DP 232

Planbeskrivning



Lagakrafthandling

Detaljplan för Pärlan 5, Drottninggatan i Alingsås stad, Alingsås kommun

---

Beslutande instans: Kommunfullmäktige
Datum för beslut: 2026-09-30
Diarienummer: 2023-248 KS
Lagstiftning: Plan- och bygglagen 2010:900
(SFS t.o.m 2023:173 och BFS 2020:8)

Förfarande: Utökat förfarande
Upprättad: 2026-10-28
Laga kraft: 2026-10-28
Genomförandetid: 5 år
Planförfattare: Lovisa Grahn, Planenheten, SBF

Innehållsförteckning

Sammanfattning **3**

Inledning **4**
Vad är en detaljplan? 4
Planprocessen 4
Planeringsunderlag 5

Detaljplanens syfte **6**

Beskrivning av detaljplanen **6**
Läge och omfattning 6
Ärendeinformation 7
Planförslag 8

Motiv till detaljplanens regleringar **15**
Användning av kvartersmark 15
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark 15

Planeringsförutsättningar och konsekvenser **22**
Kommunala styrdokument 22
Fastigheter och rättigheter 24
Stadsmiljö och bebyggelse 25
Natur, miljö och landskap 26
Kulturmiljö 27
Offentlig och kommersiell service 31
Trafik och mobilitet 31
Hälsa, störningar och risker 32
Geotekniska förhållanden 38
Social hållbarhet 38
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken 40
Miljökvalitetsnormer 40
Teknisk försörjning 41

Genomförandefrågor **42**
Organisatoriska frågor 42
Fastighetsrättsliga frågor 42
Ekonomiska frågor 44
Tekniska frågor 45
Upplysningar 46

Medverkande tjänstepersoner **46**

Sammanfattning

Planområdet utgörs av fastigheten Pärlan 5 som ligger på Drottninggatan 29 i Alingsås stadskärna.

Planområdet omfattas av gällande plan A455Ä4 som anger bostadsändamål samt i vissa fall handel. En mindre outnyttjad byggrätt finns i nordöstra hörnet av fastigheten. I övrigt är ytan delad i tre delar, en remsa längs den västra fastighetsgränsen är mark för gårdsbyggnader, den mellersta delen får inte bebyggas och en remsa längs den östra fastighetsgränsen är reglerad som överbyggd gård och annan terrassbyggnad.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation av bostäder och verksamheter inom Alingsås stadskärna samt att anpassa tillkommande bebyggelse till de kulturhistoriska värdena på platsen.

Planförslagets huvuddrag är att en huvudbyggnad med bostäder (Hus A) i två våningar samt inredd vind kan byggas mot Drottninggatan, en gårdsbyggnad med bostäder (Hus B) i två våningar längs den västra fastighetsgränsen samt en komplementbyggnad längs fastighetens östra gräns. Planförslaget medger även verksamhetslokaler i bottenplan i Hus A, till exempel en butik, med entré mot Drottninggatan.

Hus A placeras med 3,5 meters mellanrum till den västra fastighetsgränsen. Angränsande fastighet är den byggnadsminnesförklarade Nygrenska gården med byggnader från 1700-talet. Hus B föreslås byggas vägg i vägg med, och med samma nockhöjd som en byggnad på Nygrenska gården som används som café. Byggnadsminnet får inte påverkas negativt av planförslaget. Eftersom stadskärnan är av riksintresse för kulturmiljövården styrs planförslaget av ett flertal planbestämmelser för att anpassa bebyggelsen till omgivningen.

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanen. Genomförandet av detaljplanen kommer att bidra till fler lägenheter i stadskärnan, samt till en mer stadsmässig miljö än den asfalterade och i huvudsak obebyggda tomt fastigheten är idag. Befintlig garagelänga avses rivas vid planens genomförande.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts och kommunen bedömer att detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte göra så att miljökvalitetsnormerna för luft eller vatten försämras. Markföroreningar har påträffats i fyllnadsmassor inom fastigheten, och en planbestämmelse säkerställer att startbesked inte får ges för bostäder förrän sanering av förorenad mark till nivån känslig markanvändning har utförts. Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte leda till några ökade störningar för omgivningen eller risker för människor gällande hälsa och säkerhet.

Inledning

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut inom ett visst område. När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en process där lämpligheten i förslaget prövas och berörda får möjlighet att lämna synpunkter.

Syftet med planprocessen är att pröva om ett förslag till markanvändning är lämpligt. Under planarbetet ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Synpunkter ska inhämtas av dem som berörs av förslaget. Även statliga myndigheter och kommunala förvaltningar ges tillfälle att lämna synpunkter.

Genom detaljplanen regleras bland annat markens användning och bebyggelsens utformning mer i detalj, om marken ska bebyggas med bostäder, verksamheter eller handel, vilken storlek, höjd, avstånd från hus till tomtgräns eller taklutning som byggnader får ha. En gällande detaljplan styr i regel om bygglov kan beviljas eller inte.

En detaljplan består av en plankarta och en planbeskrivning där även genomförandefrågor finns beskrivna. Plankartan är ett juridiskt bindande dokument som gäller tills dess att den upphävs eller ersätts av en ny.

Planprocessen

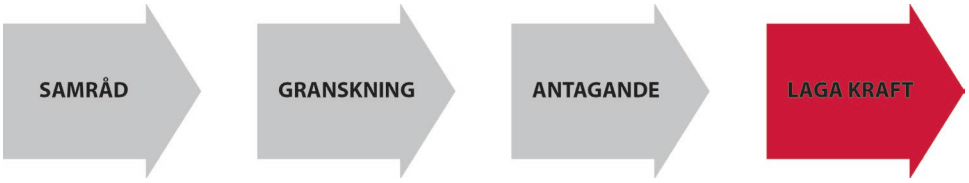
Planprocessen regleras av Plan- och bygglagen 5 kap. och den består av flera olika skeden; samråd, granskning och antagande innan detaljplanen slutligen får laga kraft. Denna detaljplan tas fram enligt ett utökat förfarande eftersom detaljplanen ligger inom riksintresse för kulturmiljövården samt bedöms vara av betydande intresse för allmänheten.

Under planprocessens inledande skede tas ett planförslag fram över ett område. Planförslaget redovisas på en plankarta med tillhörande planbeskrivning och ofta en illustrationskarta. För att samla information i ett tidigt skede om vad fastighetsägare, berörda hyresgäster, länsstyrelsen, lantmäteriet, kommunala myndigheter och andra som berörs anser om planförslaget genomförs ett samråd. Under samrådet, som är minst tre veckor vid ett utökat förfarande kan ett samrådsmöte genomföras. Om man har synpunkter på planförslaget ska man lämna in dem i skriftlig form till kommunen. Samrådet ska vid ett utökat förfarande föregås av en kungörelse där kommunen informerar allmänheten om hur lång samrådstiden är och var planförslaget finns tillgängligt. När samrådet är genomfört sammanställs de inkomna synpunkterna samt svar på hur kommunen bemöter dem i en samrådsredogörelse.

Efter samrådet genomförs eventuella revideringar av planförslaget innan det tillgängliggörs för granskning. Under granskningen, som är minst tre veckor vid ett utökat förfarande, har fastighetsägare, berörda hyresgäster, länsstyrelsen, lantmäteriet, kommunala myndigheter och andra som berörs möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget ytterligare en

gång. Granskningen ska föregås av en underrättelse där de som berörs av förslaget meddelas. När granskningen är avslutad sammanställs de inkomna synpunkterna samt svar på hur kommunen bemöter dem i ett granskningsutlåtande.

Efter granskningen kan endast mindre revideringar av planförslaget göras innan beslut tas om antagande av planförslaget. Beslut om antagande fattas av kommunfullmäktige. Detaljplanen får laga kraft tre veckor efter att planförslaget antas, om inte beslutet om antagande överprövas eller överklagas. När detaljplanen har fått laga kraft börjar den gälla som en juridisk handling.



Figur 1 Planprocessen, aktuell detaljplan har fått laga kraft

Planeringsunderlag

Nedan följer en sammanställning av de dokument som planhandlingarna består av samt de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Planhandlingar

- plankarta med planbestämmelser
- planbeskrivning med illustrationer
- grundkarta
- fastighetsförteckning
- undersökning enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken (1998:808)
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande

Plankartan är den juridiskt bindande planhandlingen. Planbeskrivningen (denna handling) är också en planhandling men utan rättsverkan. Planbeskrivningen med illustrationer ska användas för att underlätta förståelsen av detaljplanen och vara vägledande vid tolkning.

Utredningar

Innehållet i utredningarna samt relevanta slutsatser för detaljplanen redovisas under respektive ämnesområde.

- Kulturmiljöutredning (Norconsult 2024-05-23)
- Bullerutredning (Efterklang 2024-07-03 rev. 2025-12-04)
- Miljöteknisk markundersökning (Sweco 2024-09-23)
- Fördjupad miljöteknisk markundersökning (Systra 2025-10-14)

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation av bostäder och verksamheter inom Alingsås stadskärna samt att anpassa tillkommande bebyggelse till de kulturhistoriska värdena på platsen.

Beskrivning av detaljplanen

Läge och omfattning

Planområdet ligger i kvarteret Pärlan i Alingsås stadskärna och utgörs av fastigheten Pärlan 5. Planområdet gränsar mot Drottninggatan och är 562 kvadratmeter stort.



Figur 2 Orienteringskarta över Alingsås stadskärna med planområdet i gult

Ärendeinformation

Samhällsbyggnadsnämnden gav positivt planbesked den 19 oktober 2020, § 213, med diarienummer 2020.488 SBN.

Detaljplanen finns med på den senaste planprioriteringen för 2026-2027 som beslutades av kommunstyrelsen den 2026-03-16 § 41.

Detaljplanen tas fram med utökat förfarande enligt 5 kap. § 7 Plan- och bygglagen. Detta förfarande tillämpas eftersom detaljplanen ligger inom riksintresse för kulturmiljövården samt bedöms vara av betydande intresse för allmänheten. Skillnaden mot standardförfarandet är att en kungörelse görs innan planarbetet inleds med ett samråd och att en samrådsredogörelse upprättas efter samrådet där samtliga skriftliga synpunkter redovisas. Efter ett granskningsskede upprättas sedan ett granskningsutlåtande och därefter antas planen av kommunfullmäktige.



Figur 3 Inzoomad orienteringskarta med planområdet i gult

Planförslag

Planförslagets huvuddrag är att en huvudbyggnad med bostäder (Hus A) i två våningar samt inredd vind kan byggas mot Drottninggatan, en gårdsbyggnad med bostäder (Hus B) i två våningar längs den västra fastighetsgränsen samt en komplementbyggnad längs fastighetens östra gräns. Komplementbyggnaden avses inrymma miljörum, cykelförråd med mera. Planförslaget medger även verksamhetslokaler i bottenplan i Hus A, till exempel en butik, med entré mot Drottninggatan.

Hus A placeras med 3,5 meters mellanrum till den västra fastighetsgränsen. Angränsande fastighet är den byggnadsminnesförklarade Nygrenska gården med byggnader från 1700-talet. Hus B föreslås byggas vägg i vägg med, och med samma nockhöjd som, en byggnad på Nygrenska gården som används som café. Byggnadsminnet får inte påverkas negativt av planförslaget. Eftersom stadskärnan är av riksintresse för kulturmiljövården styrs planförslaget av ett flertal planbestämmelser för att anpassa bebyggelsen till omgivningen.

Som del i längan med komplementbyggnader möjliggörs också en trappa från en befintlig källarutgång som ska finnas kvar. Trappan kan ramas in med plank och förses med väderskyddande tak.

Markbeläggningen på innergården regleras så att den inte får asfalteras, i syfte att främja en markbeläggning som anknyter till en äldre gårdskaraktär. Gården ska också inrymma ytor som är infiltrerbara för dagvatten, till exempel i form av rabatter vid bostadsentréerna.

