



1. Inledning

Syfte	<p>Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av bostäder vid korsningen Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen i Alingsås. Planen medger också att verksamheter kan inrättas i bottenvåningen mot Norra Ringgatan samt vid korsningen Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen. Parkering sker primärt i underjordiskt garage.</p> <p>Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till angränsande kulturmiljö.</p>
Planhandlingar	<p>Den juridiskt bindande handlingen är plankarta med bestämmelser.</p> <p>Till plankartan bifogas en planbeskrivning och en illustrationskarta. Dessa har ingen egen rättsverkan utan ska underlätta förståelsen av planen och vara vägledande vid tolkningen av den.</p> <p>Efter samråd och granskning har ett granskningsutlåtande upprättats, där samtliga skriftliga synpunkter som inkommit på förslaget har bemötts.</p>
Läge och areal	<p>Planområdet ligger i korsningen Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen, direkt norr om Alingsås stadskärna.</p> <p>Planområdet utgörs idag till största delen av en stor asfalterad yta och fungerar som en allmänt tillgänglig parkering. Planområdet är cirka 4600 kvm.</p>
Markägare	<p>Planområdet utgörs av fastigheterna Centrum 1:6 och del av Centrum 1:9. Prästlönetillgångarna i Skara Stift (PLTiSS) äger fastigheten Centrum 1:6 och fastigheten Centrum 1:9 ägs av Alingsås kommun.</p>

2. Tidigare ställningstaganden

Uppdrag	<p>Området har tidigare varit föremål för prövning under år 2013 och våren 2014. Det arbetet avslutades 2014-08-05 i samband med att Alingsås Pastorat drog sig ur det tidigare planarbetet.</p> <p>Samhällsbyggnadsnämnden gav 2016-10-17 positivt planbesked till att inleda ett planarbete för aktuellt område, dock med villkoret att bebyggelsen utmed Norra Ringgatan maximalt får uppföras i tre våningar samt vindsvåning och att burspråk inte får bryta takfot.</p>
Detaljplaner	<p>För området gäller detaljplanerna DP 27 (1992-01-20) och A 455 (1980-05-20). Gällande plan anger kvartersmark P (parkering) och allmän plats PARK eller PLANTERING.</p> <p>Genomförandetiden har gått ut för ovanstående planer. Den nya detaljplanen ersätter, vid laga kraft, de äldre planerna i berörda delar.</p>
Vision 2019	<p>Alingsås kommun har antagit Vision 2019 som en ledstjärna för all planering. Bl.a. anges som mål att "Alingsås har en central roll i Västsveriges utveckling och satsar på hållbarhet och livskvalitet i hela kommunen." Ett annat mål är att Alingsås har 42 000 invånare år 2019.</p>
Kommunens flerårsstrategi	<p>Kommunstyrelsen beslutade 2018-12-12 att anta "Flerårsstrategi 2019-2021". Strategin innehåller en rad olika mål. Fokus för strategin anges bland annat vara att öka byggtakten på framför allt bostäder och med extra fokus på mindre hyreslägenheter.</p> <p>Samhällsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att undersöka hur man kan möjliggöra fler privata initiativ till byggnation av mindre och billiga lägenheter, samt att säkerställa att byggherredrivna planprocesser</p>

genomförs och blir effektiva.

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 miljömål som är aktuella för detaljplaneringen:

- Begränsad klimatpåverkan
- God bebyggd miljö
- Frisk luft

Energimålen beskrivs närmare nedan under rubriken "Teknisk försörjning". Ett övrigt övergripande mål är att de nationella miljömålen avseende luftföroreningar ska klaras i hela kommunen.

Översiktsplanen

Kommunfullmäktige antog 2018-10-31 gällande översiktsplan. Översiktsplanen anger att aktuellt planområdet lämpar sig för tätortsbebyggelse, i huvudsak bostäder. Planförslaget anses därmed överensstämmande med gällande översiktsplan.

Följande två fördjupningar är ersatta av översiktsplanen och ska endast ses som kunskapsunderlag:

I Fördjupning av översiktsplanen för staden Alingsås (antagen 2008-03-26) har aktuellt planområde beteckningen "Bostäder med inslag av verksamheter/Utbyggnad blandstaden".

Fördjupning av översiktsplanen för stadskärnan tangerar planområdet och beskriver bl.a. att det är karaktären med exempelvis slutna gaturum, öppna gårdar och småskalighet i bebyggelse och fastighetsstruktur som är viktig att värna om. Vid planering är det därför en utmaning att ge rummet en ändamålsenlig funktion och samtidigt en historiskt förankrad identitet.

Vidare beskrivs att även stadskärnans närområde bör planeras med hänsyn till stadskärnans karaktär. Omgivningen kan avvika i sin struktur med det är viktigt att det finns klara fysiska samband mellan stadskärnan och dess omgivning samt att fonder och entréer till stadskärnan beaktas vid förändringar utanför planområdet. Fördjupningen antogs av kommunfullmäktige 2001-03-28.

Program

Enligt plan- och bygglagen 5 kap 10 § kan kommunen ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program. Då aktuellt planförslag har stöd i den fördjupade översiktsplanen för staden Alingsås anses inte något program vara nödvändigt.

Bostadsprogram

Kommunstyrelsen beslutade 2017-05-31 att godkänna "Bostadsförsörjningsprogram för Alingsås kommun 2017-2026". Programmet anger riktlinjer för kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål samt hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program.

Kommunens övergripande mål för bostadsbyggande är att 3500 bostäder ska möjliggöras, varav 2000 bostäder ska byggas under perioden 2017-2026. Planområdet finns angivet i programmet som planerad förtätning.

3. Förutsättningar och förändringar

Natur och kultur

Mark och vegetation

Planområdet består idag av en större asfalterad yta som fungerar som parkeringsplats. I planområdets östra del finns ett antal lindar planterade utmed Prästgårdsvägen. Därutöver bedöms området inte innehålla några naturvärden.

Biotopskydd - alléer

Strax söder om planområdet ligger Norra Ringgatans lindallé. Allén utgör gränsen mellan stadens rätvinkliga stadskärna och den övriga bebyggelsen i norr. Lindarna varierar i åldrar och har beskurits hårt för att minska dess kronvolym.

Även utmed Prästgårdsvägen finns ett antal träd, vilka enligt yttrande från Länsstyrelsen (dnr. 402-31690-2018) utgör en allé. Fyra stycken av dessa träd kommer behöva tas ner i samband med utbyggnad av planförslaget. Ansökan om dispens från det generella biotopskyddet, samt kompletterade handlingar, är inskickade till Länsstyrelsen (se vidare under kapitel 4. Konsekvenser, rubriken Naturmiljö).

I miljöbalken 7 kap 11§ finns bestämmelser om biotopskyddsområden. Enligt Bilaga 1 till "Förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken" så tillhör alléer de särskilt skyddsvärda markområdena. Skyddet gäller generellt utan beslut i det enskilda fallet. Enligt Naturvårdverket är definitionen av allé följande;

"Lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd".

Naturvårdverket 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".

Enligt kommunens stadsträdgårdsmästare behövs ett skyddsavstånd om minst 15 meter för träd placerade utmed Norra Ringgatan, räknat från befintliga trädets stammar till framtida fasadliv (byggrättsgräns). Detta för att skydda trädets rötter och kronor.



Norra Ringgatans lindallé.

Trädplan

Tekniska nämnden har år 2012 antagit "Trädplan för Alingsås kommun". I Trädplanen beskrivs olika objekt och de insatser som behöver göras.

Norra Ringgatans allé

Enligt trädplanen är Norra Ringgatans allé i dåligt skick och åtgärder för denna är högt prioriterade. Vid genomförandet av projektet är det viktigt att rätt åtgärder genomförs innan, under och efter byggnation för att på bästa sätt skydda och bevara Norra Ringgatans allé.

Inför exploatering har en inventering genomfört av kommunen, för att bedöma trädens befintliga status.

I samband med exploateringen kommer ledningsomläggning genomföras strax norr om trädallén, inom planområdet. För att undvika påverkan på alléträdens rotsystem är det viktigt att undgå uttorkning t.ex. sol, vind och frostsador på rötterna. Hur rötterna bör schaktas fram, hanteras och säkras stäms av med kommunens stadsträdgårdsmästare, för att på så vis möjliggöra bästa tänkbara hantering av de specifika träden.

Om parkeringsplatser utmed gatan ska uppföras ska detta helst ske utanför trädens växtbäddszon. Om det inte är möjligt ska marken då byggas upp med skelettjord och belagningen ovanpå denna ska vara genomsläpplig. Detta säkerställs genom planbestämmelse på plankartan. Skelettjord är en jordkonstruktion som består av två olika delar, dels skelettet bestående av makadam som ska bära belastningar från ovan mark och dels växtjorden där rötter kan växa.

Träd vid Prästgårdsvägen

Länsstyrelsen har gett dispens för att avverka de fyra lindar som står utmed Prästgårdsvägen, på fastigheterna Centrum 1:6 och 1:9. Beslut daterat 2019-02-27.

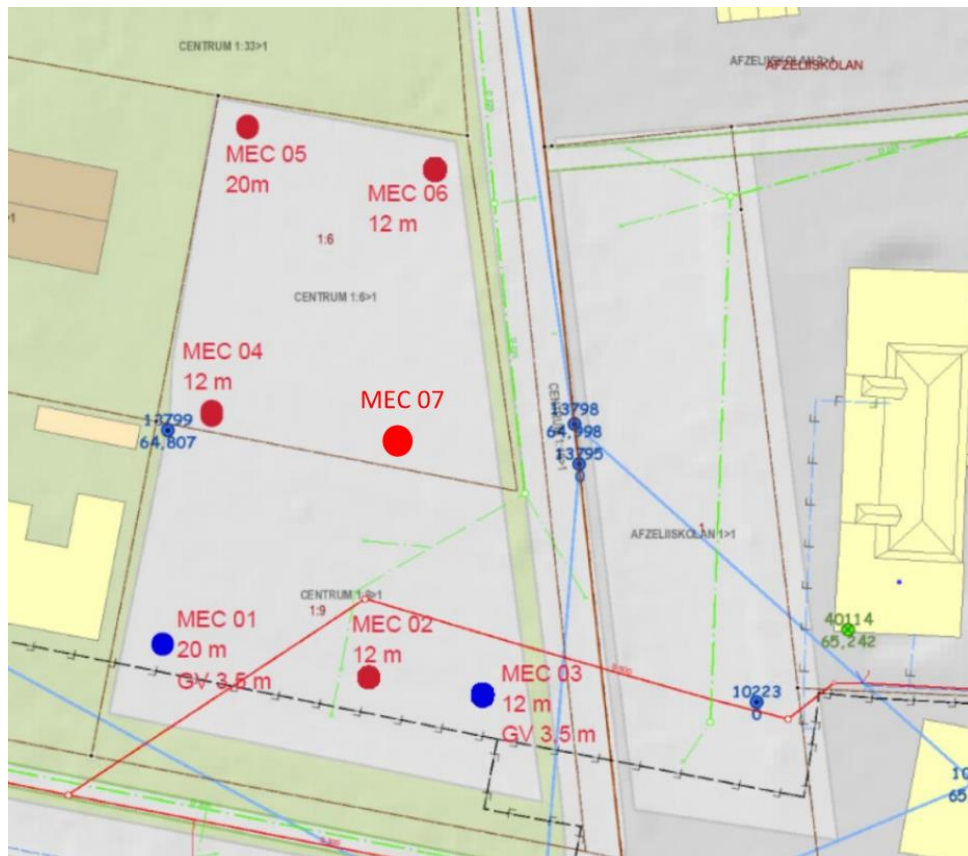
Som villkor ska:

1. Stamved grövre än 20 centimeter från de avverkade träden ska läggas i ett ur naturvårdssynpunkt lämpligt markområde.
2. Tolv träd ska planteras enligt nedanstående anvisningar
 - a. Träden ska planteras på den i ansökan föreslagna sträckan längs med Gamla Vänersborgsvägen.
 - b. Träden ska ha minst 16 cm stamomfång mätt en meter från marken.
 - c. Träden ska vara av trädslagen skogsek (*Quercus robur*), bergesk (*Quercus petraea*), eller skogslönn (*Acer platanoides*). Trädslagen får kombineras.
 - d. Träden ska vara dokumenterat fria från sjukdomar och skadedörare samt lämpliga för svenskt klimat (exempelvis s.k. E-planta).
3. Samtliga träd ska vara livskraftiga efter fem år, räknat från det att återplanteringen senast ska ha utförts, annars ska de träd som inte är livskraftiga ersättas med nya enligt villkor 2a–2d.

Jordarter och risk för skred

Inhouse Tech AB har mellan 2018-12-17 och 2018-12-18 utfört geotekniska fältundersökningar. Markytan i området är till största delen asfalterad och fungerar i dagsläget som parkeringsplats. Markytan är plan utan några större nivåskillnader.

Fältarbetet innefattade 7 störda provtagningar, 3 cpt-sonderingar samt 1 hejarsondering. Resultatet av undersökningarna redovisas i tillhörande Rapport, Markteknisk undersökningsrapport, MUR, daterad 2018-12-27.



Provtagningspunkter. Röda punkter markerar jordprovtagning och i blå punkter (MEC01 och MEC03) har även grundvattenrör installerats.

Under ett ca 10 cm tjockt lager asfalt förekommer ett sandig matjordlager på ca. 10 - 50 cm mäktighet. Därunder följer ett gulfärgat sandlager som blir ljusare mot djupet och också finare i fraktionen. I botten av detta lager blir sanden siltig och ljusgrå. På ett djup av ca. 3 - 4 m finns brunfärgade järnoxider, det tyder på en varierande grundvattenyta på denna nivå.

Inom den södra delen av undersökningsområdet har ett lager med block upptäckts. Blocken är runda och förefaller vara ett naturligt lager. Finkorniga material förekommer på större djup. Sammantaget medför detta att fraktioner från lera till block kan påträffas inom området.

Under sandlagret på ca 6-7 m djup övergår jordmaterialet i lera som är skiktad med sand och silt ned till ca 35 – 40 m djup. Där tar fastare friktionsmaterial, alternativt överkonsoliderad lera vid. Ingen bergnivå har noterats vid dessa undersökningar. Den djupaste sonderingen har avbrutits på ca 50 m djup.

MEC AB har utfört en geoteknisk undersökning inom planområdet, baserad på de uppgifter som framkommit från ovanstående fältundersökningar.

Då jordprofilen består av ett mäktigare lager sand ovan en relativt fast lera bedöms totalstabiliteten för den planerade byggnationen vara tillfredsställande. Då silthaltiga jordar påfunnits i området bör vibrationsalstrande aktiviteter samt erosion, speciellt i kombination med vatten, beaktas.

Föreslagen byggnation kommer att generera tillskottslaster på jorden. För att undvika skadliga sättningar under byggnader föreslås att 2-3 våningshus utföres som kompensationsgrundläggning. Detta kan genomföras då massor kommer att tas ut för att bereda för en källarnivå.

Detta massuttag kompenserar för senare påförda huslaster. Punkthuset om 6 våningar ska utredas vidare vid projektering, med avseende på laster, för att bestämma val av grundläggning.

Markföroreningar

Inhouse Tech Geoteknik AB har utfört en miljöteknisk undersökning, med syfte att översiktligt undersöka eventuell förekomst av förorenande ämnen i jord och grundvatten.

Samtliga jordprover mättes med PID-instrument för kontroll av flyktiga *organiska föreningar*. Låga halter (0-1 ppm) av flyktiga organiska ämnen uppmättes i ett flertal provtagningspunkter vilket dock inte indikerar någon förorening. Vid provtagningen noterades inga synliga eller andra tecken på förorening.

I analyserade jordprover har inga halter av *metaller* över riktvärdena för KM (känslig markanvändning) uppmätts. Av organiska ämnen har alifater >C16-C35 och PAH-L påträffats, dock i halter väl under riktvärdena för KM.

Sammanfattningsvis har inga halter över riktvärden för känslig markanvändning (KM) uppmätts i de analyserade jordproverna. (Riktvärden för känslig markanvändning används vanligtvis som utgångspunkt vid bedömning av mark som ska användas för exempelvis bostäder.) Jord och fyllningsmaterial bedöms därmed inte vara förorenat i någon betydande omfattning.

Vid ett genomförande av planförslaget kommer ett parkeringsgarage att anläggas under större delen av planområdet, vilket innebär att eventuella föroreningar då grävs bort. Om föroreningar förekommer hanteras och saneras massorna i enlighet med gällande regler och riktlinjer.

Grundvattenprovtagning har genomförts i två punkter, se dess placering på föregående sida. 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 de båda fastigheterna. Grundvattnet i området används inte som dricksvatten.

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

Eftersom en förorening har påvisats inom planområdet finns en planbestämmelse i plankartan som säkerställer att hänsyn tas till föroreningssituationen inför byggnation. En planbestämmelse anger att bygglov inte får ges för ändrad markanvändning, 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 i planbestämmelsen att en sakkunnig expert, såsom kommunens miljöinspektör, ska vara inkopplad under bygglovsskedet. 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.

Enligt Miljöbalkens upplysningskyldighet (10 kap 11 §) ska fastighetsägaren eller verksamhetsutövaren underrätta tillsynsmyndigheten (Miljöskyddsnämnden) vid grävning och schaktning i mark med en känd förorening eller om en förorening upptäcks på

fastigheten. Anmälningsplikten är till för att tillsynsmyndigheten ska kunna påverka avhjälpandeåtgärderna på förhand, exempelvis genom att förelägga om skyddsåtgärder eller försiktighetsmått. På så sätt kan tillsynsmyndigheten försöka minimera den negativa miljöpåverkan som åtgärden skulle kunna medföra.

Risk för översvämning eller erosion

Planområdet ligger utanför översvämningssområdet för Sävveån och översvämningssrisken vid stigande ytvattennivåer bedöms därför vara liten. Översvämningssproblematik till följd av kraftiga skyfall kan undvikas med en genomtänkt höjdsättning där vatten leds från fasader till mindre känsliga områden. Exploateringen innebär inte någon ökad översvämningssrisk till följd av extrem nederbörd.

Samtliga schakter djupare än 3 m samt permanenta slänter ska föregås av en kontrollberäkning för att säkerställa fullgod stabilitet. Slänter flackare än 1:3 omfattas inte av detta krav.

Då silt förekommer inom området krävs att schakter skyddas mot vatten för att förhindra erosion. Silt är även störningskänslig och effekter från eventuella vibrationer bör beaktas.

Om schakt ska utföras direkt mot fastighetsgräns ska denna utföras inom avstyvad spont.

Vid osäkerheter eller undantag från ovanstående ska sakkunnig geotekniker rådfrågas.

Natura 2000

Ett Natura 2000-område som omfattar Nollhagaviken och ett alkärr finns på ett avstånd av cirka en kilometer från planområdet. Enligt miljöbalken 7 kap 28a § krävs tillstånd för att bedriva verksamheter eller vidta åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område.

Byggnad av ytterligare bostäder i anslutning till befintlig bebyggelse enligt det nu aktuella planförslaget anses inte påverka Natura 2000-områdets hydrologi, trädkontinuitet och liknande. Kommunen bedömer att Natura 2000-området inte påverkas på ett betydande sätt. Tillstånd enligt miljöbalken 7 kap 28a § anses därför inte nödvändigt.

Radon

Enligt kommunens radonriskkarta från år 2007 beskrivs aktuellt planområde som "normalriskområde". I närområdet finns ett antal jordluftsmätningar vilka indikerar 17–26 KBq/m³. Mätningar med gammasppektrometri indikerar lägre halter. Områdets klassning som normalriskområde stöds av jordluftens innehåll av radon.

Då undersökt område ligger på ett mäktigt lager av sedimentära, med relativt täta jordar, är risken mindre än för områden med berg i dagen.

Bostads- och kontorsbyggnader inom normalriskområde ska normalt utföras med radonskyddande konstruktion, alternativt ska motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden.

För aktuell byggnation planeras ett underjordiskt garage, vilket kommer kunna agera barriär för eventuell radonpåverkan. För att säkerställa rätt åtgärdsnivå kan en platsspecifik radonundersökning utföras.

Fornlämningar/kulturminnen

Inom planområdet har det funnits en fornlämning i form av en boplats (RAÄ 284) enligt Riksantikvarieämbetets fornsök. Lämningen är undersökt

och borttagen.

En arkeologisk undersökning/förundersökning har gjorts av området söder om Norra Ringgatan (RAÄ 239:1)(Västarvet/Lödösö museum 2013-10-07 – 2013-10-10). Området som undersökningen berör ligger utanför planområdet.

Undersökningen, som även inkluderade en nypupptäckt fornlämning, resulterade i att den nuvarande avgränsningen av lämningen ska betraktas som trovärdig och gällande, samt att den nypåträffade fornlämningen bedöms som fornhistorisk. Nypupptäckten bestod av anläggningar i form av härdar och gropar m.m. Inom fornlämningen påträffades även keramik. Västarvet/Lödöse museum anser att de undersökta delarna av fornlämningarna är att betrakta så som undersökta och borttagna. I undersökningen dras slutsatsen att inga ytterligare arkeologiska åtgärder är motiverade.

Länsstyrelsen har sedan tidigare gjort bedömningen att de fornunderökta delarna av fornlämning RAÄ Alingsås 239:1, samt nypupptäckt fornlämning, inte länge omfattas av kulturminneslagens bestämmelser. Länsstyrelsen har därför uppgett att de ur antikvarisk synpunkt inte har något att erinra mot att undersökt mark används för avsett ändamål.

Vid ett eventuellt fornfynd måste detta anmälas till länsstyrelsen eller till Riksantikvarieämbetet.

