



DETALJPLAN FÖR ALINGSÅS
PARKERING VID STATIONSGATANS ÖSTRA DEL

PLANBESKRIVNING

2006-11-07

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande planhandlingar:

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

Endast plankarta med bestämmelser blir juridiskt bindande.

Övriga till ärendet hörande handlingar:

- Grundkarta (underlag för plan- och illustrationskarta)
- Geoteknisk utredning, GF Konsult AB Geoteknik, 2006-09-01

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte Planens syfte är att tillskapa parkeringsplatser för i huvudsak tillkommande livsmedelshall/kontor (inom angränsande detaljplan).

Huvuddrag Föreslagna parkeringsplatser ingår som den östligaste delen i kommande utbyggnad av kvarteren Bryggaren, Kämpen och Åkanten. Det nu aktuella planområdet ingick *inte* i det område som omfattades av den marktilldelningstävling (för kvarteren Bryggaren och Kämpen) som Riksbyggen/Tommy Byggare/Fredblads arkitektbyrå vann (beslut i Tekniska nämnden 2005-06-27 § 68).

Under tävlingsskedet vann idén om att skapa ett nytt kvarter (Åkanten) för etablering av en livsmedelshall gehör. För att erhålla tillräckligt med parkeringsytor för denna verksamhet föreslås det sammanlagda utbyggnadsområdet, genom denna planläggning, utvidgas österut.

PLANDATA

Läge Planområdet ligger i centrala Alingsås, strax öster om kvarteret Bryggaren, mellan Stationsgatan och promenadstråket längs med Gerdska ström.

Areal Planområdets areal uppgår till ca 2500 m².

Markägoförhållanden Planområdet omfattar del av Centrum 1:17 som ägs av Alingsås kommun samt del av Centrum 1:20 som ägs av Banverket.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Övergripande dokument 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 näringsliv och i en näringslivspolicy anges bl.a. att det ska finnas tillgång till mark och lokaler för näringslivets utveckling i de tre kommundelarna.

I Kommunbudget 2005 anges att "Kretsloppstänkande skall prägla all samhällsplanering".

Översiktliga planer I den kommuntäckande översiktsplanen ÖP 95 (antagen 1998-01-28) har det aktuella området beteckningen "Befintlig sammanhållen bebyggelse/

Större anläggning”. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

Planområdet ligger inom ”Fördjupning av översiktsplanen för stadskärnan” (antagen 2001-03-28). Den fördjupade översiktsplanen anger inte någon särskild funktion för nu berört planområde.

Detaljplanebeställning Kommunstyrelsen har 2006-06-19 § 153 antagit ”Detaljplanebeställning hösten 2006 – våren 2009”. Enligt denna skall följande prövas i planen: *”Genom en utvidgning av det nyskapade kvarteret Åkanten, intill kv. Bryggaren, tillskapas ytterligare parkeringsplatser.”* Detaljplanen beräknas kunna antas hösten 2006.

Detaljplaner För området gäller följande detaljplan (med fastställsedatum inom parentes): A 469 (1985-01-02)

När den nya detaljplanen vunnit laga kraft kommer den att upphäva ovanstående plan i berörd del.

Strandskydd Enligt miljöbalken kapitel 7 råder strandskydd vid bl.a. insjöar och vattendrag och syftet är att tillgodose allmänhetens friluftsliv samt att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet. Undantag görs i områden med detaljplaner och något strandskydd finns inte inom nu aktuellt planområde. När en äldre detaljplan ersätts av en ny inträder inte heller strandskyddet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur/friytor

Mark och vegetation Planområdet utgörs huvudsakligen av ett mindre grönområde som sluttar från Stationsgatans nivå ned mot Gerdska ström/gång- och cykelvägen. Vegetationen består av täta buskage och mindre träd. Området har en tydlig karaktär av ”grön skärm”.