Kvartersmark

Bebyggelse

Kvartersmarken inom detaljplanen ges användningen Bostad vilket innebär att flerbostadshus i två huskroppar (Hus A och Hus B) kan uppföras. Ytan där Hus A kan byggas längs Drottninggatan ges även användningen Centrum, vilket möjliggör en mindre verksamhetslokal, så som en butik, med entré mot gatan. Planerade bostäder på bottenvåningen kan därmed göras om till en verksamhetslokal i framtiden om så önskas.

Placeringen av husen regleras genom att prickmark, mark som ej får bebyggas, läggs över gårdsytan. Längs den östra fastighetsgränsen läggs korsmark som möjliggör uppförande av komplementbyggnader i form av till exempel miljörum, lägenhetsförråd och cykelförråd.

Byggnadernas maximala höjd regleras genom högsta nockhöjd. Nocken på Hus A utgår ifrån höjden på grannhuset på Pärlan 6 med 0,2 meters marginal. Hus B får inte överskrida nocken på intilliggande byggnad på Pärlan 9 (Nygrenska gården). Komplementbyggnadens höjd begränsas för att inte bli högre än en mur till en terrass på Pärlan 6.

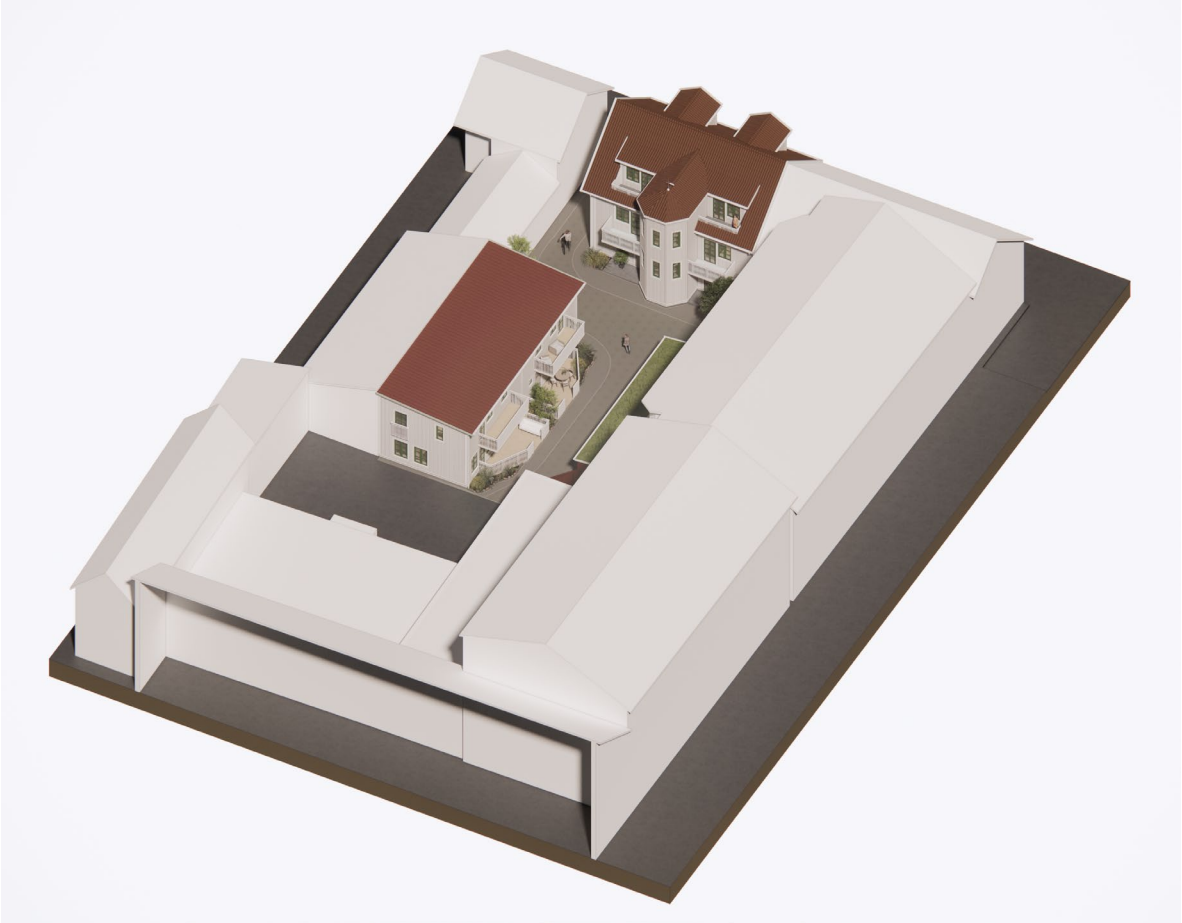
Gestaltning

Den nya bebyggelsen regleras med utformningsbestämmelser för att säkerställa anpassning till de höga kulturhistoriska värdena i stadskärnan i stort och i kvarteret. Fasad- och takmaterial, fönsterutformning, takvinklar samt färgsättning regleras i stort enligt

genomförd kulturmiljöutredning, se vidare under rubriken “Motiv till detaljplanens regleringar” samt figur 6-9.

Byggrätten för Hus A är utformad för att möjliggöra det utanpåliggande trapphus som syns i illustrationerna. Trapphuset, som visas med ett så kallat tälttak anslutet till takfallet, är tänkt att anspela på äldre byggnadssätt och skulle bidra positivt till gårdskaraktären.

Vissa avsteg görs från utförd kulturmiljöutredning, för att möjliggöra boendekvaliteter så som bättre möblerbarhet och dagsljusinsläpp. Takterrasser med taklyft kan byggas mot innergården, samt takkupor som får vara maximalt 2,8 meter breda mot Drottningatan. Frontespis, som kulturmiljöutredningen föreslår, bedöms lokalt i Alingsås passa bättre på byggnader runt större torg och längs Kungsgatan som historiskt haft en annan representationskaraktär än Drottninggatan.



Figur 4 Fågelperspektiv, illustration Forum arkitekter



Figur 5 Situationsplan, illustration Forum arkitekter



Figur 6 Vy från Drottninggatan, illustration Forum arkitekter



Figur 7 Vy inifrån gården, illustration Forum arkitekter



Figur 8 Innergården, vy från Pärlan 8, illustration Forum arkitekter



Figur 9 Hus B sett inifrån gården, illustration Forum arkitekter

Parkering
Parkering för bil anordnas genom p-köp utanför planområdet, förutom parkering för rörelesehindrade som lämpligen placeras söder om Hus A. Cykelparkering anordnas inom fastigheten. Antal parkeringsplatser för bil och cykel ska följa Alingsås kommuns parkeringsnorm.

Mark, vegetation och dagvatten
Minst 5 % av gårdsytan, motsvarande cirka 12 kvadratmeter, ska bestå av infiltrerbara ytor för dagvatten. Detta görs förslagsvis i form av rabatter och planteringar intill bostadsentréer samt i hörnet vid Hus B närmast Drottninggatan för att skapa grönska synlig från gatan. Markbeläggningen regleras också till inte få bestå av asfalt, i syfte att främja en markbeläggning av traditionell gårdskaraktär.

Dagvatten leds huvudsakligen till det kommunala dagvattennätet. Alingsås dagvattenstrategi förordar dock öppna lösningar som avlastar dagvattenledningarna. I linje med strategin skulle del av regnvattnet från takytorna kunna ledas till de infiltrerbara ytor som regleras i plankartan. Ett annat exempel är regnvattentunnor med bevattningsmöjlighet, där överskottet går ner i dagvattenledning.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Befintligt

Fastigheten är idag asfalterad och används för parkering på mark och i en garagelänga, som avses rivas. I östra delen finns en ramp ner till källaren på Pärlan 7.

Angränsande fasader på Nygrenska gårdens byggnader (förutom huset som vetter mot Drottninggatan) är idag försedda med korrugerad plåt. Eftersom befintlig garagelänga är tänkt att rivas blir det vid detaljplanens genomförande lättare att rusta upp och underhålla tak och fasad på baksidan av det lite lägre huset på Nygrenska gården, om så skulle önskas.

Planförslaget innebär att Hus A möter gaveln på intilliggande bostadshus på den östra sidan. På gaveln finns idag ett fönster och en studie av bygglovsritningar för denna fastighet, Pärlan 6, har därför gjorts. Bedömningen blev att dagsljusinsläppet är tillräckligt även utan fönstret eftersom det aktuella rummet även har fönster mot en balkong som är infälld i taket. Det finns också en byggrätt på platsen i gällande plan (inom ytan för föreslagen byggrätt för byggnad A), samt en brevväxling från 1983 som påtalar problemet och konstaterar att fönstret kan placeras på gaveln fram tills det att Pärlan 5 bebyggs.

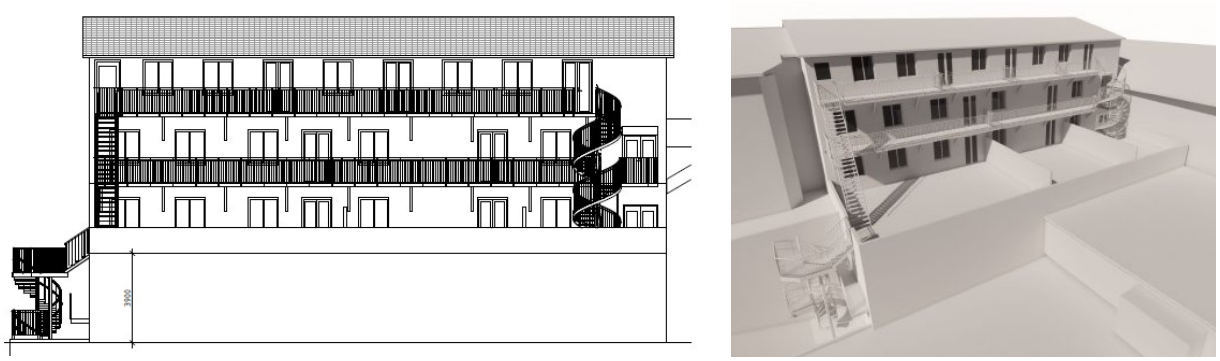
Fönstren på angränsande fasad på Pärlan 7 utgör det enda dagsljusinsläppet till ett personalrum för intilliggande verksamhet. Detta behöver tas hänsyn till.

Avfall från 17 lägenheter i grannfastigheten Pärlan 7 hämtas idag i ett av garagen. Tillkommande miljörum är tänkt att ersätta avfallshanteringen för dessa och har därför dimensionerats för avfall och fastighetsnära insamling för totalt 24 lägenheter, inklusive

tillkommande lägenheter. Eftersom det är olika fastigheter är det lämpligt att gemensamhetsanläggning bildas för ändamålet.

En utgång från källaren på Pärlan 7 ska finnas kvar och förses med en trappa så att de boende fortfarande kan ta denna väg för att slänga sopor och lämna återvinning. Ett servitut bör bildas för ändamålet. Ett plank medges här för att rama in trappan och även ett väderskyddande tak. Resten av befintlig ramp ner till källaren ska fyllas upp och ge plats för komplementbyggnaden.

Utrymning från grannfastigheten Pärlan 7 sker idag via gården på Pärlan 5 med stegbil, vilket planförslaget omöjliggör. Planintressenten, som även äger fastigheten Pärlan 7, har därför under planarbetet behövt ordna en av räddningstjänsten godkänd alternativ utrymningslösning. Beslut om bygglov för fasadändring för detta gavs 2026-01-19 (LOV 2025-000460). Ärendet har remitterats till räddningstjänsten och ansökan har justerats i enlighet med räddningstjänstens yttrande. Fasadändringen innebär att balkongliknande loftgångar byggs på byggnadens västra fasad på våning två och tre med trappor ner till terrassen. Vidare omfattar lovet även en trappa ner från terrassen till markplan. (Denna trappa avses sammankopplas med källartrappan i stycket ovan).



