

DETALJPLAN FÖR ALINGSÅS
BOSTÄDER MM VID BRYGGAREGATAN

PLANBESKRIVNING

2008-10-07

1. INLEDNING

Syfte	Syftet med planen är att utöka befintlig byggrätt för parkeringsanläggning i kvarteret Bryggaren så att även bostäder, handel, kontor eller utbildning tillåts.
Planhandlingar	Den juridiskt bindande handlingen är plankarta med bestämmelser. Till detaljplanen fogas en planbeskrivning, en genomförandebeskrivning och en illustrationskarta. Dessa har ingen rättsverkan utan ska underlätta förståelsen av planen och vara vägledande vid tolkningen av den. Efter utställning av planen har också ett utställningsutlåtande upprättats.
Läge och areal	Planområdet ligger i södra delen av stadskärnan i Alingsås. Planområdet är ca 1,4 ha.
Markägare	Kommunen äger marken.

2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Uppdrag	Kommunstyrelsen beslutade 2004-01-12 om en detaljplanebeställning där uppdraget att upprätta denna detaljplan ingick.
Detaljplaner	För området gäller följande detaljplaner: - A 469, V Ringgatan och Stationsområdet (fastställd 1985-01-02) - Dp 70, Stora och Lilla torget (laga kraft 2001-03-27) För A 469 har genomförandetiden gått ut. För Dp 70 har inte genomförandetiden gått ut men i den del som berörs är det kommunen som är markägare. När den nya detaljplanen vunnit laga kraft kommer den att upphäva de äldre planerna i berörda delar.
Vision	Alingsås kommun har antagit Vision 2019 som en ledstjärna för all planering. Bl.a. anges att "Alingsås har en central roll i västsveriges utveckling och satsar på hållbarhet och livskvalitet i hela kommunen. Alingsås har 42000 invånare år 2019". En av tre huvudstrategier för genomförandet är Boende och i en bostadspolicy anges att bostadsformerna ska vara strandnära boende, innerstadsboende, lågbudgetboende, marknära boende samt boende på landet.
Alingsås miljömål	Kommunen har också antagit Alingsås miljömål 2005-2008. De mål som har direkt betydelse för detaljplaneringen är Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft, Levande sjöar och vattendrag samt God bebyggd miljö.
Översiktliga planer	Kommunfullmäktige antog 2001 "Fördjupning av översiktsplanen för Alingsås kommun, Stadskärnan". Enligt denna är kvarteret Bryggaren en viktig parkeringsresurs med plats för ca 500 bilar. Översiktsplanen anger att byggande ska ske på rivningstomten. Fördjupningen av översiktsplanen är aktuell och detaljplaneförslaget överensstämmer med fördjupningen.
Program	Enligt plan- och bygglagen ska en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt. Den nu aktuella planens ändamål (bostäder) har stöd i fördjupning av översiktsplanen för staden Alingsås och något program behövs därför inte.

3. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur/friitor

Strax norr om kvarteret Bryggaren rinner Lillån. En gång- och cykelväg längs åns södra sida ligger inom planområdet och den ska finnas kvar.

Lillån med kvarteret Bryggaren och gång- och cykelvägen till höger



Vegetation

Utanför planområdet finns dels Lillån med trädbestånd på båda sidor som är ett viktigt grönstråk genom bebyggelsen. Dels finns också väster om kv Bryggaren en viktig allmän plats, Hotellparken. Den är i dag till stor del en parkering men planer finns att på sikt ta bort parkeringen och ersätta den med parkmark.

Rekreationsområden

Avståndet till parkerna Plantaget och Nollhaga är drygt 700 m. Även avståndet till naturområdet Hårsberget respektive sjön Gerdsken med dess badplatser är drygt 700 m.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har utförts av GF Konsult 2004-02-16. Stora delar av området är täckt av fyllnadsmassor av grus, sand, mulljord och byggavfall såsom tegel. Fyllningens mäktighet uppmättes till 0,5-2 m vid provtagningen. 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 (utanför planområdet). Innan tyngre byggnader uppförs kan förbelastning av marken ske för att få ut sättningarna i undergrunden. I annat fall krävs grundförstärkning såsom kompensationsgrundläggning eller pågrundläggning.