Skuggningen från träden intill Gerdska ström/Lillån, på södra sidan om ån, behövs för att hämma igenväxning i vattnet. På norra sidan om ån ska en naturlig skötsel av trädbeståndet göra det möjligt att inte öka skuggningen mot kv. Väktaren. Åstränderna inom planområdet (och vidare fram till nygatebron) avses bibehållas i befintligt skick.



Bild 1: Sluttningen från Stationsgatan ned mot gång- och cykelstråket längs med Gerdska ström.

Som underlag för detaljplanläggningen har en geoteknisk undersökning utförts av GF Konsult AB Geoteknik 2006-09-01. Denna undersökning (som ersätter tidigare geoteknisk undersökning från 2005-12-12) motsvarar ”Steg 2 – detaljerad utredning”, enligt skredkommissionens rekommendationer. Rekommendationerna för detaljplanen citeras nedan:

”Rekommendationer

Planens intentioner bedöms kunna utföras ur geoteknisk synpunkt.

Totalstabiliteten bedöms vara tillfredsställande inom och i anslutning till planområdet. Även lokalstabiliteten mot Lillån bedöms vara tillfredsställande.

Ingen aktiv erosion bedöms pågå utmed ån.

För mindre sittningskänsliga byggnader, som t ex parkeringsgaraget, bedöms grundläggning kunna utföras med platta på mark. För känsligare byggnader, som t ex livsmedelsbutiken i nordväst, rekommenderas kompensationsgrundläggning med t ex cellplast eller lättklinker alternativt grundläggning på pilar.

Eftersom kvarteret är uppfyllt, är det möjligt att massor över nivå +60 kan utföras av varierande kvalitet. Vid GF:s sonderingar verkar det dock som om fyllnadsmassorna utförs av massor av liknande kvalitet som de naturliga jordlagren.

Då exakt läge och laster för parkeringsgarage och livsmedelsbutik är kända, rekommenderas kompletterande undersökningar för att bedöma den underliggande lerans sittningsegenskaper och därigenom kunna ge mer exakta rekommendationer för grundläggning.

Högsta högsvatten i Lillån är på nivå +60,2. Grundläggning av byggnader bör därför utföras över nivå +60,5 för att förhindra översvämningsrisk.

Uppfyllnad till och med nivå +61 fram till 3 m från skäntröven mot Lillån bedöms kunna utföras utan att stabiliteten mot ån äventyras. Uppfyllnader över denna nivå skall kompenseras för.

En permanent grundvattensänkning i området innebär tillägsbelastning på leran som kan orsaka sittningar. Vid eventuell grundläggning under medelgrundvattenytan bör grundläggning utföras med tätbetong för att förhindra detta. Vidare skall, för att förhindra en yttlig grundvattensänkning, vid ledningsdragningsströmningsavskärande fyllning utföras i ledningsgravar belägna under grundvattenytan.

Kontroll av markradon rekommenderas i byggskedet för att försäkra sig om att området utförs av normalradonmark.

Schakt

Enligt tidigare undersökningar (Sjöstrands, 1960) har torv påträffats inom aktuellt område. Vidare har det funnits en byggnad som nu är riven inom kvarteret. Varken torv eller byggrester har påträffats vid GF:s sonderingar, men det kan finnas risk för byggrester och torv vid schaktarbete.

De naturliga jordlagren bedöms ha god schaktbarhet. Dock skall schakt för

parkeringsgaraget utökas med spont mellan planerad byggnation och befintlig väg. Ur totalstabilitetssynpunkt måste spontanen slås till minst nivå n +59. Detta för att säkerställa att stabiliteten för väg och järnväg är tillfredsställande i byggskedet.

Då jordlagren inom området är silthaltiga måste risken för jordflytning samt fjällflytning uppmärksammas vid byggnation. Ytvatten skall avledas från schaktbotten för att undvika uppluckring.

Alla organiska jordarter och eventuellt förekommande torv skall schaktas bort innan byggnation.”

