

Ändring nr 1 av stadsplan för Alingsås, del av Stampen

Granskningsutlåtande

Upprättad 2022-08-17

Ärendets handläggning

Beslut om positivt planbesked togs av samhällsbyggnadsnämnden 2019-08-26. Kommunstyrelsen beslutade 2021-02-08 om planprioriteringslista för samtliga planer som pågår och som ska påbörjas. Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i prioriteringslistan. Detaljplanens syfte är att möjliggöra permanent uppförande av befintlig komplementbyggnad samt befintligt plank mot E20.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande, enligt 5 kap 6 § Plan- och bygglagen (2010:900), vilket innebär att planen kan antas först efter genomfört samråd och granskning. Samråd har ägt rum under tiden 2021-04-20 till 2021-05-04 genom att planhandlingar utsänts till berörda sakägare, Länsstyrelsen, Lantmäteriet och andra berörda remissinstanser. Granskning har ägt rum mellan 2021-06-24 till 2021-07-08. I detta granskningsutlåtande redovisas inkomna yttranden under samrådet och granskningen.

Inkomna yttranden

Samråd

Myndigheter, nämnder m.fl.

1. Länsstyrelsen	2021-05-04	Anmärkning Kommentar
2. Trafikverket	2021-04-29	Kommentar
3. Lantmäteriet	2021-04-29	Ingen erinran
4. Miljöskyddsnämnden	2021-04-27	Ingen erinran
5. Räddningstjänsten	2021-05-05	Kommentar

Granskning

Myndigheter, nämnder m.fl.

1. Länsstyrelsen	2021-07-05	Anmärkning Kommentar
2. Lantmäteriet	2021-07-07	Ingen erinran
3. Polismyndigheten	2021-07-06	Ingen erinran
4. Räddningstjänsten	2021-07-09	Ingen erinran

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

Synpunkter på samrådshandlingen

1. Länsstyrelsen

Kommentar

Om detaljplanen

En ändring av planen möjliggör för permanent uppförande av befintligt bullerplank mot E20 samt ett permanent uppförande av befintliga komplementbyggnader. Bestämmelsen om prickmark samt korsmark föreslås upphävas och största tillåtna byggrätt öka till 560 kvadratmeter.

Fastigheten Fregatten 4 totalareal är 1365 kvadratmeter och består av uppskattningsvis 450 kvadratmeter byggnader. Planändringen möjliggör att fastigheten bebyggs med 560 kvadratmeter dvs ytterligare ca 100 kvadratmeter.

Prövningen vid ändring av en detaljplan ska enbart omfatta det som ändringen avser. Om den föreslagna ändringen påverkar någon av länsstyrelsens ingripandegrunder prövar länsstyrelsen detta på samma sätt som vid framtagandet av en ny plan. Länsstyrelsen har alltså möjlighet att överpröva och upphäva beslutet att ändra planen. Den ursprungliga planen kan dock inte upphävas utan det är endast ändringen som upphävs.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Frågor som berör miljö kvalitetsnormer, risken för olyckor, erosion måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen anser vidare att lämpligheten, sett till kulturvärden och karaktär, att ta bort prick- och korsmark kan ifrågasättas.

Planhandlingarna har uppdaterats. Prickmarken runt befintliga byggnader återställs och e-bestämmelsen som tillät 560 kvadratmeter tas bort. Detta säkerställer att det inte går att bebygga mer mark än det som är i anspråktaget i dagsläget d.v.s ca 460 kvadratmeter. Marken vid komplementbyggnaderna får max byggas i en våning.

Dessa aspekter har tydliggjorts i planhandlingarna.

Prickmark omkring befintliga byggnader återställs.

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.

- Riksintresse (både MB kap 3 och 4)
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljö kvalitetsnormer (MKN) (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd (MB 7 kap)
- Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör miljö kvalitetsnormer, risken för olyckor, erosion måste lösas på ett tillfredställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Vatten

Intill planområdet rinner Lillån som sträcker sig från Gerdskan till Mjörn. Kommunen anger att då planområdet redan är i anspråkstaget sker ingen påverkan på Lillån. Men planändringen möjliggör att fastigheten bebyggs med ytterligare ca 100 kvadratmeter. En dagvattenutredning behöver därmed 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. Vid planering och utformning av dagvattenhantering inom området ska hänsyn tas till förekomst av markföroreningar.