Riksintressen

Riksintresse - natur

Planområdet ligger långt ifrån riksintresse för naturvård och bedöms inte skada något sådant intresse.

Riksintresse - kultur

Alingsås stadskärna är av riksintresse för kulturmiljövården, vilket beskrivs och motiveras enligt följande (Riksantikvarieämbetet 1996-08-27):

"Småstadsmiljö med välbevarad trästadsbebyggelse anpassad till stadens huvudsakligen under 1600- och 1700-talet framvuxna stadsplan och bl. a. förknippad med Jonas Alströmer och dennes statsfinansierade industriprojekt under 1700-talet."

Planområdet ligger inte inom det utpekade området för riksintresse. Förslagen detaljplan bedöms inte påverka riksintresset negativt. För mer information kring hur förslaget förhåller sig till riksintresset, se rubriken Konsekvenser, Kulturmiljö.

Bebyggelseområden

Bostäder

Befintliga bostäder

Idag finns ingen bebyggelse inom planområdet.

Nya bostäder

I detaljplanen regleras största tillåtna byggnadsarea för bostäder. Med byggnadsarea avses den area som byggnaderna upptar på marken. Beroende på vilka lägenhetsstorlekar som väljs kan antalet lägenheter inom planområdet variera. Upplåtelseform kan inte regleras i detaljplanen, vilket innebär att olika former av ägande-, bostads- eller hyresrätt kan bli aktuella. Exploatörens avsikt är att uppföra både hyres- och bostadsrätter inom planområdet.

Befintlig service och verksamheter

Planområdet ligger i direkt anslutning till Alingsås stadskärna som erbjuder ett heltäckande serviceutbud.

Närmaste skola för elever i förskoleklass upp till årskurs 6 är Lendahlskolan, cirka 300 meter sydöst om planområdet. Östlyckeskolan ligger omkring 500 meter öster om planområdet och innehåller årskurserna 7-9. Det finns ett flertal förskolor i planområdets närhet, bland annat Prästkragens förskola strax nordväst om planområdet.

Närmaste vårdcentral ligger på Kungsgatan, cirka 500 meter från planområdet.

Närmsta livsmedelsbutik ligger ca 1 km från planområdet.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Det finns ingen befintlig bebyggelse inom planområdet.

Enligt "Revideringen av Byggnadsinventeringen av Alingsås innerstad" (Ålvsborgs Länsmuseum, år 1995) är byggnad med tillhörande uthus, norr om planområdet, av "större kulturhistoriskt värde". Bebyggelsen bedöms inte påverkas vid ett genomförande av aktuellt planförslag.



Byggnad med större kulturhistoriskt värde som idag inrymmer Prästkragens förskola.

Gestaltning

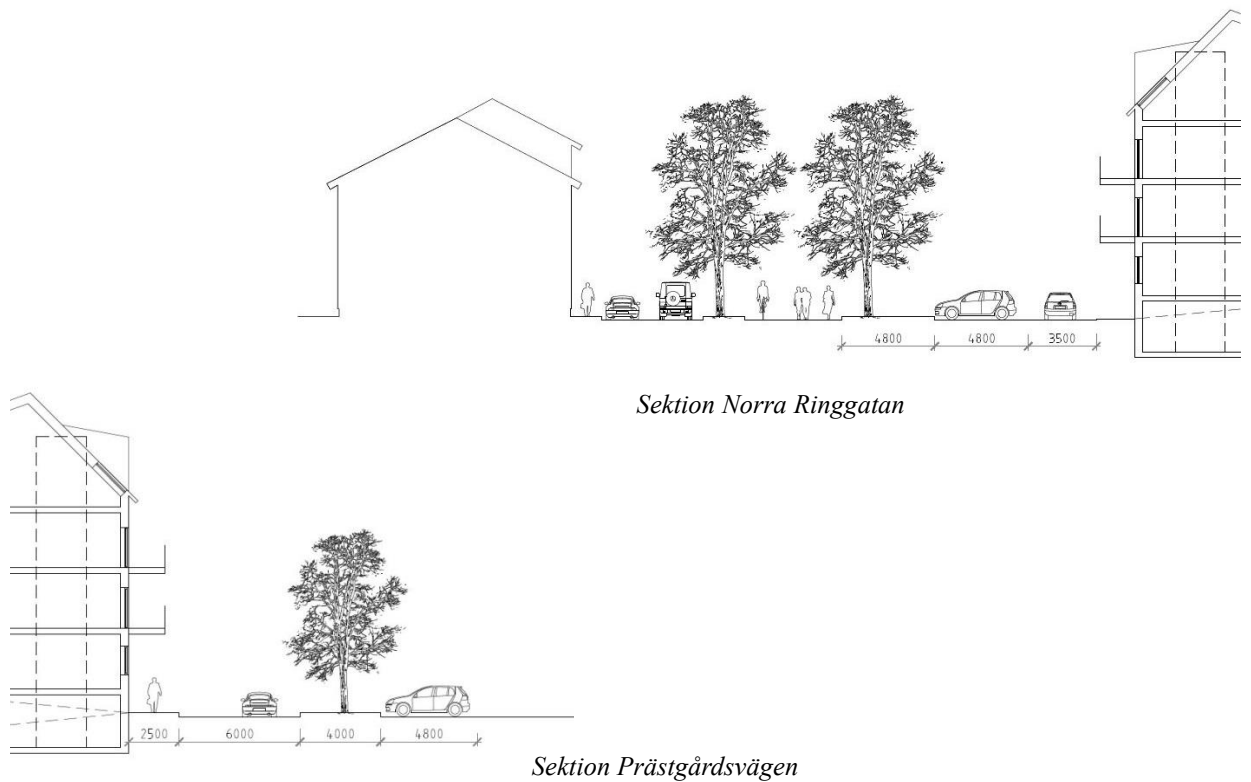
Gaturum

För att skydda Norra Ringgatans trädallé, samt möjliggöra ledningsomläggning för fjärrvärme, kan byggnad uppföras först cirka 15 meter från alléträdens stammitt.

Mellan Norra Ringgatan och framtida bebyggelse anläggs parkeringsplatser som enligt plankarta ska ha en genomsläpplig markbeläggning, såsom exempelvis armerat gräs. Vid val av en markbeläggning som möjliggör grönska upplevs området grönt, trots sin funktion som parkering.

Utmed Prästgårdsvägen placeras framtida byggnader i anslutning mot trottoaren. Trottoar anläggs på allmän plats GATA.

Bebyggelsen planeras att uppföras på låg, varierad sockel, för att tillskapa goda boendekvaliteter såsom möjligt till balkong/fransk balkong och minskad insyn för de boende som bor på nedersta våningsplanet.



Hustyper

Detaljplanen anger att byggnader får uppföras i maximalt tre våningsplan samt vindsvåning mot Norra Ringgatan och mot Prästgårdsvägen. Byggnaden i norr får uppföras i två våningar samt vindsvåning. Planen möjliggör verksamheter i entréplan utmed Norra Ringgatan, samt vid korsningen Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen.

Planen medger också en byggnad om fem våningar plus indragen takvåning i planområdets västra del, i anslutning till Brunshusallén.



Exempel på fasadutformning, sett från hörnet Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen. Planen reglerar att balkongerna får vara maximalt 3,5 meter breda och ska utföras med pinnräcken.



Exempel på fasadutformning, sett från Brunshusallén.

Fasader och byggnadsvolym utmed Prästgårdsvägen ska delas in i minst två visuellt individuellt vertikala huskroppar. Fasader utmed Norra Ringgatan ska delas in i minst två visuellt individuellt vertikala huskroppar. Skillnaden är att utmed Prästgårdsvägen har intentionen varit att arbeta med olikanock- och byggnadshöjder, för att på så vis skapa känslan av uppbrutna volymer. Regleringen görs annorlunda utmed Norra Ringgatan, eftersom fasaden inte är lika lång.

Utöver reglering om vertikal differentiering reglerar planen också fasadmaterial, tillåtna takfärger samt utformning av balkonger. Maximalt tillåten bredd för balkongerna regleras till 3,5 meter. De får inte glasas in och ska uppföras med pinnräcken. Hur stor andel av fasaden som får utgöras av balkonger regleras, för att undvika att dessa blir för dominerade i stadsbilden. Reglering har genomförts med beaktande av angränsande kulturmiljö.



Exempel på fasadutformning mot Prästgårdsvägen

Takkupor får uppta högst 50 % av fasadens längd och respektive kupa får vara maximalt 4 meter bred. Regleringen görs då tillkommande bebyggelse ska uppfattas som två respektive tre våningar mot Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen. En större andel kupor, än det som reglerats, skulle kunna upplevas som ytterligare en våning.



Exempel på hur bebyggelsen skulle kunna se ut om takkuporna upptar 50 % av fasaden längd och att varje enskild kupa är 4 meter bred.



Exempel på hur bebyggelsen skulle kunna se ut mot Norra Ringgatan.



Exempel på hur bebyggelsen skulle kunna se ut mot Prästgårdsvägen.

Offentligt-privat

Detaljplanen anger allmän plats PARK samt prickmark, mellan Norra Ringgatans lindallé och kvartersmark bostad. Allmän plats innebär att allmänheten har tillgång till denna yta och inom området får inte staket eller dylikt uppföras. Zonen närmast gatan kommer därför fortsatt att vara offentlig.

Prickmark innebär att byggnader inte får uppföras mellan Norra Ringgatan och föreslaget fasadliv. Enligt framtaget illustrationsmaterial avsätts ytan

för parkeringsplatser. Då parkeringsplatser för boende inte får placeras på allmän plats är området närmast byggrätten angiven som kvartersmark.

Utmed Prästgårdsvägen säkerställs möjligheten att anlägga trottoar genom att ett område om två meter anges som allmän plats GATA.

Skyltar

Kommunen har antagit riktlinjer för skyltar som tillämpas vid bygglovsprövning. Detta anges under rubriken "Upplysningar på plankartan".

Tillgänglighet

För nybyggnation av bostäder föreskriver gällande lag att alla lägenheter belägna högre upp än två våningsplan ska ha tillgång till hiss. Lokaler ska alltid vara tillgängliga för rörelsehindrade. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem. Ramp med maximal lutning 1:12 ska kunna anordnas till entré. Önskvärt är dock att ramper har maximal lutning om 1:20. Föreskrifter finns i Boverkets Byggregler (BBR).

Alingsås har år 2011 antagit en "Policy för funktionshinderfrågor i Alingsås kommun", vilken bör tillämpas vid ett genomförande av planförslaget.

Enligt planförslaget föreslås ett helt nedsänkt parkeringsgarage under stora delar av planområdet, vilket innebär att framtida innergård kommer ligga på samma nivå som omkringliggande gator.

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. Bilar som inte står i garage ska kunna ses från bostäderna. Trafikflöden med fordon och människor som rör sig ger också en känsla av trygghet.

Manualen BoTryggt05 ger mer detaljerade anvisningar för planeringen.