Geotekniskt projekteringsunderlag skall tas fram av ansvarig byggare inför detaljprojektering av kvartersmarken (grundläggning, utfyllnader mm). Kravet på ett sådant projekteringsunderlag är att det i detalj ska redovisa lämplig grundläggningsteknik för den specifika del av ett planområde som byggs ut. Området är normalriskområde för radon enligt kommunens markradonundersökning från 1985.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt Lag om kulturminnen m.m. (2 kap. Fornminnen).

Bebyggelseområden

Parkeringsändamål

Planområdet avses användas för parkeringsändamål vilket föranleder bestämmelsen: P ”Parkering”. Området, som innan Gerdskastigens tillkomst var plant, utgjorde en del av den industritomt som bl.a. har hyst Siverts kabelverk och senare Martinette damkonfektion.



Bild 2: Förutom för tillkommande livsmedelsbutik kommer förslagen parkering att utgöra en resurs för hela stadskärnan. Utbildningens Hus i kv. Farkosten ligger ca 50 m ifrån förslagen parkering.

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården (Miljöbalken 3:6). Föreslagna förändringar bedöms dock inte skada riksintresset.

Utformning

Då föreslaget läge för parkeringsgaraget ligger visuellt känsligt längs med Gerdskastigen och Lillån/Gerdska ström är det viktigt att poängtera att byggnaden ska ges en tilltalande estetisk utformning. Bestämmelsen: ”Sär-

skild omsorg skall ägnas utformning av parkeringsgarage.” införs i syfte att säkerställa detta.

För att visuellt ”bryta upp” parkeringshusets fasad längs med Gerdskastigen i mindre delpartier föreslås utformningsbestämmelser vad avser entréer och planteringar enligt följande: ”Den del av parkeringsgaraget som återfinns inom denna detaljplan ska ha minst två entréer från gång-, cykel- och mopedvägen.” samt ”Planteringar i form av spaljéer och buskar ska finnas mellan parkeringsgarage och gång-, cykel- och mopedväg. Minst hälften av fasaden ska täckas av spaljeväxter.”

Högsta *byggnadshöjd* för entrépartiet, se bild nedan, räknat från gång- och cykelvägens marknivå, föreslås vara 6,5 m. Gång- och cykelvägens marknivå samt parkeringsgaragets nedre däck ligger på +61,0 m. Stationsgatans marknivå samt parkeringsgaragets övre däck ligger på +64,0 m.



Bild 3: Perspektiv som visar det föreslagna parkeringsgaragets ena entré där Östra Ringgatan och Gerdskastigen möts. Illustration av Fredblad Arkitekter.



Bild 4: Perspektiv som visar det föreslagna parkeringsgaragets läge längs med Gerdskastigen's gång- och cykelväg samt Lilla n/Gerdska ström. Illustration av Fredblad Arkitekter.

Belysning/ljussättning Parkeringsgaraget anläggs enligt förslaget i en norrsluttning. På grund av detta är det nödvändigt att åstadkomma ljusschakt mot söder (för souter-rängplanet) som kan kompensera för de sämre ljusförhållandena på platsen. Bestämmelsen: "Ljusschakt ska anordnas på parkeringsgaragets södra sida." införs i syfte att säkerställa detta.

Om det skulle visa sig vara tekniskt och/eller estetiskt olämpligt att bygga naturliga ljusschakt mot söder kan konstgjorda ljusschakt anläggas "längst in" i garaget. Dessa förses då med dagsljusliknande belysning.

Genom att välja ljuskällor med god färgåtergivningsförmåga belyses människor, byggnader och växtlighet på ett så naturligt sätt som möjligt. God färgåtergivningsförmåga förstärker ljussättningens trygghetsskapande verkan. Detta är viktigt att åstadkomma både inom byggnaden och exteriört längs med parkeringshusets fasad invid Gerdskastigen samt på parkeringshusets övre "öppna däck" i nivå med Stationsgatan.