Figur 10 Fasadritning (med trappan mot Pärlan 5 till vänster i bild samt 3D vy över utrymningslösning Pärlan 8, illustrationer Forum arkitekter

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet Plan- och bygglagen.

Användning av kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
B	**Bostäder**
	Inom all kvartersmark gäller användningen B - Bostäder. Syftet är att det ska vara möjligt att uppföra olika typer av bostäder med varaktig karaktär.
C_1	**Centrumändamål, endast i bottenplan, med entré från Drottninggatan**
	Då planområdet är beläget i centrala Alingsås önskas en större flexibilitet och möjlighet att utveckla fastigheten med centrumändamål om behov uppstår. Bestämmelsen C_1, som gäller ihop med B, innebär att det kan vara bostäder eller centrumändamål i bottenvåningen mot Drottninggatan. Syftet är att ge möjlighet att inrymma lokaler för till exempel handel, service, kontor och andra jämförliga verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. Detaljplanen kräver dock inte högre takhöjd eller sänkbart bjälklag. Avsikten med att endast tillåta entré från Drottninggatan är att stärka gaturummet på bästa sätt och samtidigt skydda innergården som halvpublik bostadsgård.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
Prickad mark	**Marken får inte förses med byggnad**
	Inom planområdet regleras mark som prickmark, vilket betyder att byggnad inte får uppföras. Motivet är att det inte är lämpligt att bebygga marken, då den behöver ha karaktären av en öppen gårdsmiljö likt de äldre gårdarna i stadskärnan. Ett befintligt

avtalsservitut innebär också att körväg måste finnas över Pärlan 5 till fastigheten Pärlan 8. Parkering för rörelsehindrade och cykelparkering får anordnas på den prickade marken.

Korsmark **Marken får endast förses med komplementbyggnad, trappa, plank och tak**

I ett område längs den östra fastighetsgränsen regleras marken som korsmark, vilket betyder att endast komplementbyggnader, trappa, plank och tak får uppföras. Motivet är att det är inom denna längsgående yta komplementbyggnader lämpligen placeras, för att bebygga gården likt de äldre gårdarna i stadskärnan.

Avsikten med formuleringen är att också möjliggöra en trappa från källaren vid den södra fastighetsgränsen för att avfallshantering från Pärlan 7 samt ventilation ska fungera. Om frånluftsanordning och dagsljusförhållanden kräver att utrymmet inte stängs helt är det tillåtet att utforma komplementbyggnaden som plank, med eller utan tak.

h_1 +0,0 **Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan**

Bebyggelsens höjd regleras med bestämmelser om högsta tillåtna nockhöjd angiven i meter över angivet nollplan. Exempelvis innebär en byggrätt med högsta nockhöjd +100 meter över nollplanet i praktiken en 10 meter hög byggnad, om marknivån är +90 meter. Nockhöjd definieras som avståndet från angivet nollplan till yttertakets högsta del. Delar som sticker upp över taket, såsom skorstenar, räknas inte in.

Motivet till bestämmelsen är att begränsa byggnadernas höjd med hänsyn till stadsbilden samt till kulturvärdena på platsen. Byggnadsminnet Nygrenska gården får inte påverkas negativt av nybyggnationen på Pärlan 5, sett från ögonhöjd inifrån Nygrenskas innergård.

Av denna anledning sätts samma nockhöjd på Hus B, +71,58, motsvarande 6,6 meter, som på det hus som byggnaden placeras vägg i vägg med på Nygrenska gården. Nockhöjden på Hus A sätts till +75,72 och får i praktiken vara 10,5 meter, vilket utgår ifrån intilliggande Pärlan 6 (10,3 m) med 0,2 meter marginal. Nockhöjden på komplementbyggnaden har begränsats så att den som mest når upp till överkanten på muren till grannfastigheten Pärlan 6 på +69,36.

o_1 **Tak ska utformas som ett traditionellt sadeltak med takvinkel mellan 30 och 45 grader, taklyft över takterrass samt takkupor medges**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa byggnadens uttryck i stadsrummet med bibehållna siktlinjer längs Drottninggatan samt god helhetsverkan i stadskärnans taklandskap. Motivet till att nämna att taklyft vid takterrass samt takkupor medges, men utan exakta takvinklar, är att dessa ska kunna utformas med större flexibilitet för god gestaltning och dagsljusinsläpp. Takvinklarna på ett utanpåliggande trapphus ska också få avvika. Detta tak bör ges ett ”tälttak” som möter det övriga takfallet enligt traditionellt byggnadssätt.

o_2 **Tak ska utformas som ett pulpettak med en takvinkel mellan 5 och 10 grader**

Bestämmelsen syftar till att anknyta till en äldre gårdskaraktär där utformning av komplementbyggnader ska underställas huvudbyggnaderna även i sin form. Motivet är att gårdsmiljöerna är ett viktigt karaktärsskapande inslag i Alingsås stadskärna.

Villkor för startbesked **Startbesked får inte ges för bostäder förrän förorenad mark sanerats till motsvarande känslig markanvändning, detta gäller hela Pärlan 5**

Eftersom förorenad mark påträffats på fastigheten är marken inte lämplig för bostadsändamål förrän förorenade massor schaktats bort. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att detta har utförts innan nybyggnation av bostäder kan påbörjas.

f_1 **Fasad ska vara av träpanel**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa byggnadernas uttryck i stadsrummet. Gedigna, hållbara och omsorgsfullt bearbetade material ska väljas i Alingsås stadskärna.

f_2 **Färgsättningen ska vara tredelad med fasad i ljus kulör**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa byggnadens uttryck i stadsrummet. Med tredelad menas en kulör på fasadpanelen, en annan kulör på fönsterbågar samt en tredje kulör på dörr- och fönsteromfattningar. Entrédörrar tillåts en annan kulör utöver den tredelade färgsättningen. Fönsterkarmar tillåts ha samma kulör som antingen fönsterbåge eller fönsteromfattningar.

Avsikten är att åstadkomma en traditionell färgsättning i den för Alingsås typiska färgskalan. Färgsättningen ska bryta av mot de närmsta grannbyggnaderna och bidra till en harmonisk variation

längs gatan. Motivet till regleringen är att kulörvalen är tongivande för helhetsupplevelsen på platsen, som gränsar till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse samt ingår i stadskärnan som är av riksintresse för kulturmiljövård.

f_3 Färgsättningen ska vara tredelad med fasad i ljus eller faluröd kulör

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa byggnadens uttryck i stadsrummet. Med tredelad menas en kulör på fasadpanelen, en annan kulör på fönsterbågar samt en tredje kulör på dörr- och fönsteromfattningar. Entrédörrar tillåts en annan kulör utöver den tredelade färgsättningen. Fönsterkarmar tillåts ha samma kulör som antingen fönsterbåge eller fönsteromfattningar.

Bestämmelsen ger en valmöjlighet för Hus B i utförandet.

f_4 Fasad ska färgsättas med faluröd kulör

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa byggnadens uttryck i stadsrummet. Komplementbyggnader i Alingsås stadskärna ska underställas huvudbyggnaderna i material, färg och form och har traditionellt faluröd kulör.

f_5 Tak ska vara av rött lertegel

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett tradionellt materialval på taket, vars karaktär är viktig då det är synligt från både Drottninggatan och inifrån byggnadsminnet Nygrenska gården. Gedigna, hållbara och omsorgsfullt bearbetade material ska väljas i Alingsås stadskärna.

f_6 Tak ska vara av röd bandfalsad plåt

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tradionella materialval på taket, då det är synligt från fönster och balkonger i omkringliggande hus. Gedigna, hållbara och omsorgsfullt bearbetade material ska väljas i Alingsås stadskärna.

f_7 Tak ska vara av röd bandfalsad plåt eller sedum

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tradionella materialval på taken, men sedumtak medges också för komplementbyggnader eftersom det är positivt ur dagvattensynpunkt. Denna byggnad blir inte synlig från gatan.

f_8 Fönster ska vara av trä, ha stående proportioner, vara sidohängda samt ha fast mittpost och eventuella spröjs ska

vara genomgående, skyltfönster medges mot Drottninggatan vid centrumändamål

Fönster är ett av de arkitektoniska element som starkast präglar husets utseende och de ska därför ge ett klassiskt intryck. Enligt Alingsås kulturmiljöprogram ska nya fönster på byggnader som ligger inom riksintresseområde för Kulturmiljövården alltid vara tillverkade av trä och följa anvisningarna i planbestämmelsen.

f_9 **Takkupor får ej vara bredare än 2,8 meter, maximalt uppta 45 % av takfallets längd och får utföras i plåt eller trä**

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra goda boendekvaliteter så som möblerbarhet och dagsljusinsläpp på vindsvåningen, men samtidigt begränsa takkupornas storlek för att värna stadsbilden och siktlinjerna längs Drottninggatan. Takkupor är traditionellt nätta i Alingsås stadskärna. Avsikten med att medge även plåt som material, utöver trä, är att underlätta ett nätt utförande.

f_{10} **Takterrasser får endast anordnas mot innergården, maximalt två stycken och högst 3 meter breda**

Syftet med bestämmelsen är att stärka boendekvaliteterna på vindsvåningen, men också att begränsa terrassernas storlek för att minska visuell påverkan på utblickar från byggnadsminnet Nygrenska gården.

f_{11} **Balkong får kraga ut maximalt 1,6 meter från fasadlivet, loftgångar medges ej och endast fransk balkong medges på gavel**

Innergården har en begränsad yta som inte bedöms tåla mer än 1,6 meter djupa balkonger. Eftersom djupa balkonger på gavlarna bedöms ta för mycket plats av innergården samt körbanans utrymme, begränsas balkonger på gavlarna till franska balkonger. Loftgångar skulle påverka stadsbilden negativt ur kulturmiljö-synpunkt. Balkonger ut mot gata är inte karaktäristiskt för stadskärnan och skulle förvanska kulturmiljön. Balkonger på fasaden mot Drottninggatan ska därför inte medges.

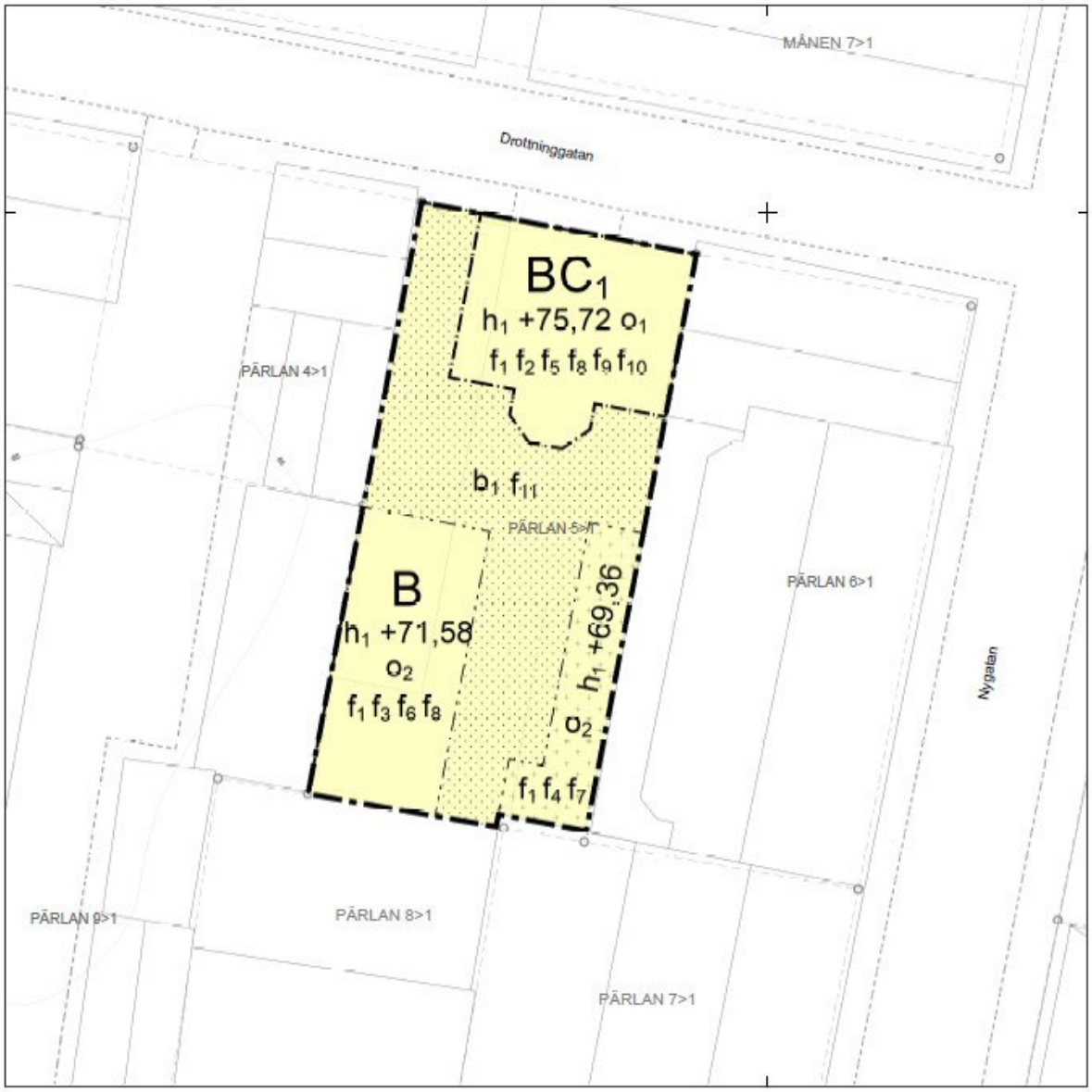
b_1 **Marken får inte asfalteras, och minst 5 % av egenskapsområdet ska bestå av infiltrerbara ytor för dagvatten**

