
Detaljplan för Alingsås, Evenemangshall vid Bryggaregatan

Utlåtande 2011-05-23

Ett förslag till rubricerad plan har varit ute på samråd under tiden 17 mars - 14 april 2011. Ett samrådsmöte hölls 2011-03-30.

Följande skriftliga yttranden har inkommit (om anmärkningar finns mot den handling som kommer att bli juridiskt bindande, nämligen plankartan, har detta markerats med ett x):

Myndigheter, nämnder m.fl.:

	Anmärkn
1. Länsstyrelsen, samrådsyttrande 2011-04-20	x
2. Trafikverket, skrivelse 2011-04-18	x
3. Kommunstyrelsen, protokoll 2011-04-04, § 94	-
4. Tekniska nämnden, protokoll 2011-04-11, § 30	x
5. Miljöskyddsnämnden, protokoll 2011-03-29, § 22	-
6. Kultur- och fritidsnämndens au, protokoll 2011-04-04	x
7. Barn- och ungdomskontoret, skrivelse 2011-03-23	-
8. Räddningstjänstförbundet, skrivelse 2011-04-01	-
9. Rådet för funktionshinderfrågor, skrivelse 2011-04-06	-
10. Skanova, skrivelse 2011-04-04	-
11. Svenska Kraftnät, skrivelse 2011-03-31	-

Sakägare

-

Övriga

12. Björn Dahrén, Dahrén Arkitekter, skrivelse 2011-04-13 x

Nedan följer ett citat av länsstyrelsens hela yttrande samt en sammanfattning av övriga yttranden, i första hand de synpunkter som berör plankartan. Samhällsbyggnadskontorets kommentarer och förslag till åtgärder redovisas också.

Synpunkter

1. Länsstyrelsen:

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen. Kommunen behöver också redogöra för eventuell påverkan på riksintresset kommunikationer (3 kap 8 §).

Kommentarer

En komplettering av riskbedömningen har gjorts och planbestämmelser justeras enligt nedan.

Planbeskrivningen kompletteras vad gäller påverkan på riksintresset.

Hälsa och säkerhet

Riskhantering. I Länsstyrelsens riskpolicy *Riskhantering i detaljplaneprocessen* rekommenderas att en anläggning av detta slag, normalt lokaliseras på ett längre avstånd från järnväg än vad som blir fallet i denna detaljplan. Om en evenemangshall etableras i området förändras riskbilden och risknivån ökar jämfört med gällande detaljplan.

Riskbedömningen redovisar olika risker och konsekvenser av olyckor med de beskrivna riskerna. Länsstyrelsen anser att föreslagna planbestämmelser inte är tillräckligt tydliga och att det också råder en diskrepans mellan planbestämmelser och de åtgärder som rekommenderas i riskbedömningen. Planbestämmelserna behöver redovisa detaljerade byggnadstekniska krav som ligger till grund för att få en acceptabel risknivå för detaljplanen.

Riskbedömningen pekar på ett behov av ytterligare utredningar som rör barriär mot spåret och utformning av väggkonstruktionen i evenemangshallen. Länsstyrelsen anser att det är nödvändigt att de vidare utredningar som nämns i riskbedömningen görs innan planen antas, för att visa att föreslagen markanvändning är lämplig.

Geoteknik. Planbestämmelse finns om att anvisningar i geoteknisk utredning daterad 2004-02-16 ska följas. Är anvisningar direkt tillämpbara även om en stor byggnad som en evenemangshall uppförs på platsen?

Riksintresse för kommunikationer (3 kap 8 §)
Västra Stambanan utgör riksintresse för kommunikationer. Kommunen behöver komplettera planbeskrivningen med en bedömning av hur riksintresse eventuellt kan komma att påverkas av det som föreslås i planen. Detaljplanen får inte innebära att stambanans trafikering och möjlighet till utveckling begränsas.

Råd om tillämpningen av PBL och MB

Konsekvenserna av att blanda olika användningar. Länsstyrelsen förstår att kommunen önskar skapa flexibilitet genom att fortsatt möjliggöra för bostäder på platsen, men det innebär samtidigt en sämre tydlighet om vad som egentligen kommer att byggas på platsen. Samtidigt medger planen nu att flera olika användningsområden kan komma att hamna på platsen. Länsstyrelsen anser att kommunen bättre behöver beskriva hur de olika användningsområdena kan samsas. Vilka konflikter finns exempelvis mellan evenemang i hallen och bostäder? Konsekvenserna behöver belysas.

