

Detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen

## Granskningsutlåtande

### Ärendets handläggning

Beslut om positivt planbesked togs av Samhällsbyggnadsnämnden 2016-10-17. Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av bostäder i korsningen Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen i Alingsås. Planen medger också att verksamheter kan inrättas i bottenvåningen mot Norra Ringgatan samt i korsningen Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen. Parkering sker primärt i underjordiskt garage.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande, enligt Plan- och Bygglagen (2010:900) 5 kap § 6, vilket innebär att den kan antas först efter genomfört samråd och granskning. Samråd har ägt rum under tiden 2018-09-03 till 2018-09-23 genom att planhandlingar utsänts till berörda sakägare, Länsstyrelsen och Lantmäteriet. Därefter har förslaget granskats mellan 2019-02-27 till 2019-03-18. I detta granskningsutlåtande redovisas inkomna yttranden från samrådet och granskningen.

### Inkomna yttranden

Samråd

#### Myndigheter, nämnder m.fl.

		Anmärkning
1. Länsstyrelsen	2018-10-01	X
2. Trafikverket	2018-09-19	X
3. Statens geotekniska institut (SGI)	2018-10-01	X
4. Lantmäteriet	2018-09-04	X
5. Kommunstyrelsen	2018-10-15	X
6. Barn- och ungdomsförvaltningen	2018-09-05	X
7. Räddningstjänsten	2018-10-02	
8. Skogsstyrelsen	2018-09-05	
9. Skanova	2018-09-06	
10. Svenska kraftnät	2018-09-20	
11. Västtrafik	2018-09-18	X
12. Alingsås Handel	2018-09-11	X

#### Sakägare

13. Alingsås pastorat	2018-09-21	X
14. Brf Månen	2018-09-20	X
15. Ägare Centrum 1:8	2018-09-21	X
16. Ägare Afzeliiskolan 2	2018-09-21	
17. Boende i Kv Månen	2018-09-13	X
18. Boende i Kv Månen	2018-09-20	X
19. Boende i Kv Månen	2018-09-19	X
20. Boende i Kv Månen	2018-09-23	X

#### Övriga

21. Yttrande 1	2018-09-03	X
22. Yttrande 2	2018-09-13	X
23. Yttrande 3	2018-09-23	X
24. Yttrande 4	2018-09-23	X
25. Yttrande 5	2018-09-23	X

## Granskning

### Myndigheter, nämnder m.fl.

		Anmärkning
26. Länsstyrelsen	2019-03-18	X
27. Trafikverket	2019-03-14	
28. Statens geotekniska institut (SGI)	2019-03-18	
29. Lantmäteriet	2019-03-12	X
30. Miljöskyddskontoret	2019-03-12	X
31. Hyresgästföreningen	2019-03-10	

### Sakägare

32. Ägare Afzeliiskolan 2	2019-03-18	X
---------------------------	------------	---

### Övriga

33. Yttrande 10	2019-03-18	X
-----------------	------------	---

Nedan följer de inkomna synpunkterna från samrådet och granskningen. Samhällsbyggnadskontorets kommentarer och förslag till åtgärder redovisas.

## Synpunkter på samrådshandlingen

### 1. Länsstyrelsen

### Kommentar

#### Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen är positiv till kommunens ambition att skapa nybyggda bostäder av olika upplåtelseform och storlek. Planen behöver dock utvecklas med hänvisning till prövningsgrunderna miljökvalitetsnormer för vatten, geoteknisk stabilitet samt markföroreningar. Länsstyrelsen vill också upplysa om att tillstånd för vattenverksamhet kan komma att krävas pga. bortledande av grundvatten. Ansökan om biotopskyddsdispens kan också bli aktuellt.

#### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripande-grunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som miljökvalitetsnormer för vatten, geoteknik samt markföroreningar måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

## Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §  
Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna. Nedan listas de prövningsgrunder som är aktuella för aktuell detaljplan.

### Geoteknik

SGI samt Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att den översiktliga stabilitetskarteringen pekar på att förutsättningarna för planläggning är gynnsamma. Den geotekniska utredningen behöver dock verifiera denna bedömning för planlagda förhållanden. Se SGI:s yttrande, daterat 2018-09-21.

### Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten

Närliggande vattenförekomst är Sävån -Alingsås centrum till Vårgårda (SE643353-1 3 I I 75). Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljökvalitetsnorm, MKN, enligt 5 kap Miljöbalken överträds. I dagsläget saknas denna bedömning. Kommunen måste därför visa hur planerade åtgärder påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN för vatten. Kommunen ska visa på vilka grunder bedömningen har gjorts, exempelvis med stöd av uppgifter från dagvattenutredningen eller annat underlag som berör vattenkvaliten.

Dagvattenutredning saknas liksom en beskrivning av hur dagvatten planeras att omhändertas. En dagvattenutredning ska tas fram som inte bara klargör behov av fördröjning av dagvatten utan även behov av rening. För att kunna göra en bedömning av planområdets eventuella påverkan på MKN för vatten är det viktigt att dagvattenutredningen innehåller en bedömning av föroreningsinnehåll i dagvatten från planområdet jämfört med befintliga förhållanden. Av dagvattenutredningen ska också framgå till vilken recipient dagvatten avleds och om denna omfattas av MKN för vatten. Mark avsedd för dagvattenhantering bör reserveras och i möjligaste mån förses med bestämmelse på plankartan.

## Kommentar

*En geoteknisk undersökning har genomförts, daterad 2018-12-27. Grundläggning föreslås utföras med styv platta på mark. Vid behov ska komplettering genom grundförstärkning dimensioneras och utföras. Då jordprofilen består av ett mäktigare lager sand ovan en relativt fast lera bedöms totalstabiliteten för den planerade byggnationen vara tillfredsställande. För vidare information, se den geotekniska utredningen.*

*En dagvattenutredning har genomförts, daterad 2018-11-29. Dagvattenutredningen innehåller en bedömning av detaljplanens påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten. Planbeskrivningen har kompletterats i detta avsnitt. Sammanfattningsvis görs bedömningen att förutsättningarna för att uppnå miljökvalitetsnormerna för ytvatten blir bättre i och med ett genomförande av föreslagen exploatering, eftersom byggnationen beräknas ge en minskad föroreningshalt i dagvattnet jämfört med idag och att avståndet för infiltration är förhållandevis stort. Det gör att dagvattnet ges goda möjligheter att renas innan det når recipienten. För vidare information, se bilagd dagvattenutredning.*

*I dagvattenutredningen föreslås att fördröjning utförs med underjordiska fördröjningsmagasin med infiltrationsmöjligheter, gårdshustak täckta med sedum och omhändertagande av dagvatten för bevattning. Planbeskrivningen har kompletterats i detta avsnitt. Kontoret anser inte att detta bör regleras i plan, utan bevakas istället vid bygglövsgivning.*

## Markföroreningar

Kommunen anger att en översiktlig miljöteknisk markundersökning planeras att genomföras inför granskning. Länsstyrelsen instämmer att en miljöteknisk markundersökning behöver genomföras. Inom Månen 7 (fastigheten söder om Norra Ringvägen) har det funnits en kemtvätt. En markteknisk undersökning behöver säkerställa att ev. föroreningar från kemtvätten i grannfastigheten inte har spridit sig till det aktuella planområdet. Om så har skett bör nödvändiga åtgärder utredas. Föreligger risk för att ångor från klorerade lösningsmedel kan tränga in i husen så ska dessa byggas radonsäkert.

## Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

## Buller

Länsstyrelsen noterar att samtliga byggnader inom planområdet klarar riktvärden för trafikbuller för samtliga beräkningsfall, förutsatt att uteplatser placeras mot innergården.

## Förhållande till ÖP

Planförslaget överensstämmer med gällande fördjupning av översiktsplanen för staden Alingsås som anger att platsen är lämplig för ”Bostäder med inslag av verksamheter/Utbyggnad blandstaden”.

## Trafik

Trafikverket anser att påverkan på de korsningar med väg 180 som anges ovan bör behandlas i trafikutredningen, eftersom det kan antas att trafik som detaljplanen alstrar ansluter till statligt vägnät i de korsningarna. Se Trafikverkets yttrande, daterat 2018-09-19.

## Kommentar

*En miljöteknisk markundersökning har genomförts, daterad 2018-12-27. I analyserade jordprover har inga halter över riktvärden för KM uppmätts. Jord och fyllnadsmaterial bedöms därmed inte vara förorenade i någon betydande omfattning.*

*I grundvattnet har kadmium, nickel och zink påträffats i förhöjda halter. Källan bedöms inte komma från det undersökta området eftersom inga förhöjda halter har påträffats i jordproverna inom planområdet. Grundvattnet i området används inte som dricksvatten.*

*I grundvattnet har också perkloretylen påträffats. Inga av dess nedbrytningsprodukter har uppmätts i några halter över analysmetodens rapporteringsgräns. Källan till denna förekomst är sannolikt den kemtvätt som legat på södra sidan av Norra Ringatan.*

*Eftersom en förorening har påvisats inom planområdet har en planbestämmelse införts i plankartan som säkerställer att hänsyn tas till föroreningsituationen inför byggnation. Planbestämmelsen anger att bygglov inte får ges för nybyggnad av bostadshus förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpats till vad som krävs i enlighet med Miljöbalken för känslig markanvändning.*

*För att säkerställa att Miljöskyddsnämnden kopplas in tidigt i byggprocessen anges också i plankartan att en sakkunnig expert, såsom kommunens miljöinspektör, ska vara inkopplad under bygglovsskedet med anledning av påvisad markförorening. Inför byggnation kan sedan lämpliga åtgärder bestämmas och beroende på föroreningsbilden kan lämpliga åtgärder vara exempelvis sanering, grundläggning med vattentät konstruktion eller byggnation av källare som skydd mot ovanliggande våningar.*

*Genomförd trafikutredning visar att det blir lägre trafikflöde till området om parkeringsgaraget endast nyttjas av de boende i kvarteret. Ett lägre flöde till området ger sannolikt också en lägre belastning på det statliga vägnätet.*

**Vattenverksamhet**

Eftersom parkeringsgarage under mark planeras upplyser Länsstyrelsen om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Man behöver exempelvis vara uppmärksam på om det finns grundvattenberoende byggnader eller växtlighet som kan påverkas negativt av en ev. grundvattensänkning. Risk för förorening av grundvattnet vid schaktning behöver också beaktas.