Bestämmelsen syftar till att främja en markbeläggning som anknyter till en äldre gårdskaraktär, eftersom gårdsmiljöerna är ett viktigt karaktärsskapande inslag i Alingsås stadskärna. Inblicken

från Drottninggatan bidrar till helhetsupplevelsen för förbipasserande.

Bestämmelsen syftar även till att bidra till en god dagvattenhantering i stadskärnan i linje med Alingsås dagvattenstrategi. Infiltrerbara ytor tar hand om en liten andel av dagvattnet, en andel som med fördel kan ökas om även dagvattnet från mindre takytor leds till dessa ytor. Till motivet hör också behovet av att tillföra ekosystemtjänster till Alingsås stadskärna.

Planområdet är ca 564 kvadratmeter och byggrätterna utgör sammanlagt ca 325 kvadratmeter. Med egenskapsområdet avses kvarvarande yta, försedd med prickmark, om ca 239 kvadratmeter. 5 procent av denna yta motsvarar cirka 12 kvadratmeter, som med fördel kan läggas ut som rabatter invid bostadsentréer samt i hörnet norr om Hus B som är synligt från Drottninggatan.



Figur 11 Urklipp plankarta

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Kommunala styrdokument

Vision 2040

Alingsås kommun har antagit Vision 2040 som en framtidsbild av vad Alingsås vill vara år 2040. Kommunens vision utgör den långsiktiga styrningen och gemensamma riktningen för hela kommunen. Visionen lyder: ”Alingsås är Västsveriges vackraste kulturstad i en levande bygd. Genom nytänkande, engagemang och tillgänglighet skapar vi livskvalitet för alla”.

Fem fokusområden finns utpekade som tydliggör de särskilda inriktningar där fokus bör ligga för att nå Vision 2040: Vackra miljöer, Livskvalitet, Experimentlust, Omställning och Tillsammans.

Budget för alingsås kommun 2025 - 2027

Alingsås kommuns budget innehåller kommunens mål, mål för god ekonomisk hushållning, resultatbudget, balansbudget, kassaflödesbudget, driftsbudget samt investeringsbudget. Kommunfullmäktige har utifrån vision 2040 ett övergripande mål – *Att bli Sveriges mest effektiva kommun.*

Målet innebär att Alingsås ska ha en så hög kvalitet som möjligt utifrån kommunens förutsättningar. För att Alingsås ska nå detta mål behöver kommunen ha bättre resultat än andra liknande kommuner och samtidigt ha kostnader som inte överstiger kommunens referenskostnad, det vill säga den kostnad verksamheter förväntas ha utifrån sina förutsättningar.

Översiktsplan

I översiktsplanen för Alingsås kommun, som antogs av kommunfullmäktige den 31 oktober 2018, § 182, anges inget specifikt för aktuellt område. Översiktsplanen anger att en utbyggnadsprincip ska främjas som bygger på sammanhållen bebyggelse och där förtätning sker inifrån. Det skapar förutsättningar för gemensamt utnyttjande av infrastruktur och tekniska system. Sammanhållen bebyggelse skapar även bättre förutsättningar för nyttjande av kollektivtrafik och minskat bilberoende, vilket genererar fördelar ur både ekologiska och sociala perspektiv. Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanen.

Stadsplan för Alingsås

Alingsås har en stadsplan antagen av kommunfullmäktige 14 juni 2023, § 109. Stadsplanen syftar bland annat till konkretisera gällande översiktsplan med inriktning och vägledning för

stadens gestaltade livsmiljö och dess utveckling. Detta för att ta tillvara de befintliga värdena samtidigt som staden kan byggas tätare och tillföras nya stadskvaliteter. Stadsplanen ger vägledning för kvartersstaden och trädgårdsstaden som ideal.

Gällande kvartersstaden anges till exempel att kvartersstadens befintliga karaktäristiska formspråk ska tas tillvara och återskapas i så stor utsträckning som möjligt med utgångspunkt i proportioner, material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer. Fasader mot gata ska präglas av stor omsorg i gestaltningen och särskilt fokus ska ägnas de delar av fasader som är mest framträdande i ögonhöjd. Utformning och placering av komplementbyggnader ska underställas huvudbyggnaderna i material, färg och form.

Kulturmiljöprogram

Alingsås kommun har ett kulturmiljöprogram som antogs av kommunfullmäktige den 25 april 2018, § 88. Kulturmiljöprogrammet bygger på inventeringar gjorda tillsammans med Västarvet, Västra Götalandsregionens förvaltning för natur- och kulturarv. Programmet består bland annat av 66 miljöer så som hus, hela gårdsmiljöer eller bystrukturer, odlingslandskap och fornlämningsmiljöer som varierar i storlek och innehåll. Kulturmiljöprogrammet pekar ut byggnader som är kulturhistoriskt värdefulla och delar in dem efter graden av bevarandevärde enligt skalan A-C: där A innebär ett mycket högt kulturhistoriskt värde, B ett högt kulturhistoriskt värde och C att byggnaden har ett kulturhistoriskt värde.

Stadsmiljöprogram

Alingsås kommuns stadsmiljöprogram, som antogs av tekniska nämnden den 21 februari 2024, § 10, är ett rådgivande dokument med syftet att utveckla den visuella och funktionella kvaliteten, tillgängligheten och attraktiviteten i Alingsås stadskärna. Målet med stadsmiljöprogrammet är att beskriva karaktärs- och identitetsbärande värden i stadsmiljön samt hur vi utifrån dessa värden kan stärka stadens samlade uttryck genom omsorgsfullt utvalda möbler, utrustningar, material och färger. Tillsammans med andra dokument ska programmet underlätta för samverkan kring utformning, projektering och drift så att stadskärnan stärks som en attraktiv, tillgänglig och funktionell miljö att använda, besöka och verka i.

Dagvattenstrategi

Alingsås kommuns dagvattenstrategi antagen av kommunfullmäktige den 2 september 2020, § 68 har sex övergripande mål:

- Minimera uppkomst av översvämningar och motverka skador och kostnader för de översvämningar som inte kan undvikas
- Begränsa och så långt som möjligt förhindra uttorkning av vattendrag samt påverkan på grundvattnets nivå till följd av dagvattenhantering
- Bidra till att kommunens yt- och grundvattenkvalitet kan uppnå god vattenstatus eller motsvarande vattenkvalitet
- Alingsås dagvattensystem är säkra, långsiktigt funktionella och bidrar till estetiska, hälsofrämjande livsmiljöer, samt till biologisk mångfald i både stad och natur

- Dagvattenfrågan är integrerad i stadens planering och underhåll, och har en tydlig ansvarsfördelning som främjar samarbete mellan stadens förvaltningar
- Dagvattenhanteringens betydelse och funktion lyfts, tydliggörs och kommuniceras inom Alingsås kommun och samhälle

Dagvattenplanen, som hör till dagvattenstrategin, anger hur kommunen och privata fastighetsägare bör agera för att uppnå en hållbar hantering av dagvatten. En hållbar dagvattenhantering ger andra positiva effekter såsom biologisk mångfald och mer hälsosamma och vackra boendemiljöer. Förenklat innebär hållbar dagvattenhantering att dagvatten vid nybyggnation kommer att ske mer ofta i öppna, gröna system såsom dammar, diken, infiltration i grönstråk/planteringar, och mer sällan i ledningar och slutna underjordiska magasin.

Detaljplan

Planområdet omfattas av gällande plan A455Ä4 som anger bostadsändamål samt i vissa fall handel. En mindre outnyttjad byggrätt finns i nordöstra hörnet av fastigheten. I övrigt är ytan delad i tre delar, en remsa längs den västra fastighetsgränsen är mark för gårdsbyggnader, den mellersta delen får inte bebyggas och en remsa längs den östra fastighetsgränsen är reglerad som överbyggd gård och annan terrassbyggnad.

Fyra ändringar har gjorts i gällande detaljplan. Genomförandetid för aktuell del av gällande plan har gått ut.

Planbesked

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 19 oktober 2020, § 213 att ge positivt planbesked till att inleda planläggningsarbete för fastigheten Pärlan 5. Planbeskedsansökans ursprungliga syfte var att ge möjlighet att uppföra bostäder med en högre exploateringsgrad. Positivt planbesked gavs med avvikelsen att gårdshusets höjd ska studeras vidare i planarbetet, samt förbehållet att utrymningsvägar från grannfastigheter ska åtgärdas.

Fastigheter och rättigheter

Fastigheten Pärlan 5 ägs av bolaget AnteFast Drottningpärlan AB.

Ett avtalsservitut från 1986 (15-IM1-86/9630) finns mellan fastigheterna Pärlan 5 och Pärlan 8. Servitutet innebär rätt för ägaren till Pärlan 8 att nyttja Pärlan 5 som ut- och tillfartsväg. En del av fastigheten pekades ursprungligen ut, men enligt servitutet kan förändring ske till ”annan av den tjänande fastighetens ägare nu eller senare anvisad plats på fastigheten”.

In- och utfart med större personbil över Pärlan 5 samt vändning på Pärlan 8 kommer att vara fortsatt möjligt efter detaljplanens genomförande. Planförslagets mått för infarten från Drottninggatan är 3,5 meter, och måttet mellan Hus B och korsmarken i fastighetsgräns till Pärlan 8 är 3,6 meter.

Inga administrativa förändringar av fastigheten eller servitutet sker vid genomförandet av detaljplanen.

En överenskommelse har gjorts mellan fastighetsägarna (se samrådsredogörelsen) om att den nya körbanan som är hänförlig till giltigt servitut fastigheterna emellan, inte kommer understiga 3,5 meter som minst. Körbanan kan dock komma att bli bredare.

En körspårsanalys som visar infart och vändning med personbil till Pärlan 8 har utförts av Alingsås kommun, se nedan.



Figur 15 Körspårsanalys som visar infart och vändning med personbil till Pärlan 8

Stadsmiljö och bebyggelse

Planområdet ligger i Alingsås stadskärna som är en av Sveriges bäst bevarade stadskärnor som visar på den äldre svenska, lågskaliga trästaden med hantverk- och handelsgårdar. Kvarteret Pärlan innehåller en bredd av butikslokaler, caféer, frisör och bank samt bostäder och gårdsbebyggelse. Drottninggatan är i huvudsak bebyggd med äldre trähus i två till tre

våningar med slutna eller halvslutna innergårdar. Två av gårdarna har publik karaktär i form av uteserveringar till caféer.

