



DETALJPLAN FÖR ALINGSÅS
BOSTÄDER MM VID PLANGATAN 19

PLANBESKRIVNING

2007-05-15

HANDLINGAR

Planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta, skala 1:1000
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Endast plankarta med bestämmelser blir juridiskt bindande.

Övriga handlingar:

- Utställningsutlåtande 2007-05-15
- Samrådsredogörelse 2006-01-24
- Geoteknisk utredning 2004-02-16
- Checklista - Förberedande miljökonsekvensbeskrivning
- Grundkarta (underlag för plan- och illustrationskarta)
- Fastighetsförteckning/Sändlista

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte	Med planen avses att i första hand att bygga bostäder på en parkeringsplats i kvarteret Kämpen.
Huvuddrag	Planen har följande huvuddrag: I kv Kämpen föreslås ny bebyggelse för bostäder och handel samt skyddsbestämmelser för befintlig bebyggelse.

PLANDATA

Läge och areal	Planområdet ligger i södra delen av stadskärnan i Alingsås. Arealen uppgår till ca 0,6 ha.
Markägoförhållanden	Kommunen äger marken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Övergripande dokument	<p>Alingsås kommun har antagit Vision 2010 som en ledstjärna för kommunens utveckling. Bl.a. anges att "Kommunen satsar på kunskap och tillväxt i en unik miljö samt har 40 000 invånare år 2010". Ett av fyra tema för samhällsutvecklingen är boende och i en bostadspolicy anges att bostadsformerna ska vara strandnära boende, innerstadsboende, lågbudgetboende, marknära boende samt boende på landet.</p> <p>I Kommunprogram 2007 anges att "Kretsloppstänkande skall prägla all samhällsplanering".</p>
Översiktliga planer	Kommunfullmäktige antog 2001 "Fördjupning av översiktsplanen för Alingsås kommun, Stadskärnan". Enligt denna ska byggande ske i kvarteret Kämpen på rivningstomten som för närvarande är parkeringsplats. Fördjupningen av översiktsplanen är aktuell och nu aktuellt planförslag överensstämmer med fördjupningen. Ett program behöver därmed inte upprättas för denna detaljplan.
Detaljplanebeställning	Enligt kommunstyrelsens detaljplanebeställning 2007-2009 skall följande prövas i planen: "... bostäder och verksamheter, såsom handel och kontor, i både kvarteret Bryggaren och Kämpen. Befintlig kulturhistoriskt värde-

full bebyggelse i kvarteret Kämpen ges skyddsbestämmelser.”

Beräknat antagande av detaljplanen är innan sommaren 2007.

Detaljplaner

För området gäller följande detaljplaner:

- A 469 V Ringgatan och Stationsområdet (fastställd 1985-01-02)
- Dp 12 Kv Storken, Hjorten m fl (laga kraft 1990-02-05)

När den nya detaljplanen vunnit laga kraft kommer den att upphäva ovanstående planer i berörda delar.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Riksintresse

Alingsås stadskärna är av riksintresse för kulturmiljövården vilket formuleras enligt följande (Riksantikvarieämbetet 1996-08-27): ”Motivering: Småstadsmiljö med välbevarad trästadsbebyggelse anpassad till stadens huvudsakligen under 1600- och 1700-talet framvuxna stadsplan och bl a förknippad med Jonas Alströmer och dennes statsfinansierade industriprojekt under 1700-talet.” Föreslagna förändringar bedöms inte skada riksintresset.

Natur/friytor

Mellan kvarteren Bryggaren och Kämpen rinner Lillån som kantas av växtlighet på båda sidor. En gångväg på den norra sidan av ån ska vara kvar.

Lillån med kvarteret Kämpen till vänster och Bryggaren till höger



Lillån med trädbeståndet på båda sidor är ett viktigt grönstråk genom bebyggelsen. Längs åkanterna finns stensättning som behöver kompletteras i östra delen.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har utförts av GF Konsult 2004-02-16. Den naturliga jordlagerföljden i området är överst ett friktionslager av siltig finsand, därunder skiktade mellanjordar av silt, sand och lera samt därunder siltig lera. Sonderingarna har avbrutits på på 30 m djup i leran utan att borrhopp erhållits.

Totalstabiliteten bedöms som tillfredsställande inom områdena. En 5 m bred zon närmast ån skall dock lämnas obelastad. Lättare byggnader kan utföras med plattgrundläggning förutsatt att lasterna är relativt jämna. Vid tyngre byggnader kan förbelastning ske för att få ut sättningarna i undergrunden. I annat fall krävs grundförstärkning såsom kompensationsgrundläggning eller pålgrundläggning.