MKN luft, buller, vibrationer

Miljö kvalitetsnormer för luft samt uppsatta riktvärden för buller, vibrationer riskeras att överträdas. Kommunen behöver därmed påvisa att den föreslagna utökade byggrätten uppnår uppsatta riktvärden.

(MKN) Vatten, luft, buller och vibration anses inte påverkas då planförslaget inte möjliggör utbyggnad.

Hälsa och säkerhet (översvämning, risk för olyckor och stabilitet) anses inte behövas utredas vidare då marken redan är ianspråktagen.

Planhandlingarna har uppdaterats och det är inte möjligt att bebygga mer mark än vad som redan är ianspråktaget.

Den utökade byggrätten har tagits bort från planhandlingarna.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Ett möjligt utökande av den bebyggda ytan får också konsekvenser för översvämningsrisken kopplat till skyfall. Detta behöver kommunen belysa. Om åtgärder behövs för att översvämningsrisken ska vara acceptabel ska detta framgå, och dessa åtgärder ska säkerställas. Vid bedömningen bör kommunen utgå från ett klimatanpassat 100-årsregn.

Den utökade byggrätten har tagits bort från planhandlingarna.

Risk för olyckor

Då planändring möjliggör att byggrätten utökas behöver kommunen beskriva hur detta påverkar riskbilden till följd av farligt gods på väg och järnväg för den planändring som nu tillkommer. Om utökad bebyggelse exempelvis innebär ökad persontäthet bör detta framgå. På grund av närheten till riskkällan är Länsstyrelsens bedömning att säkerhetshöjande åtgärder är befogade.

Den utökade byggrätten har tagits bort från planhandlingarna.

Stabilitet

Då planändring möjliggör att byggrätten utökas behöver kommunen bedöma geotekniska aspekter för den planändring som nu tillkommer. Geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras inklusive erosion ska bedömas, men även aspekter avseende sättningar, grundläggning, hantering av grundvatten och ytvatten etc. bör belysas. Vidare ska alla förutsättningar (tex belastningar i form av byggnader, uppfyllnader, trafiklast, avschaktningar etc.), som planändringen medger, kontrolleras i den geotekniska utredningen. Annars har man inte visat på planens lämplighet enligt PBL.

Den utökade byggrätten har tagits bort från planhandlingarna.

Stabilitetsförhållandena ska klargöras med lägst detaljerad utredningsnivå enligt EEG Rapport 4:2012 alternativt IEG Rapport 6:2008. Framkommer det efter utredning att det erfordras åtgärder eller restriktion för att marken ska vara lämplig ska dessa regleras i detaljplanen.

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.

Plan och bygglagen (2010:900) anger i 2 kap att planläggning enligt denna lag ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter, bl.a. genom en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

Kulturmiljö

Syftet med planändringen är att sanktionera redan uppförda komplementbyggnader och plank - dessa åtgärder har vidtagits i strid mot gällande stadsplan.

Den nu gällande stadsplanen har delvis haft syfte att bevara kulturhistoriska värden. Dels genom skyddsbestämmelser, men också genom prick- och korsmark, som har säkrat att tillbyggnader och nybyggnader inte påverkar byggnaders kulturvärden och områdets karaktär.

Den nu aktuella planändringen hörsammar till viss del kulturvärdena, genom k-bestämmelser för komplementbyggnaderna och utformningsbestämmelser för del av komplementbyggnaderna och planket. Bestämmelsen q ligger kvar för huvudbyggnaden, men prick- och korsmark tas bort. Totala byggbara arean regleras till 560 kvm

Lämpligheten, sett till kulturvärden och karaktär, att ta bort prick- och korsmark kan ifrågasättas. Detta kan leda till oönskade tillbyggnader av huvudbyggnaden (och utökning av komplementbyggnaderna, som redan idag är mycket stora sammanlagt).