I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenavdelning. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

*Noteras.*

**Kulturmiljölagen**

En arkeologisk förundersökning genomfördes med anledning av aktuell detaljplan 2013. Förundersökningen resulterade i en nyupptäckt fornlämning, RAÄ Alingsås 284. Fornlämningen undersöktes och borttogs inom ramen för förundersökningen. Samtidigt avgränsades fornlämningen RAÄ Alingsås 239:1 utan för planområdet. Ur fornlämningsperspektiv är inga ytterligare arkeologiska åtgärder nödvändiga vilket innebär att planområdet kan tas i anspråk för byggnation.

*Noteras.*

**Biotopskyddsdispens**

Länsstyrelsen bedömer att planen bör kunna genomföras utan biotopskyddsdispens meddelats för alléträden vid Norra Ringgatan. Länsstyrelsen kommer dock att meddela ett mer slutgiltigt ställningstagande i samband med granskningsskedet, då kommunen redovisat en mer uttömmande beskrivning av de markarbeten som ska vidtas invid allén.

*Dispens har erhållits för att avverka fyra lindar, längs med Prästgårdsvägen, på fastigheterna Centrum 1:6 och 1:9. Beslut fattades av Länsstyrelsen 2019-02-27. Kompensationsträd kommer att planteras i enlighet med de villkor som anges i dispensen.*

Länsstyrelsen bedömer att allén vid Prästgårdsvägen är biotopskyddad. Eftersom det är ifråga om ett borttagande krävs dispens. Ansökan behöver lämnas in i god tid för att inte försena planprocessen. En ansökan bör inkludera åtgärder för ekologisk kompensation för de borttagna träden, som i första hand ska göras genom att en ny allé anläggs.

## Behovsbedömning

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

## 2. Trafikverket

Trafikverket anser att påverkan på de korsningar med väg 180 som anges ovan bör behandlas i trafikutredningen, eftersom det kan antas att trafik som detaljplanen alstrar ansluter till statligt vägnät i de korsningarna.

I övrigt har Trafikverket inga synpunkter.

## 3. Statens geotekniska institut (SGI)

Planområdets totalstabilitet har bedömts i planbeskrivningen. Bedömningen baseras på resultaten från MSB:s översiktliga stabilitetskartering daterad 2004.

Planområdets norra gräns ligger ca 80 meter från ett område vid Sävån som i utredningen bedöms vara i behov av en detaljerad stabilitetsutredning, kallat zon I-område. Baserat på det relativt stora avståndet mellan planområdet och zon I-området bedöms det i planbeskrivningen inte föreligga någon skred- eller rasrisk inom planområdet för nuvarande förhållanden. Det anges också att en geoteknisk utredning kommer tas fram inför granskning.

SGI delar kommunens bedömning att den översiktliga stabilitetskarteringen pekar på att förutsättningarna för planläggning är gynnsamma samt initiativet att utföra en geoteknisk utredning för att verifiera denna bedömning för planlagda förhållanden.

## 4. Lantmäteriet

Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer.

- Markreservat (i detta fall u-område) ska enligt rekommendationerna vara en administrativ bestämmelse och därmed även omgivet av administrativa gränser. U-områden ska vara lokaliserade och med nuvarande plankarta gäller u-område i hela planområdet.
- Bestämmelsen för punktprickad mark är inte formulerad enligt rekommendationerna. För punktprickad mark rekommenderas skrivningen ”Marken får inte förses med byggnad”
- Bestämmelsen om korsprickad mark är inte formulerad enligt rekommendationerna i Bover-

## Kommentar

*Noteras.*

*Detaljplanen kan inte reglera huruvida framtida parkeringsgarage får samnyttjas eller ej. Projektets intention är emellertid att samnyttjande inte ska ske av garaget. Genomförd trafikutredning visar att det blir lägre trafikflöde till området om parkeringsgaraget endast nyttjas av de boende i kvarteret. Ett lägre flöde till området ger sannolikt också en lägre belastning på det statliga vägnätet.*

*En geoteknisk undersökning har genomförts, daterad 2018-12-27. Grundläggning föreslås utföras med styv platta på mark. Vid behov ska komplettering genom grundförstärkning dimensioneras och utföras. Då jordprofilen består av ett mäktigare lager sand ovan en relativt fast lera bedöms totalstabiliteten för den planerade byggnationen vara tillfredsställande. Föreslagen byggnation kommer att generera tillskottslaster på jorden. För att undvika skadliga sättningar under byggnader föreslås att 2-3 våningsbus utföres med kompensationsgrundläggning. Detta kan genomföras då massor kommer att tas ut för att bereda för en källarnivå. Detta massuttag kompenserar för senare påförda buslaster. För vidare information, se bilagd geoteknisk utredning.*

*Noteras. Plankartan har justerats.*

kets planbestämmelsekatalog . För korsmark rekommenderas skrivningen ”Marken får endast förses med (t.ex. komplementbyggnad)”

## Kommentar

### 5. Kommunstyrelsen

#### Beredning

Kommunledningskontoret ställer sig positivt till planförslaget då det möjliggör fler bostäder i centralt läge. Genom att planförslaget dessutom möjliggör verksamheter i bottenvåningen utvecklas stadskärnan.

I anslutning till planområdet ligger Norra Ringgatans allé, att skydda och bevara denna är fortsatt viktigt i planarbetet. Träden angränsar också till område för allmänna ledningar och det är av vikt att hänsyn tas vid kommande ledningsarbete.

Ett marköverlåtelseavtal ska vara undertecknat innan detaljplanen antas.

Planprocessen genomförs med standardförfarande, kommunledningskontoret undrar varför det inte genomförs med utökat förfarande med tanke på att det kan finnas stort allmänt intresse gällande detaljplanen.

Delar av det som är utlagt som allmän plats i detaljplanen är inte utbyggt i dagsläget trots att planbeskrivningen säger det.

Arbetsutskottet har behandlat ärendet den 26 september 2018, § 175.

#### Kommunstyrelsens beslut

Kommunledningskontorets yttrande antas som kommunstyrelsens eget yttrande.

### 6. Barn- och ungdomsförvaltningen

Sidan 8:

Lendahlsskolan är skola för Förskoleklass upp till åk 6 Östlyckeskolan är skola åk 7-9.

Sidan 14:

Ändra enligt ovan.

Ändra upptagningsområde till planeringsområde.

Anser ni att den skolväg som ni beskriver är säker skolväg?

Ändra skolvägar F-9 istället för 1-6.

*Noteras.*

*Det är bara i de fall där intresset för den allmänna platsen är betydande från allmänhetens sida som planen ska handläggas med utökat planförfarande. Även om planförslaget kan beröra många som brukar nyttja parkeringen, gör kontoret bedömningen att platsen inte är av särskild betydelse för allmänheten och kan således bedrivas med ett standardförfarande.*

*Planbeskrivningen har förtydligats gällande vilken del av den allmänna platsen som är utbyggd inom planområdet.*

*Noteras. Planbeskrivningen har justerats enligt önskemål från förvaltningen och förtydligats gällande säker skolväg.*

## 7. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inga direkta synpunkter på detaljplanens utformning.

Räddningstjänsten ser däremot en rad frågor kopplat till det byggnadstekniska brandskyddet som måste redas ut under bygglovsskedet samt inför startbeskedet. Detta rör bland annat utrymnings säkerheten och tillgängligheten.

## 8. Skogsstyrelsen

Detaljplanen berör inte någon skogsmark. Skogsstyrelsen avstår därför att lämna ett yttrande i detta ärende.

## 9. Skanova

Skanova AB har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela att det ej finns något att invända mot planförslaget.

Enligt plankarta hamnar Skanovas kanalisation/teleskåp inom u-område och önskas ligga kvar oförändrat.

## 10. Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag. Eftersom vi inte har några synpunkter och Svenska kraftnät inte har några ledningar i anslutning till aktuellt område, vår närmsta anläggning ligger ca 3,5 km bort, anser vi att detta ärende är avslutat från Svenska kraftnäts sida. Därmed önskar vi inte medverka i det fortsatta remissförförandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras.

## 11. Västtrafik

Västtrafik är positiva till att områdets lokalisering i staden ger goda förutsättningar att nå målpunkter med gång, cykel eller kollektivtrafik.

Inom 300-400 meter från området finns flera hållplatser som trafikeras av linjetrafik och anropsstyrd trafik. I planbeskrivningen anges närmsta busshållplats vara Stora torget. Västtrafik vill påpeka att hållplatsen efter dialog med kommunen inte längre kommer att trafikeras av linjetrafik från och med 2018-12-09. Resenärer hänvisas istället till närliggande hållplats Lilla torget som också blir Närtrafik hållplats.

Västtrafik har i övrigt inga synpunkter.

## Kommentar

*Noteras.*

*Räddningstjänsten är remissinstans vid bygglovsgivning.*

*Noteras.*

*Noteras.*

*Noteras.*

*Planbeskrivningen har justerats gällande närmsta busshållplats.*



## 12. Alingsås Handel

Alingsås Handel är positiva till nybyggnation i stadskärnan under förutsättning att det inte försämrar dess tillgänglighet. Vid en byggnation av N.Ringgatan/Prästgårdsvägen försvinner över 150 centrumnära p-platser vilken vore förödande. Om Alingsås som stad vill kunna definiera sig som en framgångsrik handelsstad i framtiden får inga fler parkeringar i centrum tas bort.

