

Ändring nr.1 av **Planbeskrivning**



Standardförfarande, dnr 2019.472 SBN
Upprättad 2020-05-11
Delegationsbeslut 2020-02-03

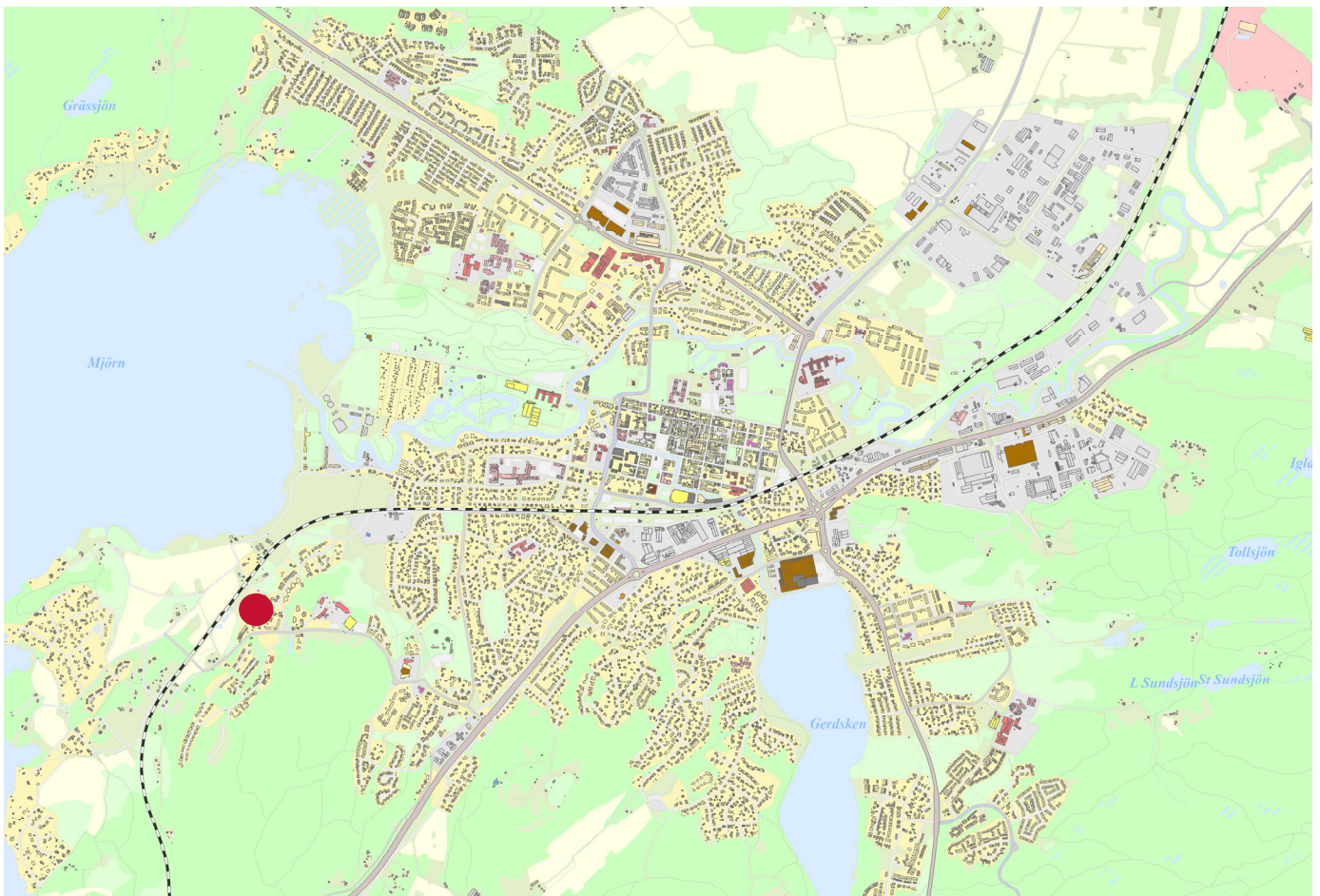
Samrådshandling

Ändring av detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Tallbackegatan 12 och 14, (Skogsslänten 2)

Sammanfattning

Planens syfte är att ge möjlighet till en fastighetsdelning. På fastigheten finns ett parhus byggt 2007. Ägarna av parhuset önskar separata tomter då huset redan har separata adresser. Detta ger tydligare gränser om så en del av parhuset skulle säljas i framtiden.

Området för planändringen uppgår till 780m². Marken i planområdet består av kuperad terräng med ett parhuset byggt i souterräng på berg.



