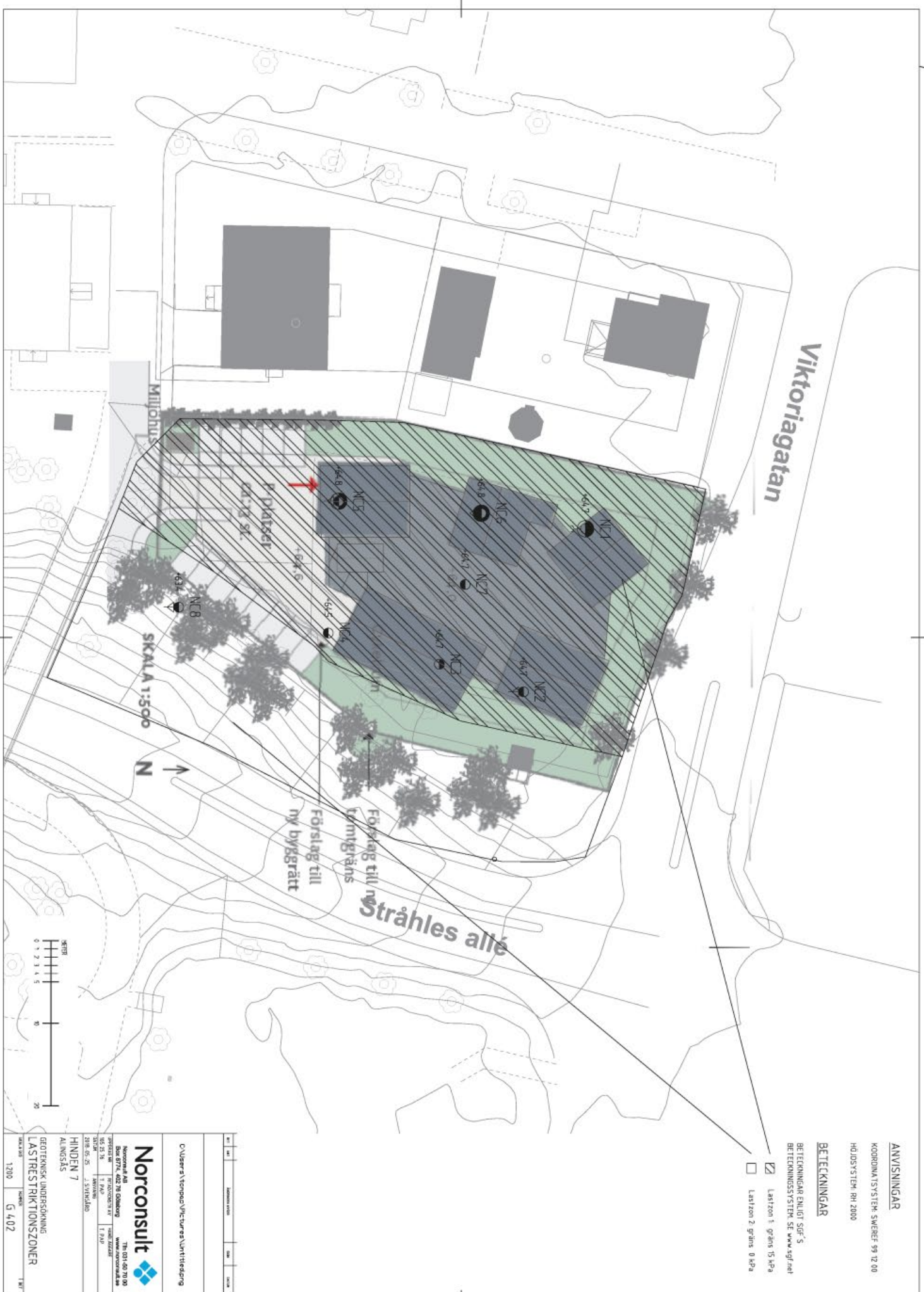
Lastzon 1 innebär för P-platsen t.ex. att det går att fylla upp 75 cm över nivån + 65 utöver trafiklasten på 5 kPa. Det är möjligt att uppföra både huset samt P-plats enligt plan, dock måste P-platserna närmast slänten fullt lastkompenseras med lättfyllning då dessa är inom Lastzon 2.

Då lerans karaktäristiska skjuvhållfasthet är 20 kPa kan Typschakter 1 och 2 enligt "Schakta säkert" användas.

Vid schaktarbeten med och utan spont samt fyllnadsarbeten ska hänsyn tas till risken för stabilitetsbrott. Schaktslänter och sponter ska anpassas efter jordlagrens uppbyggnad och hållfasthet, samt med beaktande av förekommande belastningar och pågående trafik intill schakt.

Med hänsyn till jordlagrens hållfasthet bedöms att schakt kan ske med slänt 1:1 eller flackare till max 1.75 m djup. Lasten på släntkrön ska begränsas till 5 kN/m².