Vi kräver att, innan bygglov beviljas, motsvarande p-platser tillförs i centrum

## 13. Alingsås pastorat

På sid. 13 i Planbeskrivning 2018-08-28 står skrivet under "Gator" att in- och utflyttning till det planerade huset i väster eventuellt kan ske via Brunnsbusullen under kvällar och helger. Vi antar att dessa transporter då är tänkta att ske via en smalare transportväg på vår tomtmark till vår personalparkering.

Något godkännande av dylika transporter har ej lämnats av oss och kommer ej heller godkännas såvida inte det kan påvisas att dessa transporter på intet sätt stör tillfarter till vår personalparkering. Då vi även har verksamhet under kvällar och helger i vår fastighet på Brunnsbusullen 3, så kommer vi inte att godta transporter som stör vår verksamhet under någon tid i veckan. Dessutom kommer vi ej heller godta att taxi eller färdtjänsttransporter nyttjar denna väg.

Däremot har tidigare gett vårt godkännande att ovan nämnd väg kan få användas av räddningsfordon vid nödsituationer.

Vi ber er därför se över möjligheten att flytttransporter till huset i väster kan ske via annan tillfart alternativt att huset i väster flyttas och att det anläggs en plats för dessa fordon inklusive en vändplats på fastighetens egna tomtmark.

**En komplettering av ovanstående yttrande har inkommit efter samråd tidens slut, datum: 2018-10-29.**

Vi är nu överens med fastighetsägaren Prästlönetillgångarna i Skara Stift (PLTiSS) att de får nyttja lokalvägen framför vår förvaltningsbyggnad på Brunnsbusullen 3, vilket kommer regleras i ett framtida servitut.

## Kommentar

*Staden har flera parkeringsytor och parkeringsbus i stadskärnan, och i dess direkta närhet, som idag har låg beläggning. Det innebär att bilister som parkerar på Prästlyckans parkeringsplats kan söka sig till andra platser i framtiden. Samhällsbyggnadskontoret kommer också att påbörja arbete med en översyn av parkeringssituationen i stadskärnan och i samband med det kan vi få en bild av det totala parkeringsbehovet. Därefter kan nya platser för allmänna markparkeringar/parkeringsbus identifieras. Kontorets bedömning är att det därför inte behöver tillföras fler parkeringsplatser i samband med genomförande av föreslagen byggnation.*

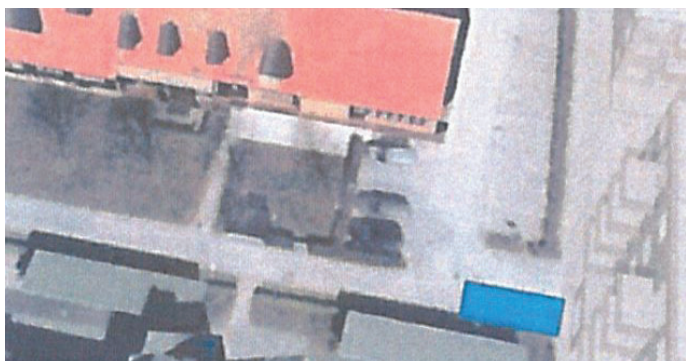
*Noteras. Avtalservitut föreslås upprättas för fordonstrafik över fastigheten Centrum 1:32. Lantmäteriförrättning sker först efter att planen vunnit laga kraft.*

Överenskommelsen avser att följande typ av fordon/transporter får nyttja berörd lokal väg på vår tomtmark :

- Räddningstjänst
- Färdtjänst (för de som inte kan ta sig till planerad taxificka, se nedan)
- Flyttlass till Hus C (kommer att samordnas vid första inflyttningen till byggnaden för att säkerställa god tillgänglighet till förvaltningsbyggnadens parkeringsplatser)

I övrigt tillåts PLTiSS måla upp ett område i asfalten, vilket är det område som får användas för i-/och urlastning enligt ovan och ändå möjliggör åtkomst till förvaltningsbyggnadens parkeringar.

Det område som identifierats som bäst för detta är ungefärligt utritat och markerat med blått nedan:



#### 14. Brf Månen

Sedan ursprungsförslaget har höjden på huskropparna mot Norra Ringgatan ökat med ett våningsplan samt med en vindsvåning.

De planerade husen är betydligt högre än befintliga hus på Norra Ringgatan. Där vi tidigare sett trädkronorna i Brunnsparken och Nolbybacken kommer vi nu att se en husfasad. Vi vill också påpeka att vi kommer att få insyn i våra lägenheter främst vintertid då lindalarna är avlövad.

Som närboende ser vi att detta är en tydlig försämring av vår boendemiljö då fasaden som vetter mot oss stjälar mycket reflekterande dagsljus. Det släpp mellan huskropparna som tidigare fanns saknas nu och fasaden ger då ett mörkare och kompaktare intryck.

*Sambällsbyggnadsnämnden beslutade att ge exploatören positivt planbesked 2016-10-17. Beslutet innebar att en detaljplan skulle tas fram och i beslutet angavs att planarbete kunde påbörjas, under förutsättning att planarbetet prövar möjligheterna för bostadsbyggnation i tre våningar plus vind mot Norra Ringgatan och Prästgårdsvägen. Aktuellt planförslag reglerar att det maximalt får uppföras just tre våningar plus vind. Annat våningsantal har inte prövats i detta planarbete. Kontoret bedömer att föreslagen skala är lämplig utifrån kringliggande bebyggelse. Kontoret bedömer också att något skydd sikt och något ökad insyn är aspekter som kan förväntas vid förtätning i stadsmiljö. En solstudie har genomförts i samband med planarbetet, för att säkerställa att konsekvenserna för kringliggande fastigheter inte blir påtaglig. Enligt solstudien kommer kvarteret Månen inte att påverkas av skuggning från den nya bebyggelsen.*

Vårt förslag:

A) Sänk sektionen mot Norra Ringgatan med en och en halv våning och återgå till släppet. Som kompensation till det minskade antalet lägenheter skulle man då kunna öka våningsantalet på sektion A + B mot före detta Afzeliiskolans parkering där hushöjden inte stör några närboende.

B) Då Lindallén är biotopskyddad är det av vikt att avståndet 15 meter från densamma ökas med ett par meter norrut. Då kommer även den nya byggnationen att ligga parallellt med före detta församlingshemmet vilket ger ett mer estetiskt tilltalande utseende.

I Alingsås kommuns miljöpolicy står det bl.a. att man skall tillgodose alla invånares goda livsmiljö och där är frisk luft en viktig del. I dagsläget är trafiken på Norra Ringgatan periodvis störande både vad gäller avgaser och buller för de närboende.

Ur ett systemperspektiv kan man då förstå att ett ökat antal boenden samt verksamheter med eventuellt sena öppettider kommer att försämra luft samt ljudnivåer i området. Varutransporter samt renhållningsfordon bidrar också till olägenheterna. All forskning i dag pekar på att vi människor bli sjuka av dålig luft (avgaser, bensen, småpartiklar osv.) samt buller. Detta kan inte anses vara ”en förhållandevis begränsad störning för de närboende”.

Vårt förslag:

A) Slopa samutnyttjandet av parkeringarna i p-garaget för att minska trafikrörelserna i området.

B) Fler nya bulor på Norra Ringgatan för att ytterligare sänka hastigheten och på så sätt få ner trafikintensiteten under dagtid.

## 15. Ägare Centrum 1:8

Byggnaden på vår fastighet Centrum 1:8 ligger endast två meter från fastighetsgränsen till fastigheten Centrum 1:9. I denna byggnad finns kök, hall och sovrum som har fönster som vetter mot den tilltänkta nya byggnaden på fastigheten Centrum 1:9. Om en byggnad uppförs endast två meter från dessa fönster kommer våra lägenheter bli mycket mörka och stor insyn skapas. Vi menar att detta är oacceptabelt varför vi vill att byggrätten på fastigheten Centrum 1:9

## Kommentar

*Då byggrätten slutar 4,5 meter från fastighetsgränsen till Centrum 1:8 skapas ett naturligt släpp mellan huskropparna på 6,5 meter. Därutöver regleras att fasaden utmed Norra Ringgatan ska brytas upp i minst två visuellt vertikala huskroppar. Det för att fasaderna inte ska upplevas långa och monotona. Kontoret anser inte att det är aktuellt att höja antalet våningar åt norr, då bebyggelsen här består av skyddsvärda villor. Till skillnad från föreslagen bebyggelse utmed Norra Ringgatan skulle en höjning av antalet våningar mot norr innebära en väsentlig skillnad i skala mot befintlig bebyggelse.*

*Kontoret anser att föreslaget avstånd mellan framtida fasadlinj och lindarna är acceptabelt. Plankartan anger en reglering om att marken ska utformas med genomsläpplig beläggning, för att trädens rotsystem inte ska påverkas negativt.*

*Enligt den trafikutredning som genomförts i samband med detaljplanearbetet innebär genomförandet av planen ett lägre trafikflöde till området om parkeringsgaraget endast nyttjas av de boende i kvarteret. Det innebär att boende i närområdet sannolikt inte kommer att påverkas av ökat trafikbuller eller sämre luft. Förtätning med föreslagna användningar är något som kan förväntas i samband med ett centralt boende. Miljöolägenheter såsom avgaser, buller och tomgångskörning kan antas vara större idag än vid ett genomförande av planförslaget, då platsen i dagsläget är en oöversiktlig parkeringsplats. En bullerutredning har tagits fram som redovisar framtida trafikbuller. Syftet med utredningen är att säkerställa att bostäderna inte påverkas negativt av trafikbuller och att nödvändiga bullerdämpande åtgärder genomförs. De riktvärden som finns framtagna av regeringen har legat till grund för bullerutredningen och detaljplaneförslaget.*

*Huruvida samutnyttjning får ske eller inte av parkeringsplatserna kan inte regleras i detaljplanen. Men för att exploateringen ska innebära så liten påverkan som möjligt för omkringliggande bostäder är exploatörens intention att endast låta de boende i kvarteret nyttja parkeringsgaraget, alltså inte tillåta samutnyttjande parkeringsplatser i garaget. Hastighetsreducerande åtgärder på Norra Ringgatan kan inte regleras inom ramen för detaljplanen men synpunkten har skickats vidare till berörd avdelning inom Samhällsbyggnadskontoret.*

*Byggrätten för Centrum 1:9 har begränsats och byggnaden kan inte uppföras närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns. Det innebär att den nya byggnaden kan uppföras som närmast 6,5 från befintlig byggnad på Centrum 1:8.*

begränsas så att inga byggnader får uppföras närmare än 4,5 meter från tomtgränsen mot vår fastighet Centrum 1:8.