De planbestämmelser som relaterar till belysning lyder enligt följande: "Parkeringsgaraget ska både interiört och exteriört förses med ljuskällor med god färgåtergivningsförmåga" samt "Belysning ska vara väl avbländad".

Tillgänglighet Parkeringsanläggningens *övre* plan ligger i nivå med entrén till föreslagen livsmedelsbutik (och Stationsgatan). Hiss förbinder parkeringsanläggningens *nedre* plan med livsmedelsbutiken.

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

Gator Planområdet kommer att trafikmatas via Stationsgatan (och indirekt via parkeringshuset under tillkommande livsmedelsbutik). Någon möjlighet att trafikmässigt ansluta från parkeringshuset till Östra Ringgatan föreslås inte ges. Tekniskt sett skulle det dock gå att ansluta garagets nedre plan (i nivå med Gerdskastigen) till Östra Ringgatan.



Bild 5: Principsektion genom planområdet med (från vänster) bostadsbebyggelsen inom kv. Våktaren, Gerdska strömmen, parkeringsgaraget och Stationsgatan. Illustration av Fredblad Arkitekter.

En parkeringsresurs för stadskärnan Parkeringshusets föreslagna placering ligger strategiskt i förhållande till stadskärnans målpunkter. Detta torde medverka till en minskning av söktrafiken i stadskärnan.

Den utifrån-matning av trafiken (från Stationsgatan) som är tänkt att ske leder, förutom till ett allmänt minskat trafiktryck på stadskärnan, även till ett bättre utnyttjande av själva Stationsgatan. Stationsgatan har en karaktär av ”ringled” runt stadskärnan.

Parkeringsplatserna i anläggningen ska uppfylla god standard (god bekvämlighet). Det innebär att de platser som ska nyttjas för allmän parkering ska hålla måtten 2,5 x 5 m med 6,0 m mellan raderna. Platser för handikapparkering ska vara 3,6 m breda.

Antalet parkeringsplatser i föreslaget parkeringshus uppgår till ca 120 st.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Gång-, cykel- och mopedtrafik hänvisas till Gerdskastigen som ligger mellan planområdet och Gerdskastrom/Lillån. Mopedtrafiken kan även nyttja Stationsgatan.

Teknisk försörjning

Vatten/avlopp

Butiksdelen i intilliggande detaljplan ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Parkeringsanläggningen behöver ingen separat anslutning.

Dagvatten

Vid rening av dagvatten ligger fokus på att omhänderta metaller och oljespill. När dagvattnet från parkeringsgaraget har passerat slam- och oljeskiljare (eller dylik reningsutrustning) ska det vara så rent att det kan släppas direkt ut i närliggande Gerdskastrom.

En planbestämmelse anger att: ”Dagvatten från parkeringsytor ska renas från slam- och oljeföroreningar i lokal behandlingsanläggning i anslutning till fastigheten innan det når dagvattenledning/recipient.”

Befintliga dagvattenledningar som går igenom planområdet behöver flyttas vid en utbyggnad av ett parkeringshus.

El

Planområdet förutsätts servas av den transformatorstation som föreslås tillkomma sydväst om kvarteret Bryggaren.

Inom den smala markremsan mellan gång-, cykel och mopedvägen och tänkt parkeringsgarage går befintliga elledningar. Plats för dessa säkras genom ett u-område (område för allmänna underjordiska ledningar).

Tele

TeliaSonera AB har inga ledningar som berör planområdet.

Optokablar

De optokablar som går igenom planområdet (invid fjärrvärmeledningarna) behöver flyttas vid en utbyggnad av ett parkeringshus.

Fjärrvärme

De fjärrvärmeledningar som går igenom planområdet (invid optokablarna) behöver flyttas vid en utbyggnad av ett parkeringshus.