Om utrymme ej finns för konventionell schakt så måste schakten utföras inom avsträvd spont. Förutsättningar för spontdimensionering framgår av avsnitt 8. Dimensioneringsförutsättningar.



ANVISNINGAR

KOORDINATSYSTEM: SWEREF 99 12 00
 HÖJDSYSTEM: RH 2000

BETECKNINGAR

BETECKNINGAR ENLIGT SGF 'S
 BETECKNINGSSYSTEM SE www.sgf.net

- Lastzon 1: gräns 15 kPa
- Lastzon 2: gräns 0 kPa

NO	ART	REDAKTION	DATE	SCALE

Norconsult
 Norconsult AB
 Box 8774, 402 78 GÖTEBORG
 TEL: 031 40 70 00
 WWW.NORCONSULT.SE
 SVENSKA
 218 05 25 J. SYNSKÄLAD
HINDEN 7
 ALLINGSÅS
 GEOTEKNISK UNDERSÖKNING
 LASTRESTRIKTIONSZONER
 SKALA 1:200
 G 402

Markföreningar	Historisk utredning av tidigare verksamheter i området har inte gett indikation på att föreningar finns. Dock har området använts som parkering sedan 2012. Miljöteknisk markundersökning har inte utförts. Om föreningar påträffas ska, enligt Miljöbalken, Miljöskyddsnämnden underrättas om den påträffade föreningen. Innan avhjälpande åtgärder vidtas ska åtgärderna anmälas till Miljöskyddsnämnden i god tid innan planerad åtgärd.
Risk för översvämning eller erosion	En hydraulisk modellering för staden Alingsås har utförts av Sweco, daterad 2009-12-30. Planområdet ligger på 250 meters avstånd från närmaste vattendrag som är Lillån. Området ligger ca 4,1 meter över högsta högvattennivå (+60,4) och någon risk för översvämning eller erosion föreligger inte (höjdnivåer är angivna i höjdsystemet RH2000).
Skyfall	På grund av områdets topografi förväntas vattenmassorna vid ett skyfall röra sig sydösterut från planområdet mot den lågpunkt som är lokaliserad på Strähles allé under järnvägen. I denna lågpunkt finns en pumpstation med hög kapacitet.
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. Enligt kommunens planeringsunderlag består marken inom planområdet huvudsakligen av sand och området är markerat som normalriskområde för radon. 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. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt Kulturmiljölagen (2 kap. Fornminnen).
Riksintresse - kommunikationer	Riksintressen Söder om planområdet går Västra Stambanan som utgör riksintresse för kommunikationer. Föreslagen detaljplan bedöms inte begränsa möjligheterna till utveckling av Västra Stambanan.
Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse	Bebyggelseområden Planområdet ligger i anslutning till stadsdelen Sörhaga som är en kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö. Kulturmiljön Sörhaga karaktäriseras av den engelska trästaden med friliggande villor i ljusa, milda kulörer. På fastigheterna Hinden 6 och Hinden 1, direkt väster om planområdet, ligger två befintliga byggnader. På Hinden 6 ligger ett tre våningar högt flerbostadshus i brunt tegel, byggd 1938, och på Hinden 1 ligger en tvåplans friliggande villa i vitt trä, byggd 1909. Det senare av dessa två är

en typisk byggnad för kulturmiljön Sörhaga. I "Bebyggelsehistorisk inventering av Alingsås stad, utom stadskärnan" från 2006 finns ovan nämnda fastigheter med som "Övriga fastigheter med kulturhistoriskt värde, ej inventerade".



Hinden 6 (t.v.) och Hinden 1 (t.h.) (foton tagna från nordost).

Gestaltning

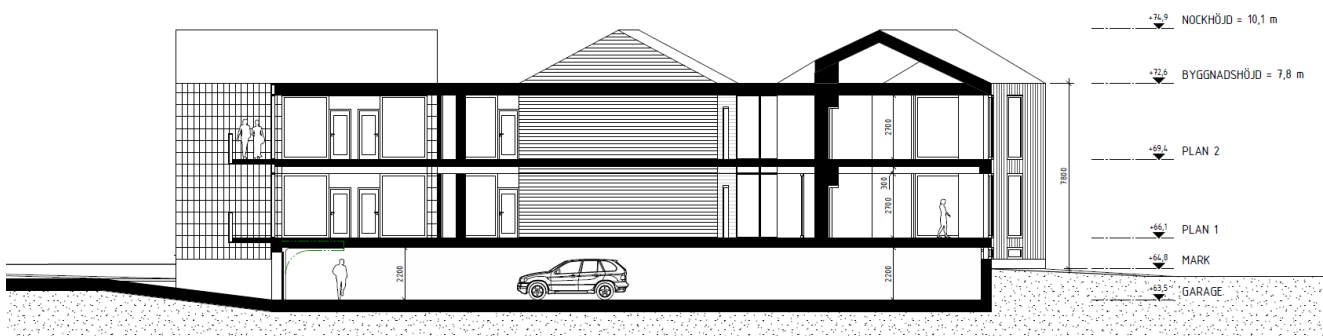
Byggnaden kommer bli välexponerad i centrala Alingsås, nära järnvägsstationen och den högt trafikerade korsningen Stråhles allé/Västra Ringgatan/Viktoriagatan/Stationsgatan. Platsen kan beskrivas som entrén till kulturmiljön Sörhaga. Detta föranleder större krav på byggnadens gestaltning.