Den utökade bygggrätten har tagits bort från planhandlingarna.

Trafik

Bebyggelsen ligger i direkt anslutning till vägområdet som tillhör E20. Trafikverket vill upplysa om att om det framöver ska vidtas åtgärder på bebyggelsen där personer kommer behöva vistas i vägområdet (inklusive vägdike) så krävs tillstånd från Trafikverket. Se trafikverkets yttrande daterat 2014-04-29.

Noterat.

Övrigt

Planbestämmelse

Är e-bestämmelsen korrekt? Den nämner största area - men anger inte om det är byggnadsarea eller bruttoarea. Den anger inte heller en lämplig uppdelning i maximala areor för huvudbyggnad och komplementbyggnader.

Planbestämmelserna ger nu inte utrymme för tillbyggnader.

En detalplan - inga tillägg

Det kan bara finnas en detalplan för ett geografiskt område och går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Det innebär att ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan. Läs mer om detta på Boverkets kunskapsbank: Ändring av detaljplan - PBL kunskapsbanken - Boverket

I plankartan tas e-bestämmelsen bort då den inte ger syfte i uppdaterad plankarta.

Behovsbedömning

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

Noterat.

2. Trafikverket

Bebyggelsen ligger i direkt anslutning till vägområdet som tillhör E20. Trafikverket vill upplysa om att om det framöver ska vidtas åtgärder på bebyggelsen där personer kommer behöva vistas i vägområdet (inklusive vägdikey) så krävs tillstånd från trafikverket. Trafikverket har inget att invända mot antagen detaljplan.

Upplysningen har infogats i planbeskrivningen.

3. Lantmäteriet

Lantmäteriet har vid genomgång av planförslaget inte hittat några behov av kompletteringar eller justeringar av handligarna som faller inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden eller får negativa effekter på en kommande fastighetsbildning. Lantmäteriet godkänner därför planförslaget i dess nuvarande skick så att det finns möjlighet för kommunen att utesluta granskningsskedet i planprocessen.

Noterat.

4. Miljöskyddsämnden

Bygg- och miljöavdelningen bedömer att förslaget till ändring av detaljplanen medför ingen olägenhet för miljön eller människors hälsa, Miljöskyddsämnden har inget att erinra.

Noterat.

5. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inget att erinra vid detta samråd då planförändringen syftar till att göra befintlig byggnation förenlig med gällande detaljplan. Fastigheten ligger dock i direkt anslutning till E20 som är en primärled för farligt gods. Utifrån detta perspektiv anser Räddningstjänsten att riskerna med farligt gods bör beaktas vid kommande ombyggnationer.

Upplysningen har infogats i både planbeskrivning och plankarta.

Synpunkter på granskningshandlingen

1. Länsstyrelsen

Kommentar

Länsstyrelsens samlade bedömning

Kommunen anger att ändringen inte medför någon åverkan på befintlig mark då den redan är i anspråkstagen. Men Länsstyrelsen vill understryka att den mark som redan tagits i anspråk för komplementbyggnaderna inte har granskats och verifierats enligt PBL och MB.

Vid ändring av detaljplan görs inte en lämplighetsprövning av hela det ursprungliga planområdet utan prövningen omfattar enbart den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Här komplementbyggnaderna och lämpligheten av den användning som däri tillåts. Övriga delar av planen är redan prövade i samband med den ursprungliga planläggningen och behöver därför inte prövas på nytt.

Länsstyrelsen har samma uppgifter vid ändring av en detaljplan som vid framtagandet av en ny. Prövningen är dock avgränsad till att omfatta enbart det som ändringen avser. Om den föreslagna ändringen påverkar någon av länsstyrelsens ingripandegrunder prövar länsstyrelsen detta på samma sätt som vid framtagandet av en ny plan.