Ljussättning

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

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

Enligt plan- och bygglagen 8 kap 3 § ställs krav på ljusanordningar likaväl som på byggnader. Kommunens antagna riktlinjer tillämpas vid bygglovsprövning.

Samlingsplatser och aktivitetsytor En större kommunal lekplats finns omkring 450 meter väster om planområdet. Nordöst om planområdet finns också Alingsås skatepark.

För framtida boende inom planområdet skapar gården en trygg utemiljö med gemensamma ytor för boende, bland annat med lekmöjligheter för de allra minsta barnen samt med allmänna uteplatser/vistelseytor.

Friytor

Friytor Friytor för lek och utevistelse ska finnas för både befintliga och tillkommande bostäder. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering ska det i första hand ordna friyta (plan- och bygglagen 8 kap 9 §).

Grönområde Följande mål finns med i Alingsås miljömål 2011-2019: "Boende i tätorterna ska ha maximalt cirka 500 meter promenadavstånd mellan bostad och sammanhängande grönområde".

Närmaste grönområden är dels Kvarnlyckan (Savannen)/Brunnsparken som ligger på cirka 150 meters avstånd från planområdet. Plantaget ligger omkring 450 meter från aktuellt område.

Trafik och gator

Trafik Kommunfullmäktige har antagit en Trafikplan för Alingsås Stad (antagen 2012-06-20). Bl.a. innehåller planen mål för olika trafikslag, beskrivning av olika gators funktioner samt ett antal förslag till åtgärder.

För Norra Ringgatan och Prästgårdsvägen beskrivs gatans karaktär vara "mjuktrafikrum", vilket enligt trafikplanen innebär att de olika trafikslagen samspelar om gatans utrymme. Bebyggelsens täthet utmed gatan kan variera och behöver inte ligga dikt an gatan. Vidare finns det ofta många entréer i direkt eller i indirekt anslutning till denna typ av gaturum.

Norra Ringgatan och Prästgårdsvägen klassas som en del av stadens huvudnät för gång- och cykel. Gatorna är inte särskilt utpekade för kollektivtrafik och beskrivs som en del av lokalnätet för biltrafik.

En tidigare trafikutredning har genomförts inför programarbetet för detaljplan Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen (2012-05-22). Denna berör delvis samma planområde, men utgår från då gällande exploateringsförslag. Sedan år 2016 har planförslaget förändrats, varför en ny trafikutredning nu har genomförts. Tidigare utredning är inte bilagd planhandlingen, då denna inte längre anses aktuell.

En trafikutredning har tagits fram av Sweco (2017-09-27) för att utreda hur föreslagen etablering kommer att påverka trafiksituationen i närområdet. Två separata trafikeringsscenarier har studerats, ett där de framtida parkeringsplatserna endast nyttjas av boende och ett där platserna även kan användas av allmänheten under delar av dygnet.

De föreslagna flerfamiljshusen kommer att innehålla cirka 100 lägenheter med en BTA på cirka 8 000 kvm. Vid beräkning baserad på Alingsås parkeringsnorm för bostäder behövs omkring 70-80 stycken parkeringsplatser. Exploateringen föranleder att de allmänna parkeringsplatser som idag finns på området försvinner och ersätts med nya parkeringsplatser i nedsänkt garage. För att beräkna hur mycket biltrafik som alstras av exploateringen användes alstringstal från Göteborgs stads Teknisk handbok (Göteborgs stad, år 2013).

Bostäderna i detaljplaneområdet antas alstra cirka sex resor per lägenhet och dag, av vilka cirka fyra stycken bedöms utgöras av bilresor. De 100 lägenheterna bedöms alltså ge upphov till cirka 400 bilresor per dygn.

Planen reglerar inte huruvida garageplatserna tillåts nyttjas av allmänheten eller ej. I händelse av att allmänheten tillåts nyttja platserna, bedöms dessa då omsättas cirka fyra gånger per dygn. Det antas i utredningen att cirka hälften av parkeringsplatserna i garaget generellt är tillgängliga för allmänheten under en dag. Detta medför att cirka 160 bilresor genereras till och från garaget av allmänheten under ett dygn.

Exploateringen alstrar således cirka 400 bilresor ifall framtida parkeringsplatser endast nyttjas av boende och cirka 600 bilresor vid ett samnyttjande av parkeringarna. De framtida biltrafikflödena minskar med andra ord något på de omgivande gatorna vid endast boendeparkering samt medför en mindre ökning vid samutnyttjande.

För att exploateringen ska innebära så liten påverkan som möjligt på omkringliggande bebyggelse väntas parkeringsgaraget endast uppföras för boende i kvarteret. Flera närliggande parkeringsgarage har idag mycket låg beläggning, varför detta inte bör innebära någon begränsning. Ett genomförande av planförslaget skulle således innebära ett minskat trafikflöde till och från området, jämfört med dagsläget.

Med anledning av att de nu allmänna parkeringsplatserna försvinner, förväntas cirka 460 av de tidigare bilresorna till området ske i andra delar av gatanätet. Viss söktrafik kan uppkomma vid borttagandet av parkeringsplatserna, men minskar troligtvis över tid i takt med att förändringen blir allmänt känd. För vidare information, se bilagd trafikutredning.

Gator

Ett mindre område i korsningen Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen ingår i planförslaget och får användningen allmän plats GATA. I gällande plan är området markerat som allmän plats PARK eller PLANTERING, vilket innebär att området inte är säkrat för allmän trafik. Genom att planförslaget istället medger allmän plats GATA säkras allmänhetens möjlighet till att använda korsningen för fordonstrafik.

Även ett område om två meter anges som GATA utmed Prästgårdsvägen, för att möjliggöra en allmän trottoar.

In- och utflyttning från det planerade huset i väster kan ske via garage, portal och eventuellt via Brunnshusallén under kvällar och helger. Planen medger endast att det nedsänkta parkeringsgaraget trafikmatas från Prästgårdsvägen.

Räddningsvägar

Både Norra Ringgatan och Prästgårdsvägen klassas som sekundärvägar vid utryckning. Brunnshusallén kan också användas vid en eventuell räddningsinsats.

Vid utrymningshöjder högre än 11 meter infaller brandkrav om att tillräckligt breda räddningsvägar eller uppställningsplatser anordnas för bilburen maskinstege (avståndet gäller från fönstrets underkant alternativt överkant balkongräcke till underliggande mark).

Ett alternativ är att byggnaderna utförs med trapphus enligt Tr2 utförande. Släckbil ska ha högst 50 meter till alla ytterdörrar på byggnad där insats kan behöva göras. För gruppbestäder krävs två av varandra oberoende utrymningsvägar.

För lägenheter i huskropparna A, B, D och E utformas dessa med förutsättning att räddningstjänstens bärbara stegutrustning ska användas som alternativ utrymningsväg.

För hus C överstiger antalet våningar där utrymning med bärbara stegar kan tillämpas. Detta innebär att åtkomlighet för hävare behöver tillskapas alternativt att huset utformas med ett trapphus enligt kraven på Tr 2 trapphus (BBR 5:246).

Den nya bebyggelsen får enligt planbestämmelserna uppföras 4,5 meter från fastighetsgräns till fastighet Centrum 1:8 och därmed 6,5 m från befintlig byggnad.

Skydd mot brandspridning mellan byggnader ska brandtekniskt beaktas i enlighet med BBR 5:6. Bedömningen är att en analytisk verifiering kan visa att fasaden som gränsar till fastigheten Centrum 1:8 ska utföras i motsvarande brandteknisk klass EI60, där mindre fönster kan tillåtas utan krav på brandklassning med hänsyn till strålningsnivåer.

En brandteknisk utredning, så som exv. analytisk verifiering, ska genomföras i projekteringen för att säkerställa korrekt brandskydd.

Gång-, cykel-
och mopedtrafik

Omedelbart söder om planområdet ligger Norra Ringgatan allé. Allén utgör ett viktigt gång- och cykelvägsstråk mellan Östlyckan och Plantaget. På Prästgårdsvägen och Landskyrkoallén (samt i förlängningen Nygatan och Östra Ringgatan) blandas cyklister och mopedister med biltrafik, medan de gående hänvisas till trottoarer.

Enligt kommunens trafikplan föreslås delar av Norra Ringgatan i framtiden utgöra huvudnät för cykeltrafik med separat cykelbana.

I kommunens "Flerårsstrategi 2018-2020" anges att särskilt fokus ska läggas på fortsatt cykelbaneutbyggnad.

Skolvägar (årskurs F-9)

Framtida elever, boende inom planområdet, har cirka 300 meter till Lendahlsskolan. Elever i årskurs 7-9 hör till planeringsområde Östlyckeskolan, som ligger cirka 500 meter från planområdet.

För att ta sig från planområdet till Östlyckeskolan kan skolbarnen välja gång- och cykelväg österut längs med Norra Ringgatan och därefter längs västra sidan om Vänersborgsvägen. En tunnel under Vänersborgsvägen i höjd med skolan säkerställer en säker underfart under den trafikerade vägen. För att ta sig från planområdet till Lendahlsskolan kan skolbarnen välja gång- och cykelväg österut längs med Norra Ringgatan och sedan korsa Norra Ringgatan vid upphöjd överfart i korsning med Östra Ringgatan. Därefter finns gång- och cykelväg längs med Östra Ringgatan ända fram till skolan.

Parkering för bilar

I Alingsås stadskärna finns idag cirka 800 kommunala parkeringsplatser. Dessa är avgiftsfria och de mest centrala parkeringsplatserna är tidsbegränsade. Dessutom finns privata parkeringsplatser med relativt låg avgift. Totalt finns 2 500 stycken i Alingsås stadsområde (Alingsås kommun år 2017).



Planområdet utgörs idag av parkering.

Inom planområdet finns i dagsläget en parkeringsyta motsvarande 155 parkeringsplatser och som matas från Prästgårdsvägen. Parkeringen är avgiftsfri och tidsreglerad med fyra timmars parkering mellan kl. 8 - 18. På andra sidan Prästgårdsvägen finns ytterligare 54 avgiftsfria platser. Dessa påverkas inte av exploateringen. Avgiftsfri parkering finns även på två närliggande parkeringar norr om Norra Ringgatan. I stadskärnan råder enligt kommunen en relativt hög beläggning på de avgiftsfria parkeringarna.

Föreslagen exploatering innebär att den allmänt tillgängliga markparkeringen försvinner och ersätts av ett nedsänkt parkeringsgarage under framtida bebyggelse. Detaljplanen ställer inte krav på att framtida garage ska tillhandahålla parkering för allmänheten.

Vägledande norm utanför stadskärnan- zon 2 och zon 3	
Antal parkeringsplatser per 1000 m² bruttoarea	
Enbostadshus	2 p-platser/bostad (garageuppfart godtas som 1 plats)
Bostäder (Flerbostadshus)	8 (zon 2), motsvarande 0,8 bilplats/lgh (vid bygglov) 10 (zon 3), motsvarande 1,0 bilplats/lgh (vid bygglov)
Kontor	25
Skolor	4 (långtidsparkering) + 3 (korttidsparkering)
Förskolor	8 (personal) + 5 (besök)
Handel (detaljhandel)	30
Handel (livsmedel)	45
Handel (skrymmande)	15
Industri och hantverk	15
Restauranger	40
Samlingslokaler	35
Hotell	15

Parkeringsstal utanför stadskärnan, zon 2 och 3. Planområdet är beläget inom zon 2.