Radon

Bostads- och kontorsbyggnad inom normalriskområde 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.

Markföroreningar Kommunen har 1997 utfört en markföroreningsundersökning i kvarteret Bryggaren. Därefter har sanering av markföroreningar genomförts. I samband med kommande schaktningsarbeten ska ett program för stickvisa prov finnas.

Risk för översvämning eller erosion Den högsta vattenyta i Lillån som uppmätts strax nordöst om planområdet är +60,18. En planbestämmelse anger att byggnads grundkonstruktion ska vara vattentät upp till +61,5 (höjdnivåer är angivna i höjdsystemet RH00). Någon risk för erosion föreligger inte eftersom Lillåns kanter är stensatta (se foto på föregående sida).

Fornlämningar/kulturminnen 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

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.

Bostäder och lokaler Kvarteret Bryggaren ska ha många olika funktioner. Förutom parkeringsanläggning kommer här att finnas här bostäder och/eller lokaler som ger liv åt platsen. I större delen av bottenvåningen mot Hotellparken i väster tillåts inte bostäder m.m. utan bara handel som t.ex. restaurang och butiker. Restaurangen får möjlighet till uteservering. I övriga delar av kvarteret tillåts bostäder, handel, kontor, hotell, konferenslokaler och utbildning. Om bara bostäder byggs i dessa delar kan ca 80 lägenheter inrymmas (antalet beror bl.a. på efterfrågan på små respektive stora lägenheter). Ca 300 parkeringsplatser planeras i två plan under bebyggelsen. Dessutom kommer ytterligare parkeringsplatser att finnas i angränsande kvarter åt öster (kvarteret Åkanten).

Den nya bebyggelsen i kv Bryggaren får inte bli för dominerande och enformig och är därför uppdelad i flera mindre byggnader. Mot järnvägen är bebyggelsen sluten p.g.a. störningarna där (se vidare under rubriken Störningar och risker, sid 10).

Volymstudie av bostadshus mot järnvägen
(tre våningar plus en garagevåning ovan mark)



För att ge ett bra utnyttjande av byggrätten är vindsinredning tillåten och takkupor och frontespiser får uppföras längs högst hälften av byggnadsfasad utan hinder av den begränsning av byggnadshöjden som görs.

Mot Lillån är bebyggelsen mer öppen för att ta tillvara utsikter mot vatten och grönska. Variation och detaljrikedom är viktigt likaväl som vissa enhetliga drag så att bebyggelsen upplevs som en helhet.

Exempel på bostadshus mot Lillån (restaurang med uteservering i förgrunden)



Byggnaden mot Hotellparken ska vara en intressant del i entrén till stadskärnan. Det kan komma att bli det första mötet med Alingsås för många besökare. Fasaden mot parken måste få en stadsmässig karaktär eftersom byggnaden bildar ett viktigt stadsrum tillsammans med Kulturhuset/Biblioteket och hotellet.

Utformning

Planbestämmelser anger dels att särskild omsorg ska ägnas utformning av tomt och byggnads yttre, dels att huvudbyggnaders tak ska vara sadeltak och färgsättning av byggnader ska ske i flera olika nyanser. Långa byggnader ska delas upp i flera genom att ha olika färgnyanser och kulörbyte ska ske vid fog eller vinkling av fasad. Vid putsade fasader ska list, pilaster eller liknande utföras där färgbytet sker. Bottenvåningar med parkering ska också delas upp utformningsmässigt så att de ingår i de olika delbyggnaderna. Planbestämmelse anger att fasader mot järnvägen ska vara av svårantändligt material (för att minska effekterna av en eventuell olycka med farligt gods), övriga fasader ska ha delar av trä (Alingsås har en lång tradition med träbyggande, t.ex. kan väggar vid balkonger vara av trä).

Parkeringsanläggning

God funktion vad gäller infart, rundkörning, parkering och utfart är ett grundläggande krav för parkeringsanläggningen. Bjälklag måste vara täta, sprickfria och ha god vattenavrinning så att vatten inte kan ta sig till underliggande våning.