Sedan samrådsskedet har kommunen tagit bort egenskapsbestämmelse "e" och prickmarken runt byggnaderna har återställts. Därmed kan ingen ytterligare bebyggelse förutom de nu befintliga byggnaderna byggas på tomten.

Länsstyrelsen bedömer dock med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10§ PBL och nu kända förhållanden att komplementbyggnaderna kan bli olämpligt för människors hälsa och säkerhet och måste lösas på ett tillfredställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen:

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap)

Vi har beaktat frågan och prövar nu endast en av de befintliga komplementbyggnaderna samt befintligt plank. Användningen begränsas till en icke stadigvarande vistelse och skyddsåtgärder har införts.

Länsstyrelsen befarar däremot att planen kan bli olämplig med avseende på människors hälsa och säkerhet i enlighet med nedanstående synpunkter.

Miljökvalitetsnormer för luft

Vid nybyggnation nära E20 behöver det normalt utföras en luftutredning för att säkerställa att områden för bostäder klarar MKN för luft. Kommunen har inte utfört någon luftutredning på platsen och det finns heller inga mätningar i närheten.

Mot bakgrund av att det är en liten plan och att platsen inte medger att man kan vistas söder om planket mot E20 anser länsstyrelsen att planen kan accepteras utan en särskild luftutredning.

Det behöver dock finnas bestämmelser i plankartan om att tilluft inte får tas från fasad mot E20 och att plankartan har bestämmelse om skydd genom ett plank mot E20.

Vibrationer

Planområdet ligger mycket nära E20 med en stor trafikmängd och även mycket tung trafik. Kommunen har inte kommenterat vibrationerna i planen. Vibrationer behöver kommenteras i planen med motiv för varför man anser att en undersökning inte är nödvändig.

Farligt gods

Kommunen behöver beskriva riskbilden till följd av farligt gods på väg och järnväg för den planändring som nu tillkommer. På grund av närheten till riskkällan är länsstyrelsens bedömning att säkerhetshöjande åtgärder är befogade.

I granskningsskedet skriver kommunen fortsatt att det inte krävs någon vidare utredning med motiveringen att marken är i anspråkstagen och då en skyddsbarriär för befintlig byggnad med q-märkning finns. Samtidigt beskrivs att riskerna med farligt gods ska beaktas vid kommande ombyggnationer och att riskutredning ska göras vid ombyggnation. Denna information har kommunen även infört som upplysning på plankartan. Kommunen har således inte tagit ställning till hur riskbilden påverkas av planändringen utan hänvisar till senare skeden.

Länsstyrelsens bedömning är fortsatt att de utredningar som krävs för att visa att markanvändningen är lämplig utifrån risken för

Noterat.

Bestämmelse om att friskluftsintag ska riktas mot en sida som inte vetter mot E20 om komplementbyggnaden av någon anledning måste uppföras på nytt har lagts till i planhandlingarna. Bestämmelse om skydd genom plank har även införts.

Noterat. Plankarta och planbeskrivning har uppdaterats och berör nu endast ändamål för icke stadigvarande vistelse.

Vi har beaktat frågan och utrett riskerna med E20. Ett tillägg i plankartan är att komplementbyggnaden endast är till för icke stadigvarande vistelse, som exempelvis förråd. Då ändringen berör befintliga strukturer har även bestämmelser som ska beaktas vid händelse av totalförstörd komplementbyggnad införts. Fasader ska då utföras med lägst brandteknisk klass EI30, luftintag ska placeras på en sida som inte vetter mot E20, alternativt på tak och det ska vara möjligt att utrymma byggnaden på en sida bort från E20. Planket ska vid händelse av totalförstörelse uppföras tätt mot mark i nederkant samt uppföras med lägst brandteknisk klass EI30. I planbeskrivningen har dessa tillägg motiverats.

olyckor ska vara färdigställda innan detaljplanen antas. Eventuella åtgärder måste säkerställas, i första hand genom regleringar på plankartan.