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

Inget byggnadsmaterial får användas som är radongenererande. Kunskap måste finnas om varifrån ballasten i betongen, makadamfyllningen till grundläggningen etc. härrör.

Fornlämningar

Kvarteret Kämpen utgör del av fast fornlämning. Länsstyrelsen har dock i skrivelse angivit att någon äldre bebyggelse sannolikt inte har funnits inom de aktuella kvarteren och att nybyggnation har bedömts kunna utföras utan antikvarisk medverkan. Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Länsstyrelsens tillstånd krävs dock för markingrepp. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt Lag om kulturminnen m.m. (2 kap. Fornminnen).

Bebyggelseområden

Bostäder mm

Fastigheten Kämpen 10 kan vara attraktivt för publika verksamheter och handel är tillåten i bottenvåningen mot väster och norr. Mot sydväst ska denna utföras med utökad rumshöjd så att om bostäder byggs till att börja med ska det vara möjligt att bygga om till lokaler i framtiden.

Sydöstra delarna av Kämpen 10 och Kämpen 11 blir bara bostäder. 37 nya bostäder kan skapas i kvarteret Kämpen. Ca 20 parkeringsplatser kan rymmas i källarvåningen längs Plangatan och resterande behov av parkering får lösas i kvarteret Bryggaren. En ny gångbro ska anläggas över Lillån för att gångavståndet mellan parkering och bostad inte ska bli för långt.

Planerad ny bebyggelse



Norra delen av Kämpen 11 har byggnader med betydande kulturhistoriskt värde enligt Byggnadsinventeringen över Alingsås innerstad (Älvsborgs länsmuseum 1995). Detta delområde får bestämmelsen Q: Användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden. Bebyggelsen består av ett enbostadshus med tillhörande gårdsbyggnader.



Utformning

Den nya bebyggelsen får inte bli för dominerande och är därför uppdelad i flera olika byggnader. Mot Plangatan är bebyggelsen sluten p.g.a. trafiken där. Mot Lillån är bebyggelsen mer öppen för att alla lägenheter ska få någon utsikt mot vatten och grönska. Mot Plangatan finns också bestämmelse om att byggnadens tak ska vara sadeltak för att anpassa den till omgivande bebyggelse. Variation och detaljrikedom är viktigt likaväl som vissa enhetliga drag så att bebyggelsen upplevs som en helhet.

Planbestämmelse anger att särskild omsorg ska ägnas utformning av tomt och byggnads yttre. Planbestämmelser finns också om hur längre fasader ska delas upp och hur ett torn ska utformas i hörnet mot Plangatan och Lillån. För att ge ett bra utnyttjande av byggrätten är vindsinredning tillåten liksom takkupor och frontespiser längs högst hälften av byggnads fasad (utan hinder av den begränsning av byggnadshöjden som görs).

Översvämningsrisk

Den högsta vattenyta i Lillån som uppmäts inom planområdet är +60,18. En planbestämmelse anger att lägsta golvhöjd för bostäder ska vara minst +61,2 om inte utredning visar att lägre golvhöjd kan godtas.

Skyltar

Byggnadsnämnden har antagit riktlinjer för skyltar 2002-04-16.

Ljussättning

Riktlinjer för ljussättning finns i Alingsås ljusguide. Ljussättningen bör gestalta rummet, framhäva karakteristiska detaljer/miljöer och underlätta orientering. Samtliga armaturer inom kvartersmark bör ha en enhetlig karaktär för att upplevelsemässigt hålla samman området. Belysningsarmaturerna måste vara väl avbländade. Belysningen ska ha god färgåtergivning.

En planbestämmelse anger att belysningsarmaturer ska vara väl avbländade. Enligt plan- och bygglagen 8:3 krävs bygglov för att sätta upp ljusordningar inom områden med detaljplan. Bygglov för belysning med opalglas eller för skyltar med ljuslådor kommer normalt inte att beviljas

eftersom detta ger en bländningseffekt.

- Tillgänglighet** Lokaler ska vara tillgängliga för rörelsehindrade. För nybyggnad av bostäder föreskriver gällande lag att alla lägenheter belägna högre upp än två våningsplan skall ha tillgång till hiss. Markplaneringen skall utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter utan problem.
- Skyddsrum** Särskilt utsatt område där skyddsrum bör byggas har fastställts av kommunstyrelsen 1999-10-11, § 205. Den nu aktuella detaljplanen ligger utanför detta område.