Innehåll

Sammanfattning	2	6. Risker och störningar på platsen	12
Planprocessen	3	7. Konsekvenser	12
1. Inledning	4	8. Planbestämmelser	13
2. Bebyggelse	5	9. Tidigare ställningstaganden	14
3. Gator och trafik	9	10. Genomförande	16
4. Mark och vatten	10	11. Administrativa frågor	17
5. Teknisk försörjning	11		

Planprocessen

Planprocessen regleras av Plan- och bygglagen och den består av flera olika skeden. Denna detaljplan tas fram enligt standardförfarande.

Samråd

Kommunen ska samråda detaljplaneförslaget med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Samrådets syfte är att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. När samrådet genomförts kan planförslaget justeras utifrån de synpunkter som kommit in för att bättre anpassa förslaget till förutsättningarna på platsen.

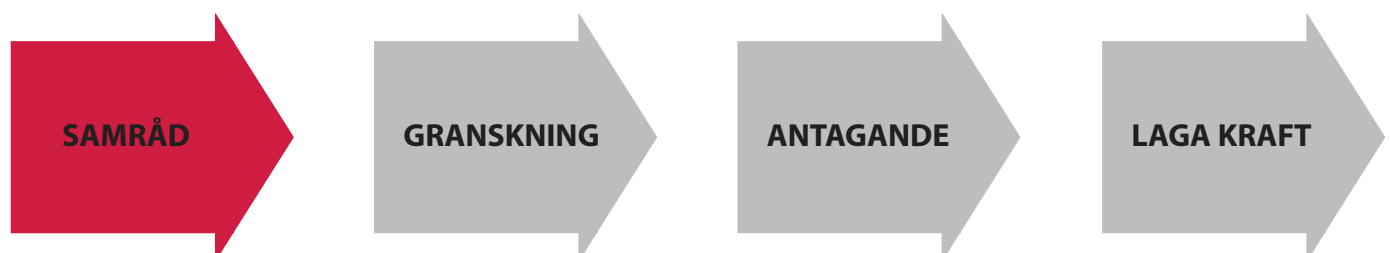
Granskning

När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och redigerats efter inkomna synpunkter ska det färdiga förslaget vara tillgängligt för granskning under två veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, till exempel sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan.

Synpunkter från samrådet och granskningen redovisas i ett granskningsutlåtande.

Antagande och laga kraft

Detaljplanen antas av samhällsbyggnadsnämnden. Efter antagandet har ej tillgodosedda sakägare under tre veckors tid möjlighet att överklaga detaljplanen. Därefter vinner planen laga kraft om den inte överklagas.



Planbeskrivning

1. Inledning

Planens syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra en delning av fastigheten Skogsslänten 2. De boende i det befintliga parhuset önskar separata tomter istället för i dagsläget en gemensam.

Planhandlingar

Planhandlingarna är "Ändring nr 1 av plankarta" samt denna "Ändring nr 1 av planbeskrivning". Endast "Ändring nr 1 av plankarta" blir juridiskt bindande. En övrig handling är "Fastighetsförteckning". Efter samråds- och granskningskedet upprättas också ett "Granskningsutlåtande".

Ändring av detaljplan

Ändring av detaljplan innebär att gällande plan fortsätter att gälla, men att ändringar görs i planbestämmelser. De nu aktuella handlingarna blir således komplement till befintliga planhandlingar.

Uppdrag

Ägaren till fastigheten Skogsslänten 2 har 2018-08-27 fått positivt planbesked för ändring av befintlig detaljplan. Syftet är att dela fastigheten Skogsslänten 2 i två delar.

Gällande detaljplan

För fastighet Skogsslänten 2 gäller detaljplan Dp 130 som vann laga kraft 2007-01-11. Planen anger Bostäder (B), Entréväning med serviceinriktade verksamheter, hantverk mm som inte stör närliggande bostäder (C₁) samt Kontor (K) för berört område. Högsta byggnadshöjd är 5 meter. Vind får inte inredas (v₁). I dagsläget är minsta tillåtna tomtstorlek 700kvm (e₁) samt största sammanlagda byggnadsarea 180 kvm per tomt (e₂).

Planområde

Planområdet ligger ca 2 km sydväst om Alingsås stadskärna. Fastigheten ligger intill Tallbackegatan och totalarealen är 780 m². Till fastigheten hör ett parhus med byggnadsarea 180 kvm med nybyggnadsår 2007. Marken är i privat ägo. Till fastigheten finns befintlig väg, VA lösning samt parkeringslösning.

Planprogram

Enligt plan- och bygglagen 5 kap 10 § kan kommunen, om man bedömer att det behövs för att underlätta detaljplanarbetet, ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program. Kommunen bedömer att nu aktuell detaljplan inte är så komplicerad att ett särskilt program behövs.

Översiktsplan

Översiktsplanen antogs av Kommunfullmäktige den 31 oktober 2018 och anger inom aktuellt område detaljpanelagt område med lövskogsinventering.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen då inga markförändringar sker i förslaget.