Byggnaden skall passa in i omgivningen vad gäller volym och höjd. Detta regleras i detaljplanen, bl.a. genom bestämmelser om högsta tillåtna totalhöjd och största tillåtna byggnadsarea.

Förutom byggnadens volym och höjd så ska även hänsyn tas vid valet av fasadmaterial och färg för att byggnaden ska passa in i den befintliga kulturmiljön. Det vanligaste fasadmaterialet i kulturmiljön Sörhaga är trä, och färger som är återkommande är bl.a. vit, ljusgrå, ljusockra och mild ljusgrön.

Nedan, och på nästa sida visas utvalda delar av det förslag som Tengbom arkitekter har ritat (Se även illustrationen på framsidan).

Föreslagen kontorsbyggnad är uppdelad i fem mindre huskroppar med sadeltak som är sammankopplade med en uppglasad volym i mitten. Syftet med detta är att skapa en mer småskalig upplevelse av byggnaden.



Sektion från öster



Vy från nordost.



Vy från söder.



Vy från väster.

Komplementbyggnader

En planbestämmelse tillåter att komplementbyggnader uppförs utanför huvudbyggnad. Aktuella komplementbyggnader kan vara avfallshus eller cykelparkering. Dessa får tillsammans ha en byggnadsarea på högst 25 m².

Skyltar

Kommunen har antagit riktlinjer för skyltar som tillämpas vid bygglovsprövning.

Tillgänglighet	Västra Götalandsregionen har 2015 tagit fram dokumentet "Tillgängliga och användbara miljöer". Arbetsplatser ska alltid vara tillgängliga för funktionsnedsatta. 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.
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	Ljuskällor ska ha god färgåtergivning och neutral färgtemperatur. Belysningsarmaturer ska vara väl avbländade. 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. Enligt 8 kap 3 § plan- och bygglagen ställs krav på ljusanordningar likaväl som på byggnader. Kommunens antagna riktlinjer tillämpas vid bygglovsprövning.
Trafik och gator	
Trafik	Enligt en trafikmätning genomförd 2018 har Viktoriagatan ett trafikflöde på 7913 fordon per dygn med en snitthastighet på 31,2 km/h. Mätningen genomfördes i höjd med planområdet, mellan Strähles allé och Gustav Adolfsgatan. Planområdet används idag som en tillfällig parkering med ca 30 platser som främst nyttjas av pendlare då den ligger nära järnvägsstationen. Parkeringen är ofta fullbelagd vilket ger upphov till söktrafik där bilförare letar efter en ledig plats. Eftersom förslaget innehåller lika många parkeringsplatser som befintlig parkering så förväntas inte trafiken öka i området. Snarare väntas trafiken minska i takt med att fler åker kollektivt, går, och cyklar till arbetet i kombination med minskad söktrafik då parkeringen kommer att tillhöra den föreslagna kontorsverksamheten. Kommunfullmäktige har antagit en Trafikplan för Alingsås Stad (antagen 2012-06-20). I den föreslås en ny cirkulationsplats vid korsningen Strähles allé/Västra Ringgatan och Viktoriagatan/Stationsgatan. Dock är det ont om utrymme, både när det gäller fastighetsgränser och vägens lutning under järnvägen. En eventuell framtida cirkulationsplats bedöms dock ej hamna i konflikt med aktuell detaljplan.
Gator	Söder om planområdet ligger Västra Långgatans östra ände, vilket är planområdets enda möjliga anslutning till vägnätet. Att ansluta planområdet till Viktoriagatan i norr eller Strähles allé i öst är omöjligt, dels på grund av höjdskillnaden, och dels på grund av närheten till korsningen av dessa två vägar.
Gång-, cykel- och mopedtrafik	I kommunens "Flerårsstrategi 2018-2020" finns styrindikatorn "Antalet meter gång- och cykelvägar ska öka". Gång-, cykel- och mopedväg finns söder om planområdet som kopplar samman Sörhaga i väst med Alingsås station och stadskärnan i öst via en bro över Strähles allé. Idag finns ingen separat gång- och cykelväg längs Västra långgatan, denna smala gata nyttjas därför gemensamt av både motorfordon och cyklister.