God detaljutformning krävs för parkeringsanläggningen. Grå betong får inte utgöra någon större del av fasaden. Där byggnader finns ovanpå parkering ska väggar ge intryck av att byggnaderna står på marken. Samtidigt ska fönsteröppningar ge tillräckligt med ljus in till parkeringen.

Parkeringen ska upplevas som en trygg plats. Ljusschakt och öppningar är viktiga för att få in dagsljus och för att ha kontakt med yttervärlden. En planbestämmelse anger att varje parkeringsplan ska ha dagsljusinsläpp i kvarterets fasad mot söder (kan eventuellt vara indirekt dagsljus via trapphus med glasörrar). En god kompletterande belysning ska finnas. Denna får inte vara bländande - opaliserat glas ska därför undvikas och armaturernas ljus ska istället riktas mot ytor i ljusa kulörer. Dolda skrymslen får inte finnas och långa spännvidder med få pelare ska eftersträvas (spännbalkskonstruktion är att föredra). De allmänna parkeringsplatsernas minimimått ska vara 2,40 x 5,0 m med 6,70 m mellan raderna. Från butiker och restaurang ska glasade entréer och fönster finnas direkt in till parkeringen. Bostädernas hissar ska stanna på parkeringsvåningarna och insyn ska finnas i trapphus och hissar. Säkerheten nattetid är viktig. Den del av parkeringen som nyttjas av boende samt hyrs ut till t.ex. hotell ska stängas med port/grind på nätterna.

Befintlig service och verksamheter

Inom gångavstånd finns Alingsås stadskärna med ett stort utbud av både kommersiell och kommunal service.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

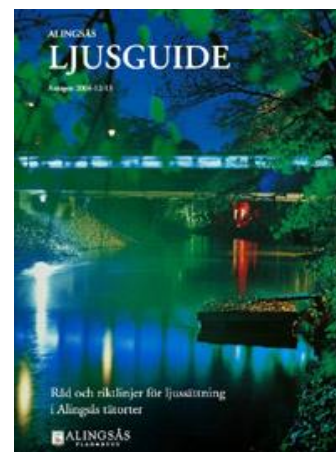
Som underlag till fördjupningen av översiktsplanen för Stadskärnan har Älvsborgs Länsmuseum 1995 utarbetat rapporten "Revidering av byggnadsinventering över Alingsås innerstad". Ingen byggnad finns kvar inom planområdet som är kulturhistoriskt värdefull.

Skyltar

Byggnadsnämnden har antagit riktlinjer för skyltar 2002-04-16. Under rubriken Upplysningar på plankartan anges att dessa tillämpas vid bygglovprövning.

Ljussättning

Riktlinjer för ljussättning finns i Alingsås ljusguide (antagen 2004). Under rubriken Upplysningar på plankartan anges att dessa tillämpas vid bygglovprövning samt att det enligt PBL 8:3 krävs bygglov för att sätta upp ljusordningar. Ljussättningen bör gestalta rummet, framhäva karakteristiska detaljer/miljöer och underlätta orientering. För belysning på kvartermark och längs gång- och cykelstråk används stolpar med max 3,5 m 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.



Följande planbestämmelse finns: ”Belysningsarmaturer ska vara väl avbländade och belysningsplan ska redovisas innan bygglov alternativt bygganmälan 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 belysningsplanen ska bl.a. anges armaturnamn, placering, höjd över mark, typ av ljuskälla samt watttal.

Enligt plan- och bygglagen 8:3 krävs bygglov för att sätta upp ljustanordningar inom områden med detaljplan. Bygglov för belysningsarmaturer med opalglas eller för skyltar med ljuslådor kommer inte att beviljas eftersom detta ger en bländningseffekt.

Trygghet

Trygghetsskapande aspekter är viktiga som god belysning både utomhus och inomhus i garage och trapphus. God överblick över olika delområden ska finnas vilket t.ex. innebär att höga buskar eller murar inte får skymma sikten längs gångstråk. Trafikflöden med fordon och människor som rör sig ger också trygghet.