2. Bebyggelse

Bakgrund

Ägaren till fastighet Skogsslänten 2 har 2018-08-27 fått positivt planbesked för ändring av befintlig detaljplan. Syftet är att dela fastighet Skogsslänten 2 i två delar så att vardera delar av parhuset har en egen tillhörande trädgård. Till parhuset hör idag två adresser (Tallbackegatan 12 och 14) men de har en gemensam tomt.

Området består av friliggande småhus främst villor men även parhus. Husen är av olika karaktär byggda i ett till två plan med tomter i varierande storlek ner till 700m². Fastigheten Skogsslänten 2 har en yta på ca 780m² och bedöms vara tillräckligt stor för att kunna delas i två tomter. Fastigheten är en naturtomt och parhuset är planerat med naturen i hänsyn.

Området är planerat med goda kommunikationer. Närmsta busshållplats är belägen vid stadsskogsgatan.



Kringliggande bebyggelse i varierande skala



Parhuset sett från Tallbackegatan med entréer samt inbyggda garage



Bild till vänster: Husets nordvästra sida med terrass. Bild till höger: Husets sydöstra sida mot Tallbackegatan.

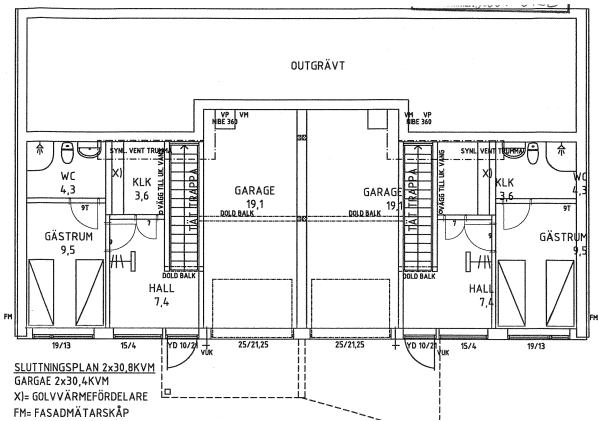
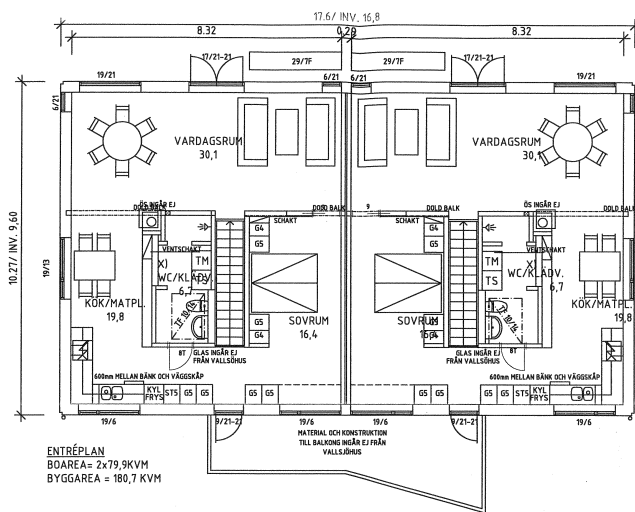
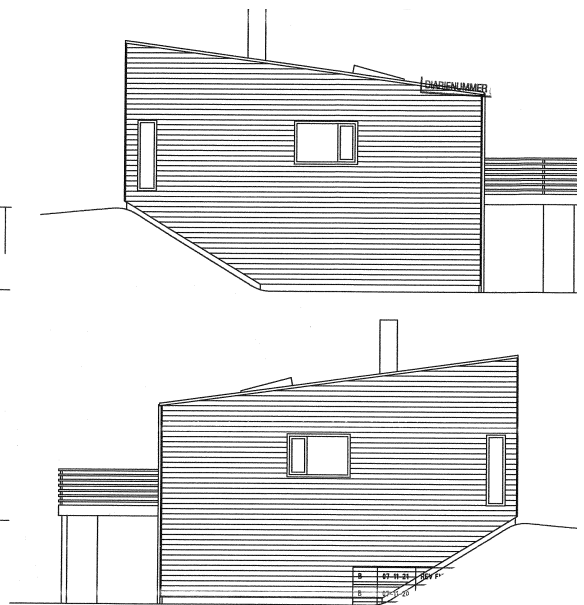


Bild till vänster: Övre plan. Bild till höger: Gatuplan.



Fasadvyer av befintligt parhus på fastigheten

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Regionmuseum Västra Götaland har 2006 utarbetat rapporten ”Bebyggelsehistorisk inventering av Alingsås stad, utom stadskärnan”. Ingen byggnad inom planområdet har utpekats som en viktig kulturhistorisk miljö. Fastigheten inom planområdet finns inte heller med på listan för övriga fastigheter med kulturhistoriskt värde som inte inventerats.