Parkeringsnormen för zon 2, utanför stadskärnan, tillämpas vid bygglovsgivning inom planområdet. Enligt normen utgörs zon 1 endast av Alingsås mest centrala delar. Zongränsen går söder om Norra Ringgatan. För bostäder ska all parkering ske på kvartersmark och kravet är åtta platser per 1000 kvm våningsyta. För aktuellt planförslag skulle det innebära att cirka 70-80 parkeringsplatser tillskapas inom planområdet. Majoriteten av dessa

kommer troligtvis finnas i det nedsänkta parkeringsgaraget. Mellan Norra Ringgatan och framtida bebyggelse planeras omkring 14 markparkeringar.

Planförslaget medger även centrumändamål i entréplan mot Norra Ringgatan och vid korsningen Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen. Tillåten byggnadsarea bedöms vara för liten för att en livsmedelsbutik, med mer omfattande parkeringsbehov, ska kunna etableras inom planområdet. Mer troligt är att mindre verksamheter av detaljhandelskaraktär etableras. Centrumändamål erfordrar fler parkeringsplatser än bostäder enligt kommunens parkeringsnorm. Att tillräckligt antal parkeringsplatser tillskapas bevakas vid bygglovsgivning.

Reduktion kan ske vid införande av bilpool, mobilitetsåtgärder samt vid samutnyttjning med andra användningar enligt "Parkeringsnorm för Alingsås kommun – Sammanställning 2016".

Parkering för cyklar

Ett lokalt trafikmål är att utveckla cykeltrafiken. Kommunen anger i "Parkeringsnorm för Alingsås kommun – Sammanställning 2016" ett behov av två cykelparkeringar per bostad vid upprättande av en ny detaljplan. Vid planering av flerbostadshus anges att platserna ska vara bekvämt belägna nära entréer, tillräckligt stora samt säkra. Utöver cykelparkeringar för bostäderna avsätts även en yta för parkering av cyklar framför den framtida verksamhetslokalen, i korsningen Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen, se illustrationskarta.

En planbestämmelse på plankartan anger att cykelparkering ska finnas inom området.

Kollektivtrafik

I kommunens "Flerårsstrategi 2018-2020" finns styrindikatorn "Antalet resor med kollektivtrafiken ska öka". Området ligger i ett kollektivtrafiknära läge och framtida boende bedöms ha goda möjligheter att nyttja kollektiva färdmedel. Närmaste busshållplats ligger vid Lilla torget, cirka 400 meter från planområdet. Avståndet till Alingsås järnvägsstation är omkring 500 meter.

Teknisk försörjning

Vatten/avlopp

Området ansluts till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten

Kommunfullmäktige har år 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", år 2011.

Den maximala flödes hastigheten till det allmänna dagvattensystemet minskas, främst genom fördröjningsåtgärder med kassetmagasin med infiltrationsmöjligheter, men viss fördröjning kommer även ske till följd av minskad andel hårdgjorda ytor.

Befintliga rännstensbrunnar på parkeringsplatsen tas bort och ersätts med stuprörsanslutningar för avvattnings av innergården. Dagvattnet från planområdet föreslås anslutas till allmänt ledningsnät via två nya förbindelsepunkter. En förbindelsepunkt placeras i det nordvästra hörnet av planområdet och den andra i det sydvästliga hörnet av planområdet.

Dagvattenledningen söder om området avleder det mesta av det dagvatten som kommer från dagvattenbrunnen på innergården.

	Från dagvattenbrunnen på innergården leds vattnet söderut via områdets västra sida.
Släckvatten	<p>Mellan innergårdens dagvattenbrunn och ett fördröjningsmagasin finns en extra dagvatten-/nedstigningsbrunn med dimensionen 1 000. Denna extra brunn förhindrar så att smutsigt släckvatten kommer ner i fördröjningsmagasinet.</p> <p>Vid behov proppas utgående ledning och släckvattnet i brunnen pumpas upp med en nedsänkt läns pump.</p> <p>Lösningen behöver utredas vidare under projektering tillsammans med VA-enheten och Räddningstjänsten i Alingsås.</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".
El	Ny bebyggelse ansluter till befintliga el-ledningar. En ny transformatorstation behöver byggas, då befintlig inte har tillräckligt med kapacitet för att försörja föreslagen bebyggelse. Ny transformatorstation placeras inom grannfastigheten Afzeliiskolan 1.
Restprodukter/avfall	<p>Avfallskärl för brännbart hushållsavfall, kärl för komposterbart hushållsavfall samt eventuella sorteringskärl för fastighetsnära insamling (tidningar, förpackningar av plast, glas, metall och papper/kartong m.m.) ska finnas under tak och med god tillgänglighet. Avfallsbehållare ska vid hämtningstillfället vara uppställd i omedelbar anslutning till hämtningsfordonets körväg. Avfallshantering förväntas ske i anslutning till Prästgårdsvägen, samt via parkering mot Norra Ringgatan.</p> <p>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.</p> <p>Närmaste kommunala återvinningsstation är station Östlyckan vid korsningen Mångatan/Kometgatan, cirka 600 meter öster om planområdet.</p>
Brandpost	I och med byggnation krävs ny brandpost.

4. Konsekvenser

Hållbar utveckling

Ekologiska konsekvenser	<p>Uppvärmning av bostäderna kommer antingen att ske via kommunal fjärrvärme, vars energi i huvudsak kommer från koldioxidneutralt biobränsle, alternativt via bergvärme och frånluftsvärmepumpar.</p> <p>Transporternas energianvändning och miljöbelastning är svårare att påverka. Exploateringen sker dock i ett bra kommunikationsläge med närhet till kollektivtrafik och goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik.</p>
Sociala konsekvenser	Området utgörs idag av markparkering. Vid genomförande av planförslaget bebyggs området med hyres- och bostadsrätter i varierande storlek. Det innebär att andelen människor som bor och rör sig i området

ökar, vilket tenderar öka den upplevda känslan av trygghet.

Vid nyproduktion av lägenheter efterföljs de bygg- och tillgänglighetskrav som ställs i Boverkets byggregler (BBR). Frågan bevakas vid bygglovsgivning.

Ekonomiska konsekvenser

Planområdet ligger i direkt anslutning till utbyggd infrastruktur såsom vägar, VA-ledningar, fjärrvärme etc. Påkoppling på redan befintliga system anses vara samhällsekonomiskt effektivt.

Miljö

Naturmiljö

Söder om planområdet går Norra Ringgatans lindallé. Denna beskrivs vara i dåligt skick enligt i kommunens trädplan och åtgärder för denna är prioriterade. I planförslaget skyddas och bevaras allén genom att området närmast träden får användningen allmän plats PARK. För att trädens rotsystem inte ska påverkas av framtida exploatering reglerar plankartan att marken mellan allmän plats PARK och byggrätten ska utföras med genomsläppligt material. Det område som ritats in för parkering på illustrationskartan får alltså inte asfalteras eller på annat sätt beläggas med ett material som inte på ett naturligt sätt infiltreras.

I planområdets östra del finns ett antal träd planterade utmed Prästgårdsvägen, vilka enligt yttrande från Länsstyrelsen (dnr. 402-31690-2018) utgör en allé. Fyra av dem behöver tas ner till förmån för exploateringen.

Trädslaget bedöms vara parklind/bohuslind och åldern uppskattas till ca 75 år. Trädens diameter är omkring ca 40–45 cm. En översiktlig inventering av epifytfloran är genomförd och resulterade inte i några värdefulla strukturer eller fynd av sällsynta, rödlistade eller skyddade arter. Träden bedöms därför inte ha några höga naturvärden. Dock växer silverlav *Parmelina tiliacea* på ett av träden.

Alléer omfattas av biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap. 11§ och för att utföra åtgärder som påverkar träden negativt krävs dispens från Länsstyrelsen. Dispens har erhållits 2019-02-27.

Ett av de särskilda skäl som kommunen anser finns för dispens är angivna i kommunens fördjupade översiktsplan för staden Alingsås. Planområdet beskrivs som ett område för bostäder med inslag av verksamheter enligt den fördjupade översiktsplanen och pekas inte ut som en viktig del i ett grönstråk. En förutsättning för att uppnå den sammanhängande och blandande stadsmiljö som beskrivs i fördjupningen är att öka andelen bostäder och verksamheter i innerstaden.

För att föreslagen bebyggelse ska kunna samspela med den kvartersstruktur som finns söder om Norra Ringgatan behöver denna placeras i kant med gatan. Genom att bebyggelsen placeras i enlighet med planförslaget skapas en förlängning av Nygatan/Prästgårdsvägens sammanhållna kvarterstruktur.

Värdet i att få till fler bostäder i en kvartersstruktur, som bidrar till att binda samman den övergripande stadsstrukturen bedöms väga tyngre än att bevara befintliga träd inom planområdet.

De träd som tas ner kompenseras inte på samma plats som de tidigare stått, men i så nära anslutning som möjligt utifrån nuvarande placering. Varje nedtaget biotopskyddat träd ersätts med tre nya ädellövträd i enlighet med villkor angivna i dispensbeslutet.

I övrigt bedöms planförslaget vara förenligt med de grundläggande

bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden och skydd av naturen i miljöbalken kapitel 3 och 7. Utöver ovan nämnda träd finns det inga andra 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 redan är ianspråktagen.

Kulturmiljö

Föreslagen bebyggelse, placerade utmed Norra Ringgatan och Prästgårdsvägen, skapar en kvarterstruktur likt den struktur som återfinns söder om Norra Ringgatan.

Reglering sker till att maximalt tre våningar samt vind får inredas utmed Norra Ringgatan. Skala och uttryck på framtida bebyggelse har ansetts särskilt viktig att beakta utmed Norra Ringgatan, varför också restriktioner såsom maximal byggnadshöjd och våningsantal, samt att takfot inte får brytas anges på plankartan. Det i syfte att få tillkommande byggnation att samspela i skala med närliggande bebyggelse.

Därutöver finns ett antal regleringar gällande utformning, såsom reglering gällande fasadmaterial, tillåtna takkulörer, utbredning och utformning av balkonger. Därtill anges en generell bestämmelse avseende att byggnationen ska anpassas till intilliggande kulturmiljö samt stadskärnan som är riksintresse för kulturmiljövård.

Norra Ringgatan är förhållandevis bred och inkluderar en dubbelsidig allé, vilket på ett tydligt sätt delar av planområdet gentemot bebyggelsen utpekad som riksintresse för kulturmiljövård, söder om Norra Ringgatan.

Enligt kommunens kulturmiljöprogram är delar av bebyggelsen som omgärdar planområdet av kulturhistoriskt värde. För bedömningsbeskrivning, se Kulturmiljöprogram 2018-04-25.