Att planområdet är i huvudsak obebyggt är en konsekvens av stadsbranden 1749 som ödelade bebyggelsen på tomten och i stora delar av kvarteret. Fastigheten bebyggdes aldrig mot gatan efter det utan nyttjades som trädgård fram till 1940-talet. Fastigheten var framåt 1960-talet ännu bevuxen av högresta träd mot Drottninggatan – en sista kvarvarande rest av 1700- och 1800-talets ”borgarträdgårdar” i Alingsås (Norconsult 2024-05-23). På 1970-talet revs den gårdsbebyggelse som fanns på fastigheten och grönskan ersattes av asfalt samt en rad av garage som förlängdes på 80-talet och finns kvar idag.

Hjertas park med grönska och lekplats finns på cirka 200 meter gångavstånd från planområdet.

Natur, miljö och landskap

Dagvatten

Fastigheten är idag 100 procent hårdgjord genom asfalt och plåttak till garagelängan. Det allmänna dagvattensystemet sträcker sig i Drottninggatan fram till fastighetsgräns.

Dagvattenhanteringen vid genomförandet av detaljplanen föreslås ske genom infiltrerbara ytor, dag och dränvatten som inte tas omhand inom fastighet leds till allmänna dagvattenledningar. Ytor för infiltration kan höja boendekvaliteterna genom att utföras som rabatter med grönska. Marken får enligt planbestämmelse inte asfalteras, vilket generellt ger en ökad infiltrering jämfört med dagens situation. Dagvattenplanens riktlinjer gällande nybyggnation ska beaktas.

För att undvika föroreningar av dagvattnet ska koppar och zink inte användas som takmaterial, detta med hänvisning till Alingsås riktlinjer för miljöanpassat byggande (kommunfullmäktige 2011-02-23 § 13). Recipient är Lillån (Forsån) som mynnar i Säveån.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster beskriver och synliggör vilka nyttor människor får av ekosystem och biologisk mångfald. Biologisk mångfald är en grundförutsättning för ekosystemens långsiktiga kapacitet att leverera ekosystemtjänster.

Inom planområdet finns ingen befintlig grönska och därmed inte heller några ekosystemtjänster. För att åstadkomma en bättre dagvattenhantering regleras del av marken som infiltrerbara ytor. Om dessa ytor utförs i form av rabatter vore det positivt med växtval som främjar pollinerande insekter. Detaljplanens genomförande kan ge en positiv effekt jämfört med dagens till fullo hårdgjorda ytor.

Ställningstagande 4 kap. 33 b § Plan- och bygglagen (2010:900)

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken. Kommunen bedömer att detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan. Beslut om detta fattas samtidigt som beslutet om samråd.

Detaljplanens karaktäristiska egenskaper bedöms inte ställa krav på en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Platsens förutsättningar bedöms inte vara sådana att en MKB krävs utifrån det som föreslås i detaljplanen, och effekterna av det som föreslås i detaljplanen bedöms inte vara betydande. Miljöeffekterna av detaljplanen skadar inte människors hälsa och säkerhet, varken direkt eller indirekt.

Vid undersökningen har miljöbedömningsförordningen särskilt beaktats och kommunen har bedömt att en strategisk miljöbedömning inte behövs för aktuellt planområde.

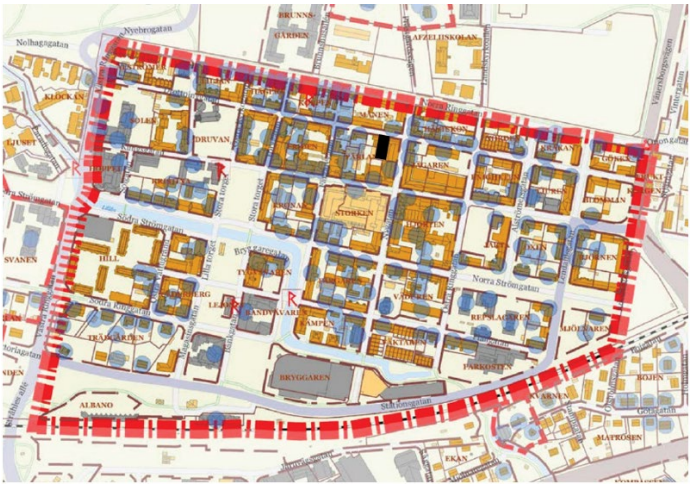
Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen innebär för miljön, hälsan och hushållningen redovisas i denna planbeskrivning.

Kulturmiljö

Alingsås centrala delar ingår i en kulturmiljö som bland annat härrör från en äldre rutnätsplan med ett flertal äldre kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Alingsås har en av Sveriges bäst bevarade stadskärnor som visar på den äldre svenska, lågskaliga trästaden med hantverk- och handelsgårdar.

Enligt Alingsås kulturmiljöprogram var kvarteret Pärlan år 1726 beläget i stadens östra utkant och var då endast delvis bebyggt. År 1749 omfattar kvarteret fjorton stycken tomter, varav en större och de övriga mindre och mer oregelbundna. Vid den stora branden samma år ödelades nästan samtlig bebyggelse i kvarteret. Uthusbebyggelsen på tomt nummer 4 och 9, nuvarande Nygrens gård, var en av få miljöer som klarade branden.

Av historiskt källmaterial att döma bebyggdes inte Pärlan 5 efter detta utan omvandlades istället till en grön lunga i staden; en borgarträdgård sannolikt bevuxen med fruktträd med mera. Liknande trädgårdar insprängda i stadsbebyggelsen var vanligt förekommande i Alingsås ännu in på 1900-talets början (Norconsult 2024-05-23).



Figur 12 I rött avgränsningen av kulturmiljön Stadskärnan med kulturhistoriskt värdefulla byggnader i Alingsås kulturmiljöprogram markerade med blått och planområdet i svart



Figur 13 Byggnad på fastigheten Månen 7, med högt kulturhistoriskt värde, som ligger på motstående sida Drottninggatan från Pärlan 5

Tvärs över Drottninggatan från planområdet finns fastigheten Månen 7 med högt kulturhistoriskt värde (B), ett välbevarat bostadshus av trä i två våningar med oinredd vind, uppfört under 1800-talets andra hälft. Sadeltaket är klätt med lertegel och i bottenvåningen finns en butikslokal med indraget dörrparti. Fasaden har äldre locklistpanel som avslutas upptill med en bågformad fris och profilerade taktassar. Fönstren är sannolikt ursprungliga.

Fornlämningar

Planområdet ingår i en fast fornlämning kallad Stadslager som utgörs av en stor del av stadskärnan. Det är ett område där kulturlager från 1600-talet kan väntas påträffas vid grävning i marken. Det finns inte någon specifik arkeologisk undersökning där planområdet ingår och det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt Kulturmiljölagen (2 kap. Fornminnen).

Dialog med länsstyrelsen har förts, vilken är att betrakta som ett samråd enligt kulturmiljölagen. Länsstyrelsens svar var att tillstånd för ingrepp i fornlämning krävs inför byggnation, men att krav på arkeologisk utredning inte kommer att ställas så länge som ingrepp sker enligt insänt underlag.

Riksintresse kulturmiljövård - Alingsås innerstad [P 36]

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.”

”Uttryck för riksintresset: Rutnätsplan och tomtindelning som bevarar oregelbundna drag från det tidiga 1600-talet och som genom regleringar och utvidgningar under 1700-talet och 1800-talet fått alltmer regelbunden form. Kyrka från samma tid, trästadsbebyggelse med handels- och hantverksgårdar från 1700-och 1800- talet, det Alströmerska magasinet från 1700-talet, institutionsbyggnader från tiden kring sekelskiftet 1900.”

Planområdet ligger inom riksintresset. Hänsyn har tagits genom att rutnätsstrukturen följs och skalan hålls låg, då höjderna följer omgivande bebyggelse med en huvudbyggnad mot Drottninggatan och underordnad gårdsbebyggelse kring en halvpublik gårdsmiljö.

Planbestämmelser reglerar bland annat att fasader ska utföras i trä med tredelad färgsättning, och tak i rött lertegel mot Drottninggatan. Centrumändamål införs mot Drottninggatan för att ge möjlighet till exempelvis en mindre butikslokal. Ingenting försvinner som konsekvens av detaljplanens genomförande, utöver att tomten slutar att vara obebyggd. Det har den förvisso varit ändå sedan branden 1749, men den har sedan 1970-talet varit asfalterad och förlorat den äldre trädgårdskaraktär som den länge hade efter branden.

En positiv visuell påverkan kan ske då den asfalterade fastigheten blir bebyggd och en bättre helhet ges i siktlinjen längs Drottninggatan. För att bidra till positiva kumulativa effekter av olika nybyggnationer i stadskärnan är det är viktigt att hitta en lämplig nivå i de utformningskrav planbestämmelserna innebär.

Byggnadsminnet Nygrenska gården

Vid den stora branden 1749 ödelades nästan all bebyggelse i kvarteret Pärlan förutom uthusbebyggelsen på tomt nummer 4 och 9, nuvarande Nygrens gård. Välbevarade byggnader från 1700- och 1800-talen finns på dessa två fastigheter, som tillsammans bildar en genomgående tomt. Nygrenska gården byggnadsminnesförklarades 1983 med motiveringen att samtliga byggnader enligt beslutet ”bevarar egenheten hos gången tids byggnadsskick och är med hänsyn därtill att anse så som synnerligen märkliga” (Länsstyrelsen Älvsborgs län 1983-01-31).

De skyddsföreskrifter som tillhör beslutet innebär att:

1. Byggnaderna ej får rivas eller flyttas.
2. Byggnaderna får till sitt yttre inte byggas om eller förändras på annat sätt.
3. Underhållsåtgärder som berör byggnadernas exteriör, såsom ommålning, samt reparation av skorstenar, tak, fasadmaterial, fönster och stensockel, skall utföras på sådant sätt att byggnadernas kulturhistoriska värde inte minskar.



Figur 14 Foton från innergården till Nygrenska gården till vänster med motsvarande 3D-vyer till höger, där föreslagen nybyggnation syns färglagd och befintliga byggnader i vitt, illustrationer Forum arkitekter

Eftersom inget skyddsavstånd finns angivet i beslutet avgränsas byggnadsminnet av fastighetsgränsen till Pärlan 5.

Hänsyn till byggnadsminnet har tagits genom ett 3,5 meters avstånd mellan fastighetsgräns och Hus A som placeras längs Drottninggatan, samt genom att nockhöjderna på bebyggelsen begränsas. Nocken på Hus B ska maximalt möta nocken på pulpettaket på motsvarande hus på Pärlan 9. Utblickarna från Nygrenska gården ska inte påverkas negativt av nybyggnationen, se illustrationer i figur 14.

Det kan noteras att fasaderna längs fastighetsgräns, samt taket på den mindre byggnaden på Pärlan 4, idag är beklädda med korrugerad plåt. En konsekvens av genomförandet av detaljplanen är därmed att bättre möjlighet ges till upprustning samt underhåll av denna sida av byggnadsminnet när befintliga garage rivs, om så skulle önskas av berörd fastighetsägare.

Offentlig och kommersiell service

Närmsta förskola ligger på cirka 250 meters gångavstånd och närmsta skola på cirka 350 meters gångsavstånd från planområdet.

Vårdcentral finns inom 500 meter från planområdet och i närområdet finns även stadskärnans alla butiker, kyrkor, restauranger, caféer och andra målpunkter så som bibliotek, simhall och biograf.

Trafik och mobilitet

Planområdet består främst av hårdgjorda asfalterade ytor med cirka 15 parkeringsplatser för bilar. Längs den västra planområdesgränsen finns en länga av garage i plåt. Parkeringsplatserna och garagen hyrs ut av fastighetsägaren, främst som boendeparkering. Garagen är försedda med rivningskontrakt.