Riksintresse kulturmiljö

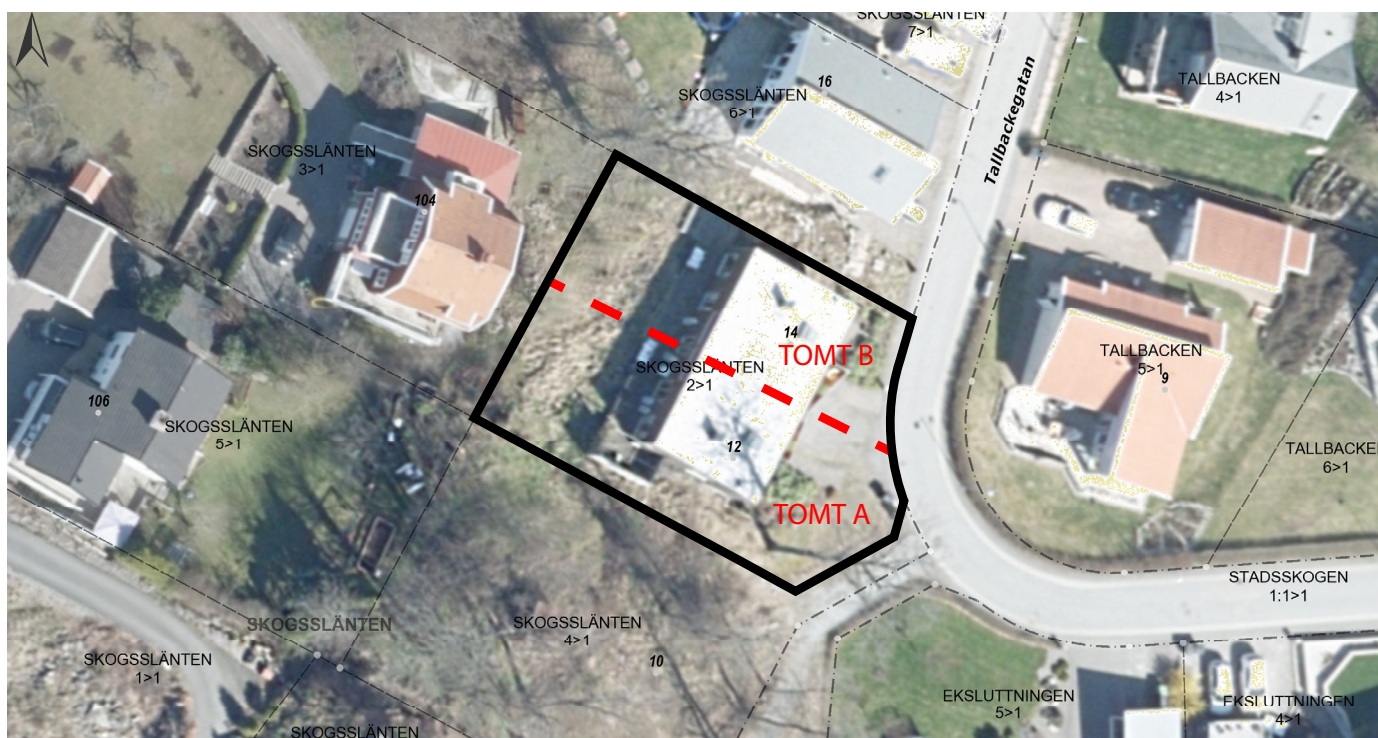
Detaljplanen berörs inte av riksintresse för kulturmiljövården.