Manualen BoTryggt05 ger mer detaljerade anvisningar för planeringen (se www.botryggt.se).

Tillgänglighet

För nybyggnad av bostäder föreskriver gällande lag att alla lägenheter beläggna högre upp än två våningsplan skall ha tillgång till hiss. Lokaler ska alltid vara tillgängliga för rörelsehindrade. En planbestämmelse anger att gården ska vara allmänt tillgänglig dygnet runt via ramp eller hiss utanför garageanläggningen.

En ”Policy för människor med funktionshinder i Alingsås kommun 2007-2010” har upprättats som är vägledande för arbetet med tillgänglighetsfrågor.

Skyddsrum

Särskilt utsatt område där skyddsrum bör byggas har fastställts av kommunstyrelsen 1999-10-11, § 205. Den nu aktuella detaljplanen ligger utanför detta område.

Friytor

Grönområde

Följande punkt finns med i Alingsås miljömål 2005-2008: ”Boende i tätorterna ska ha maximalt ca 500 meter promenadavstånd mellan bostad och sammanhängande grönområde.” Närmaste grönområde är Hårsberget och Hjortmarka som ligger på ca 800 meters avstånd. Brunnsparken ligger på ca 600 meters avstånd.

Gator och trafik

Gator

Gatan mellan kvarteret Bryggaren och det sydöstra kvarteret ska vara kvartersmark eftersom den bara betjänar dessa båda kvarter. Bryggaregatan förlängs söderut och blir angöringsgata för västra delen av kv Bryggaren. Gatan får beteckningen Gårdsgata, vilket innebär trafik på fotgängarnas villkor.

Räddningsvägar

För nödutrymning av bostäder kan räddningsvägar eller uppställningsplatser behöva anordnas för bilburen maskinstege (gäller vid fönsterunderkant

eller överkant balkongräcke mer än 11 m ovan underliggande mark). Ett alternativ är att byggnaderna utförs med trapphus enligt Tr2 utförande. Släckbil ska ha högst 50 meter till alla byggnader där insats ska göras. För gruppbestäder krävs två av varandra oberoende utrymningsvägar.

- Farligt gods på vägar Planområdet ligger inte vid någon av de vägar som rekommenderats för vägvalsstyrning för transporter med farligt gods.
- Gång-, cykel- och mopedtrafik Gång-, cykel och mopedvägar (GCM-vägar) finns dels söder om Lillån (med det nya namnet Lillåstigen), dels norr om Stationsgatan.
- Skolvägar (årskurs 1-6) Via Lillåstigen kommer man till kv Farkosten öster om planområdet. Från detta är det endast en återvändsgata som ska korsas för att nå Lendahlsskolan.
- Parkering för bilar Alingsås kommunfullmäktige fattade 2001 beslut om att införa parkeringsköp. Syftet är bland annat att skapa ekonomiskt underlag för att anlägga allmänt tillgängliga, samutnyttjade större parkeringar samt att möjliggöra högre exploatering av centrala tomter. I det ärendet konstaterades att en av stadskärnans stora parkeringsresurser är kvarteret Bryggaren. Plats finns för ca 500 bilar i en parkeringsanläggning (inkl kv Åkanten) och nuvarande markparkering rymmer ca hälften så många bilar.

Bilparkeringsnorm för bebyggelsen har angivits i Fördjupningen av översiktsplanen för Stadskärnan. Antal bilplatser per 1000 kvm våningsyta ska vara:

Bostäder	8 (ej samutnyttjande)	6 (samutnyttjande)
Butiker	35	25
Hotell	10	7
Kontor	21	15
Restauranger	40	28

Samutnyttjande kan innebära att en parkering utnyttjas av verksamheter dagtid på vardagar och av boende på kvällar och helger.

- Parkering för cyklar För att underlätta cykelåkande och av utseendeskäl behöver cykelparkeringar finnas. De ska vara bekvämt belägna nära entréer, tillräckligt stora samt säkra. De kan utformas som låsbara cykelrum alternativt cykelställ under skärmtak på gårdsbjälklaget om ramp anordnas upp till gården. Cykelparkeringsnorm bör vara 2 platser/bostad.
- Kollektivtrafik Bussterminal samt järnvägsstation med pendeltåg finns ca 100 m väster om planområdet.