Trafiksäkerhet	Eftersom Västra Långatans östra ände är relativt trång och används av både mjuka och hårda trafikanter finns en ökad risk för trafikolyckor och en ökad otrygghet för trafikanter om inga åtgärder genomförs på denna gata. Denna gata ligger utanför planområdet.
Parkering för bilar	<p>Att tillräckligt med bilparkering kan skapas ska redovisas vid bygglovsprövning. Bilinnehav förändras över tiden vilket innebär att det kan vara lämpligt med en högre planeringsnorm och en lägre byggnorm för vad som måste anläggas från början.</p> <p>För den närmsta framtiden föreslås följande byggnorm för kontorsparkering tillämpas: 25 p-platser/1000 kvm bruttoarea</p> <p>För kontor kan samutnyttjande ske med bostäder och då kan normen 15 p-platser/1000 kvm bruttoarea tillämpas.</p>
Parkering för cyklar	Ett lokalt trafikmål är att utveckla cykeltrafiken. För att göra cykelåkande attraktivt behöver cykelparkeringar finnas. Tillräckligt med cykelparkering ska redovisas vid bygglovsprövning. Platserna ska vara bekvämt belägna nära entréer, tillräckligt stora samt säkra. De kan utformas som låsbara cykelrum alternativt cykelställ under skärmtak med t.ex. kablar för fastlåsning. En planbestämmelse anger att cykelparkering ska finnas.
Kollektivtrafik	<p>I kommunens "Flerårsstrategi 2016-2018" finns styrindikatorn "Fler resor med kollektivtrafik".</p> <p>Närmaste hållplats är Alingsås station som ligger på ca 250 meters avstånd från planområdet. Alingsås station är belägen längs järnvägen Västra stambanan som kopplar samman Stockholm och Göteborg. Pendeltåg till Göteborg avgår en gång per halvtimme på morgnar och eftermiddagar måndag-fredag och tar 30-40 min. Utöver det avgår även lokalbussar, samt regionaltåg.</p>
Teknisk försörjning	
Vatten och avlopp	Området ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Anslutning bör ske via Västra Långgatan.
Brandvattenförsörjning	Brandpost finns idag ca 100 meter norr om planområdets södra del (vilket förväntas bli parkering och således uppställningsplats för brandfordon). Detta avstånd är för stort då det bör understiga 50 meter, och därför krävs en ny brandpost, förslagsvis vid korsningen Västra Långgatan/Gustav Adolfsgatan.
Dagvatten	<p>Dagvatten ska alltid tas om hand lokalt där så är möjligt och lämpligt samt om så behövs genomgå rening innan det avleds till recipient. Kommunfullmäktige har i oktober 2010 antagit "Dagvattenstrategi för Alingsås tätort" (en bilaga till "Strategi för vatten & avlopp i Alingsås kommun"). Tekniska nämnden har också godkänt "Dagvattenplan för Alingsås tätort, Del I", daterad mars 2011.</p> <p>Mark som idag inte är hårdgjord bör fortsättningsvis också vara det för att dagvattenmängden som måste ledas bort inte skall öka. Detta kan t.ex. lösas genom växtlighet på nya tak och god genomsläpplighet i gång-, kör- och parkeringsytor.</p>
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".

Energikrav för kommunal mark

Enligt Alingsås energiplan ska all bebyggelse på tomtmark som sålts efter markanvisning eller till tomtkön vara av typ passivhus eller annan liknande byggnation (enligt "Riktlinjer för miljöanpassat byggande").

Energikraven för passivhus är enligt FEBY 12:
Högst 50 kWh/kvm och år för byggnader större än 400 kvm
Högst 55 kWh/kvm och år för byggnader mindre än 400 kvm
Energikraven enligt "Riktlinjer för miljöanpassat byggande" är:
Högst ca 60 kWh/kvm och år för uppvärmning och varmvatten (+ ca 12 kWh/kvm och år för driftel)

Något av ovanstående energikrav bör uppfyllas. Att beräknad energi klarar kraven redovisas i den energibehovsberäkning som 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, dels individuell mätning ske av tappvarmvatten och el för varje bostad eller verksamhet.

El

En transformatorstation är belägen ca tio meter söder om planområdet.

Restprodukter/avfall

För avfallsfordon krävs rundkörningsmöjlighet på 4 m bred väg eller vändplan med ett vändutrymme om 8 + 8 meter alternativt en vändradie om 9 meter. Längsta tillåten dragväg för avfallskärl är 25 meter.

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.

I detaljplanen finns en yta avsedd för vändning av avfallsfordon, markerad "vändzon" på illustrationskartan. Miljöhus skall byggas inom korsprickad mark på plankartan.

4. Konsekvenser

Hållbar utveckling

Ekologiska konsekvenser

Anslutning kommer att ske till kommunal fjärrvärme vars energi till ca 95 % kommer från koldioxidneutralt biobränsle.