## 16. Ägare Afzeliiskolan 2

Vi ställer oss mycket positiva till byggnation och förädling av området. Eftersom vi avser att bygga på vår fastighet Afzeliiskolan 2 vill vi att några saker tas i beaktande:

Vi har inga invändningar till förslaget förutsatt att detta ärende inte påverkar vårt pågående ärende, inte heller begränsar våra framtida ärenden med detaljplan-ändring, bygglov eller dylikt.

Vi ber SBK och fastighetsägare ha dialog med oss i det fortsatta planarbetet på tomterna Centrum 1:9, 1:6 så att vi gemensamt säkerställer att solvärden för vår fastighet Afzeliiskolan 2 och planerade hus i framtiden på vår tomt inte skuggas. Vi förutsätter att tillfarter till vår fastighet inte begränsas med den planerade byggnationen.

Vi tycker att planförslaget ser fint ut och det blir betydligt vackrare än befintlig parkering. Det kommer att förädla ytan med välbehövliga centralt belägna bostäder.

Eftersom denna byggnation ligger utanför Ringgatorna uppmuntrar vi SBK och fastighetsägaren till att överväga att lägga till och bygga ytterligare någon våning högre exempelvis i hörnet Nygatan/N. Ringgatan och gärna jobba med olika totalhöjder längs gatorna för att få en mer varierad taklinjesilhuett längs N. Ringgatan samt Prästgårdsvägen eftersom byggnaderna blir långa längs dessa gator.

## 17. Boende i Kv Månen

Farhågan som jag ser det är att verksamheter blir restauranger, pubar, musikställen m m.

Jag med många flera har våra sovrum just åt nybyggnationen och känner en olust av vad som skulle kunna bli där. Flyttade för ett antal år sedan från en bostad som just hade verksamheter nära. Vill inte uppleva detta igen.

## Kommentar

*Möjligheten att utveckla fastigheten Afzeliiskolan 2 kommer inte att påverkas av föreslagen byggnation inom detaljplanen. Fastigheten får inga nya förutsättningar rörande sina infarts- och utfartsmöjligheter.*

*En solstudie har genomförts i samband med planarbetet, för att säkerställa att konsekvenserna för kringliggande fastigheter inte blir påtaglig. Då det inte finns någon bebyggelse idag inom planområdet kommer solförhållandena inom fastigheten Afzeliiskolan 2 att få viss påverkan jämfört med dagsläget. Enligt solstudien kommer en mindre del av fastighetens sydvästra hörn att beröras av mer skugga under vår och höst, gentemot dagsläget. Kontoret bedömer att påverkan på Afzeliiskolan 2 blir ringa.*

*Kontoret har studerat lämplig bebyggelseskala för framtida exploatering och bedömer att föreslagna höjdregringar är lämpliga med hänsyn till omkringliggande bebyggelse. Utmed Prästgårdsvägen regleras bebyggelsen med två olika nockhöjder, för att få en mer varierad taksilhuett.*

*Syftet med att medge användningen centrum är att det ska kunna tillskapas en mindre verksamhet, t.ex. café eller servicebutik. I användningen centrum ingår dock en rad olika verksamheter såsom butiker, restauranger, kontor, gym, banker, apotek och föreningslokaler. Det är inte säkert att den nya bebyggelsen kommer att innehålla en verksamhetslokal eftersom plankartan inte ställer krav på att bottenvåningen ska inrymma centrumverksamhet. Det är också möjligt att inrymma bostäder i hela bottenvåningen. Med anledning av det centrumnära läget är syftet med användningsbestämmelsen att skapa flexibilitet och möjlighet. Om det tillkommer en verksamhet i bottenvåningen, och i så fall vilken typ, kan inte regleras i detaljplanen. En förtätning av bostäder förstärker underlaget för offentlig och kommersiell service och kontoret anser att bostäder som blandas med centrumverksamheter är något som kan och bör förväntas i en central del av staden.*

## 18. Boende i Kv Månen

Planen bör inte möjliggöra verksamheter i bottenplan mot Norra Ringgatan. Norr om Kungsgatan finns f.n. endast ett fåtal verksamheter. För flertalet av dessa är lönsamheten så måttlig att de inte bär ett bättre affärsläge. Där hamnar verksamheter av typen presentbutiker, bingohallar, second handbutiker och liknande. I stadskärnans periferi finns varken någon efterfrågan eller brist på lokaler. Norra Ringgatan är ingen affärsgata. Förutsättningen att på denna gata finna verksamheter som kan bära kostnaden för nya, moderna lokaler är liten (Planförfattaren förefaller inte ha samrått med Köpmannaföreningen). Risken är stor att dessa lokaler blir en ekonomisk belastning för fastighetsägaren/bostadsrättsföreningen.

Verksamheter mot Norra Ringgatan medför risk för miljöolägenheter, avgaser och buller, särskilt för alla de som bor i kv. Månen och har sina sovrum mot Norra Ringgatan. Särskilt allvarlig blir dessa störningar vid tomgångskörning kvälls- och nattetid. (Det lär visserligen finnas ett förbud mot tomgångskörning men, eftersom denna föreskrift inte kontrolleras, är respekten ingen eller i vart fall begränsad). Någon möjlighet att i en detaljplan förhindra öppethållande under delar av dygnet finns inte. Verksamheterna försämrar alltså boendemiljön i angränsande bostäder och bör därför inte tillåtas.

Parkering närmre Norra Ringgatan än f.n. bör inte medges.

## 19. Boende i Kv Månen

### Gator

För att öka tillgängligheten till innegården från Brunnsbusallén och Norra Ringgatan bör det finnas trappor och ramper för både gående och cyklar. Detta förutsätter att bygggrätten som på plankartan följer fastighetsgräns inte utnyttjas fullt ut åt det håll som gränsar till Norra Ringgatan 10C.

### Restprodukter/Avfall

I Samrådshandlingen på sida 16 står det ”Närmaste kommunala återvinningsstation finns i anslutning till parkeringsplatsen vid Adelsköldsgatan, cirka 450 meter från planområdet”. Ovanstående återvinningsstation har tagits bort från Adelsköldsgatan.

## Kommentar

*En av kommunens övergripande strategier är att möjliggöra för blandstad i Alingsås. Det innebär att i Alingsås stad ska boende, service och arbetsplatser vara småskaligt blandade. Då aktuellt planförslag ligger i direkt anslutning till stadskärnan anser kontoret att det är viktigt att möjliggöra för verksamheter i bottenplan.*

*Regleringen innebär inte att verksamhetslokalen måste uppföras. Skulle fastighetsägaren/föreningen anse att denna lokal istället blir en belastning kan den omvandlas till bostad.*

*Avståndet mellan Brf. Månen och eventuell framtida verksamhet är 29 meter. Aktuellt område ligger i centrala Alingsås och kontoret anser att etablering av en mindre verksamhet inte kan ses som en olägenhet för kringboende. Förtätning med föreslagna användningar är något som kan förväntas i samband med ett centralt boende. Miljöolägenheter såsom avgaser, buller och tomgångskörning kan antas vara större idag än vid ett genomförande av planförslaget, då platsen i dagsläget är en oberakad parkeringsplats. En bullerutredning har tagits fram som redovisar framtida trafikbuller. Syftet med utredningen är att säkerställa att bostäderna inte påverkas negativt av trafikbuller och att nödvändiga bullerdämpande åtgärder genomförs. De riktvärden som finns framtagna av regeringen har legat till grund för bullerutredningen och detaljplaneförslaget.*

*Planförslaget innebär att en gräsremsa om 2,5 meter, från lindallén till framtida parkeringsplatser, säkerställs som allmän plats. Framtida parkeringsplatser väntas placeras något närmre Brf. Månen jämfört med idag. Avståndet mellan träden och parkeringsplatserna är emellertid fortsatt större än på grannfastigheterna.*

*Plankartan har reviderats. Bygggrätten slutar 4,5 meter från fastighetsgränsen, vilket innebär att en passage om 6,5 meter kan tillskapas.*

*Planbeskrivningen har reviderats utifrån uppgiften.*

## Sociala konsekvenser

Saknar en punkt om Barnperspektivet. Att utformning av allmän plats åstadkommer en levande, öppen och barnsäker miljö med mänskliga och intima rum, med fokus på hur miljön upplevs i ögonhöjd för både barn och vuxna.

## Konsekvenser för närboende

Planförslaget medger verksamheter i bottenplan mot Norra Ringgatan, samt korsningen Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen. Det står att verksamheter i bottenplan tenderar att befolka gaturummet och bidra till en positiv utveckling i området. I Alingsås innerstad fungerar verksamheter på Kungsgatan (mellan Stora Torget och Järtas park) och Nygatan. På de kringliggande gator finns solitära butiker som ofta byter ägare. Dessa enstaka butiker skapar inte stadsliv och flöden av människor som befolkar gaturummet. En svårutrydd lokal kan t o m bli en belastning för bostadsrättsföreningen.