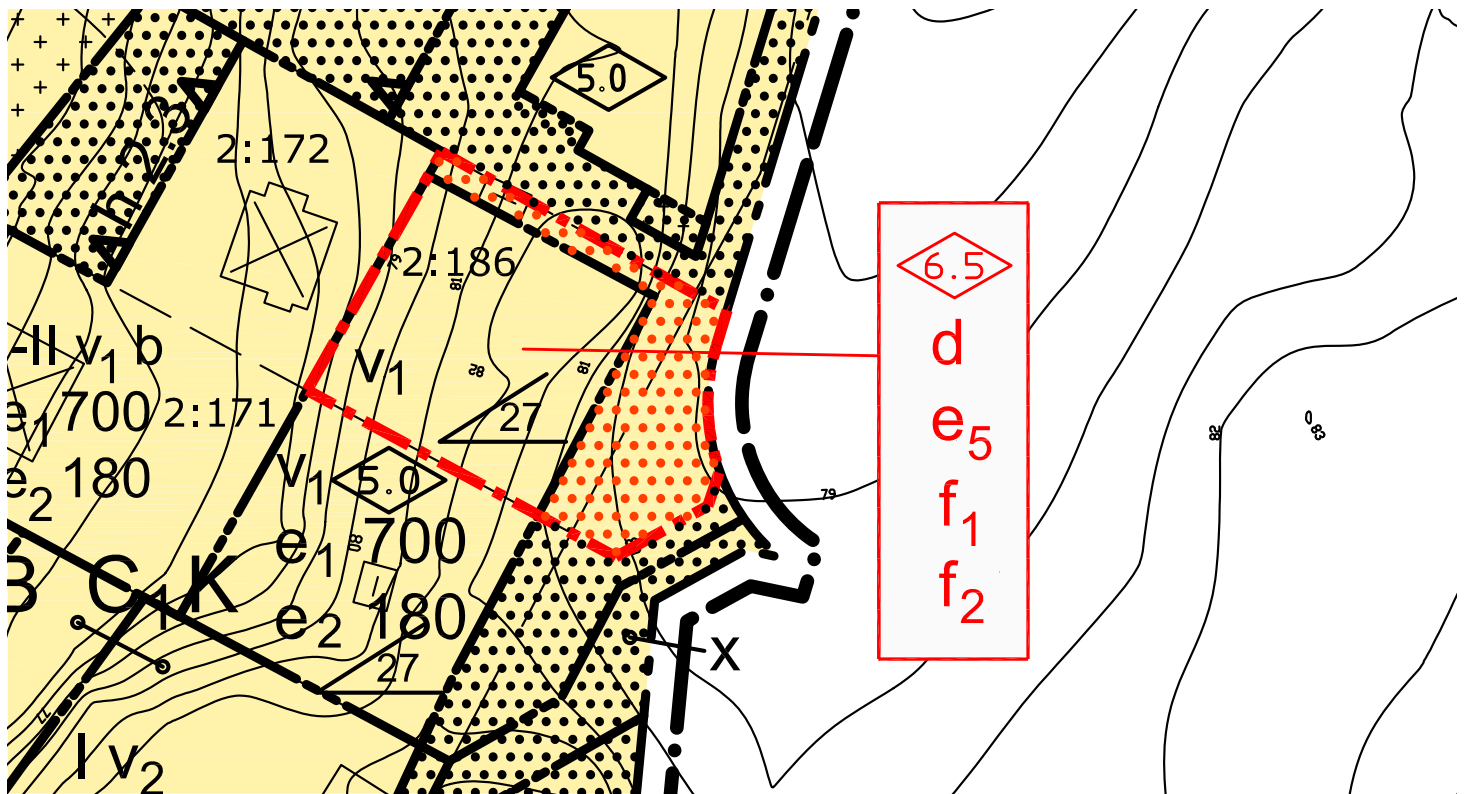
Ändring av plan

I ändringen av detaljplan ges möjlighet till två separata fastigheter med tillhörande del av parhus. Detta för att underlätta ägandeförhållanden samt möjliggöra för framtida försäljning av parhus. Bilden nedan illustrerar möjlig tomtindelning med röd avgränsningslinje som löper genom fastigheten mitt emellan parhusets två delar.

Ändringen medför ingen överkan på befintlig mark då den redan är i anspråkstagen. Den sydöstra delen av fastigheten som vetter mot tallbackegatan består av en delad uppfart fram till parhusets två integrerade garage. Intilliggande ytor är stenlaggda med ytor för växtlighet. På den nordvästra sidan löper en terrass och naturtomt med berg och växtlighet.

Eftersom att huset är placerat upp mot norr på fastigheten blir vid delningen tomt A större än tomt B. Tomt A utgör då ca 440m² medan tomt B då utgör ca 335m². Bestämmelsen om minsta tomtstorlek för berörd fastighet på 700m² i gällande detaljplan upphävs och ersätts med en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek på 300m². Även bestämmelsen för största sammanhängande byggnadsarea per tomt ändras från 180m² till 100m². Övriga planbestämmelser i gällande/underliggande detaljplan fortsätter att gälla.



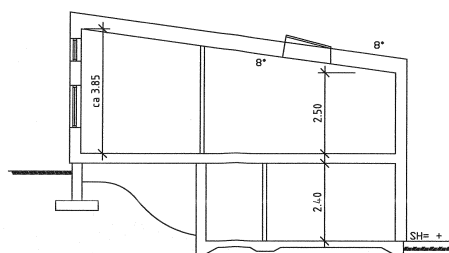


Ändring i plankarta

Bestämmelser i plankartan anpassas efter parhuset. Vid delning av fastigheten minskas fastighetsstorleken, detta visas med att e_1 upphävs inom planområdet och ersätts med d , där d betyder att minsta fastighetsstorlek är 300m^2 . Vid delning upphävs bestämmelse e_2 och ersätts med e_5 som innebär största byggnadsarea är 110m^2 per tomt. Då balkong kragar ut över prickmark läggs bestämmelsen f_1 till som innebär att balkong får kragar ut 3 meter över prickmark. Då byggnaden har ett specifikt formspråk med färgsatt balkong och omsorgsfullt utvalda material tillkommer bestämmelsen f_2 som innebär att fasad ska utformas enhetligt för hela parhuset enligt gällande formspråk. Byggnadshöjden anpassas från 5 meter till 6,5 meter.