Gator och trafik

- Buller** Riksdagen har 1997 fattat beslut om riktvärden för bullernivåer från trafik. Plangatan är enkelriktad och har ca 900 fordon/årsmedeldygn med medelhastigheten ca 30 km/h. Riktvärdet 55 dBA vid fasad klaras därför. Mot gården finns uteplatser och balkonger som blir helt bullerskyddade. En planbestämmelse anger vilka riktvärden som riksdagen antagit och att de ska klaras.
- Farligt gods** Planområdet ligger inte vid någon av de vägar som rekommenderats för vägvalsstyrning för transporter med farligt gods.
- Gång-cykel-mopedtrafik** Gång-, cykel och mopedväg finns söder om Lillån.
- Skolväg (årskurs F-6)** Lendahlsskolan ligger längre österut på Plangatan och det är endast återvändsgator med liten trafik som behöver korsas.
- Parkering** Parkeringsnorm för bebyggelsen har angivits i ”Fördjupning av översiktsplanen för Alingsås kommun, Stads kärnan”. Antal bilplatser per 1000 kvm våningsyta ska vara:
- | | | |
|----------|-----------------------|--------------------|
| Bostäder | 8 (ej samutnyttjande) | 6 (samutnyttjande) |
| Butiker | 35 | 25 |
- Samutnyttjande kan innebära att en parkering utnyttjas av verksamheter dagtid på vardagar och av boende på kvällar och helger.
- Kollektivtrafik** Bussterminal och järnvägsstation finns drygt 100 m sydväst om planområdet.

Teknisk försörjning

- Vatten/avlopp** Området ansluts till kommunalt vatten och avlopp.
- Värme** Kommunfullmäktige har 1997 antagit Program för värmeförsörjning. Målen är i huvudsak att effektivisera energianvändningen, öka andelen förnyelsebar energi, öka andelen fjärrvärme samt minska miljöbelastningen. Avtal om anslutning av den nya bebyggelsen till fjärrvärme ska tecknas mellan exploatör och Alingsås Energi Nät AB i samband med försäljning av kommunal mark. En bestämmelse anger att endast flexibla luft- eller vattenburna uppvärmningssystem får finnas. Syftet är att undvika den bindning till el som direktverkande elradiatorer ger.

- El Ny transformatorstation placeras sydväst om planområdet. I bostäderna bör femledarteknik användas för att minska elektromagnetiska fält.
- Restprodukter/avfall Utrymmen inomhus för källsortering av restprodukter ska finnas. I dessa bör också plats finnas för varmkompostering av biologiskt nedbrytbart avfall. Om lokal kompostering i slutna kärl sker reduceras hämtningsavgiften. Detta skall anmälas till miljöskyddskontoret.
- Återvinningsstation finns intill Västra Ringgatans underfart under järnvägen och planeras även vid Adelsköldsgatan.

MILJÖKONSEKVENSER

- Ställningstagande Plan- och byggkontoret har tillsammans med miljöskyddskontoret gått igenom en checklista för bedömning av detaljplaneförslagets miljökonsekvenser. Kontoren bedömer att konsekvenserna av planens genomförande inte blir betydande vad avser miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser enligt plan- och bygglagen 5:18. En separat miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.
- Natur- och kulturmiljö I Lillån finns flodkrafta men i övrigt finns inga intressen inom planområdet vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter registrerade. Området har inte bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan. Planen innebär inte heller någon förändring av någon kulturhistoriskt värdefull miljö.
- Hälsa och säkerhet Den nya exploateringen medför en viss ökning av trafiken vilket dock inte innebär att buller och avgaser kommer att öka nämnvärt. Exploateringen sker i det bästa kommunikationsläge som tänkas kan med bussterminal, järnvägsstation och stadskärnan inom gångavstånd. Planen kommer inte att innebära att någon miljö kvalitetsnorm enligt miljöbalken överträds.
- Naturresurser Planförslaget bedöms vara förenligt med de grundläggande bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenresurser samt skydd av naturen enligt 3 resp. 7 kap. miljöbalken.

ÖVRIGT

- Genomförande Planens genomförandetid slutar fem år efter det datum planen vunnit laga kraft. Genomförandebeskrivning finns som särskild handling.
- Medverkande Förslag till nya byggnader och perspektivskiss har tagits fram av Fredblad Arkitekter i Halmstad.

Alingsås dag som ovan
PLAN- OCH BYGGKONTORET

Hans Nerstu
Planchef