Ett avtalsservitut från 1986 (15-IM1-86/9630) finns mellan fastigheterna Pärlan 5 och Pärlan 8. Servitutet innebär rätt för ägaren till Pärlan 8 att nyttja Pärlan 5 som ut- och tillfartsväg.

Planområdet gränsar i norr till en trottoar längs Drottninggatan.

Biltrafik

Infart till planområdet sker via Drottninggatan som idag är hastighetsbegränsad till 40 km/h. Drottninggatan är utanför planområdet belagd med gatsten. Vid mätning 2024 var trafikmängderna 1383 fordon per dygn på Drottninggatan, varav 3,7 procent var tung trafik. Uppmätt medelhastighet var 17.3 km/h. Eftersom fastigheten idag består till stor del av parkering kan en viss minskning av trafikmängderna i närområdet bli en konsekvens av detaljplanens genomförande.

In- och utfart med större personbil över Pärlan 5 samt vändning på Pärlan 8 kommer att vara fortsatt möjligt efter detaljplanens genomförande, detta har kontrollerats genom en körspårsanalys genomförd av Alingsås kommun.

Gång- och cykel

Kvarteret omges av trottoarer på båda sidor om gatorna vilket gör det enkelt för gående att nå planområdet. Närmsta cykelvägar tillhörande ett sammanhängande nät finns längs Norra Ringgatan och Östra Ringgatan inom 150 meter. Eftersom cirka 15 bilparkeringar försvinner till följd av detaljplanen kan i förlängningen förutsättningarna för gående och cyklister sägas bli något tryggare.

Kollektivtrafik

Alingsås järnvägsstation ligger på cirka 650 meters gångavstånd från planområdet. Närmsta busshållplats är Östlyckan vid Vänersborgsvägen på cirka 400 meters gångsavstånd.

Parkering

För aktuell detaljplan bedöms parkeringsbehovet enligt Alingsås kommuns parkeringsnorm antagen 2016. En ny parkeringsnorm antogs 2024 men detaljplaner som då var nära samråd kan välja att stå kvar i den gamla normen. Eventuella dilemman som kan uppstå i bygglovsskedet hanteras genom dialog med kommunen.

I nuläget finns cirka 15 bilparkeringsplatser inom planområdet. Dessa används framförallt som boendeparkering och hyrs ut av fastighetsägaren. Garagen är försedda med rivningskonkrakt. Enligt gällande detaljplan skulle bostädernas parkeringsbehov lösas utanför planområdet, vilket gör att befintliga parkeringsplatser inte behöver ersättas i och med framtagande av aktuell detaljplan. Nytillkommande bostäders parkeringsbehov avses lösas genom parkeringsköp.

I Alingsås parkeringsnorm antagen i kommunfullmäktige den 15 juni 2016, § 151 anges att planområdet ingår i zon 1. För zon 1 gäller vid bostadsändamål att det ska finnas 6 bilparkeringar/1000 kvadratmeter bruttoarea, motsvarande 0,6 parkeringsplatser per lägenhet. Cykelparkering ska ordnas med 2 cyklar per lägenhet. Vid flerbostadshus ska platserna vara bekvämt belägna nära entréer, tillräckligt stora samt säkra. De kan utformas som låsbara cykelrum eller cykelställ under skärmtak med till exempel kablar för fastlåsning.

Parkeringstalen är en vägledning för att bedöma om lämpligt utrymme för parkering finns vid genomförandet av detaljplanen. Det är vid bygglovsprövningen som aktuellt behov fastställs och som det avgörs om tillräckligt med parkeringsplatser kan skapas vid byggandet.

Hälsa, störningar och risker

Förorenad mark

Inom planområdet föreslås bostadsändamål och verksamheter vilket innebär att Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning (KM) ska användas som utgångspunkt vid bedömning av marken.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning genomfördes 2024 (Sweco 2024-09-23). För att undersöka tidigare verksamheter som kan ha givit upphov till föroreningar i mark och grundvatten ingick en historisk inventering. Information har också hämtats från länsstyrelsens EBH-stöd, databasen över potentiella förorenade områden. Historiska flygfoton mellan 1955 – 1967 visar att fastigheten inte har ändrats och att majoriteten av byggnaderna som fanns då finns kvar än idag. I EBH-stödet finns inga registrerade objekt inom fastigheten men däremot finns ett flertal objekt i närområdet med riskklassning mellan 1 – 4, där 1 bedöms som ”mycket stor risk” och 4 avser ”liten risk”. Två fastigheter, en norr om och en öster om Pärlan, där tidigare verksamheter i form av kemtvättar bedrivits har riskklass 2. Med tanke på närheten till dessa tidigare kemtvättar, och den associerade risken för förorening av klorerade lösningsmedel, har förekomsten av dessa ämnen inom fastigheten Pärlan 5 undersökts.

Resultaten från markundersökningen visar på förekomst av förorening av barium och PAH-H i halter överstigande riktvärdet för MKM i fyllnadsmassorna. Dessutom påvisades halter av aromater, PAH och flertalet metaller överstigande riktvärden för KM. I den underlagrade sanden påvisades enbart låga föroreningshalter.

Asfaltsprovet påvisar låga halter av relevanta analysparametrar och utgörs därmed inte av tjärasfalt. Resultaten från provtagning av grundvattnet påvisade låga halter av metaller, undantaget zink som visade hög halt. Ingen förekomst av klorerade lösningsmedel eller petroleumförorening påvisades i grundvattnet. Porgasproven påvisade däremot tetrakloreten i två av tre prov, vilket innebär att klorerade lösningsmedel ändå förekommer inom fastigheten.

Det kunde inte uteslutas att massor med annat föroreningsinnehåll kan påträffas inom fastigheten. Utredningens sammanvägda bedömning är att halterna av klorerade lösningsmedel inte utgör ett hinder för planerad markanvändning. Underlaget var dock mycket begränsat och kompletterande provtagning skulle öka kunskapsläget om föroreningssituationen och bidra till en mer gedigen riskbedömning.

En fördjupad miljöteknisk markundersökning har därför genomförts inför granskningsskedet (Systra 2025-10-14) med jordprovtagning i elva jämnt fördelade punkter, samt undersökningar av grundvatten, porgas och inomhusluft.

I 10 av totalt 23 analyserade jordprover påträffades metaller överskridande KM. Framför allt påträffades bly, kvicksilver och zink men ställvis även barium och kadmium. I en provpunkt (25SY08) påträffades barium, bly och zink överskridande MKM på 1,5–2 meters djup. Summa PCB7 påträffades överskridande KM i två provpunkter (25SY05 och 25SY10). PAH påträffades i halter över KM i tre provpunkter (25SY06, 25SY08 och 25SY10), varav tre prover i provpunkt 25SY08 (0,5–1; 1–1,5 och 1,5–2 meters djup) påträffade halter över KM.

Analysresultaten från grundvattenproverna påvisade nickel och zink i höga halter. I provpunkt 25SY07 påträffades koppar överskridande måttlig halt och zink överskridande mycket hög halt. I provpunkt 25SY07 påträffades dessutom alifater överskridande riktvärdet (SPI-RV) för dricksvatten och tetrakloreten över laboratoriets rapporteringsgräns i låg halt.

Vid analys av porgasproverna uppmättes klorerade lösningsmedel i en av två provtagningspunkter. Diklormetan påvisades i provpunkt 25SY11_gas i halter över rapporteringsgränsen men under arbetsmiljöverkets hygieniska gränsvärde.

Vid provtagning av inomhusluft i källaren (YJ322) uppmättes klorerade lösningsmedel. Tetraklormetan påvisades, dock underskridande arbetsmiljöverkets hygieniska gränsvärde.

Riskbedömning
En förenklad riskbedömning har genomförts med hjälp av Naturvårdsverkets beräkningsverktyg för platsspecifika riktvärden (Naturvårdsverket, 2025). Riskbedömningen inkluderde analysresultat från både Swecos och Systras undersökningar och genomfördes för två djup; 0–1 meter och >1 meter.

I riskbedömningen framgår att den översta metern, med undantag för ytan för Hus A, bör saneras oavsett planerade åtgärder, schaktdjup etcetera med hänsyn till riskobjekten.

Medelhalterna för bly, PCB-7, PAH-M samt PAH-H överskrider det generella riktvärdet för KM. Under en meters djup är det enbart maxvärdena för bly och kvicksilver som överskrider riktvärdena. De högsta halterna av bly och kvicksilver under 1 meters djup har påträffats i provpunkt 25SY08 på 1,5–2 meters djup. Även denna punkt bör omfattas av sanering ned till detta djup. Föroreningen är avgränsad på djupet men bör avgränsas horisontellt. Om schaktarbeten planeras under en meter bör även provpunkten SW2402 saneras ned till minst 1,5 meter.

Ingen ytterligare undersökning bedöms krävas innan exploatering. Viss provtagning i avgränsningssyfte kan krävas i samband med exploatering och sanering.

Gällande grundvattnet är det utifrån risksynpunkt för framtida bostäder främst flyktiga ämnen potentiellt problematiska, men Systra bedömer att de höga halterna alifater i 25SY07 sannolikt härrör från partiklar i grundvattnet (SPI, 2010) och risken bedöms därför som låg.

Resultatet från porgasprovtagningen påvisade förekomst av klorerade lösningsmedel i porgas och inomhusluft i låga halter, men inom delområdet för Hus A påträffades inga halter av petroleum eller klorerade lösningsmedel över laboratoriets rapporteringsgräns. Risken som ånginträngning utgör för framtida boende i området bedöms därför som låg.

Slutsats sanering
Förutom för Hus A bör massor från den översta metern omfattas av sanering och inte kvarlämnas eller återanvändas inom området. Under en meter kan eventuellt massor med halter över KM kvarlämnas, men om de omfattas av schaktning bör de inte återanvändas utan transporteras till mottagningsanläggning. Provpunkt 25SY08 bör omfattas av sanering ned till 2 meters djup. En kostnadsuppskattning för avhjälpandeåtgärder ingick i utredningen.

Den sammanvägda bedömningen, baserat på de två utförda miljötekniska är att halterna av klorerade lösningsmedel inte utgör ett hinder för planerad markanvändning.

Hantering av förorenade (>KM) massor är anmälningspliktig verksamhet, och enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) ska en anmälan om avhjälpandeåtgärder lämnas och godkännas av tillsynsmyndigheten innan markarbeten påbörjas.

I Miljöbalkens 10 avsnitt 11 § framgår att tillsynsmyndigheten skall underrättas om upptäckta föroreningar på fastigheten om dessa kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön, och så har gjorts.

En planbestämmelse säkerställer att startbesked för bostäder inte får ges förrän förorenad mark har sanerats till nivå motsvarande känslig markanvändning.

Risk för översvämning

Planområdet ligger på cirka 200 meters avstånd från närmaste vattendrag som är Lillån (Forsån). Säveån ligger cirka 400 meter norr om fastigheten.

Den nya bebyggelsen som möjliggörs i planen ligger cirka 4,5 meter över högsta prognosticerade högvattennivå (BHF) vilket bedöms vara ett tillräckligt avstånd även med hänsyn till framtida klimatförändringar. För området redovisas vattennivå på +60,5 meter över nollplanet och områdets marknivå ligger på +65. Planområdet påverkas därmed inte av ett klimatanpassat högvatten från Lillån (Forsån) vid ett 100-årsflöde. Ingen risk för översvämning föreligger alltså.

Idag finns en lågpunkt på fastigheten i en nerfart till intilligande byggnads källare. Lågpunkten är ett instängt område som riskerar att översvämmas vid skyfall. Nerfarten avses fyllas igen vid detaljplanens genomförande, förutom i en del där en källartrappa ska finnas, men denna kan förses med tak. Ingen risk för översvämning på grund av skyfall bedöms föreligga.