Terränganpassning / Tillgänglighet

Fastigheten inom planområdet är kuperad naturtomt med befintligt parhus. Parhuset är förberedd för tillgänglighet med möjlig ombyggnation av badrum på nedervåning. Huset är souterräng insprängd i naturtomten då det är en viss höjdskillnad från Tallbakegatan mot den västra delen av fastigheten. Fastighetens västra del är bebyggd med terrass och annars lämnad som naturtomt.



3. Gator och trafik

Befintligt gatunät/Angöring och utfarter

Tallbackegatan ansluter till planområdet där infart sker. Tallbackegatan mynnar ut i Alfhemsgatan i norr och Ekhagegatan i söder.

Gång- och cykeltrafik

Gång och cykeltrafik påverkas inte av planändring.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns belägen längst Stadsskogsgatan med hållplatsen Skogskullen 150 meter från planområdet. Här går busslinje 4 mot Alingsåsterminalen/Stadsskogen samt linje AÅSS mot Stadsskogen.

Parkering för bilar

Parkering sker inom fastigheten. Ingen förändring vid delning av fastighet. Parhuset har integrerat separata garage samt plats framför garaget för parkering.

Riksintresse kommunikationer

Planområdet är beläget nära järnvägen som är av riksintresse för kommunikationer. Då detaljplanen inte ser till ny exploatering berörs inte riksintresset.



Trafikkarta

4. Mark och vatten

Natur och vegetation

Marken består av berg samt vilt gräs i väster samt iordninggjorda rabatter i öst. Förändringen avser ett detaljplanerat område där marken redan är ianspråktagen.

Fornlämningar och kulturminnen

Inom området finns fornlämningen Raä 321 som är en fyndplats för flintverktyg. Området har undersökts av Lödöse Museum och redovisats i rapport 2006:3 men inget av arkeologiskt intresse påträffades inom det nu aktuella planområdet.

Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt Kulturmiljölagen (2 kap. Fornminnen).

Geoteknik och radon

Radon är en ädelgas som ger upphov till joniserande strålning. Radon finns i marken i stora delar av Sverige och kan tränga in i byggnader genom otätheter i grunden eller källaren.

Radioaktiviteten i berggrunden är dokumenterad av Sveriges Geologiska AB i en rapport 1989-05-17. Berggrunden klassas som normalradonmark. Bostadsbyggnad/Kontorsbyggnad inom normalriskområde ska normalt utföras med radonskyddande konstruktion alternativt ska motsvarande åtgärder vidtas så att högst 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 (detta anges som en upplysning på plankartan).

Fastigheten består till största del av Urberg. En mindre del av sydöstra fastigheten består av morän.

Riksintresse, natur och friluftsliv

Föreslagen detaljplan bedöms inte skada riksintresset.

5. Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunala VA-ledningsnätet idag genom ledningar i Tallbackegatan. Ledningarna ansluter via Tallbackegatan till Tallbackegatan 14. Detta medför att ledningarna ansluter till ena delen av parhuset där mätenheten för vattenanvändningen är monterad. Vid delning av fastighet rekommenderas ett servitut som medför att Tallbackegatan 12 har rätt att använda befintliga vattenledningar som löper under Tallbackegatan 14. En delning av vattenabonnemanget bör göras vid delning av fastighet med separata vattenmätare i vardera del av parhuset. Kartan nedan visar ledningarnas befintliga läge.



Den röda ringen markerar befintliga ledningar som ansluter till fastigheten.

Avfall

Avfall omhändetas inom planområdet genom avfallskärl utmed Tallbackegatan i sydöstra delen av fastigheten.

Värme

Bebyggelsen är ansluten till det kommunala fjärrvärmenätet.

6. Risker och störningar på platsen

Farligt gods

Planområdet ligger inte vid någon av de vägar (E20 och R42) som Länsstyrelsen rekommenderat som färdvägar för genomfartstransporter med farligt gods. I kommunens risk- och sårbarhetsanalys 2004 har vägvalsstyrning angivits för transporter mellan primärnätet och leverantör/mottagare i industriområden i centralorten. Planområdet ligger inte heller vid någon av dessa vägar.

Planområdet ligger ca 85 meter från järnvägen där farligt gods transporteras. Då planområdet redan är i anspråkstager bedöms inte ytterligare utredningar som nödvändiga.