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.

Sociala konsekvenser

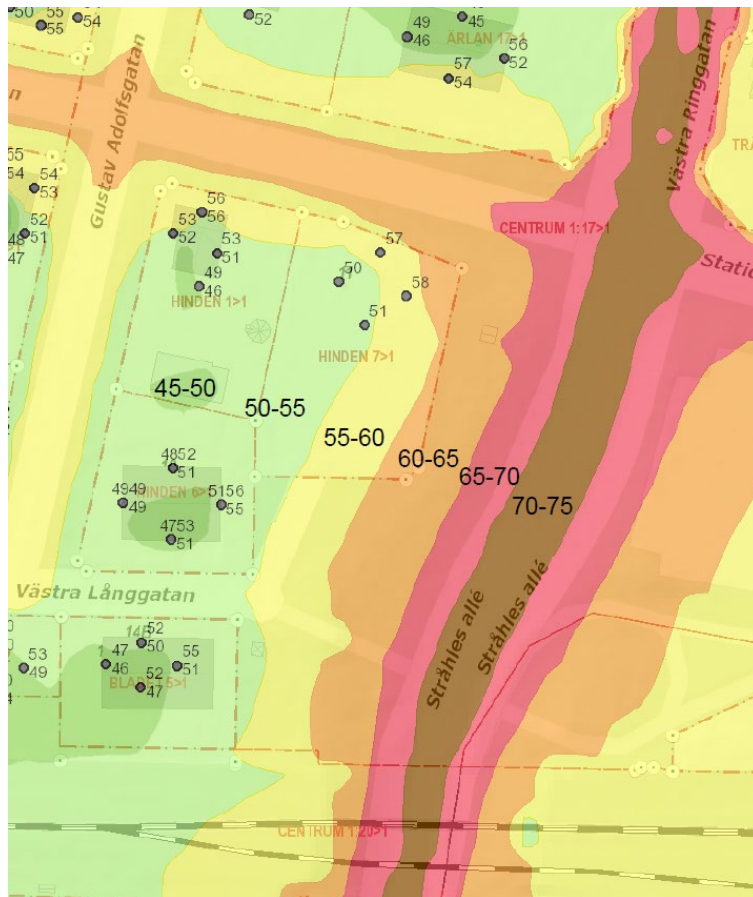
En förtätning i centrala Alingsås skapar ett ökat flöde av människor och större möjlighet till möten.

Ekonomiska konsekvenser

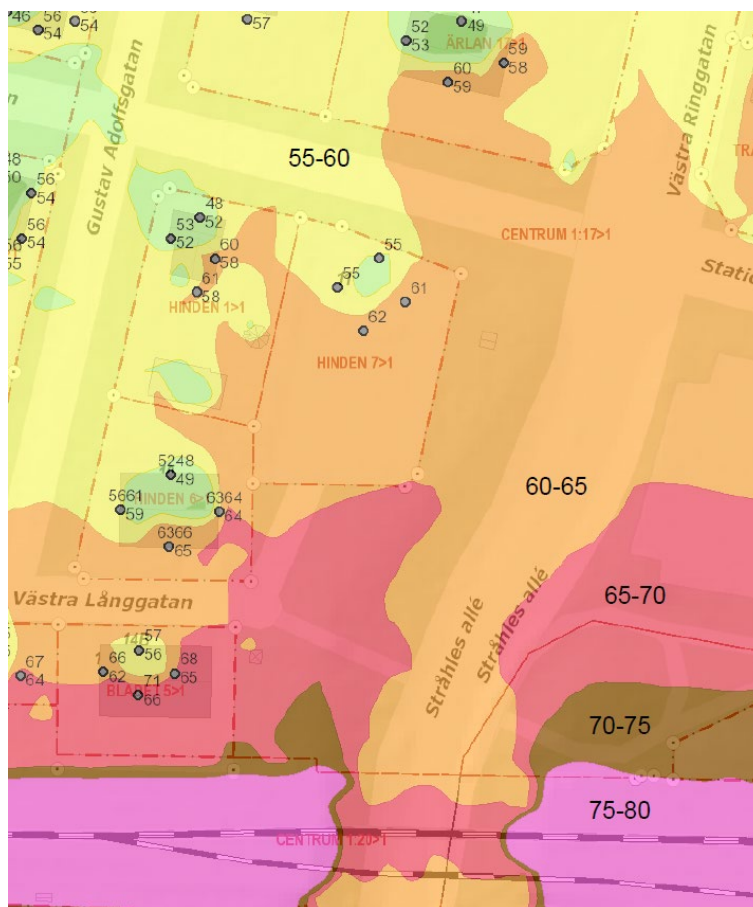
Förtätning i områden där infrastruktur redan är utbyggd ger lägre byggkostnader.