En komplettering av riskbedömningen har gjorts. Planbestämmelsen om huvudentré ändras till att entré till evenemangshall inte får vetta mot järnvägen, besökare får inte ledas mot Stationsgatan. Nya planbestämmelser införs dels om att byggnad vid järnvägen ska utformas så att den står emot reflektionstrycket 9,2 kPa från en explosion (vid olycka med farligt gods), dels att fönster som vetter direkt mot järnvägen ska förses med skyddsfilm (för att undvika glas-splitter). Planbestämmelsen om luftintag formuleras om något för att bättre stämma med riskbedömningen.

Enligt den reviderade riskbedömningen behöver skärmen längs spåret inte utredas vidare eftersom byggnaden dimensioneras för att klara hela övertrycket. Planbeskrivningen förtydligas med att skärmen ska vara tät för att hindra att tung gas från en olycka med farligt gods sprids från järnvägen till evenemangshallen.

Anvisningarna behandlar även tyngre byggnader (gällande detaljplan tillåter parkeringsdäck i två plan plus ca 80 bostäder i flerbostadshus).

Riksintresset bedöms inte påverkas och planbeskrivningen kompletteras med detta.

Enligt planbeskrivningen ska det finnas 290-360 bilplatser som kommunen har tillgång till utöver behovet av egna bilplatser för byggnaderna i kvarteret Bryggaren (drygt 400 bilplatser planeras i evenemangshallens p-anläggning). Detta gör att det finns ytterst lite plats för några bostäder om en evenemangshall byggs. Några sådana planeras inte heller. Frågan är om bostäder ovanpå fjärde däck i p-anläggningen skulle bli tillräckligt attraktiva för att kunna säljas. Om detta mot förmodan skulle diskuteras finns planbestämmelse om att kraven i ljudklass B ska uppnås för bostadsrum intill lokaler. Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande i detta avseende.

Planbestämmelser. Huvudändamålet i förslaget till detaljplan torde numera vara en evenemangshall (Y-ändamål) och inte bostäder (B₁). Bestämmelserna om användning behöver kastas om, så att det framgår att Y numera är huvudändamål.

Gällande detaljplan medger att byggnaden används för utbildning (S). I förslag till ny detaljplan finns inte den användningen med, men trots det finns en planbestämmelse om ljudnivåer i utbildningslokaler kvar. Om kommunen inte längre planerar för utbildningslokaler på platsen är skyddsbestämmelsen inte längre nödvändig.

Planförfarande. Kommunen har valt enkelt planförfarande. För att enkelt planförfarande ska kunna tillämpas krävs att förslaget är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande. Gällande detaljplan medger bl.a. bostäder och centrumfunktioner (handel, kontor etc), men inte idrottsändamål (Y) som framstår som nytt huvudändamål i föreliggande planförslag. Länsstyrelsen anser att det är tveksamt om en detaljplan som medger en stor evenemangshall centralt belägen i kommunen verkligen inte är av allmänt intresse.

Evenemang i hallen kan också bidra till en ökad trafikbelastning varför betydelsen inte självklart är begränsad (se även Trafikverkets yttrande, daterat 2011-04-18).

I fördjupning av översiktsplan är området inte utpekade för verksamheter utan bostäder. Kommunen bör överväga att övergå till normalt planförfarande.

Beredning

Inför Länsstyrelsens bedömning i ärendet har berörda statliga sektorsföreträdare beretts tillfälle att lämna synpunkter. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

2. Trafikverket anser det är bra att på denna stationsnära plats anlägga en besöksintensiv verksamhet. Trafikverket är dock tveksamt till att blanda olika användningar och konsekvenser av denna blandning bör belysas.

Huvudändamålet framgår av namnet på detaljplanen samt planbeskrivningen. Kommunen brukar skriva bestämmelser i bokstavsordning så att det går fortare att hitta en bestämmelse man söker.

Planbestämmelse om ljudnivåer i utbildningslokaler tas bort.

Under samrådet har kommunen annonserat om planändringen i de båda lokala tidningar som ges ut. Inte ett enda yttrande inkom från någon sakägare. På samrådsmötet kom tre personer och förutom från myndigheter och nämnder har bara ett yttrande inkommit och det är från en person som inte har geografisk anknytning till planområdet. Skillnaden i exploateringsvolym är inte så stor mellan en evenemangshall och det som tillåts i gällande plan: parkeringsdäck i två plan med ca 80 bostäder i flerbostadshus ovanpå. Evenemangshallen planeras få ett par meter lägre byggnadshöjd än vad bostäder skulle fått.