Miljökvalitetsnormer för vatten

I enlighet med EUs Ramdirektiv för vatten (2000/60/EG), Direktivet om prioriterade ämnen (2008/105/EG + 2013/39/EU), Grundvattendirektivet (2006/118/EG) och Direktiv om skyddade områden har miljökvalitetsnormer (MKN) fastställts för alla Sveriges yt-, grund- och kustvatten. Direktivens bestämmelser anger att försämring av berörda vatten inte får ske och bestämmelserna är bindande för medlemsstaterna. Normerna infördes för att komma tillrätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som till exempel trafik och jordbruk. Myndigheter och kommuner ansvarar för att miljökvalitetsnormer följs (Lag 2010:882). Normerna syftar till att statusklassificera berörda vatten och reglera den kvalitet som miljön ska uppnå vid en viss tidpunkt. Det övergripande målet har varit att normen god status ska uppnås för alla berörda vatten till år 2015. Många vattendrag har dock bedömts ej ha tillräckligt hög status och har då fått en tidsfrist till 2021 eller 2027.

Dagvatten från planområdet rinner mot Säveån, som ligger drygt 200 meter norr om planområdet. I Vatteninformationssystem Sverige (VISS) benämnd Säveån – Alingsås centrum till Vårgårda med EU-id SE643353-131175. Nedströms planområdet rinner Säveån ut i sjön Mjörn och längre nedströms vidare till Göta Älv (EU-id SE108000).

Recipientens ekologiska status är idag klassad som måttlig och klassning för kemisk ytvattenstatus är Uppnår ej god ytvattenstatus. Recipienten ska uppnå God ekologisk status till år 2021. Vid samma tidpunkt ska recipienten även uppnått klassningen God kemisk ytvattenstatus (med undantag för kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter).

Den planerade exploateringen bedöms ha en reducerande påverkan på

föroreningshalter i dagvatten från planområdet jämfört med nuvarande användning. En förbättring kan förväntas på grund av minskad föroreningsbelastning från parkerade bilar.

Sammanfattningsvis görs antagandet att förutsättningarna för att uppnå miljö kvalitetsnormerna för ytvatten blir bättre i och med ett genomförande av föreslagen exploatering, eftersom byggnationen beräknas ge en minskad föroreningshalt i dagvattnet och att avståndet för infiltration är förhållandevis stort. Det gör att dagvattnet ges goda möjligheter att renas innan det når recipienten.

Miljö kvalitetsnormer finns också för grundvatten. Grundvattenmätningar har genomförts i samband med de geotekniska fältundersökningarna. Två grundvattenrör av polyeten installerades inom planområdets sydligaste del. Filterlängden var 3 meter och röret installerades med filterspets på 6 meters djup under markytan.

Innan provtagning av grundvatten omsattes vattnet i röret med cirka 2-3 rörvolymmer. Provtagning utfördes samma dag rören installerats. Vid provtagningstillfället 2018-12-17 uppmättes vattennivån i respektive grundvattenrör till ca 3,6 meter under markytan.

Grundvattnet och dess nivå bedöms inte påverkas av föreslagen byggnation, eftersom schaktning för nedsänkt garage inte väntas ske djupare än 3 meter.

Miljö kvalitetsnormer för luftkvalitet

Miljö kvalitetsnormer finns för kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon i utomhusluft.

Följande mål finns i Alingsås miljö mål 2011-2019: "De nationella miljö målen avseende luftföroreningar ska klaras i hela kommunen. Halten bensen ska understiga lågrisknivån som årsmedelvärde. Nya bostäder ska om möjligt lokaliseras till platser där miljö målet för Frisk luft klaras."

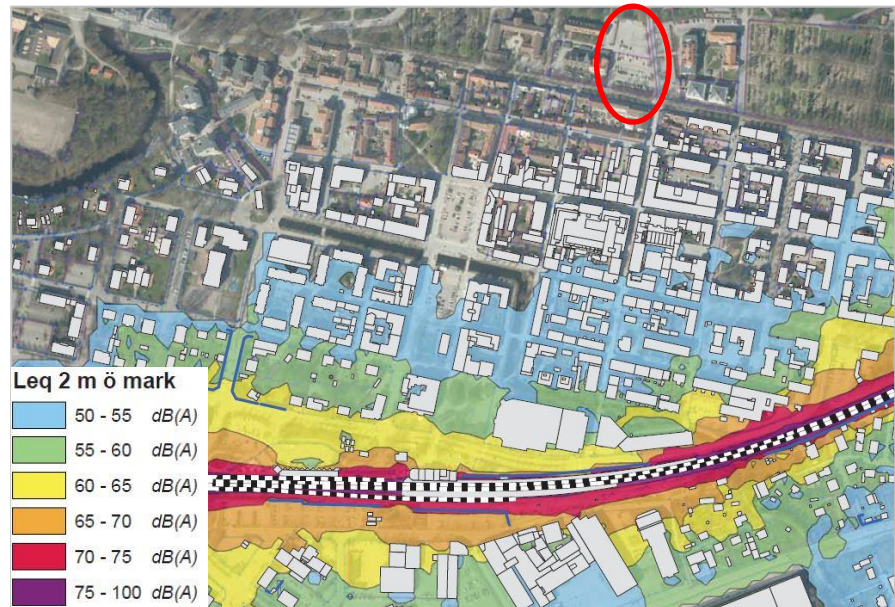
Luftkvaliteten i Alingsås tätort kontrolleras regelbundet. Mätningar har skett årligen på initiativ av miljöskyddskontoret sedan år 1995. Mätningar och beräkningar sker också via två samverkansorgan, GR:s luftvårdsprogram och Luft-i-Väst. Mätningar av svaveldioxid (SO₂), kvävedioxid (NO₂), samt de flyktiga organiska kolvätena (VOC), bensen, toluen och xylen har tidigare skett under vintertid. Fr.o.m. år 2013 har de regelbundna mätningarna av SO₂ upphört. Mätningar av VOC och NO₂ sker numera jämt fördelade över hela året. Närmaste mättningspunkt sett från planområdet finns vid Drottninggatan.

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

Det finns för närvarande ingenting som tyder på att luftföroreningar i de centrala delarna av Alingsås tätort riskerar att överskrida någon miljö kvalitetsnorm.

Buller

Enligt Länsstyrelsens Infokarta ligger hela Alingsås stad inom influensområdet för väg- och järnvägsbuller. Avståndet mellan aktuellt område och järnvägen är omkring 500 meter. Alingsås innerstad avskärmar planområdet från västra stambanan och planförslaget bedöms inte påverkas av buller från järnvägen.



Ekvivalent ljudnivå i nuläget. Planområdet är ungefärligt markerad med röd ring (Underlagsrapport för MKB västra stambanan Göteborg-Skövde 2015-10-07).

En bullerutredning för vägtrafik har genomförts av Sweco (2017-10-09) och har studerat två olika scenarier. Ett scenario där de framtida parkeringsplatserna endast nyttjas av boende och ett scenario där platserna även kan användas av allmänheten under delar av dygnet.

Enligt Plan- och bygglagen 4 kap 33a § ska en redovisning ske av beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad och vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.



Ekvivalent ljudnivå då endast boende nyttjar parkeringsplatserna.



Ekvivalent ljudnivå vid samutnyttjning av parkeringsplatser.



Maximal ljudnivå då endast boende nyttjar parkeringsplatserna.



Ekvivalent ljudnivå vid samutnyttning av parkeringsplatser.

Vilka ljudnivåer för omgivningsbuller som inte bör överskridas regleras med stöd av miljöbalken 9 kap. 12 §, förordning (SFS 2015:216).

Nedan listas de riktvärden som gäller vid detaljplanering.

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maxnivå inomhus nattetid
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad. Om ljudnivån som anges överskrids bör:
 1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ej överskrids vid fasad, och
 2. Minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå ej överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om den ljudnivå om 70 dBA ändå överskrids bör nivån dock ej överskridas mer än med 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan 06.00 och 22.00.

För en bostad om högst 35 kvm gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

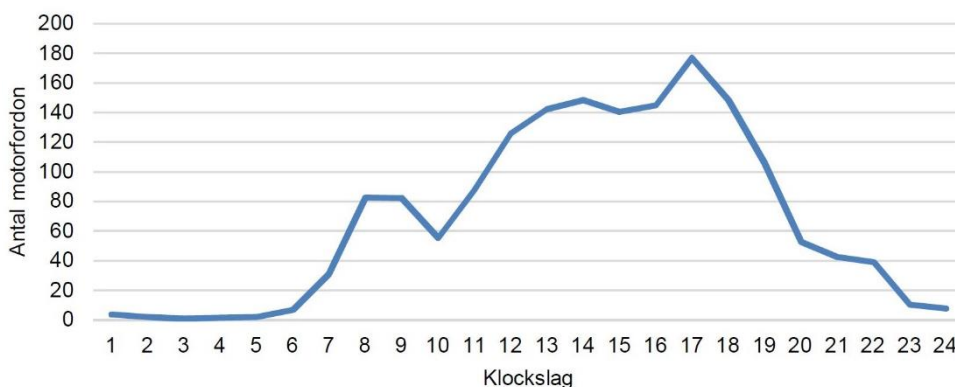
30 dBA ekvivalentnivå inomhus

Högsta framräknade ekvivalentnivå vid fasad är enligt genomförd bullerutredning 53 dBA. Vid bygglovsgivning och slutbesiktning säkerställs att de ovan angivna riktvärden efterföljs.

45 dBA maxnivå inomhus nattetid

Nedan redovisas det totala antalet motorfordon, inklusive tung trafik (motsvarande 1%) på Norra Ringgatan fördelat över ett vardagsmedeldygn före exploateringen. I genomförd trafikutredning antas

att den procentuella fördelningen över ett vardagsmedeldygn förblir densamma även efter exploateringen. Mängden motorfordonstrafik är låg under kvälls- och nattetid. Under maxtimmen mellan kl. 16-17 är flödet 180 fordon per timma.



Trafikflödesvariation över dygnet på Norra Ringgatan

Det uppmätta trafikflödet under nattetid, klockan 22.00 – 06.00, är mycket litet. Detta gäller i synnerhet under perioden 01.00 – 06.00, då endast något enstaka fordon per timma trafikerar Norra Ringgatan. Det samma bedöms gälla för Prästgårdsvägen, då detta är en än mindre gata jämfört med Norra Ringgatan.

Baserat på ovan redovisad trafikflödesvariation bedöms sannolikheten för att ett flertal tunga fordon (i bullerkrav definierade som 5 stycken) kommer trafikera Norra Ringgatan eller Prästgårdsvägen under perioden 22.00 – 06.00 vara mycket liten.

60 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad

Genomförd bullerutredning visar att samtliga fasader klarar rekommenderade ekvivalentnivåer för buller.