Miljö

Naturmiljö	Planförslaget bedöms vara förenligt med de grundläggande bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden och skydd av naturen i miljöbalken kapitel 3 och 7. Det finns inga intressen vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter registrerade inom planområdet. Området har inte bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan. Förändringen avser ett detaljplanerat område där marken huvudsakligen redan är ianspråktagen.
Kulturmiljö	Planen innebär inte någon förändring av någon kulturhistoriskt värdefull miljö, dock ligger planen i anslutning till kulturmiljön Sörhaga. Nuvarande förslag är anpassat till befintlig kulturmiljö, både i skala och i utformning.
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>Luftkvaliteten i Alingsås kontrolleras regelbundet i stadens centrala delar. Mätningarna görs varje år under vintertid, som är den mest belastade årstiden. Under 2011 har luftmätningar av kvävedioxid, svaveldioxid, bensen, xylol och toluen utförts i centrala Alingsås via samverkansorganisationen Luft i Väst. Ingen av mätningarna indikerar något överskridande av de lagstadgade miljökvalitetsnormerna. Halten bensen överskrider kommunens miljömål och trenden generellt för kvävedioxid är svagt stigande från år 2008.</p> <p>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>
<i>Föreslagen fastighetsreglering.</i>	
Vibrationer	<p>Vibrationer från Västra stambanan kan uppträda. Avståndet mellan järnvägen och närmast föreslagna kontorsbyggnad är ca 50 meter.</p> <p>En Vibrationsrapport har tagits fram av Bergmex 2018-12-10.</p> <p>Av rapporten framgår bl.a. följande:</p> <p>Den planerade kontorsbyggnaden är tänkt att uppföras i två plan med källare och med stomme och bjälklag (korta spännvidder) av betong. En förstärkningsfaktor 1, från grund och vidare upp i byggnad, är därför rimlig att anta för denna byggnad. Enligt formel på sidan 2 i Svensk Standard SS 02 52 11 skulle ett teoretiskt markvibrationsvärde vid fastighet Hinden 7 uppgå till maximalt 0,7 mm/s, avseende godstågspassager, och detta motsvarar knappt 0,3 mm/s vägd RMS enligt beräkningsmodellen på sida 1 i samma dokument. Detta är under Trafikverkets riktvärde 0,4 mm/s vägd RMS. En på grundläggning skulle ge ännu lägre komfortvibrationer i byggnaden.</p>
Buller	Fastigheten är bullerutsatt, dels från tågtrafiken på Västra stambanan i söder, och dels från vägtrafiken på Stråhles allé i öster och Viktoriagatan i norr. De inomhusnivåer som anges i Boverkets byggregler (BBR) får inte överskridas. Kartorna nedan visar dygnsmedelvärdet (ekvivalent ljudnivå) från trafikbuller (framtagna 2017).



Buller från vägtrafik



Buller från järnvägstrafik

Risker

Länsstyrelsen har 2006 beslutat om en policy för markanvändning intill transportleder för farligt gods. Inom riskhanteringsområdet 150 meter har möjlig markanvändning angivits. Zonerna har inga fasta gränser utan

hänsyn måste tas till förhållandena på varje plats.

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 som antogs av Kommunstyrelsen 2004 har vägvalsstyrning angivits för transporter mellan primärnätet och leverantör/mottagare i industriområden i centralorten. Planområdet ligger inte heller vid någon av dessa vägar.

En kvantitativ riskutredning med avseende på farligt gods på Västra stambanan har utförts av COWI 2018-05-23 (kompletterad 2019-01-22).

Bland annat anger utredningen följande:

Länsstyrelsens riktlinjer för kontor

I Länsstyrelsens policy för markanvändning intill transportleder för farligt gods framgår att kontor bör förläggas i zon B, där zon A är zonen närmast järnvägen. I dessa riktlinjer anges inga specifika avstånd, utan zonerna är glidande och beroende på platsspecifika egenskaper och förhållanden. Planerad bebyggelse bedöms följa dessa riktlinjer då kontor placerats bakom parkeringsytor på ett avstånd >50 meter från Västra Stambanan.

Individrisk

Jämfört med DNV:s kriterier hamnar individrisken utomhus och inomhus på en nivå som anses som acceptabel och där skyddsåtgärder ej anses nödvändiga för det minsta avstånd som råder mellan Västra Stambanan och planerad bebyggelse. Detta gäller både med och utan hänsyn till kvantifierade skyddsåtgärder.

Samhällsrisk

Jämfört med DNV:s kriterier hamnar den samlade samhällsrisk, utan hänsyn till rekommenderade skyddsåtgärder, inom ALARP-området där skyddsåtgärder skall vidtagas ifall det är kostnadsmässigt rimligt. När hänsyn tas till kvantifierade skyddsåtgärder (ventilation placerad högt och vänd bort från Västra Stambanan) reduceras samhällsrisk något och hamnar fortsatt inom ALARP-området. Det är huvudsakligen befintlig bebyggelse som bidrar till samhällsrisk då viss bostadsbebyggelse ligger mycket nära Västra Stambanan.