BEHOV AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

Ställningstagande

Plan- och byggkontoret har gått igenom bedömningskriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen. Kontoret anser att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagens mening i kap 5:18 (med sådan påverkan på miljön, hälsan eller hushåll-

ningen med mark och vatten och andra resurser avses industrier, köpcentra, parkeringsanläggningar, hamnar, hotellkomplex och liknande). En separat miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.

Natur- och kulturmiljö

Inom planområdet finns inga intressen 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

Buller

Vid ett genomförande av planen kommer merparten av befintlig grönremsa mellan Stationsgatan/Västra stambanan och bostadshuset inom kv. Väktaren att försvinna till förmån för parkeringen. För att berörda boende skall kompenseras med anledning av att den bullerdämpande "kullen" schaktas av föreslås bullerdämpande plank eller skärmar uppföras.

Planbestämmelsen: "Estetiskt tilltalande bullerdämpande plank/skärm ska anordnas till angiven höjd över körbana/järnvägsspår. Plank/skärm ska utföras i ljudabsorberande konstruktion. Plank/skärm vid järnvägsspår ska kunna dämpa tryckvåg och utformas på ett sådant sätt att det inte förstärker tågbullret i kvarteret Ekan" införs. Föreslagen höjd på de bullerdämpande planken/skärmarna är 1,4 m vid parkeringsgaraget och 3,0 m vid Västra Stambanan.

Det 1,4 m höga planket/skärmen avses tillkomma för de boende i kv Väktaren. Det 3,0 m höga planket/skärmen avses i första hand tillkomma för föreslagen nyexploatering i form av bostäder (kv Bryggaren) och livsmedelsbutik.

Störande ljussken

För att bilarnas strålkastare inte skall störa omkringliggande bostadsbebyggelse skall parkeringsdäckets avslutning mot nordväst (i riktning mot kv. Väktaren) utföras tät. Planbestämmelsen: "Staket/skärm mot befintliga bostadshus ska utföras så att ljussken från bilstrålkastare avskämmas" införs för att säkerställa detta.

Luftföroreningar

Planen bedöms inte leda till att någon miljö kvalitetsnorm (kvävedioxid och svaveldioxid) enligt miljöbalken överträds.

Farligt gods

Planområdet ligger ca 25 m norr om Västra stambanans järnvägsområde (spårmitt) där transporter med farligt gods sker. En planbestämmelse som påtalar att plank/skärm vid järnvägsspår ska kunna dämpa tryckvåg införs på grund av detta.

Störningar under byggtiden

För att minska bullret under byggskedet bör inget byggnadsarbete eller transporter med tunga fordon få förekomma nattetid, söndagar eller helger. Samma tidsbegränsningar gäller för åtgärder som orsakar vibrationer.

Schaktmassor

Då det inte är känt vad fyllnadsmaterialet i befintlig "kulle" består av är det viktigt hur dessa jordmassor tas omhand efter att de schaktats av. Plan-

och byggkontoret skall i samråd med miljöskyddskontoret undersöka hur uppkomna massor på bästa miljömässiga sätt skall omhändertas.

Ambitionen är att överblivna schaktmassor som inte kan användas inom området ska återanvändas som fyllnadsmaterial på annan plats.

Naturresurser Planförslaget bedöms vara förenligt med de grundläggande bestämmelserna om hushållning med naturresurser och skydd av naturen i miljöbalken kapitel 3, 4 och 7.

ÖVRIGT

Genomförande Planens genomförandetid slutar fem år efter det datum planen vunnit laga kraft. Genomförandebeskrivning finns som särskild handling.

Medverkande tjänstemän Synpunkter på planförslaget har lämnats av tekniska kontoret och miljöskyddskontoret där Ingemar Larsson respektive Bo Norling varit kontaktpersoner.

Alingsås dag som ovan
PLAN- OCH BYGGKONTORET

Mattias Westblom
Planarkitekt