## 20.Boende i Kv Månen

Höjden på huset längs allén är för högt och huskroppen ligger för nära allén.

De planerade husen är betydligt högre än befintliga hus på Norra Ringgatan. Där vi tidigare sett träd-kronorna i Brunnsparken kommer vi nu att se en husfasad. Som närboende anser vi att detta är en tydlig försämring av vår boendemiljö, med sämre ljusinsläpp och med insyn i vardagsrum och sovrum.

Sänk sektionen mot Norra Ringgatan med en våning till att vara två våningar plus vindsvåning. Så är många av husen i närområdet. För att kompensera det minskade antalet lägenheter gör man lägenheter i nedersta våningsplanet istället för affärslokaler.

Parkering närmare Norra Ringgatan än för närvarande bör inte medges och borde ha både in- och utfart (lika som idag).

## Kommentar

*Planförslaget innehåller endast en 2,5 meter bred remsa allmän plats PARK och en 2 meter bred remsa allmän plats GATA. Därutöver delar av korsningen Norra Ringgata/Prästgårdsvägen. Ingen av dessa platser anser kontoret är lämpliga för barn att vistas på under någon längre period och därav läggs ingen fokus på barnperspektivet vid utformning av allmän plats. Däremot anser kontoret att det finns goda möjligheter att till skapa en inbjudande och säker miljö för barn på innergården.*

*En av kommunens övergripande strategier är att möjliggöra för blandstad i Alingsås. Det innebär att i Alingsås stad ska boende, service och arbetsplatser vara småskaligt blandade. Då aktuellt planförslag ligger i direkt anslutning till stadskärnan är det viktigt att möjliggöra för verksamheter i bottenplan. Regleringen innebär inte att verksamhetslokaler måste uppföras. Skulle fastighetsägaren/föreningen anse att denna lokal istället blir en belastning kan den omvandlas till bostad.*

*Byggrätten är placerad cirka 15 meter från lindallén, vilket anses vara ett acceptabelt avstånd. Plankartan anger en reglering om att marken ska utformas med genomsläpplig beläggning, för att trädens rotsystem inte ska påverkas negativt.*

*Kontoret bedömer att föreslagen skala är lämplig utifrån kringliggande bebyggelse. Kontoret bedömer också att något skymd sikt och något ökad insyn är aspekter som kan förväntas vid förtätning i stadsmiljö. En solstudie har genomförts i samband med planarbetet, för att säkerställa att konsekvenserna för kringliggande fastigheter inte blir påtaglig. Enligt solstudien kommer kvarteret Månen inte att påverkas av skuggning från den nya bebyggelsen.*

*Planförslaget innebär att en gräsremsa om 2,5 meter, från lindallén till framtida parkeringsplatser, säkerställs som allmän plats. Framtida parkeringsplatser väntas placeras något närmre Brf. Månen jämfört med idag. Avståndet mellan träden och parkeringsplatserna är emellertid fortsatt större än på grannfastigheterna. Planerade in- och utfarter är placerade på samma ställe som i dagsläget.*

Nya huset längs allén måste ligga så att det är minst cykelväg emellan huskropparna mot den påbyggda delen av gamla församlingshemmet. Detta för att åstadkomma ett ljusinsläpp åt oss boende på Norra Ringgatan, få luft mellan huskropparna för de boende i gamla församlingshemmet med fönster på gaveln och skapa en möjlighet för dem i de nya bostäderna att enkelt komma in på gården (slippa gå runt hela kvarteret).

Leveranser och sophämtning, lastbilar in/ut. Detta kommer ytterligare öka trafikbelastningen på Norra Ringgatan avseende avgaser och buller. Är verkligen behovet av nya affärslokaler utrett?

## 21. Yttrande 1

Jag vill protestera mot att alla parkeringsplatser som i nuläget finns för besökare till innerstan, försvinner i och med att stiftet bygger på hela parkeringsytan. Det kommer endast finnas parkeringsmöjligheter för de boende. Borde inte våra politiker vara angelägna om att hålla vårt centrum levande med många butiker och cafeer?

Redan nu så dras människor till utkanterna av staden och handlar på de nya handelsområdena som vuxit upp, låt inte innerstan' dö ut. Vi har redan sett ett par av stadens äldsta caféer stängas pga. att deras kunder istället åker till ex. Vimpeln istället. Ska vi ha kvar ett levande centrum så krävs det att parkeringsplatser finns nära. Det är ju tydligt att folk inte vill ställa sig i Estrad och inte känner sig säkra där.

Trodde att stiftet från början skulle låta en hel del parkeringsplatser för oss besökare finnas kvar? Det var tydligen fel. Stiftet bryr sig inte om vår innerstad. De är endast intresserade av att tjäna pengar på marken som i nuläget inte genererar någon inkomst alls. Våra politiker borde däremot tänka lite längre. Det är i alla fall min förhoppning. Kräv att de ska upplåta parkeringsytor till besökande till handeln.

## Kommentar

*Byggrätten för Centrum 1:9 har begränsats och byggnaden kan inte uppföras närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns. Det innebär att den nya byggnaden kan uppföras som närmast 6,5 från befintlig byggnad på Centrum 1:8. På så sätt skapas ett naturligt släpp mellan huskropparna.*

*Genomförd trafikutredning visar att det blir ett lägre trafikflöde till området om parkeringsgaraget endast nyttjas av de boende i kvarteret. Detaljplanen kan dock inte reglera huruvida framtida parkeringsgarage får samnyttjas eller ej. Projektets intention är emellertid att ett samnyttjande inte ska ske av garaget.*

*En av kommunens övergripande strategier är att möjliggöra för blandstad i Alingsås. Det innebär att i Alingsås stad ska boende, service och arbetsplatser vara småskaligt blandade. Då aktuellt planförslag ligger i direkt anslutning till stadskärnan anser kontoret att det är viktigt att möjliggöra för verksamheter i bottenplan. Regleringen innebär inte att verksamhetslokalen måste uppföras. Skulle fastighetsägaren/föreningen anse att denna lokal istället blir en belastning kan den omvandlas till bostad.*

*Staden har flera parkeringsytor och parkeringsbus i stadskärnan, och i dess direkta närhet, som idag har låg beläggning. Det innebär att bilister som parkerar på Prästlyckans parkeringsplats kan söka sig till andra platser i framtiden. Samhällsbyggnadskontoret kommer också att påbörja arbete med en översyn av parkeringssituationen i stadskärnan och i samband med det kan vi få en bild av det totala parkeringsbehovet. Därefter kan nya platser för allmänna markparkeringar/parkeringsbus identifieras. Kontorets bedömning är att det därför inte behöver tillföras fler parkeringsplatser i samband med genomförande av föreslagen byggnation.*

## 22. Yttrande 2

- Lägenheter i centrum ska byggas för alingsåsare utan bil, inga krav på parkeringsplatser.
- Byggnaden känns tung som en koloss. Varför inte bygga något fantastiskt, en byggnad som blir omskriven och prisbelönt.
- Var tog trästaden vägen?

## 23. Yttrande 3

Mindre än 50 meter från stadskärnan som är utpekad som riksintresse för kulturmiljön tänker kommunen nu tillåta i ny detaljplan ett över 20 meter högt sexvåningshus. I förarbetet påstås att det inte kommer att påverka riksintresset. Givetvis påverkas riksintresset negativt om man tillåter såpass hög byggnation så nära stadskärnan. Punkthuset kommer att synas över hela staden och ge en annan prägel åt stadsbilden.

Riksintresset har inte som en detaljplan fastställda gränser utan man ska även i större grad se till exempelvis visuella och andra saker som kan påverka riksintresset negativt. Alingsås stadskärna kännetecknas av en mer lågmäld träbebyggelse som organiskt utvecklats över tid även med andra byggnadstyper och en variation av stilar. Den nu presenterade planen är för kompakt och bryter för mycket mot den byggnadstradition och kontinuitet som finns för bebyggelsen i stadskärnan.

Mitt engagemang i frågan utgår från mitt engagemang inom besöksnäringen där Alingsås får tusentals besökare årligen där många kommer just för den småskaliga bebyggelsen och mysiga innerstaden. Denna oerhörda resurs riskerar sakta men säkert att försvinna om vi inte är rädda om vårt kulturarv.

Många byggnader som är uppförda under det senaste decenniet har haft på tok för låg ambition i utformning vilket gör att den tidigare genomtänkta och i många fall arkitektoniskt höga kvaliteterna som bebyggelsen tidigare haft i Alingsås utarmas. Byggnaderna i planen gränsar mot viktiga delar av Alingsås; Stadskärnan, Afzeliiskolan och Prästgården. Därför ställs stora krav på detaljer och utformning där byggnaden kan vara med och lyfta denna del av staden som idag närmast är att betrakta som en utslagen tand.