Skyddsåtgärder

Baserat på inventeringen och resultaten från beräkningar och bedömningar av individ- och samhällsrisk bedöms föreslagen exploatering med avseende på omfattning och geografisk placering i närheten av Västra Stambanan möjlig, förutsatt att rekommenderade skyddsåtgärder beaktas vid ny bebyggelse.

Utifrån beräkningar, kriterier, platsspecifika förhållanden och kvalitativa värderingar föreslår COWI följande skyddsåtgärder för ny bebyggelse inom planområdet:

- Utrymning bort från farligt godsled (Västra Stambanan) skall vara möjlig.
- Ventilation skall vara placerad högt och vänd bort från farligt godsled (Västra Stambanan).
- Ett bebyggelsefritt område skall eftersträvas 0-30 meter från Västra Stambanan (närmsta spår).
- Bebyggelsefritt område (0-30 meter) skall ej utformas på ett sätt som uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Detta innebär i

praktiken att uteplatser, lekplatser etc. inte skall finnas mellan planerad bebyggelse och järnvägen. Området kan dock, som i dagsläget, användas till ytparkering.

Eftersom området mellan planområdet och järnvägsområdet sluttar från norr till söder med en höjdskillnad av ca 1 meter, bedömer COWI att utläckande vätska i samband med en olycka på Västra stambanan i huvudsak inte rinner mot planområdet. Den mest troliga slutpunkten för utläckande vätska bedöms enligt COWI vara den intilliggande lågpunkt som utgörs av genomfarten under järnvägen längs Stråhles allé.

Om planerad bebyggelse skulle förändras så att den istället placeras inom 50 meter från Västra Stambanan rekommenderar COWI följande skyddsåtgärder utöver de som omnämns ovan:

- Fasadkrav för ny bebyggelse inom 50 meter från Västra Stambanan: Alla fasader inklusive tak skall utformas med ytskikt i obrännbart material.
- Entréer skall ej veta mot Västra Stambanan.

Konsekvenser för närboende

Den planerade verksamheten förväntas inte generera någon ökad mängd buller, lukt, eller ljus som kan påverka närliggande bostäder jämfört med nuvarande verksamhet. Planförslaget innebär dock att en ny byggnadsvolym tillkommer på platsen vilket kan ge skuggningar på morgonen för närliggande bostäder väster om planområdet. Nedan visas en enkel solstudie framtagen med hjälp av visualiseringsverktyget City Planner.



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 5 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 bygg rätt.

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.

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

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

Huvudmannaskap Alingsås kommun är huvudman för allmän plats. Huvudmannaskapet innebär ansvar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats.

Ansvarsfördelning Alingsås kommun ansvarar för projektering och utförande av samtliga åtgärder på allmän platsmark.

Exploatören ansvarar för projektering och utförande av samtliga åtgärder på kvartersmark.

Avtal Detaljplanens genomförande i de delar som idag ägs av Alingsås kommun regleras i ett marköverlåtelseavtal mellan Alingsås kommun och berörd exploatör. Ett ingånget avtal mellan Alingsås kommun och berörd

exploatör ska föreligga innan detaljplanen antas.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsföreteckningen.

Alingsås kommun ansvarar för ansökan om fastighetsbildningsåtgärder.

Kostnader för lantmäteriförrättning bekostas av berörd exploatör.