Synpunkter på granskningshandlingen

Sedan samrådsskedet har kommunen tagit bort egenskapsbestämmelse "e" och prickmarken runt byggnaderna har återställts. Därmed kan ingen ytterligare bebyggelse förutom de nu befintliga byggnaderna byggas på tomten. Därmed är planändringen acceptabel sett ur aspekterna miljökvalitetsnormer för vatten, stabilitet samt risken för översvämning.

Noterat.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet har inga synpunkter på planförslagets handlingar.

Noterat.

3. Polismyndigheten

Polismyndigheten har inget att erinra angående ändring nr 1 av stadsplanen.

Noterat.

4. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inget att erinra.

Noterat.

Sammanfattning och revideringar

Yttrande från 5 olika remissinstanser inkom under samrådstiden, varav tre föranledde revideringar av planförslaget. Med anledning av framförda synpunkter i samrådet har samhällsbyggnadsförvaltningen gjort följande revideringar av Ändring nr 1 av plankarta samt ändring nr 1 av planbeskrivning inför granskningen:

- Plankartan har ändrats, prickmark omkring befintliga byggnader är återställd.
- Egenskapsbestämmelsen "e" upphör i samband med återställd prickmark.
- Våningsantal på huvudbyggnad har ändrats från 1 till 2 våningar för att göra befintlig takkupa samt torn planenliga.
- Egenskapsbestämmelsen "v - vind får inredas" upphör i samband med våningsbestämmelser.
- Användningsbestämmelsen "Z - verksamheter" tillkommer för att säkerställa verksamhet i befintlig byggnad.
- En upplysning tillkommer i plankartan om att riskutredning skall göras vid ombyggnation.
- Planbeskrivningen har sammanfogats med befintlig stadsplan med tillhörande inledande beskrivning.
- Yttranden från Trafikverket samt Räddningstjänsten har infogats i planbeskrivningen.
- För övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen.

Under granskningstiden inkom yttranden från 4 remissinstanser, varav ett föranledde revideringar av planförslaget. Med anledning av framförda synpunkter under granskningstiden har samhällsbyggnadsförvaltningen gjort följande revideringar av plankarta med bestämmelser samt planbeskrivning inför antagande:

- Området som ändringen tidigare berörde har minskats och avser nu endast en del av Fregatten 4. Övriga delar av fastigheten har återställts där användning och bestämmelser som tidigare lagts till har tagits bort.
- Våningsbestämmelse för komplementbyggnad har tagits bort eftersom gårdsbyggnader redan regleras till maximalt 3 meters byggnadshöjd genom stadsplanebestämmelser.
- Riskerna med E20 har utretts och planhandlingar har uppdaterats. Upplysning om vidare utredning av risker och farligt gods har därmed tagits bort då dessa nu beaktats i samband med planändringen.
- Korsmark där plank samt komplementbyggnad för icke stadigvarande vistelse får uppföras har införts i plankartan.
- Bestämmelsen "Inom med korsprickning betecknat område får på varje tomt högst 50% av området bebyggas" utgår inom området för planändring.
- Bestämmelse har införts som medger att, vid händelse av totalförstörd komplementbyggnad ska fasader utföras med lägst brandteknisk klass EI30, luftintag ska placeras på en sida som inte vetter mot E20, alternativt på tak och det ska vara möjligt att utrymma byggnaden på en sida bort från E20.
- Bestämmelse har införts som medger att, vid händelse av totalförstört plank ska det uppföras tätt mot mark i nederkant samt uppföras med lägst brandteknisk klass EI30.
- Redaktionella ändringar har även gjorts i planbeskrivning samt plankarta.

De ändringar som har gjorts av förslaget efter granskning bedöms inte vara av en väsentlig karaktär då de inte berör någonting som är av intresse för allmänheten, sakägare eller ytterligare någon av länsstyrelsens överprövningsgrunder. Ny granskning enligt 5 kap 25 § PBL erfordras därav inte.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att anta ändring nr 1 av stadsplan för Alingsås, del av Stampen.

Avdelningen för samhällsplanering och offentlig utemiljö

Elif Koman André
Tf. Planchef

Elisa Johansson
Planarkitekt