## Kommentar

*Plan- och bygglagen (PBL) anger att kommunerna har det övergripande ansvaret för parkeringsplaneringen (PBL 1 kap 2§ samt 4 kap 13§), därför har kommunen tagit fram en parkeringsnorm som tillämpas vid bygglovsgivning. Enligt parkeringsnormen ska 8 p-platser ordnas per 1000 kvm våningsyta eller 0,8 p-platser per lägenhet.*

*Kontoret bedömer att illustrationsförslaget uppvisar en god gestaltning och samspelar väl med omkringliggande bebyggelse. Bebyggelsen får enligt reglering på plankartan endast uppföras med trä, puts och/eller putslikande fasadmaterial.*

*Kontoret står fast vid ställningstagandet att föreslagen exploatering inte bedöms påverka riksintresset för kulturmiljövården negativt. Enligt Länsstyrelsens granskningsyttrande (2019-03-18, nr 26. i detta dokument) delar Länsstyrelsen kontorets bedömning att riksintresset inte påverkas negativt. Sexvåningshuset som planeras kommer att uppföras "bakom" övrig ny bebyggelse från stadskärnan sett och det placeras inte i direkt anslutning till någon kulturhistorisk byggnad. Kontoret bedömer att den visuella upplevelsen av punkthuset inte kommer att ha negativ påverkan på upplevelsen av den äldre trästadskarakteren som återfinns inne i stadskärnan.*

*Det stämmer att Alingsås stadskärna utvecklats över tid precis som alla tätbebyggda områden i största allmänhet. På samma sätt måste detta nytillskott få ge uttryck för sin tid och därmed ge ett nytt uttryck till platsen i samspel med befintlig bebyggelse. Kontoret bedömer att illustrationsförslaget uppvisar en god gestaltning och samspelar väl med omkringliggande bebyggelse både vad gäller skala och uttryck.*



Följande synpunkter lämnas på föreslagen plan:

- Punkthuset sänks två våningar till 4 våningar för att inte påverka stadskärnan negativt.
- Huset mot Norra Ringgatan sänks en våning (från totalt 3 + inredd vind) till 2 våningar + inredd vind för att minska känslan av en hög vägg (16 meter fasad) mot stadskärnan.
- Byggnaden mot Norra Ringgatan ska ha träpanel.
- Särskild omsorg om detaljer och utförande ska finnas för att komplettera kringliggande bebyggelse.

## 24. Yttrande 4

Hur kan man över huvud taget komma på idén att bygga bort en berömd och prisbelönt stad med tokiga förslag om höghus i Alingsås city. Det fanns en tokig människa i Kultur i Björnes styrelse som ville ha en turning torso i Sollebrunn detta är minst sagt lika tokigt. Fördärva inte vår stad.

## 25. Yttrande 5

Att ni vill bygga stora höghus i Alingsås stadskärna är fullkomligt bedrägligt. Ni fortsätter att förfula staden till oigenkännlighet. Man kan ju tycka att ni borde lärt er någonting av betong och metallkolossen Estrad, vilket totalt misslyckande och en skam för staden. Nu vill ni alltså upprepa det misslyckandet och dessutom göra det ännu svårare för alingsåsarna att åka in till stan och handla. Vänligen avgå.

## Kommentar

*Efter samrådet har flera utformningsbestämmelser lagts till i plankartan för att säkerställa en god gestaltning. En planbestämmelse anger också att utformningen ska anpassas till intilliggande kulturmiljö samt stadskärnan som är riksintresse för kulturmiljövård. Bebyggelsen får enligt reglering på plankartan endast uppföras med trä, puts och/eller putslikande fasadmaterial. En planbestämmelse reglerar att fasaden utmed Norra Ringgatan ska brytas upp i minst två visuellt vertikala huskroppar. Det för att fasaderna inte ska upplevas långa och monotona.*

*Kontoret bedömer att föreslagen exploatering inte kommer att påverka riksintresset för kulturmiljövården negativt. Föreslagen skala bedöms vara lämplig utifrån kringliggande bebyggelse och illustrationsförslaget uppvisar en god gestaltning som samspelar väl med omkringliggande bebyggelse både vad gäller skala och uttryck. En planbestämmelse anger att utformningen ska anpassas till intilliggande kulturmiljö samt stadskärnan som är riksintresse för kulturmiljövård. Enligt Länsstyrelsens granskningsyttrande (2019-03-18, nr 26. i detta dokument) delar Länsstyrelsen kontorets bedömning att riksintresset inte påverkas negativt.*

*Kontoret bedömer att föreslagen exploatering inte kommer att påverka riksintresset för kulturmiljövården negativt. Enligt Länsstyrelsens granskningsyttrande (2019-03-18, nr 26. i detta dokument) delar Länsstyrelsen kontorets bedömning att riksintresset inte påverkas negativt. Föreslagen skala bedöms vara lämplig utifrån kringliggande bebyggelse och illustrationsförslaget uppvisar en god gestaltning som samspelar väl med omkringliggande bebyggelse både vad gäller skala och uttryck. En planbestämmelse reglerar att fasaden utmed Norra Ringgatan ska brytas upp i minst två visuellt vertikala huskroppar. Det för att fasaderna inte ska upplevas långa och monotona. En planbestämmelse anger också att utformningen ska anpassas till intilliggande kulturmiljö samt stadskärnan som är riksintresse för kulturmiljövård. Staden har flera parkeringsytor och parkeringsbus i stadskärnan, och i dess direkta närhet, som idag har låg beläggning. Möjlighet att parkera i eller i anslutning till stadskärnan kommer att finnas även efter planens genomförande.*

# Synpunkter på granskningshandlingen

## 26. Länsstyrelsen

## Kommentar

### Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripande-grunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att detaljplanen kan bli olämplig för människors hälsa och måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen .

### Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

### Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §

#### **Förorenad mark**

Vid den miljötekniska markundersökningen har klorerade alifater påträffats i grundvattnet. Underlaget är litet och det är svårt att dra slutsatser om denna förorenings omfattning och utbredning. Ytterligare undersökningar kan därmed vara motiverat att utföra med avseende på klorerade alifater på övriga delar av planområdet. Det är viktigt att föroreningssituationen utreds och att det säkerställs att föroreningar inte utgör risker eftersom det planeras för bostäder. Dock ska behov och omfattning av ytterligare undersökningar, riskbedömning och eventuella åtgärder bestämmas i samråd med tillsynsmyndigheten, miljöförvaltningen i Alingsås. Eventuellt kan byggnadstekniska åtgärder bedömas lämpliga för att säkerställa att klorerade lösningsmedel inte tränger in i byggnaderna, tex radonsäker grundläggning eller garage i källare.

I den miljötekniska markundersökning som genomförts, InhouseTech 2018-12-27, görs bedömningen att sannolikheten för att gasformig förorening skulle tränga igenom källarkonstruktionen bedöms som relativt liten och att garagen i botten medför ett skydd mot ovanliggande våningar. Man utgår alltså från att alla hus ska förses med underjordiska parkeringsgarage. Om riskbedömningen bygger på att fastigheterna byggs med garage i källaren ska detta finnas med som en bestämmelse på plankartan.

*Som nämnts i kommentaren till ert samrådsyttrande har en planbestämmelse införts i plankartan som säkerställer att hänsyn tas till föroreningssituationen inför byggnation. Planbestämmelsen anger att bygglov inte får ges för nybyggnad av bostadsbus förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpits till vad som krävs i enlighet med Miljöbalken för känslig markanvändning. För att säkerställa att Miljöskyddsnämnden kopplas in tidigt i byggprocessen anges också i plankartan att en sakkunnig expert, såsom kommunens miljöinspektör, ska vara inkopplad under bygglovsskedet med anledning av påvisad markförorening. Planbestämmelsen är framtagen i samråd med sakkunnig på Miljöskyddskontoret och Bygglövsenheten.*

*Det stämmer att det i den miljötekniska markundersökningen förts ett resonemang om att garage i källarvåningen medför ett skydd mot ovanliggande våningar. En planbestämmelse om krav på garage i källaren har dock inte införts i plankartan eftersom det inte kan säkerställas att källargarage är den bästa tekniska lösningen med hänsyn till föroreningssituationen. Den planbestämmelse som istället införts säkerställer att lämpliga åtgärder kan bestämmas inför byggnation och beroende på föroreningsbilden kan lämpliga åtgärder vara exempelvis sanering, grundläggning med vattentät konstruktion eller byggnation av källare som skydd mot ovanliggande våningar.*

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

*Noteras.*

### 27. Trafikverket

Trafikverket har i ett tidigare samrådsskede yttrat sig: 2018-09-19, (TRV 2018/93785) och hade då synpunkter gällande trafikstringar i korsningarna med väg 180.

*Noteras.*

Trafikverket gjorde bedömningen att en trafikutredning som behandlar detta borde tas fram.

### **Sammantagen bedömning**

Trafikverket bedömer att trafikutredningen är godtagbar och har därför inget ytterligare att erinra.

### 28. SGI

Enligt det geotekniska PM:et är markytan plan och undergrunden består av huvudsakligen av sand ned till 6 - 7 m djup följt av lera som är skiktad med sand och silt ned till ca 35 - 40 m djup underlagrat av fastare friktionsmaterial. Lerans odränerade skruvhållfasthet är, enligt PM:et, som lägst ca 50 kPa.

*Noteras.*

I SGI:s yttrande över samrådshandling anges att planområdets norra gräns ligger ca 80 m från ett område vid Sävån som i en MSB-utredning bedöms vara i behov av en detaljerad stabilitetsutredning. Det anges att SGI delar kommunens bedömning att den översiktliga stabilitetskarteringen pekar på att förut sättningarna för planläggning är gynnsamma. SGI anger också att man ser positivt på initiativet att ut föra en geoteknisk utredning för att verifiera stabiliteten.

I det geotekniska PM:et (MEC, 2018-12-27) anges att stabilitetsförhållandena är goda och bara ska ut värderas vid eventuella schaktarbeten eller upplag av nya jordmassor. Med hänsyn till att marknivån är relativt plan och undergrunden består av sand och fast lera gör SGI ingen annan bedömning baserat på översänt underlag.

Någon verifiering eller bedömning av stabiliteten mot Sävån redovisas dock ej i planhandlingarna. För närliggande detaljplan för äldreboende vid Norra Ringgatan/Brunnshusallen 2 - 10 har dock stabilitetsberäkningar utförts och som visar att stabiliteten mot Sävån är acceptabel (se SGI yttrande med diarienummer 5.2-1809-0563, daterad 2019-02-20).

### 29. Lantmäteriet

Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer.