Teknisk försörjning

- Vatten/avlopp Området ansluts till kommunalt vatten och avlopp.
- Dagvatten En planbestämmelse anger ”Dagvatten från parkering och lokalgata ska renas från slam- och oljeföroreningar i lokal behandlingsanläggning i anslutning till fastigheten innan det når dagvattenledning/recipient”.

Värme Kommunfullmäktige har i juni 2006 antagit "Alingsås energiplan 2005-2008". Målen är i huvudsak att effektivisera energianvändningen (dvs använda mindre energi per invånare), fortsätta konvertering till förnybara energikällor - i första hand bibränsle, använda alternativa bränslen vid transporter samt använda el enbart till elspecifika ändamål.

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.

Låg vatten- och energianvändning ska eftersträvas enligt bl.a. energiplanen. Följande planbestämmelser finns: "Bygg- och installationsteknik som medför låg vatten- och energianvändning ska användas" och "Installationer ska ha individuell mätning av vattenanvändning för varje bostad/verksamhet samt medge eller vara förberedda för individuell mätning av energianvändning".

Energieffektiva byggnader Ett av Alingsås kommuns miljömål är att begränsa vår klimatpåverkan och i energiplanen anges att alla hus ska byggas med så litet värmebehov som möjligt. Kommunen har följande mål: "Vid all försäljning av tomtmark ska krav ställas på ett energieffektivt och miljövänligt uppvärmningsalternativ med en energianvändning på max 80 kWh/kvm och år".

El En transformatorstation med tillfälligt bygglov finns där kv Bryggaren föreslås utökas åt väster. Ny transformatorstation placeras sydväst om kvarteret och söder om Stationsgatan. Bestämmelse anger att tak ska vara sadeltak, fasadutformning anpassas till bullerskärm eller stationshus. I bostadsbebyggelsen bör femledarteknik användas för att minska elektromagnetiska fält.

Restprodukter/avfall Utrymmen inomhus för källsortering av restprodukter ska finnas. Förpacknings- och tidningsinsamling finns intill Västra Ringgatan underfart under järnvägen.

4. KONSEKVENSER

Hållbar utveckling och miljö

Hållbar utveckling Områdets goda kommunikationsläge samt anslutningen till miljövänlig fjärrvärme beskrivs nedan under rubrikerna Påverkan och Planens karaktär.

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

Natur- och kulturmiljö I Lillån finns flodkräfta 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.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer finns för kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon i utomhusluft. Miljöförvaltningen i Göteborg har 2005 mätt och beräknat luftkvalitetsituationen i Alingsås stad. 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. Byggandet av p-anläggningen är till viss del en kompensation för p-platser som försvunnit i stadskärnan när gator där gjorts om till gårdsgator. Planen kommer inte att innebära att någon miljö kvalitetsnorm enligt miljöbalken överträds.

Störningar och risker:

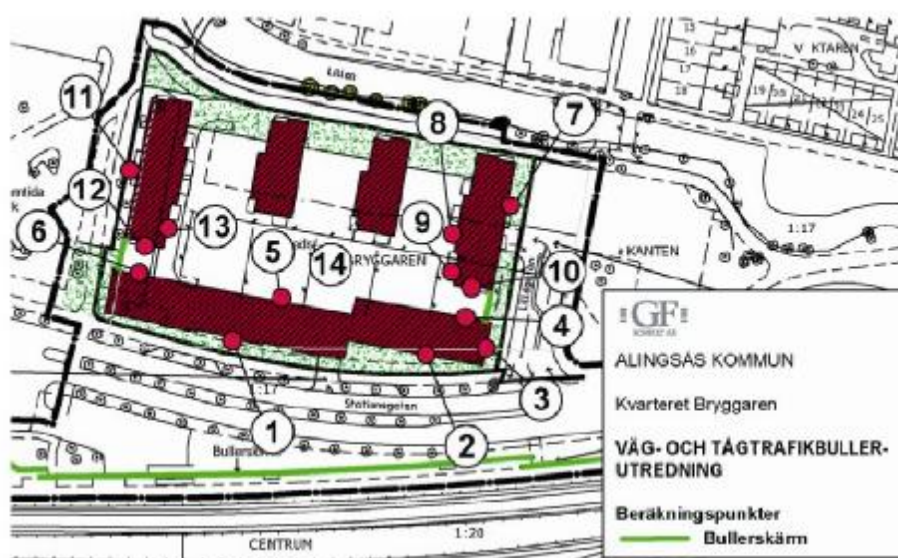
Västra Stambanan finns på drygt 35 m avstånd från kvarteret Bryggaren (i gällande plan finns byggrätt för parkeringsanläggning på drygt 35 m avstånd från järnvägen och för allmänna lokaler på drygt 45 m avstånd). Längs järnvägen finns också Stationsgatan som används av ca 4 000 fordon/dygn. Hänsyn måste tas till buller, vibrationer, transporter med farligt gods m.m.

- Buller

Utredningar angående buller har utförts av GF Konsult, den senaste daterad 2008-09-24. Beräkningar har gjorts av den sammanvägda inverkan av framtida tåg- och vägtrafik (med kraftigt ökad efterfrågan på järnvägs transporter till år 2020). Ljudnivåerna utanför fasaden mot järnvägen blir mycket höga men det är rimligt att medge avsteg från riktvärdena avseende buller. Avvägning med andra intressen kan göras i centrala lägen med bebyggelse av stadskaraktär och närhet till kollektivtrafik. Detta är de förutsättningar för avsteg som anges i Boverkets Allmänna råd 2008:1. Planområdet har ett mycket gott kommunikationsläge nära stadskärna, bussterminal, järnvägsstation, parker, natur m.m. vilket innebär minskat trafikarbete jämfört med mer perifera lägen och att miljömålen lättare kan nås.

Sammanlagring väg- och tågtrafik

Punkter för vilka ljudnivåer beräknats redovisas i figur nedan.

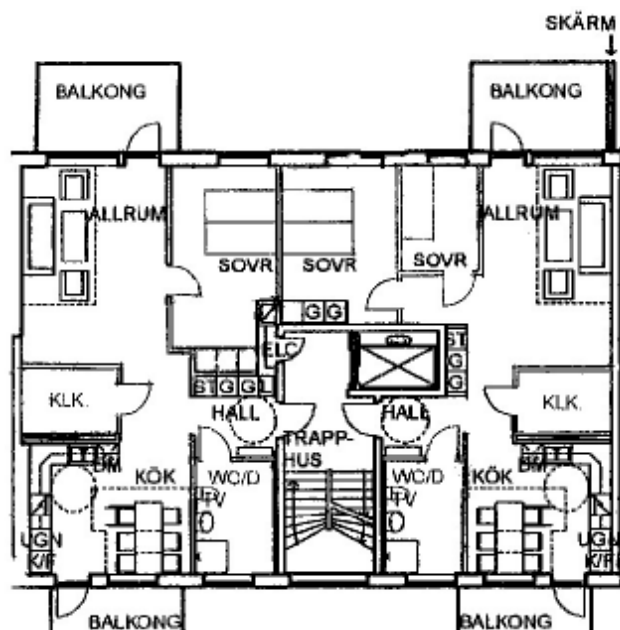


För att skapa en god ljudmiljö behöver för det första ett 3 m högt och ca 300 m långt bullerplank anläggas längs perrongen/järnvägen (delvis inom angränsande lagakraftvunna detaljplaner med bestämmelser om bullerskärm). Planbestämmelse anger att bullerskärm ska finnas (skärmens läge anges ungefärligt på plankartan eftersom denna är i skala 1:1000). Bostä-

der med öppningar mellan hus åt öster respektive väster ska också förses med bullerskärm (se ovanstående skiss).