Vibrationer

Geotekniska undersökningar med sondering till berg har gjorts av GF Konsult 2004-07-02 och 2005-09-23. Inga stabilitetsproblem bedöms förekomma inom området.

7. Konsekvenser

Miljöbedömning

Kommunen har i en undersökning, enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34 § och Miljöbalken 6 kap 5-6 § (2017:955), studerat om aktuell detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Vid undersökningen har miljöbedömningsförordningen särskilt beaktats och kommunen har därmed bedömt att en Strategisk miljöbedömning inte behövs för aktuellt planområde. Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen innebär för miljön, hälsan och hushållningen redovisas i denna planbeskrivning.

Konsekvenser riksintressen

Föreslagna förändringar bedöms inte skada riksintressen.

Naturmiljö

Förändringen avser ett detaljplanerat område där marken redan är i anspråktagen.

Kulturmiljö

Planen innebär inte någon förändring av någon kulturhistoriskt värdefull miljö.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Regeringen har utfärdat en förordning med miljökvalitetsnormer för utomhusluft, luftkvalitetsförordningen (2010:477). Miljökvalitetsnormer finns bl.a. för kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon i utomhusluft.

Luftföroreningshalten är högst vid hårt belastade gator och vägar i tätare bebyggelse, men även utsläpp från industrier, småskalig vedeldning och energiproduktion påverkar halterna.

I området bedöms inte luftföroreningshalten vara hög. Topografi och bebyggelse påverkar inte halterna negativt. Därmed behöver åtgärder inte vidtas. Normerna överskrids inte på platsen. Detaljplanen bedöms inte påverka normerna negativt.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormen för vatten beskriver den vattenkvalitet som vatten ska uppnå vid en viss tidpunkt. Det övergripande målet är att allt vatten ska vara av god kvalitet år 2015 men senast till år 2027. Normen anger en miniminivå och ger inte någon automatisk rätt att förorena upp till den angivna nivån.

Miljökvalitetsnormerna för vatten formuleras på olika sätt beroende på vilken typ av vattenförekomst de berör.

Ytvatten är sjöar och vattendrag. De klassificeras i ekologisk status och kemisk status. Den ekologiska statusen utgår från förutsättningarna för växt- och djurliv. Sådant som kan påverka vattendraget och växt- och djurliv negativt är förändring av vattenflödet, förändring av botten eller mark och strandzon, försurning och övergödning. Ytvattnets kemiska status bestäms av hur mycket kemiska föroreningar som finns i vattnet eller bottensedimentet. De ämnen som ses som föroreningar är ämnen som normalt sett inte hör hemma i våra ytvatten till exempel tungmetaller, bekämpningsmedel och kemiska föreningar som används i bland annat tillverkningsindustrin.

Grundvattnet på platsen påverkas inte negativt på grund av föreslagen planåtgärd.

Konsekvenser för närboende

För närboende kommer fastighetsdelning enligt planförslaget inte innebära en påtaglig förändring gentemot tidigare.

8. Planbestämmelser

Förklaring av planbestämmelser

Kvartersmark

Bokstaven B står för bostäder. Bokstaven C₁ står för entréväning med serviceinriktade verksamheter, hantverk mm som inte stör närliggande bostäder. Bokstaven K tillåter kontor.

Inom ytan markerad med BC₁K får bostäder, serviceinriktade verksamheter samt kontor finnas.

Mark där byggnader inte får uppföras är markerat med prickar. Bestämmelsen d anger minsta tomtstorlek. Bestämmelsen e⁵ anger exploateringens nyttjandegrad i kvadratmeter byggnadsarea, vilket betyder hur stor yta på marken som man får bebygga. Högsta byggnadshöjd anges med symbol på plankartan. Bestämmelse f₁ anger hur mycket balkong får kraga ut över prickmark. Bestämmelse f₂ anger att fasader över hela parhuset skall utformas enhetligt enligt gällande formspråk.

9. Tidigare ställningstaganden

Vision 2040

Alingsås kommun har antagit Vision 2040 som en framtidsbild av vad Alingsås vill vara år 2040. Visionen lyder:

”Alingsås är Västsveriges vackraste kulturstad i en levande bygd. Genom nytänkande, engagemang och tillgänglighet skapar vi livskvalitet för alla”.

För att låta visionen få kraft i hela samhället finns fem fokusområden utpekade, som tydliggör de särskilda inriktningar där fokus bör ligga för att nå Vision 2040. De utpekade fokusområdena är:

Vackra miljöer
Livskvalitet
Experimentlust
Omställning
Tillsammans

Budget för Alingsås kommun 2020-2022

Budgeten pekar ut färdriktningen för kommunens utveckling. Den innehåller resultat-, balans och kassaflödesbudget för de kommande tre åren och investeringsbudget för de kommande fem.