- Bestämmelsen för punktprickad mark är inte formulerad enligt rekommendationerna. För punktprickad mark rekommenderas skrivningen ”Marken får inte förses med byggnad”
- Bestämmelsen om korsprickad mark är inte formulerad enligt rekommendationerna i Boverkets planbestämmelsekatalog. För korsmark rekommenderas skrivningen ”Marken får endast förses med (t.ex. komplementbyggnad)

*Noteras. Plankartan har justerats.*

### 30. Miljöskyddskontoret

Perkloretylen har påträffats i grundvattnet, dock har endast en begränsad del av aktuellt område undersökts m a p grundvattenförorening.

Miljöskyddskontoret anser att det är svårt att dra långtgående slutsatser angående grundvattenföroreningens omfattning och utbredning baserat på enstaka prover. Det är inte heller klart om jorden kan vara påverkad av perkloretylen. Det är därmed också oklart om föroreningen utgör en risk (avser både byggskede och vid framtida markanvändning), i vilken utsträckning det behövs saneringsåtgärder vid en exploatering (skulle kunna innebära såväl marksaneringsåtgärder som tekniska byggnadslösningar) och hur stora merkostnader som detta innebär.

*Eftersom en förorening har påvisats inom planområdet har en planbestämmelse införts i plankartan som säkerställer att hänsyn tas till föroreningssituationen inför byggnation. Planbestämmelsen anger att bygglov inte får ges för nybyggnad av bostadshus förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpits till vad som krävs i enlighet med Miljöbalken för känslig markanvändning.*

Risken för människor att exponeras för förekomst av perkloretylen i grundvattnet, anses generell och främst utgöras av risken för:

- inträngning av förorening i gasform till byggnader och inomhusluft.
- inträngning/genomträngning av föroreningar till dricksvattenledningar.
- spridning av grundvattenföroreningen till en dricksvattentäkt.

Miljöskyddskontoret anser att en fördjupad undersökning behöver genomföras för att kontrollera om grundvatten inom hela fastigheten är påverkat och om även jorden (främst djupare jordlager) är påverkade av perkloretylen. Baserat på dessa resultat kan risken

med aktuell förorening bättre bedömas och saneringsbehov samt potentiella merkostnader på dessa kan uppskattas.

Miljöskyddskontoret kan inte avgöra om aktuell förorening skulle kunna ha påverkan på detaljplanens utformning men anser att det borde ligga både i kommunens, fastighetsägarnas och exploatörens intresse att dessa utredningar genomförs innan detaljplanen fastställs och innan eventuella fastighetsöverlåtelser sker.

Framtida markarbeten måste anmälas till Miljöskyddsnämnden. Utredningar av föroreningssituation skall göras i samråd med Miljöskyddsnämnden, som kan komma att förelägga exploatör om vidare utredning av föroreningssituationen inför byggnation.

*Anmälan enligt Miljöbalken om grävning och schaktning i förorenad mark ska inkomma till Miljöskyddsnämnden i samband med bygglovet. För att säkerställa att Miljöskyddsnämnden kopplas in tidigt i byggprocessen anges i plankartan att en sakkunnig expert, såsom kommunens miljöinspektör, ska vara inkopplad under bygglovskedet med anledning av påvisad markförorening. Inför byggnation kan sedan lämpliga åtgärder bestämmas och beroende på föroreningssituationen kan lämpliga åtgärder vara exempelvis sanering, grundläggning med vattentät konstruktion eller byggnation av källare som skydd mot ovanliggande våningar.*

### 31. Hyresgästföreningen

Vi ser inga problem med nybyggnationen i det aktuella området då Alingsås är i stort behov av bostäder. Vi ser inte heller att miljöpåverkan eller trafiksituationen skulle bli värre i området efter dom utredningar som gjorts. Ser snarare att det kommer bli ett tystare, trevligare och attraktivare område.

*Noteras.*

### 32. Ägare Afzeliiskolan 2

Vi är fastighetsägare av Afzeliiskolan 2, med adress Prästgårdsvägen 3. Vår fastighet är en av de närmsta grannarna till den planerade byggnationen på tomterna Centrum 1:9, 1:6.

Vi vill härmed lämna våra synpunkter till förslaget: Vi är fortsatt positiva till byggnation i området och denna detaljplan!

Gällande detaljplanen.

Kommuner skall eftersträva att skapa detaljplaner som gäller för större områden som innefattar flera kvarter istället för enstaka kvarter, och inte så kallade frimärksplaner.

Vi kräver att detaljplanen skall utökas med att innefatta även vår fastighet Afzeliiskolan 2 (Prästgårdsvägen 3) där nybyggnation av byggnader, med väsentligt utökade volymer, på vår tomt skall tas med. Vi kan komplettera med nödvändiga handlingar som behövs.

Vi ber SBK och fastighetsägare ha dialog med oss i det fortsatta planarbetet på tomterna Centrum 1:9, 1:6 så att vi gemensamt säkerställer att solvärden för vår fastighet Afzeliiskolan 2 och planerade hus i framtiden på vår tomt inte skuggas.

Vi förutsätter att tillfarter till vår fastighet och ny tilltänkt byggnation på vår tomt inte begränsas med vår grannes planerade byggnation.

### 33. Yttrande 10

Som boende i bostadsrättslägenhet vid Nollhagagatan/Sidenvägen, vill undertecknade framföra följande synpunkter beträffande den föreslagna detaljplanen. I tillägg vill vi redan nu uppmärksamma kommunen på att många av dessa synpunkter är än mer relevanta att beakta i den pågående planeringen för utbyggnad av förskolan vid Nollhaga.

Av Trafikutredningen (sid. 7) framgår:

Biltrafikflödet på Norra Ringgatan, Brunnshusallén, Prästgårdsvägen och andra närbelägna gator kommer att påverkas av de tillkommande lägenhetshusen. Samtidigt föranleder exploateringen att parkeringsplatser försvinner vilket kan göra att söktrafik sprids till andra delar av Alingsås gatunät.

Borttagandet av 155 stycken parkeringsplatser kommer att medföra en ökad beläggning på andra närliggande parkeringsplatser i Alingsås centrum. Det antas att varje p-plats motsvarar 3 bilförflyttningar per dygn, vilket betyder att cirka 460 fordonsförflyttningar (se Tabell 3) delvis kommer att ske på andra delar av biltrafiknätet - bland annat i form av söktrafik. Parkeringen på andra sidan Prästgårdsgatan antas få en ökad beläggning samt även parkeringsytorna på Stora torget, Nollhaga och Landskyrkoallén.

Detaljplanen innehåller tyvärr inget underlag för en bedömning av hur parkeringarna kommer att fördelas mellan de olika alternativen. Eftersom Nollhagaparkeringen är relativt stor och dessutom en avgiftsfri dygnsparkering kan det dock antas att en väsentlig del av trafiken kommer att söka sig dit.

### Kommentar

*Planbesked för aktuellt planområde lämnades 2016-10-17. Därefter har ett planavtal tecknats mellan exploatören och kommunen och exploatören har bekostat framtagandet av planhandlingarna och samtliga utredningar. Den aktuella detaljplanen har genomgått samtliga steg i planprocessen och är nu klar för antagande. Kontoret bedömer därför att det inte är aktuellt att utöka planområdet mellan granskning och antagande, bland annat eftersom granskningen då hade behövts göras om. En utökning av planområdet skulle ha skett tidigare i processen.*

*För övriga svar, se kommentar till Afzeliiskolan 2 från samrådet.*

Exploateringen leder därmed till en ökad trafik på Nolhagagatan och Sidenvägen, vilket innebär att de bostadslägenheter som gränsar direkt till dessa gator, däribland vår egen (lgh 1202, Nolhagagatan 5), blir utsatta för ytterligare miljöpåverkan från motorfordon och buller.

Den ökning i trafikvolym, som kan bli aktuell som följd av den föreslagna detaljplanen, kan tyckas vara marginell, men den är av betydelse eftersom den förvärrar en redan otillfredsställande situation, som med mycket stor sannolikhet redan strider mot gällande riktlinjer för bullerpåverkan.

Bullernivåerna vid Nolhagagatan och Sidenvägen ifrågasattes redan i samrådet inför ”Detaljplan för bostäder vid Nolhagagatan” (Dnr 2000-0914) av Länsstyrelsen och krav och synpunkter på byggnationens utformning framfördes, bland annat s.k. tyst sida för alla lägenheter, omfördelning av trafik till andra gator samt minskad hastighet (se antagande handling 2007-03- 20, sid 14-16).

I samband med hanteringen av bygglov för Nolhagagatan 3-9 (2007-0838) konstaterades att byggnationen avvek på ett negativt sätt från detaljplanen avseende bl.a. bullerstörningar. Bygglov beviljades dock senare givet vissa förändringar samt utifrån vissa förutsättningar och antaganden betr. byggnationen. Någon kontroll från kommunens sida eller av extern part att byggnationen slutgiltigt uppfyllde dessa viktiga miljökrav verkar dock av allt att döma inte ha gjorts.

Trafikvolymerna på Nolhagagatan och Sidenvägen har under tiden från 2007 ökat - alltså inte minskat i linje med det som Länsstyrelsen skrev i sitt yttrande. Det nyöppnade Nolhagabadet är här det senaste exemplet på trafikökande förändringar. Några motverkande åtgärder som syftar till att reducera trafikvolymerna och bullerstörningarna har samtidigt inte genomförts, snarare tvärt om.

Detaljplanen baserades på en vägtrafikbullerutredning (GF Konsult, 2006-04-03) som anger 5000 fordon per vardagsdygn på Nolhagagatan, medan en trafikrapport från juni 2018 (Trafikia) anger 5651 fordon per vardagsdygn. Även om vi har vissa synpunkter på den senaste mätningens genomförande, så kan man med säkerhet konstatera att trafikmängden har ökat jämfört med mätningen 2006.