Risk för skred och ras

Marken i planområdet består av fyllnadsmassor i form av grusig sand med inslag av tegel och mindre metallrester. Under fyllnadsmassorna finns postglacial sand (Sweco 2024-09-23). Markytan är plan. Inga risker för skred och ras bedöms föreligga.

Omgivningsbuller

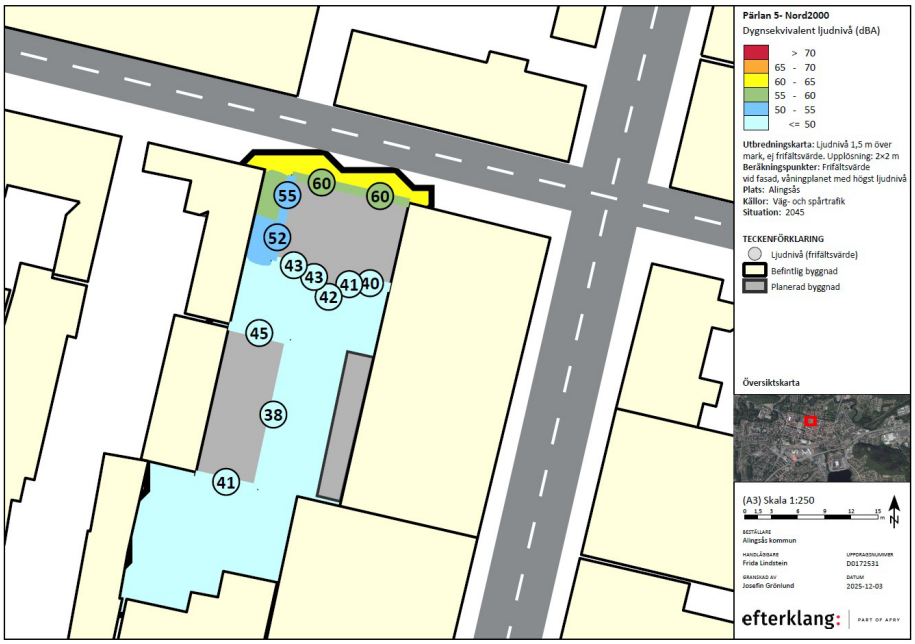
Miljöbalken och Plan- och bygglagen innehåller krav på hänsyn till allmänna intressen som hälsa och säkerhet. Buller kan få konsekvenser för människors hälsa och därför ska ljudmiljön vägas in i bedömningen. Vilka ljudnivåer som inte bör överskridas regleras med stöd av Miljöbalken (9 kap. 12 §) samt av en förordning. Nu aktuell förordning är ”Förordning (2015:216 och 2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader”.

I området planeras bostäder intill Drottninggatan som är en trafikerad väg. Det var också känt sedan planbeskedsberedningen att det fanns klagomål på bullrande fläktar från boende i närområdet. Med hjälp av en bullerutredning (Efterklang 2024-07-03_rev. 2025-12-04) har trafik- och verksamhetsbuller i området undersökts.

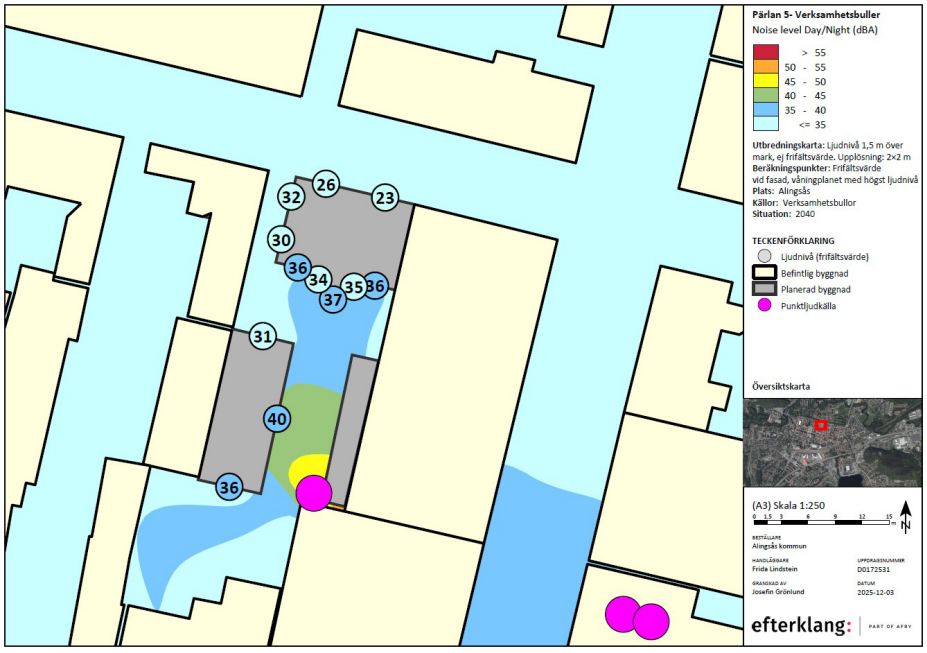
Bullerutredningen har reviderats efter samrådet med beräkningar i Nord2000. Modellen Nord2000, är i jämförelse med den tidigare Nord96, mer noggrann vad gäller bland annat hantering av tung trafik och markdämpning. Detta ger en mer nyanserad bild, som i det här fallet får påverkan eftersom det inte kör någon mycket tung trafik genom Alingsås stadskärna, utan endast mindre lastbilar och avfallsfordon.

Riktvärdet om 60 dBA uppfylls nu för samtliga byggnader och fasader. Planlösning i lägenheterna kan därmed väljas fritt med avseende på trafikbuller. För uteplatser gäller riktvärde 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal nivå. Det finns goda möjligheter till att anordna minst en gemensam uteplats per bostadsbyggnad som uppfyller riktvärde, övriga uteplatser kan då ses som ett komplement.

Gällande verksamhetsbuller har en frånluftstrumma åtgärdats, och riktvärdet för Zon A innehålls nu för detaljplanen.



Figur 16 Ekvivalent ljudnivå på fasad, trafikbuller



Figur 17 Ljudnivå verksamhetsbuller

Alternativa utrymningsvägar

Alla byggnader ska vara tillgängliga för en räddningsinsats och gatunätet eller motsvarande ska ge åtkomlighet. Avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 meter. Åtkomst till planområdet är direkt via Drottninggatan, och uppställning av räddningsfordon sker på Drottninggatan.

Räddningstjänsten behöver i dagsläget komma in på Pärlan 5 med höjdfordon för att kunna utrymma med stegbil från befintliga lägenheter i den i sydöst angränsande fastigheten Pärlan 7, just utanför planområdet. Det innebär att fastigheten Pärlan 5 är en räddningsväg idag, vilket påverkas av detaljplanens genomförande. Planintressenten, som även äger fastigheten Pärlan 7, har därför under planarbetet behövt ordna en av räddningstjänsten godkänd alternativ utrymningslösning. Beslut om bygglov för fasadändring för detta gavs 2026-01-19 (LOV 2025-000460). Se vidare på sida 14.

De föreslagna nya bostäderna planeras med utrymningshöjder lägre än 9 meter och kan utrymmas via stege genom fönster, takterrasser eller balkonger. Detta förutsätter att stegen kan resas i direkt anslutning till den brandcell där den nödställde befinner sig. Utrymme för steguppställning finns på prickmark som inte får bebyggas, och säkerställs i bygglovsskedet.

Ljusförhållanden och lokalklimat

En negativ konsekvens av detaljplanens genomförande blir en viss skuggning av grannfastigheten Månen 7 samt Drottninggatans gaturum. Eftersom föreslagen bebyggelse håller höjdnivåerna i omgivande bebyggelse bedöms skuggningen som rimlig.

Att del av gårdsytan görs genomsläpplig och att viss grönska kan tillföras kan ha en liten positiv effekt på temperaturen under värmebölja.

Miljöfarliga och störande verksamheter

Inga verksamheter finns i närområdet, förutom trafik, som kan ge upphov till störningar i form av luftföroreningar, lukt eller ljusstörningar. Ingen kraftledning eller transformatorstation nära planområdet skulle kunna medföra risk att riktvärdet överskrids i någon byggnad.

Radon

Enligt översiktlig inventering utgör marken normalriskområde avseende radon. Bostadsbyggnad inom normalriskområde ska normalt utföras med radonskyddande konstruktion, eller så ska motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte överskrids i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken och att vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Vibrationer

Planområdet ligger cirka 400 meter från Västra stambanan och det bedöms inte finnas risk för vibrationer.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning för kvarteret Månen, just intill planområdet, utfördes av HSB:s Riksförbunds geotekniska sektion i maj 1978. Markförhållandena antas vara av likartad karaktär inom aktuellt planområde eftersom ett par av utredningens borrhål utfördes endast cirka 10 meter norr om Pärlan 5.

Jorden består överst av fyllning ovanpå på ett minst 25 meter mäktigt lager sediment. Sedimenten består av finsand ner till mer än 10 meters djup. Finsanden är lättschaktad och har icke tjälfarliga egenskaper. Grundvattenytan låg i maj 1978 på cirka 4 meters djup under markytan.

Enligt nu utförd miljöteknisk markundersökning består fyllnadsmassorna på fastigheten av grusig sand med delvis inslag av tegel och mindre metallrester till 1-2 meters djup (Sweco 2024-09-23). I en provtagningspunkt påträffades ytterligare ett lager fyllnadsmassor i form av grusig mulljordig sand med tegelrester.

Sättningsförhållandena är gynnsamma, eftersom jorden till största delen utgörs av sand. Byggnader kan grundläggas med plattor både på naturligt lagrad sand och på fyllning av friktionsjord. Markföroreningar har påträffats och fyllnadsmassor ska därför schaktas bort. Om ytterligare provtagningar görs kan möjligen delar av fyllningen finnas kvar eller återanvändas. Fyllningen kan ha varierande lagringstäthet och man kan inte bortse från risken för sättningar i fyllningen på grund av omlagringar av sanden i de skikt där den är löst lagrad. Risken för sättningar bör dock kunna elimineras genom att på förhand utföra packning.

Social hållbarhet

Det finns inga ytor som inbjuder till stadigvarande vistelse i utemiljön inom fastigheten idag. Utemiljön karaktäriseras av hårdgjorda ytor med fokus på bilparkering. Planområdet kan upplevas som otryggt under kvälls- och nattetid.

Ur ett socialt perspektiv leder de förändringar som detaljplanen möjliggör till en förbättring. En del av innergården ska göras i ordning som utemiljöer för de nya bostäderna, något som ju inte finns på fastigheten idag. I samband med utvecklingen av området tillförs också mer belysning.

Barnperspektiv

Ingen barnkonsekvensanalys har bedömts behövas för detaljplanen eftersom den inte påverkar någon miljö som barn använder idag. Barns nuvarande rörelsemönster till och från förskola, skola och fritidsaktiviteter berörs inte av planförslaget. Inga mötesplatser, naturområden, gömställen, viloplatser eller lekplatser viktiga för barn och unga försvinner.

Den blivande bostadsgården kan bli en tryggare miljö för barn jämfört med dagsläget, eftersom många befintliga parkeringsplatser tas bort, och eftersom bilparkering för de nya bostäderna planeras ske på annan plats. I och med ett befintligt servitut mellan Pärlan 5 och Pärlan 8 kommer dock viss fortsatt biltrafik ske över innergården. Att en hårdgjord yta som

idag främst används av bilägare försvinner och ersätts av en boendemiljö i och med genomförandet av planförslaget, är positivt ur barnperspektiv. Detta eftersom den nya utformningen blir en säkrare och barnvänligare plats med lägre olycks- och hälsorisker. Barn bör inte alls vistas på platsen idag då den består av en helt asfalterad yta utan särskilt avsedda platser för oskyddade trafikanter.