Med den frekvens av evenemang som arena-bolaget räknar med minskar troligen trafikbelastningen jämfört med om bostäder byggts. Hallen beräknas användas för ca 30 evenemang/år medan bostäder används 365 dgr/år. Planbeskrivningen kompletteras med den beräkning av antal trafikrörelser som gjorts för de båda alternativen.

Områdets användning är inte utpekade. I översiktsplanen för staden är området betecknat "Detaljplanearbete pågår" (beteckningen för bostäder är snarlik). I översiktsplanen för stadskärnan är beteckningen "Kvarter; bygg på rivningstomter". Sammanfattningsvis finns inte behov av normalt planförfarande.

-

Drygt 400 bilplatser planeras i evenemangshallens p-anläggning och detta gör att det finns ytterst lite plats för några bostäder om en evenemangshall byggs. Se vidare svar på Länsstyrelsens yttrande.

Västra Stambanan utgör riksintresse och det bör i planbeskrivningen redovisas hur detta kan påverkas. Närheten till bostäder/publikanläggning får inte innebära att stambanans trafikering eller utvecklingsmöjligheter påverkas.

Det finns en otydlighet i planbestämmelsen att anvisningar i riskutredning ska följas. En skärm längs järnvägen behövs och ett avtal bör upprättas innan antagande av detaljplanen. Vid utformning av skärmen är det viktigt att beakta stationsmiljön och trafikverket vill ta del av förslag till utformning före antagandet.

Trafikverket är tveksamt till hur buller- och vibrationsfrågan är hanterad. Användningen evenemangshall m.m. är att föredra framför bostäder p.g.a. de höga bullernivåer som området exponeras för. Nya bostäder bör inte tillåtas i den södra delen.

Mot bakgrund av planens flexibla användnings-sätt bör en planbestämmelse övervägas om att parkering för aktuell användning ska tillgodoses inom det egna kvarteret.

Då kommunen tillämpar enkelt planförfarande önskar trafikverket ta del av det kompletterade förslaget innan det antas. Detta kan eventuellt ske vid ett kompletterande samrådsmöte.

3. Kommunstyrelsen tillstyrker förslaget till detaljplan.

4. Tekniska nämnden tillstyrker under förutsättning att kontorets synpunkter beaktas.

Tekniska kontorets yttrande:

Lillån är ett viktigt grönstråk genom stadskärnan. Det är bra att denna miljö liksom alléträden längs Stationsgatan skyddas i avtalet mellan kommunen och exploatören.

Det finns en planbestämmelse som anger att trädkronor på tre befintliga almar inte får skadas. Tekniska kontoret har konstaterat att schaktning för byggnaden liksom omläggning av befintlig dagvattenledning innebär att rötter kommer att skadas på ett sådant sätt trädens fortlevnad hotas. Då almar generellt idag är hårt drabbade av sjukdomar är det vår bedömning att dessa tre träd måste tas ner. Som ersättning bör exploatören istället bekosta plantering av nya träd på kvarteret eller Hotellparken. Utformning av gränssnittet mellan kvartersmarken och Hotellparken ska ske i samråd med tekniska kontoret.

Riksintresset bedöms inte påverkas och planbeskrivningen kompletteras med detta.

Planbestämmelserna preciseras, se Länsstyrelsens yttrande. Skärmen finns utanför planområdet i tre detaljplaner som inte avses att ändras vad gäller de planbestämmelser som finns om skärm. Banverket ansåg då att avtal inte behövdes innan antagandet. Trafikverket var kallade till länsstyrelsesamråd 2011-05-16 innan antagandet men kom inte till detta.

Bostäder är godkänt av länsstyrelsen i samband med att den gällande planen antogs 2008. Som framgår av planbeskrivningen kan en mycket god ljudsituation skapas totalt sett. Bestämmelser anger att gällande riktlinjer för buller och vibrationer ska klaras.

Kommunfullmäktige har beslutat att parkering inte måste ske inom egna kvarter utan parkeringsköp kan tillämpas. Just kvarteret Bryggaren är en parkeringsresurs där parkeringsköp tillämpas för att möjliggöra högre exploatering av centrala tomter.

Trafikverket var kallade till länsstyrelsesamråd 2011-05-16 innan antagandet men kom inte till detta.