I budgeten presenteras prioriterade mål med Vision 2040 som ledstjärna. Målen är övergripande och omfattar hela kommunen. Till de prioriterade målen kopplas indikatorer som är styrande för att nå de politiska ambitionerna. De mål som berör detaljplaneringen är:

- Alingsås växer genom att stärka och uppmuntra arbetsliv, näringsliv och föreningsliv
- I Alingsås finns goda livsmiljöer genom en långsiktig ekologisk, social och ekonomisk hållbar utveckling
- Alingsåsarna har inflytande, får god service och ett gott bemötande från kommunen
- Alingsås ska utvecklas genom ett hållbart samhällsbyggande med bevarad natur och kulturmiljö

Tillväxtprogram 2020-2029

Tillväxtprogrammet med tillhörande övergripande finansieringsplan visar på vilka möjligheter det finns i Alingsås kommun samt hur Alingsås kommun skulle kunna utvecklas de kommande tio åren. Tillväxtprogrammet är ett underlag till kommunens budget och övrig samhällsplanering. Programmet ska ge underlag till de expansionsinvesteringar som planeras och peka ut särskilda utvecklingsprojekt men ersätter inte beslut för enskilda projekt.

Huvudinriktningen för utvecklingen inom de kommande tio åren utgår bl.a. från att:

- Minst 1 000 bostäder ska skapas inom Tillväxtprogrammets 10-årsperiod.
- Valfrihet i boendeform och kostnadsnivå ska finnas
- Infrastruktur i form av vatten- och avloppsledningar, vägar och kollektivtrafik behöver byggas för att möta framtida behov
- Mark för verksamheter ska göras tillgänglig.

De områden som tillväxtprogrammet pekar ut som de områden som ska utvecklas inom programmets tioårsperiod är:

- Södra och Norra Stadsskogen
- Norra bolltorp
- Krangatans förlängning
- Mjörnstranden
- Verksamhetsområde Norr och Norra länken

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 miljö kvalitetsmål som är aktuella för detaljplaneringen: Begränsad klimatpåverkan, God bebyggd miljö och Frisk luft (plus eventuellt:) samt Säker strålmiljö. Ett övrigt övergripande mål är att de nationella miljömålen avseende luftföroreningar ska klaras i hela kommunen.

Ett annat mål är 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”.

Riktlinjer för miljöanpassat byggande

”Riktlinjer för miljöanpassat byggande” har antagits av Alingsås kommunfullmäktige 2011. De övergripande målen är att begränsa vår klimatpåverkan och att byggnader inte ska påverka människors hälsa negativt.

10. Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för planens framtagande. Fastighetsägaren projekterar, utför och bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelning

Fastighetsägare ansvarar för att erforderlig fastighetsbildning genomförs. Planen medger att Skogsslänten 2 genom fastighetsbildning kan styckas, alternativt klyvas.

Den nya fastigheten ska anslutas till Tallbacken GA:1 genom lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägare bekostar planens upprättande, genomförande och erforderlig fastighetsbildning.

VA-ledningar

Ett servitut bör upprättas genom lantmäteriförrättning då anslutningspunkten är intill ena delen av parhuset (Tallbackegatan 14). Vid en delning av fastigheten kommer ledningarna att ligga under Tallbackegatan 14 uppfart. Abonnemanget bör delas och separata mätare bör installeras.

Tekniska frågor

Utredningar

Följande utredningar utgör underlag för detaljplanen:

- Geoteknisk utredning (Sveriges Geotekniska AB, 1989-05-17).
- Geotekniska undersökningar med sondering till berg (GF Konsult 2004-07-02 och 2005-09-23)
- Bebyggelsehistorisk inventering av Alingsås stad, utom stadskärnan (Regionmuseum Västra Götaland, 2006)
- Farligt gods (kommunens risk och sårbarhetsanalys, 2004)
- Fornlämningar rapport 2006:3

Samtliga utredningar är hämtade från Detaljplan Nordvästra Stadsskogen, 2006-11-07.

11. Administrativa frågor

Genomförandetid

Nu aktuell ändring av detaljplan har en genomförandetid som är fem år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft.

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 begränsat 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 inleds med ett samrådsskede med de som är berörda. Om samtliga sakägare godkänner förslaget under samrådet kan planen föras direkt till antagande och granskning kan förbigås.

Planavgift

Kostnaderna för upprättande av nu aktuell ändring tas ut genom planavtal med fastighetsägaren till Skogsslånten 2.

Medverkande

Detaljplanen har utarbetats under medverkan av en plangrupp med representanter från samhällsbyggnadskontoret, kommunledningskontoret, tekniska förvaltningen och miljöskyddskontoret.

Beskrivningen av genomförande är framtagen i samråd med exploateringsavdelningen.

Planavdelningen

Planarkitekt
Caroline Engdahl

Planchef
Cecilia Sjölin