50 dBA ekvivalent- samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats

Om en uteplats ska anordnas i anslutning till byggnaden, ska denna uppnå 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Detta gäller dock endast för den primära uteplatsen, d.v.s. samtliga boende ska ha tillgång till en uteplats som uppnår dessa kriterier. Dock finns inga hinder för att en kompletterande uteplats placeras i ett mer bullerutsatt läge.

För samtliga byggnader, förutom hus C, visar utredningen att det inte är möjligt med en primär uteplats mot Norra Ringgatan och Prästgårdsvägen. Eftersom beräknade nivåer överskrider ovan rekommenderade. Vid fasadsida mot innergården uppfylls emellertid riktvärdena för primär uteplats för samtliga byggnader, vilket i praktiken innebär att husen kommer planeras utifrån att alla boenden har möjlighet till en primär uteplats på innergården. Hus C klarar riktvärden vid samtliga fasader.

Resultatet av beräkningarna redovisas i tabellen nedan, med utgångspunkt från bedömningsgrunderna. Tabellen avser beräkningsfall med samutnyttjande av parkeringsplatser. Då resultaten för båda trafikscenarierna har små skillnader i ekvivalenta och maximala ljudnivåer har det beräkningsfall med högst ljudnivåer valts som utgångspunkt vid analysen.

BYGGNAD	FASADLJUDNIVÅ LÄGENHETER VOLYM > 35 M ³			FASADLJUDNIVÅ LÄGENHETER VOLYM ≤ 35 M ³			MÖJLIGHET TILL PRIMÄR UTEPLATS PÅ BALKONG			MÖJLIGHET TILL GEMENSAM UTEPLATS		
	LpA, eq ≤ 60 dB(A)			LpA,eq ≤ 65 dB(A)			LpA,eq ≤ 50 dB(A) LpA,max ≤ 70 dB(A)			LpA,eq ≤ 50 dB(A) LpA,max ≤ 70 dB(A)		
	Ja	Nej	Anmärkning	Ja	Nej	Anmärkning	Ja	Nej	Anmärkning	Ja	Nej	Anmärkning
Hus A	•			•			•		X	•		X
Hus B	•			•			•		X	•		X
Hus C	•			•			•			•		
Hus D	•			•			•		X	•		X
Hus E	•			•			•		X	•		X

Förklaring resultattabell: Ja -klarar riktvärdet, Nej- klarar inte riktvärdet. Anmärkning syftar till vilka hus som, om uteplats ska anordnas, i så fall behöver göra detta på tyst sida.

Utredningens slutsats är att samtliga byggnader inom planområdet klarar riktvärden för trafikbuller för samtliga beräkningsfall, förutsatt att uteplatser placeras mot innergården.

Trafik

Planområdet ligger cirka 300 meter från väg 180, Vänersborgsvägen, och cirka 600 meter från väg 180, Kungälvsvägen. Där Norra Ringgatan ansluter till väg 180, Vänersborgsvägen, är trafikflödet på väg 180 cirka 16 500 fordon per årsmedeldygn, enligt trafikmätningar genomförda år 2017. Trafikverket är väghållare för väg 180.

Planen bedöms inte påverka det statliga vägnätet negativt, då trafikutredningen visar att framtida biltrafikflöden från området väntas minska om garaget endast används för boendeparkering.

Följande tabell redovisar uppmätt trafikflöde respektive framtida årsmedeldygnstrafik (ÅDT) för en lösning där garageplatserna enbart används av de boende.

Gata	Uppmätt flöde	Framtida ÅDT Boende
Norra Ringgatan	1 800	1 700
Prästgårdsvägen	*500	550
Brunnshusallén	*250	250
Drottninggatan	2 850	2 800

*Eftersom det inte utförts mätningar på Prästgårdsvägen och Brunnshusallén gjordes en bedömning av dessa flöden (markerat med *)*

Vibrationer

Planområdet ligger cirka 500 meter från västra stambanan och drygt 600 meter från E20. Risken för vibrationer från större trafikleder bedöms därför som mycket låg.

Riskbedömning

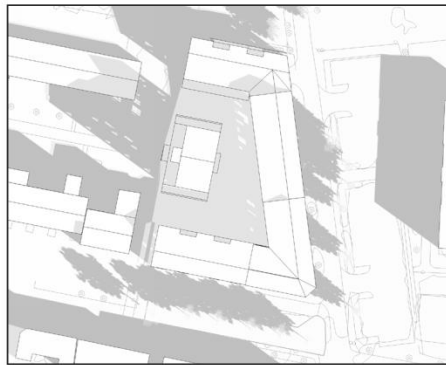
Planområdet ligger inte vid E20 och Riksväg 42 som Länsstyrelsen rekommenderat som färdvägar för genomfartstransporter med farligt gods.

I kommunens risk- och sårbarhetsanalys från år 2004 har vägvalsstyrning angivits för transporter mellan primärnätet och leverantör/mottagare i industriområden i centralorten. Planområdet ligger inte heller vid någon av dessa vägar.

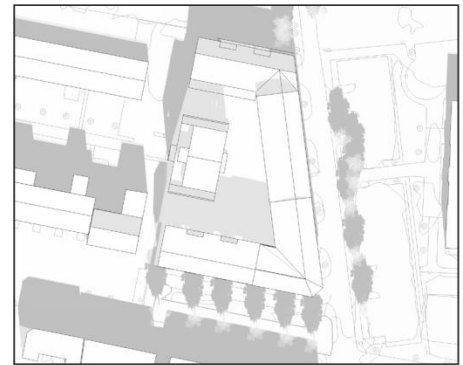
Avståndet mellan aktuellt område och järnvägen är omkring 500 meter. Alingsås innerstad avskärmar planområdet från västra stambanan och järnvägen bedöms inte påverka planområdet ur risksynpunkt.

Solstudie

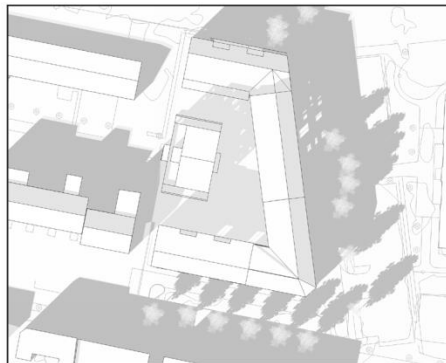
Solstudie över föreslagen bebyggelse redovisas nedan:



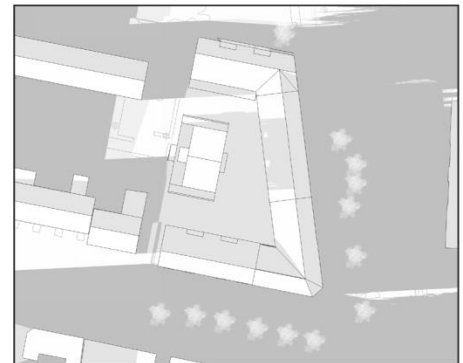
kl 09.00



kl 12.00



kl 15.00



kl 18.00

Vårdagjämning 23:e mars



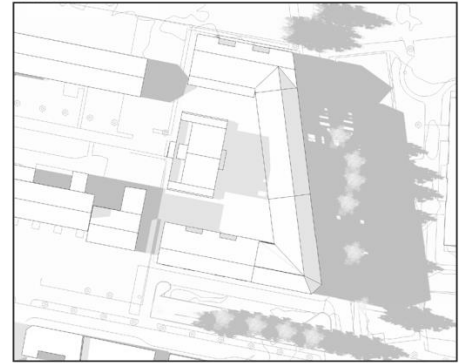
kl 09.00



kl 12.00

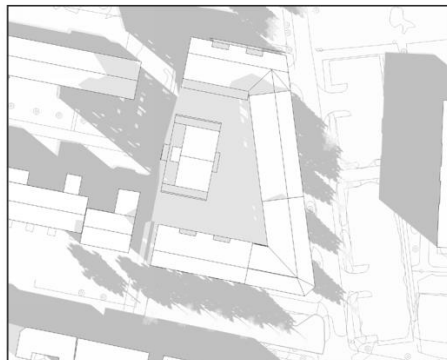


kl 15.00

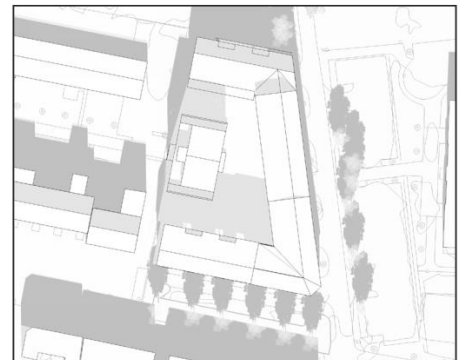


kl 18.00

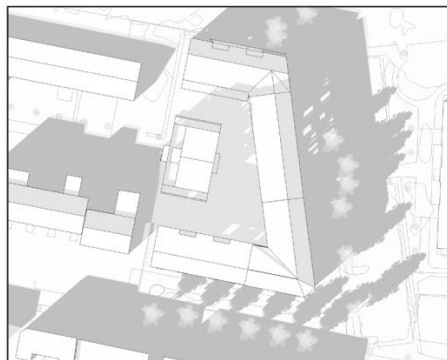
Sommarsolstånd 21:e juni



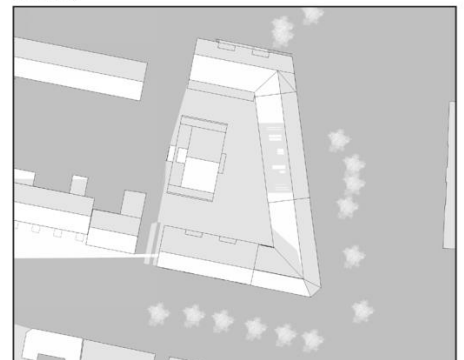
kl 09.00



kl 12.00

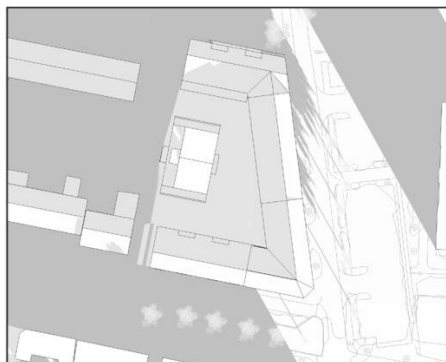


kl 15.00

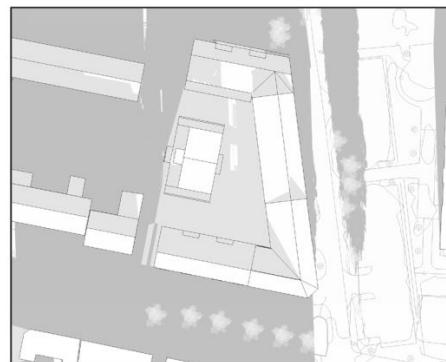


kl 18.00

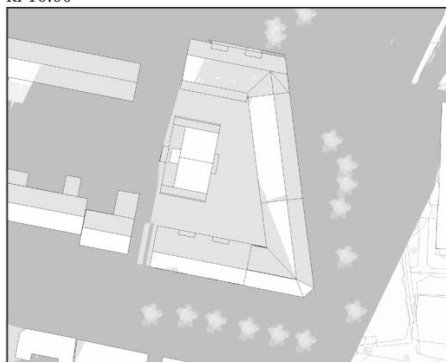
Höstdagjämning 22:e september



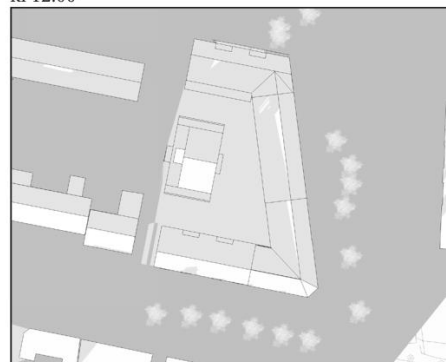
kl 10.00



kl 12.00



kl 14.00



kl 15.00

Vintersolstånd 21:e december

Konsekvenser för närboende

Planförslaget innebär troligtvis en minskning av trafiken i planområdets direkta närhet, om parkeringsplatserna endast nyttjas av de boende. Vid samutnyttjande av parkeringsplatserna förväntas en mindre ökning. Antalet fordon i centrala Alingsås kan öka något, eftersom befintlig parkering tas i anspråk. Initialt kan andelen söktrafik därför öka i samband med planens genomförande.