-

-

Planbestämmelsen n₁ om trädkronorna utgår. Trädplantering regleras i avtalet mellan kommunen och exploatören.

Svängfält behövs på Stationsgatan i båda färdriktningarna. Åtminstone vänstersvängfältet bedöms som alltför begränsat.

På Lillågatan måste finnas plats för tillräckligt många körfält samt för gång- och cykeltrafiken att ta sig fram på ett enkelt och trafiksäkert sätt.

Utformningen av och antalet cykelparkeringar är inte redovisat tillräckligt tydligt i planen. Placering och antal ska lösas i samråd med tekniska kontoret.

Detaljplanen kräver att en dagvattenledning flyttas i den västra delen. I genomförandebeskrivningen anges att två ledningar ska flyttas men den andra ligger inom f.d. kv Åkanten.

För att möjliggöra hämtning av avfall med återvinningsfordon måste garageporten vara minst 3 m hög alternativt måste en vändplats för lastfordon anläggas på Lillågatan.

5. Miljöskyddsnämnden antar miljöskyddskontorets synpunkter:

Påverkan vad gäller trafiken vid större arrangemang behöver redovisas även utanför planområdet. Det är både tillgång till parkeringsytor och bullernivåer vid berörda fastigheter. Förslag på åtgärder för att minimera den negativa påverkan från biltrafiken bör redovisas.

För att inte leda in onödig biltrafik i staden bör en plan för hänvisning till olika p-platser tas fram.

Evenemangshallens nyttjande dag- och kvällstid behöver redovisas för att kunna ta ställning i parkeringsfrågan.

Ett klarläggande av markens innehåll av föroreningar behövs innan schaktningsarbeten påbörjas (eftersom tidigare undersökningar inte stämts av mot Naturvårdsverkets nya riktvärden). Stickvisa prov bör tas.

Körytorna på Stationsgatan ligger utanför planområdet. Inom användningen Huvudgata regleras inte längd på svängfält.

Något allmänt gc-stråk har inte bedömts behövas i gällande detaljplan utan Lillågatan är en kvartersgata. Eftersom gatan lutar relativt kraftigt och det finns två garageutfarter är det bättre att det fåtal cyklar som kan förekomma får ledas.

Utformning av cykelparkeringar beror på om det byggs en evenemangshall, bostäder eller något annat. Liksom p-norm för bilar är detta en fråga som avgörs vid bygglovprövningen.

Genomförandebeskrivningen justeras.

Hanteringen har ändrats så att återvinningsfordon hämtar vid inlastningsplatsen för scen m.m. vid Stationsgatan.

Planbeskrivningen redovisar att ca 710 p-platser finns utanför kv Bryggaren. Om detta är tillräckligt avgörs vid bygglovprövningen. Vad gäller buller är det två riktvärden som ska klaras vid befintliga bostäder. Ekvivalentnivån beräknas för trafikmängd/medeldygn och den ökar inte jämfört med gällande detaljplan. Maximalnivån avgörs av hur nära tung trafik passerar och det ändras inte heller jämfört med gällande plan. Planbeskrivningen kompletteras, bl.a. med den beräkning av antal trafikrörelser som gjorts och att trafikbelastningen troligen minskar jämfört med om bostäder byggs.

Synpunkten vidarebefordras till tekniska kontoret.

Planbeskrivningen kompletteras med tabell med den frekvens av evenemang som arenabolaget räknar med. Större evenemang läggs utanför ordinarie arbets- och inköpstider för att få så många besökare som möjligt och då är beläggningen låg på parkeringsplatserna i omgivningen.

Synpunkten vidarebefordras till exploatören.

Under rubriken Upplysningar på plankartan finns angivet att anmälningsplikt till Miljöskyddsnämnden föreligger om förorenade massor påträffas vid schaktning.

6. Kultur- och fritidsnämnden föreslår att byggnaden exteriört utformas så att den knyter an till den tidigare byggnaden Bryggeriet. Med en extraordinär arkitektur skulle huset i sig kunna bli en attraktion.

Evenemangshallen föreslås ljussättas gemensamt med Kulturhuset och parken vilket skulle ge en harmonisk ljussättning av hela området.

Namnet på evenemangshallen bör inte vara alltför snarlikt "Alingsås Kulturhus" och "Alingsås kulturarena" (f.d. Kabom och Event Ungdoms-Center) då det i så fall lätt kan blandas ihop med dessa. Istället föreslås namnet Bryggeriet, eller Bryggan, något som anspelar på platsens historia.