## Kommentar

*Parkeringen inom planområdet används idag i första hand som parkering för besökare till stadskärnan. När den försviner kommer dessa besökare istället att parkera på andra parkeringsplatser i eller i anslutning till stadskärnan. Troligast är då att de centrumnära parkeringar, som idag har relativt låg beläggning, väljs istället, t.ex. parkering i p-bus Estrad eller parkering i kvarteret Mjölaren och fastigheten intill. Nolbagaparkeringen ligger ca 650 meter från Stora torget, dvs. längre bort från centrum än ovan nämnda parkeringsplatser, och används i första hand av besökare till Nolbaga. Kontoret delar därför inte uppfattningen om att det är troligt att en väsentlig del av trafiken kommer att söka sig dit.*

Denna ökning har givetvis ytterligare förvärrat den ur bullersynpunkt problematiska situation som uppmärksammades redan vid tiden för godkännande av detaljplanen och bygglovet. Det kan därför på mycket goda grunder antas att tillåtna bullernivåer överskrids för vissa av Nolhagagatans lägenheter, däribland vår egen. Detta har också bekräftats genom en preliminär modellering och analys.

På ovanstående grunder är det angeläget att denna för oss otillfredsställande situation inte förvärras genom att ytterligare trafik slussas till Nolhagaområdet.

Kompletterande analys av miljöpåverkan för boende vid Nolhagagatan ser vi därför som önskvärd som en del av den fortsatta bearbetningen av den här aktuella detaljplanen. Byggnationen vid Nolhagagatan ligger där den ligger, så åtgärder måste utifrån denna analys definieras och genomföras i trafikmiljön för att boendemiljön i redan störda lägenheter skall kunna förbättras - inte ytterligare försämrats.

Vad vi framför ovan beträffande det här aktuella förslaget till detaljplan blir än mer relevant när det gäller den planerade tillbyggnaden av förskolan i anslutning till Nolhagaskolan.

Som direkt berörda sakägare ser vi det därför angeläget att framföra dessa synpunkter också i ett tidigt stadium av denna planering så att vederbörlig hänsyn till dessa kan tas i de förslag som arbetas fram. Detta bör vara till fördel för alla parter för att säkerställa smidigast möjliga process.

I likhet med redovisningen i den aktuella detaljplanen för bostäder vid Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen krävs som en del av planeringen för utbyggnaden av Nolhagaskolan ett komplett och uppdaterat underlag beträffande trafikens miljöpåverkan på intilliggande bostäder/lägenheter. Detta för att en korrekt och konkret underbyggd bedömning skall kunna göras av situationen för oss boende i närområdet som är mest berörda, liksom för en dialog beträffande behovet av åtgärder.

Utifrån den situation jag beskrivit ovan, behöver därför en grundlig och uppdaterad trafikanalys samt tillhörande bulleranalys och modellering tas fram för berörda bostadslägenheter inom vårt område som en del av denna planering. Detta inte minst eftersom de krav som ställdes och de uttalanden som gjordes betr. bullernivåer i samband med behandlingen av bygglovet för lägenheterna aldrig har verifierats som uppfyllda.

## Kommentar

*Det är beklagligt att ni upplever att er boendemiljö inte är tillfredsställande och att ni störs av buller från Nolhagagatan. Miljöskyddskontoret ansvarar för tillsyn vad gäller hälsoskydd i bostäder. Vid ett tillsynsärende kan mätningar av den aktuella bullersituationen utföras och bullerskyddsåtgärder eller andra försiktighetsmått ska enligt miljöbalken övervägas om olägenhet för människors hälsa kan befaras eller om god miljö inte nås. Besök Alingsås kommuns hemsida för att läsa om hur man anmäler en olägenhet. På sidan <https://www.alingsas.se/bygga-bo-och-miljo/bostader-och-boendemiljo/boendemiljo-och-halsa/klagomal-pa-boendemiljon>, finns den blankett som ska fyllas i.*

*Genomförandet av planen, då ca 150 allmänna parkeringsplatser tas bort, kommer att resultera i att trafikflödena förändras när gator som leder till andra parkeringsplatser kommer att trafikeras istället. Eftersom trafiken kommer att spridas i det befintliga gatunätet och man inte kan veta vilka gator som kan komma att belastas bedöms påverkan vara marginell. När det gäller parkeringen vid Nolhaga är bedömningen dessutom (som ovan nämnts) att det inte är troligt att en väsentlig del av trafiken kommer att söka sig dit. En analys av miljöpåverkan för boende vid Nolhagagatan kommer därför inte att göras i samband med denna detaljplan.*

*Ert yttrande har överlämnats till den planarkitekt som handlägger detaljplanen för förskolan i anslutning till Nolhagaskolan. Möjlighet att yttra sig på den detaljplanen kommer också att finnas och de synpunkter som lämnats i detta yttrande bör lämpligen förmedlas till kommunen i samband med samråd eller granskning.*



Länsstyrelsens synpunkter beträffande detaljplanen verkar också i övrigt i allt väsentligt ha lämnats obeaktade.

Som underlag för dessa utredningar bör en uppdaterad trafikmätning göras, eftersom den som redovisats från 2018 (Trafikia) innehöll ett antal felkällor, däribland mätplatsens placering. Detta har utifrån vår mycket konkreta bild av den verkliga situationen inneburit att uppmätta hastigheter är lägre än de som i verkligheten gäller utanför bland annat vår bostad. Justering av uppmätta värden måste annars göras i analysen. Med uppdaterad trafikanalys och bullerutredning som underlag behöver sedan en åtgärdsplan tas fram i samverkan med oss berörda.

Läget och planlösningarna för byggnationen och våra lägenheter är nu givetvis givna, så möjliga åtgärder måste i första hand syfta till att man från kommunens sida undviker att skapa den trafikmiljö som orsakar problemen. Åtgärder behöver definieras som leder till minskade trafikvolym och sänkta hastigheter vid och i närheten av våra bostäder - åtgärder som ju dessutom ligger i linje med de synpunkter som Länsstyrelsen framförde redan i samband med detaljplanen för vårt område.

Exempel kan vara trafikbegränsningar, sänkning av nuvarande hastighetsgränser, hastighetsdisplayer (i likhet med vad som införts i städer som Södertälje och Strängnäs), vägombyggnader, val av vägmateriell etc.

Vi ser framemot kontakt från kommunens sida för att få möjlighet att närmare redogöra för och diskutera våra synpunkter samt att med vår kunskap om den aktuella miljön medverka i planeringsprocessen. Vi förutsätter att kommunen ser ett värde i att tidigt under processens gång i rimlig omfattning göra oss som är bland de mest direkt berörda sakägarna delaktiga i processen. Detta i tillägg till de eventuella kontakter kommunen kommer att ha med representanter för vår bostadsrättsförenings styrelse (BRF Karamellen). Vårt eget engagemang och vår vilja att medverka här är obegränsat utifrån den stora påverkan som de lösningar, som arbetas fram, har för just vår boendemiljö och livskvalitet. Ingen annan kan helt representera oss i detta sammanhang. Given denna möjlighet kommer vi att på alla sätt sträva efter en sakligt baserad, konstruktiv och positiv samverkan för att få en för alla parter rimlig lösning.

I samtal med andra boende inom området har dessa framfört liknande synpunkter som våra beträffande trafikmiljön samt behovet av åtgärder.

## Sammanfattning och revideringar

Yttranden från 33 olika remissinstanser, sakägare och övriga inkom under samråds- och granskningstiden. Med anledning av framförda synpunkter har samhällsbyggnadskontoret gjort en del revideringar av planbeskrivningen samt plankarta med bestämmelser:

### Revideringar efter samråd

- Tillagd kombinerad administrativ gräns och egenskapsgräns.
- Användning (P) parkering är tillagd.
- Reglering om att balkonger, burspråk och skärmtak måste ha en fri höjd om 2,5 meter över underliggande mark, mot innergården, är borttagen.
- Reglering av marklov anges som en administrativ bestämmelse.
- Reglering om högsta tillåtna byggnadshöjd i meter för fasad mot innergård har lagts till plankartan.
- Reglering avseende följande utformningsaspekter har införts:
  - fasadmaterial.
  - maximal tillåten utbredning för takkupor och balkonger.
  - utformning av balkongräcken.
  - mindre byggnadselement får skjuta upp maximalt 0,9 m över angiven nockhöjd.
  - tillåtna material och färger för husens tak.
  - fasader ska vara utförda så att bebyggelsen delas in i minst två visuellt individuella vertikala huskroppar mot Norra Ringgatan.
  - att utformningen av framtida bebyggelse ska anpassas till intilliggande kulturmiljö samt till stadskärnan som är av riksintresse för kulturmiljövård.
- Därutöver har textjusteringar genomförts av ett par planbestämmelser. Det för att öka läsbarheten och tydligheten. Regleringar har inte i sak förändrats.
- Textavsnitt med information om genomförda utredningars resultat har lagts till i planbeskrivningen.
- För övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen.

### Revideringar efter granskning

- Bestämmelse om villkor för lov med hänsyn till föroreningsituationen har införts på plankartan.
- För övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen.

### Sakägare med skriftliga synpunkter som inte tillgodosetts

14. Brf. Månen
16. Ägare Afzeliiskolan 2
17. Boende i Kv Månen
18. Boende i Kv Månen
19. Boende i Kv Månen
20. Boende i Kv Månen

### Övriga med synpunkter som inte tillgodosetts

21. Yttrande 1
22. Yttrande 2
23. Yttrande 3
24. Yttrande 4
25. Yttrande 5
33. Yttrande 10

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att anta detaljplanen.

### Plan- och bygglovsavdelningen

Cecilia Sjölin, enligt uppdrag  
Tf. Enhetschef för Planenheten

Kristine Bayard, enligt uppdrag  
Planarkitekt