För det andra behöver kvarteret utformas med byggnader på tre sidor så att en ljuddämpad gård skapas – detta gäller om bostäder eller utbildningslokaler byggs men däremot inte om det är kontor, hotell eller liknande. Planbestämmelser anger riktvärdena för ljudnivåer utomhus för bostäder och utbildningslokaler samt principerna som gäller vid avsteg.

Utanför fasaden mot järnvägen blir ekvivalenta ljudnivån över 65 dBA och planbestämmelsen anger att bostäder då måste ha alla bostadsrum, liksom uteplats eller balkong, vända mot den tystare gården. Kök, badrum och trapphus kan dock vetta mot järnvägen. Ljudklass B ska uppfyllas för dessa bostäder. För tre lägenheter (beräkningspunkt 4 våning 3 och punkterna 8 och 9 våning 5) behöver också en skärm finnas på gaveln till balkongen för att ljudnivån på den tystare sidan ska komma under 50 dBA – se nedan. Exempel på planlösning med alla bostadsrum mot gården visas också nedan (andra planlösningar kan komma att godkännas i bygglovprövningen):



Utanför fasaderna mot öster och väster (beräkningspunkterna 7 och 11) blir ekvivalenta ljudnivån mellan 55 och 65 dBA och planbestämmelsen anger att bostäder då måste ha minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats eller balkong, vända mot den tystare gården.

Länstyrelsen och Miljöförvaltningen i Stockholm har gett ut rapporter där de bl.a. konstaterar att det inte finns något samband mellan andelen störda och ljudnivån på den bullriga sidan. Däremot finns samband mellan andelen störda och s.k ljudkvalitetspoäng där tillgången till en tystare sida är av avgörande betydelse. Bedömning av ljudmiljön görs då med åtta olika relevanta bullerfaktorer som poängsätts med olika antal minus- och pluspoäng med utgångspunkt från hur stora störningar som upplevts i 45 bullerstörda bostadsområden i Stockholmsområdet. Medelvärdet för alla lägenheter i ett nytt bostadsprojekt ska vara lägst +5 poäng och ingen lägenhet får ha negativa poäng. I nu aktuellt planförslag får de sämsta lägenheterna +16 poäng och medelvärdet blir naturligtvis högre.

- Vibrationer Skriften "Buller och vibrationer från spårbunden trafik" (Banverket och Naturvårdsverket 2002) innehåller riktvärden för vibrationer. För den nya bebyggelsen ska man sträva efter att uppnå riktvärdena för "miljökvalitet", bl.a. 0,4 mm/s "frekvensvägt RMS-värde". En planbestämmelse anger att detta riktvärde ska klaras för bostäders sovrum.

- Farligt gods En riskbedömning angående transporter med farligt gods har redovisats av Enviro Planning 2005-01-13. Resultatet visar att riskerna kan bli acceptabla om vissa åtgärder genomförs. Planbestämmelser finns därför om att bullerskärm som kan dämpa tryckvåg ska anordnas, att byggnader närmare järnvägen än 40 meter ska utformas med hörn mot järnvägen samt att luftintag inte får placeras i fasad mot järnvägen.

Det är också viktigt att bullerskärmen är estetiskt tilltalande eftersom överkanten ska vara 3 m över järnvägsspåret (2,5 m över mark). Eventuellt kan den läggas på en mindre vall så den inte blir så dominerande och val-len kan även hjälpa till att dämpa en tryckvåg. Bullerskärmen utformas lämpligen i trä med rytmiska avbrott av glaspartier så att genomsikt kan erhållas.

Exempel på utformning av skärmar:



Mellan perrong och parkering



Vid stationshuset

Konsekvenser för närboende

För boende i stadskärnan innebär planförslaget att söktrafiken i stadskärnan kan minska eftersom tillfarten till p-anläggningen sker från en utanförliggande matargata. Inom planområdet finns varken någon natur- eller kulturmiljö som påverkas av planförslaget.

Behovsbedömning

Ställningstagande

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18 § och MB 6 kap 11 § 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.

Motivering:
- Platsen

a. Platsens betydelse: Nuvarande markanvändning har inte sådan betydelse att särskild hänsyn behöver tas. Hushållningen med mark- och vattenområden enligt 3 kap Miljöbalken bedöms tillgodoses.