7. Barn- och ungdomskontoret har inget att erinra.

8. Räddningstjänstförbundet har inga synpunkter under förutsättning att hallen uppförs enligt direktiven i riskbedömningen.

9. Kommunala rådet för funktionshinderfrågor har inga synpunkter som berör plankartan men däremot utformning av utemiljön.

10. Skanova har kvar en teleledning till det f.d. bryggeriet i kvarteret och önskar att exploatören kontaktar dem angående hur arbetet bedrivs.

11. Svenska Kraftnät har inget att erinra.

12. Björn Dahrén anser att förslaget inte når den arkitektoniska verkshöjden som man kan förvänta sig av en nybyggnad vid en av stadens centrala platsbildningar. Nuvarande utformning är bara lådor med ett Ica-Maxi torn framför.

Villkoren för att ha enkelt planförfarande är knappast uppfyllda. Det är t.ex. inte av begränsad betydelse om man måste avgiftsbelägga innerstaden för att få folk att parkera i P-huset. Det saknar inte intresse för allmänheten hur detta kvarter används och utformas. Det är inte helt förenligt med översiktsplanen eftersom stadskärnan är av riksintresse för kulturminnesvården och stadskärnan ska utvecklas i harmoni med dessa värden.

Vid överläggningar med exploatören har denne angivit att utökningen av kvarteret mot Hotellparken är onödigt stor. Gränsen flyttas därför 1,5 meter längre från parken. Samtidigt införs en bestämmelse som anger att gångväg ska finnas.

Synpunkten vidarebefordras till exploatören. Eftersom marken numera är privatägd kan inte alltför detaljerade krav ställas på utformningen. En anpassning till närmsta grannen Kulturhuset kan vara väl så bra.

Ljussättning av evenemangshallen (exploatören bekostar) finns redovisad i planbeskrivningen. För ljussättning av parken finns inga kommunala medel. Om fastighetsägaren Sparbanken kan ljussätta Kulturhuset bör detta ske i harmoni med omgivningen.

Synpunkterna vidarebefordras till exploatören.

-

-

Synpunkterna vidarebefordras till exploatören och tekniska kontoret.

Synpunkten vidarebefordras till exploatören.

-

Förslaget har bearbetats efter samrådet. Detaljplanen innebär inte att man tar ställning till en viss utformning. Eftersom marken numera är privatägd kan man ställa inte alltför detaljerade utformningskrav som inte har stöd i plan- och bygglagen.

Se svar till länsstyrelsen på sid 3 angående enkelt planförfarande. Eventuella kommunala p-avgifter behandlas inte i detaljplanen och de har inget att göra med det privata P-bolagets ekonomi gällande P-huset. Översiktsplanen ställer inte mer krav på kvarteret än att rivningstomten ska bebyggas. Kommunen har bedömt att detaljplanen inte skadar riksintresset kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och länsstyrelsen har inte haft något att invända mot denna bedömning.

Sammanfattning och revideringar

Med anledning av framförda synpunkter föreslår samhällsbyggnadskontoret följande revideringar av plankartan (dessutom görs kompletteringar av plan- och genomförandebeskrivning samt illustrationskarta):

- Planbestämmelsen om huvudentré ändras till att entré till evenemangshall inte får vetta mot järnvägen, besökare får inte ledas mot Stationsgatan
- Ny planbestämmelse införs om att byggnad ska tåla reflektionstryck på 9,2 kPa med reflektionsimpuls 155 Pasek ca 35 m från spårkant
- Ny planbestämmelse införs om att evenemangshallens fönster mot järnvägen ska förses med skyddsfilm
- Bestämmelsen att luftintag inte får placeras i fasad mot järnvägen ändras till att de ska placeras skyddat på byggnaders norra del
- Planbestämmelse, som anger att trädkronor inte får skadas, utgår
- Kvarteret minskas något mot Hotellparken och en bestämmelse införs som anger att gångväg ska finnas
- Planbestämmelse om ljudnivåer i utbildningslokaler tas bort.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden antar Detaljplan för Alingsås, Evenemangshall vid Bryggaregatan enligt plan- och bygglagen 5:27 (delegation från kommunfullmäktige i Reglemente för samhällsbyggnadsnämnden).

Planavdelningen

Gabriella Graf
Planchef

Hans Nerstu
Planarkitekt