Trafikflödena bedöms alltså inte förändras i någon större utsträckning, oberoende av om parkeringsplatserna samnyttjas eller inte, vilket indikerar på att nivåerna för buller och för luft inte heller förändras nämnvärt.

Planförslaget medger verksamheter i bottenplan mot Norra Ringgatan, samt vid korsningen Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen. Verksamheter i bottenplan tenderar att befolka gaturummet och bidra till en positiv utveckling av området.

En solstudie visar skuggpåverkan på omkringliggande fastigheter under höst- och vårdagjämning, samt under sommar- och vintersolstånd. Studien visar att tiden då fastigheterna runt om planområdet påverkas är förhållandevis begränsad.

Planerad bebyggelse får enligt plankartan uppföras 4,5 meter från fastighetsgräns till fastighet Centrum 1:8 och därmed 6,5 m från befintlig byggnad. Avståndet mellan befintlig och föreslagen byggrätt anses vara lämpligt, baserat på solstudiens resultat. Insynen mot fastigheten Centrum 1:8 kommer att öka i och med planens genomförande. Planerad bebyggelse väntas uppföras med mindre fönster mot fastigheten och påverkan på den befintliga bebyggelsen bedöms därför vara acceptabel.

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. I samrådet angav Länsstyrelsen att de delar kommunens uppfattning (dnr. 402-31690-2018).
-------------------	---

5. Administrativa frågor

Genomförandetid	<p>Planens genomförandetid är tio år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft.</p> <p>Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren kan begära ekonomisk kompensation för uppkommen skada eller förlorad byggrätt.</p>
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 inleddes med ett samrådsskede med berörda.
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

Genomförandebeskrivningens rättsverkan	Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Den redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Beskrivningen är vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna.
Tidplan	Samråd: 3:e kvartalet 2018 Granskning av detaljplanen: 1:a kvartalet 2019 Antagande av samhällsbyggnadsnämnd: 2:a kvartalet 2019
Huvudmannaskap	Kommunen är huvudman för allmän plats PARK och GATA. Huvudmannaskapet innebär ansvar för framtida drift och underhåll av allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor	Berörda fastigheter: Fastigheten, Centrum 1:6 ägs idag av Prästlönetillgångarna i Skara stift. Fastigheten, Centrum 1:9 ägs idag av Alingsås kommun.
	Se vidare under kapitel ” Fastighetsrättsliga och tekniska frågor”.
Ansvarsfördelning	Allmän plats som finns inom planområdet är till viss del redan utbyggd. Skulle någon åtgärd behöva genomföras på allmän plats i samband med byggnation bekostas detta av exploatören. Exploatören ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark. Alingsås energi ansluter området till befintliga el-ledningar. Kabelskåp finns inom området.

Avtal	Exploatören ska förvärva mark av kommunen i samband med att detaljplanen vunnit laga kraft. Mellan Alingsås kommun och exploatören upprättas ett Mark- och genomförandeavtal som reglerar projektets genomförande, fördelning av kostnader samt övriga rättigheter och skyldigheter m.m. Ett avtal som godkänts och undertecknats av exploatören ska föreligga innan detaljplanen antas.
-------	---

Fastighetsrättsliga och tekniska frågor

Allmän platsmark	Nuvarande fastighetsgräns i lokalgata kommer att justeras för att överensstämma med detaljplanens områdesgräns. Ansökan om en fastighetsreglering berörande Centrum 1:6 och del av Centrum 1:9 behöver lämnas in till Lantmäteriet.
F.d. allmän platsmark	Vid fastighetsreglering utmed nuvarande allmän plats lokalgata, Prästgårdsvägen, kommer en smal remsa allmän plats ombildas till kvartersmark.
Kvartersmark	Detaljplanen möjliggör byggnation av byggnader innehållande främst bostäder med tillhörande underliggande parkeringsgarage. Byggnaderna blir mellan två våningar inkl. vind till fem våningar plus indragen takvåning. Plankarta och bilagd illustrationskarta utgör underlag för ny fastighetsbildning.
Flytt av ledningar	Kostnad för flytt av ledningar för fjärrvärme, fiberoptik och VA (spillvatten) regleras i marköverlåtelseavtal. Vid flytt av fjärrvärmeledning kommer fjärrvärmen tillfälligt stängas av. Exploatören ansvarar för att alléträden och dess rötter vid Norra Ringgatan skyddas vid ledningsflytt och markarbeten, detta säkerställs i marköverlåtelseavtalet och genom planbestämmelse om marklov. Enligt rekommendationer från genomförd geoteknisk utredning innehåller planområdet delvis tjälfarliga jordar varför ledningar bör grundläggas på frostfritt djup, alternativt frostskyddsisoleras. Ledningar som inte transporterar vätska kan övervägas att anläggas ovan frostfritt djup förutsatt att deras funktion inte påverkas av frysning.
Servitut samt ledningsrätt	Fjärrvärme-, spill- och vattenledning flyttas och förläggs söder om framtida byggrätt. Ledningarna dragnings tryggas med ledningsrätt eller servitut (u-

område anges på plankartan). Kostnader för ledningsomläggning regleras i mark- och genomförandeavtal. Ingen ersättning utgår för eventuell upplåtelse av mark.

Avtalsservitut upprättas för fordonstrafik över fastigheten Centrum 1:32.

VA-ledningar och LOD	<p>Om så erfordras kommer kommunen att bygga ut samtliga allmänna VA-ledningar fram till anslutningspunkt vid fastighetsgräns. Kostnader täcks av anläggningsavgifter enligt gällande taxa.</p> <p>Dagvatten ska alltid tas hand om lokalt, s.k. LOD. (Lokalt Omhändertagande av Dagvatten), där så är möjligt. Exploatören/fastighetsägaren är skyldig om så stadgas i beslut eller planbestämmelse att genomföra rening innan dagvattnet avleds till recipient.</p>
El-, teleledningar och fiber	<p>Ny transformatorstation behöver byggas, då befintlig inte har tillräckligt med kapacitet att försörja föreslagen bebyggelse. Ny transformatorstation placeras inom grannfastigheten Afzeliiskolan 1.</p> <p>Alingsås Energi Nät, Telia samt övriga nätägare ska kontaktas i god tid innan arbeten påbörjas som påverkar deras anläggningar. Minst fyra månader innan några arbeten påbörjas i närheten av Telias anläggningar önskar Telia AB att beställning har inkommit på eventuell undanflyttning. Kostnader för omläggningar belastar exploatörer (vid ändringar av allmän plats kan detta vara reglerat i avtal mellan kommunen och respektive ledningshavare).</p>
Geotekniska förhållanden	<p>En geoteknisk utredning har tagit fram i samband med planarbetet. De grundläggningsrekommendationer som anges baseras på föreslagen utbyggnad med konstruktioner om 2-3 respektive 6 våningsplan om mellan ca 20-60 kPa. För lägre laster alternativt lägre byggnadshöjder om 2-3 våningar rekommenderas en omvärdering av eventuellt behov av förstärkt grundläggning. Ett källarplan planeras för byggnationen varför urgrävda massor kan utföras så att de motsvarar laster från byggnader genom en så kallad kompensationsgrundläggning.</p> <p>Grundläggning föreslås utföras med styv platta på mark. Vid behov ska komplettering genom grundförstärkning dimensioneras och utföras. All organisk samt tjälfarlig jord ska schaktas bort ner till tjälofarligt djup innan grundläggning genomförs. Vid tjälfarliga jordmaterial under markanläggningar ska tjälofarligt material ersättas med tjälofarligt under grundläggning.</p> <p>Grundläggningen ska ske på icke tjälofarligt material och schaktbotten ska packas tills dess tillfredsställande packningsgrad uppnåtts enligt EN 1997-1 kapitel 6, Plattgrundläggning.</p>
Trafik- och bullerutredning	<p>En trafik- och en bullerutredning har genomförts av Sweco.</p> <ul style="list-style-type: none">• Trafikutredning PM, dat. 2017-09-27• Trafikbullerutredning PM, dat. 2017-10-09• Trafikbuller bilagor, dat. 2017-09-27
Parkering	<p>Parkeringsbehovet för den tillkommande bebyggelsen kommer att lösas inom tomt/kvartersmark.</p>
Övrigt	<p>De fastigheter som ingår i planområdet kommer fastighetsregleras i enlighet med detaljplanen i samband med att planen vinner laga kraft.</p>

Ekonomiska frågor

Detaljplan	Kostnaden för upprättande av aktuell detaljplan regleras och finansieras genom upprättat planavtal.
Exploateringsanläggningar	Då fastigheten är ansluten till befintligt gatunät kommer inga gatukostnader att tas ut. Utöver markpriset kommer kostnader som hör samman med exploateringen att belasta exploitören såsom bygglovsavgift och med detta förknippade övriga avgifter, anslutningsavgifter och anläggningar på kvartersmark inom området för detaljplan.
Inkomster	Alingsås kommun erhåller intäkter genom markförsäljning till exploitören. Samhällsbyggnadsverksamheten, VA-enheten erhåller intäkter i form av anslutningsavgifter för vatten och avlopp.

Övrigt

Medverkande	Detaljplanen har utarbetats av byggherren samt med medverkan av en plangrupp med representanter från samhällsbyggnadskontoret, kommunledningskontoret, tekniska förvaltningen och miljöskyddskontoret. Förslag till nya byggnader samt illustrationer har tagits fram av exploitörens anlitade arkitekt, Mats och Arne Arkitekter.
-------------	---

Planavdelningen

Kristine Bayard, enligt uppdrag
Planarkitekt

Anna Westergården
Plankonsult