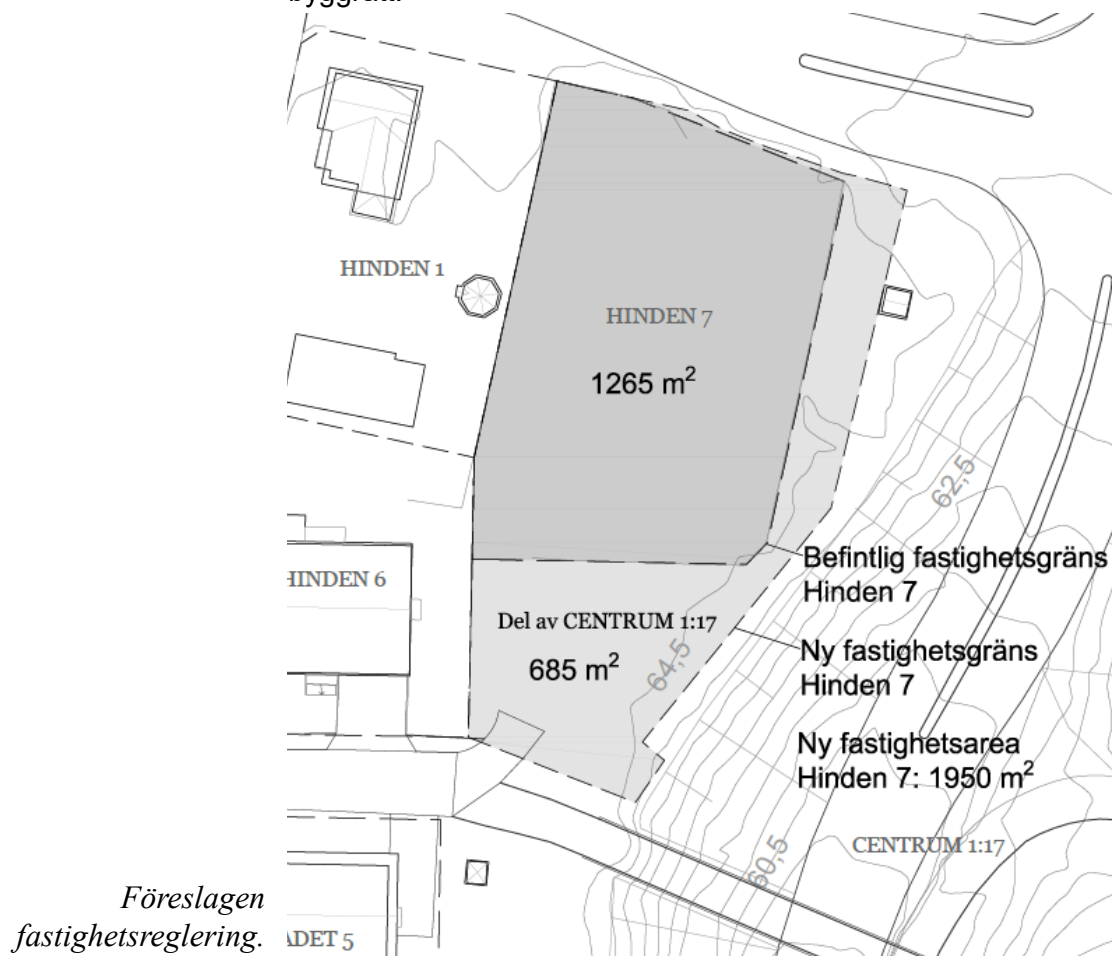
Allmän platsmark

En remsa i planområdets östra del som i gällande plan regleras som kvartersmark, *Allmänt ändamål*, får i de nya detaljplanen användningen allmän plats, *PARK*. Detta för att få en sammanhängande användning med angränsande användningsbestämmelse i gällande plan.

Kvartersmark

Övrig mark inom planområdet tillhörande Centrum 1:17 som i gällande plan är reglerad som allmän plats, *PARK* samt kvartersmark, *Allmänt ändamål* kommer efter försäljning och marköverföring att tillhöra Hinden 7, och regleras som kvartersmark *KONTOR* enligt ny detaljplan.

Fastigheten Hinden 7 ges genom detaljplanen möjlighet till utökad byggrätt.



Ekonomiska frågor

Planavgift	Kostnaden för kommunens planarbete regleras i ett separat planavtal som upprättats mellan Alingsås kommun och berörd exploatör.
Anläggningar på kvartersmark	Exploatören bekostar alla erforderliga anläggningar inom kvartersmark.
Intäkter	Alingsås kommun säljer mark till exploatören.
VA-ledningar	Kommunen bygger ut samtliga allmänna va-ledningar fram till anslutningspunkt vid fastighetsgräns. Kostnaderna täcks av anläggningsavgifter enligt gällande taxa.

Tekniska frågor

Utredningar	<p>Följande utredningar är underlag för detaljplanen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geoteknisk utredning. Norconsult 2018-05-25 (uppdaterad 2019-01-17) • Riskutredning. COWI 2018-05-23 (uppdaterad 2019-01-22) • Vibrationsrapport. Bergmex 2018-12-10 <p>De geotekniska undersökningar som gjorts är tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken (husgrundläggning, uppfyllnader m.m.) erfordras ytterligare undersökningar.</p>
El-, teleledningar mm	Alingsås Energi Nät, Skanova 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 Skanovas anläggningar önskar Skanova att beställning har inkommit på eventuell undanflyttning. Kostnader för omläggningar belastas exploatören.
Massbalans	En massbalans ska eftersträvas för planområdet. Exploatör och entreprenör ansvarar för omhändertagande samt att lov söks för tillfällig lagring av massor för omfördelning inom området.
Medverkande	<p>Detaljplanen har utarbetats under medverkan av en plangrupp med representanter från samhällsbyggnadskontoret, kommunledningskontoret och miljöskyddskontoret.</p> <p>Förslag på ny byggnad samt illustrationer har tagits fram av Tengbom Arkitekter.</p>

Planavdelningen

Johan Delvert
Planarkitekt