- b. Intensiv markanvändning: Platsen är inte så tätbefolkad att särskild hänsyn behöver tas.
- c. Miljökvalitetsnormer: Platsen tillhör inte område där miljökvalitetsnormer har överträts eller riskerar att överträdas.
- d. Kulturarv: Planen innebär inte någon förändring av någon kulturhistoriskt värdefull miljö.
- e. Särdrag i naturen: Platsen är inte en del av ett större opåverkat område. Området har inte bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan. I Lillån finns flodkräfta men i övrigt finns inga intressen inom planområdet vad gäller flora eller fauna registrerade.
- f. Skyddade områden: Området är inte skyddat enligt 7 kap miljöbalken (skydd av natur). Alingsås stadskärna är av riksintresse för kulturmiljövården (se sid 3) men förändringen bedöms inte skada riksintresset.

- Påverkan

- a. Påverkans storlek och fysiska omfattning: Inom planområdet finns byggrätter för ca 80 bostäder plus lokaler alternativt kontors-, hotell- eller utbildningslokaler där själva byggnaderna har liten påverkan på omgivningen. Trafiken som orsakas av verksamheterna samt parkeringsanläggningen har större miljöpåverkan med den låga andel miljöbilar som för närvarande finns. Exploateringen sker dock i det bästa kommunikationsläge som tänkas kan med bussterminal, järnvägsstation och stadskärnan inom gångavstånd. Parkeringsanläggningen är också till viss del en kompensation för parkeringsplatser som försvunnit i stadskärnan när gator gjorts om till gårdsgator. En betydande del av parkeringsanläggningen kommer också att användas av pendlare som använder miljövänlig tågtrafik.
- b. Påverkans gränsöverskridande art: Projektet påverkar inte grannkommuner.
- c. Sannolikheten, varaktigheten och frekvensen av påverkan och möjligheten att avhjälpa den: Påverkan kommer att minska i takt med att andelen miljöbilar ökar.
- d. Riskerna för människors hälsa eller för miljön:
Geotekniska förhållanden och radon, se sid 3
Markföroreningar och översvänningsrisk, se sid 4
Buller, vibrationer och transporter med farligt gods, se sid 10-12
- e. Påverkans totaleffekt: Påverkan på människors hälsa eller miljön blir inte betydande.

- Planens karaktär

- a. Förutsättningar för verksamheter eller åtgärder: Det centrala läget gör att området är mest lämpligt för personintensiva verksamheter som bostäder plus handels-, kontors-, hotell- eller utbildningslokaler. All teknisk försörjning är redan utbyggd fram till planområdet. All normal service finns inom gångavstånd.
- b. Betydelse för andra planers miljöpåverkan: Ingen direkt betydelse.
- c. Integrering av miljöaspekter, särskilt hållbar utveckling: Planförslaget ger unikt goda förutsättningar för utnyttjande av både tåg- och buss- trafik. Med närheten till stadskärnan, parker, sjöar och natur kan en stor del av transporterna också ske till fots eller med cykel. Anslutning kommer att ske till fjärrvärme vars energi till ca 95 % kommer från koldioxidneutralt biobränsle.
- d. Planens egna miljöproblem: Inga betydande miljöproblem.

5. ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid	Planens genomförandetid är fem år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft.
Handläggning	Planläggningen sker med normalt planförfarande och planen antas av kommunfullmäktige.
Planavgift	Kostnaderna för upprättandet av detaljplanen tas ut som planavgift enligt gällande taxa i samband med bygglov/bygganmälan.
Bilagor	Geoteknisk undersökning 2004-02-16, Bullerberäkning 2008-09-24 samt Riskbedömning 2005-01-13.
Medverkande	Synpunkter på planförslaget har lämnats av representanter från olika kommunala förvaltningar. Förslag till nya byggnader och perspektivskisser har tagits fram av Fredblad Arkitekter i Halmstad.

PLANAVIDDELNINGEN

Hans Nerstu
Planarkitekt

Antagandedatum: 2008-11-26
Lagakraftdatum: 2008-12-29