För de barn och barnfamiljer som flyttar in i de nya lägenheterna blir tillgängligheten till olika målpunkter så som förskolor, skolor, fritidsanläggningar som bad- och idrottsplatser, bibliotek, kollektivtrafik, lekplatser och grönområden mycket god, då planområdet har ett centralt läge i Alingsås stadskärna med tillgång och närhet till ett brett utbud av offentlig och kommersiell service.

Jämställdhet

Dagens användning av fastigheten, med markparkering och garage, kan göra att platsen upplevs som ödslig och otrygg kvällstid. De tillkommande byggnaderna kan göra att gatan upplevs som mer befolkad och tryggare. Tillskapandet av bostäder på platsen kan ge fler människor i rörelse under fler av dygnets timmar jämfört med dagsläget.

Planområdets mycket centrala läge i Alingsås stadskärna med tillgång och närhet till ett brett utbud av offentlig och kommersiell service ger de boende i de nya lägenheterna goda förutsättningar för ett jämställt vardagsliv, med möjlighet för föräldrar att dela på ansvaret för hem och barn. Läget erbjuder också utmärkta kommunikationer och förbindelser med olika transportmedel (gång, cykel, kollektivtrafik och bil) mellan bostäder, arbetsplatser och olika typer av service.

Människor av olika könstillhörighet, åldrar, ursprung och funktionssätt bedöms ha likvärdiga förutsättningar att ta del av service och rekreationsområden i närheten av planområdet. De nya bostäderna planeras ha fönster i flera riktningar, med en innergård som är överblickbar och har god orienterbarhet. Entréer planeras till innergården, förutom den tillhörande en eventuell butikslokal som möjliggörs åt Drottninggatan. Det är viktigt att se till att belysningen blir god i trapphus, på innergården samt i förrådslokaler. Gestaltningen är viktig för att människor oavsett könstillhörighet ska känna sig trygga i miljön.

Tillgänglighet

Markytan avses vara plan inom planområdet efter detaljplanens genomförande. Tillkommande bebyggelse förses med hiss och bilparkering för rörelsehindrade enligt gällande regelverk. Planområdet har god tillgänglighet i staden och boende i de planerade husen kommer att ha nära till stadskärnans breda utbud av service.

Marken får enligt planbestämmelse inte asfalteras, vilket syftar till att främja en markbeläggning som anknyter till en äldre gårdskaraktär. Tillgängligheten till bostadsentréer samt förråd säkerställs i bygglovsskedet.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med de grundläggande bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. Miljöbalken. Ingen jordbrukmark eller skogsmark tas i anspråk och området har inte bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer, MKN, är regler om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Normerna beslutas för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på, eller olägenheter för, människors hälsa eller miljön.

Luft

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

Planområdet ligger i anslutning till Drottninggatan. Omkringliggande gator är inte hårt trafikerade. Enligt mätningar som utförts av kommunen överskrids inte miljökvalitetsnormen för luft i dagsläget.

I området bedöms inte luftföroreningshalten vara hög och åtgärder behöver därmed inte vidtas. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormen för luft överskrids.

Vatten

Miljökvalitetsnormen för vatten beskriver den vattenkvalitet som vatten ska uppnå vid en viss tidpunkt. 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. Ytvattnets kemiska status bestäms av hur mycket kemiska föroreningar som finns i vattnet eller bottensedimentet. Grundvatten klassificeras i kvantitativ och kvalitativ status.

Dagvatten från planområdet leds via Lillån och Säveån vidare till Mjörn. Varken Säveån eller Mjörn uppnår MKN god kemisk status och har måttlig ekologisk status. Lillån är inte klassad. Förändringar i dagvattenmängder och/eller -kvalitet kan medföra en påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten samt nedströms belägna skyddade områden.

Planförslaget innebär att förorenad mark saneras vilket är positivt för grundvattnet och vattnets ekologiska och kemiska status. Planförslaget innebär också att marken inte längre

kommer att vara asfalterad, samt att del av dagvattnet tas om hand i infiltrerande ytor och på sedumtak. Ingen negativ påverkan på MKN vatten bedöms därför uppkomma.

Teknisk försörjning

El, fjärrvärme och tele

Den nya bebyggelsen har möjlighet att ansluta till det kommunala fjärrvärmenätet samt övriga befintliga ledningsnät.

Dricksvatten och spillvatten

Allmänna VA-ledningar finns i Drottninggatan. För fastigheten befintlig servis för dagvatten behöver kompletteras med serviser för vatten och spillvatten, spillvattenledning behöver förlängas en kortare sträcka. Kostnader täcks av anläggningsavgifter enligt gällande taxa.

Brandvattenförsörjning och olycksvatten

Det finns en brandpost på andra sidan korsningen med Nygatan, på cirka 40 meters avstånd från planområdet.

För fastigheten Pärlan 5 finns i nuläget ingen förhöjd risk av olycksvatten som riskerar att spridas via VA- och dagvattensystemet.

Renhållning

Avfall från grannfastigheten Pärlan 7 hämtas idag från miljörum inrymd i ett garage. Avfall från dessa 17 hushåll avses hanteras tillsammans med avfall från de tillkommande lägenheterna. Miljörum planeras i komplementbyggnad och dimensioneras för fastighetsnära insamling för 24 lägenheter.

Miljörummet är placerat ca 25 meter från Drottninggatan, vilket medför tilläggsavgift för lång dragväg enligt Alingsås kommuns avfallsföreskrifter. Maximalt 10 meters dragväg för avfallskärl ska eftersträvas. Avfallsfordon kommer att behöva stanna på Drottninggatan. En 130 cm bred dragväg, med antingen ett eller två spår, med jämn yta av till exempel sten eller betong behövs för att uppfylla avfallsföreskrifterna.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren projekterar, utför och bekostar samtliga åtgärder i enlighet med detaljplanens bestämmelser inom kvartersmark.

Fastighetsägaren projekterar, utför och bekostar justeringar som krävs på allmän plats, så som flytt av lyktstolpe, justering av lastplats samt återställning av trottoar

Avtal
Ett exploateringsavtal mellan Alingsås kommun och fastighetsägaren har tecknats för att förtydliga fördelningen av ansvar och kostnader för anpassningar till angränsande allmän plats.

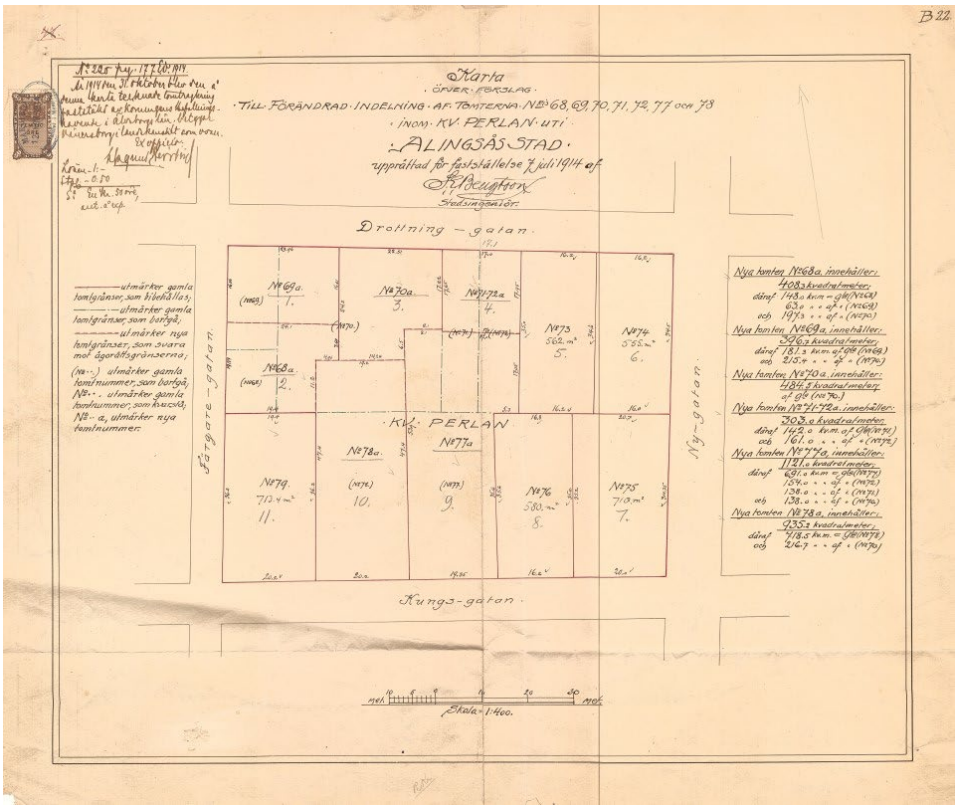
Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats. Angränsande gata Drottninggatan, omfattas av Stadsplan A 455 + A455Ä4 med kommunalt huvudmannaskap och kommunen ansvarar därmed för drift och underhåll.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelning

Gällande fastighetsindelningsbestämmelser finns för kvarteret Pärlan sedan 1914-07-07, ”Tomtindelning Kv Perlan akt 1582K-B22”, Fastighetens storlek är oförändrad sedan dess och inga förändringar av fastighetsgränser planeras. Detaljplanen medför därmed ingen påverkan på fastighetsindelningsbestämmelserna.



Figur 18 Gällande fastighetsindelningsbestämmelser för kvarteret Pärlan.

Rättigheter

Befintligt avtalsservitut från 1986 (15-IM1-86/9630) mellan fastigheterna Pärlan 5 och Pärlan 8 ska kvarstå.

En överenskommelse har gjorts mellan fastighetsägarna (se samrådsredogörelsen) om att den nya körbanan som är hänförlig till giltigt servitut fastigheterna emellan, inte kommer understiga 3,5 meter som minst. Körbanan kan dock komma att bli bredare.

Befintliga rivningskontrakt för uthyrning av parkeringsplatser planeras att sägas upp av fastighetsägaren.

En utgång från källaren på Pärlan 7 ska finnas kvar och förses med en trappa så att de boende fortfarande kan ta denna väg för att slänga sopor och lämna återvinning. Ett servitut mellan fastigheterna Pärlan 5 och Pärlan 7 bör bildas för ändamålet.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark, och inga allmänna anläggningar kommer att behöva byggas ut som en följd av planförslaget.

Fastighetsägaren bekostar planens upprättande och genomförande, det vill säga samtliga anläggningar på kvartersmark.

Planavgift

Kostnaden för framtagandet av detaljplan samt tillhörande handlingar tas ut enligt undertecknat planavtal. Planavgift avses inte tas ut i samband med bygglov.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten Pärlan 5 belastas inte av någon gemensamhetsanläggning. Fastigheten har inte heller del i någon gemensamhetsanläggning.

Avfall från 17 lägenheter i grannfastigheten Pärlan 7 hämtas idag i ett av garagen. Tillkommande miljörum är tänkt att ersätta avfallshanteringen för dessa och har därför dimensionerats för avfall och fastighetsnära insamling för totalt 24 lägenheter, inklusive tillkommande lägenheter. Eftersom det är olika fastigheter är det lämpligt att gemensamhetsanläggning bildas för ändamålet.

Kostnader för att bilda en gemensamhetsanläggning fördelas mellan fastigheterna baserat på den nytta varje fastighet har av anläggningen, om inget annat avtalas.

Anpassningar till angränsande allmän platsmark

Eventuella anpassningar till angränsande allmän platsmark, så som flytt av lyktstolpe, justering av lastplats samt återställan av trottoar, bekostas av fastighetsägaren.

Vatten, avlopp och dagvatten

Kommunala VA-ledningar finns fram till anslutningspunkt vid fastighetsgräns, förutom vatten och spillvatten där en förlängning behövs. Kostnader täcks av anläggningsavgifter enligt gällande taxa, som bekostas av fastighetsägaren.

Minst 5 procent av gårdsytan, motsvarande ca 12 kvadratmeter, ska bestå av infiltrerbara ytor för dagvatten. Dessa åtgärder bekostas av fastighetsägaren.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

En frånluftsanordning har ljuddämpats under planarbetets gång och uppfyller nu riktvärdena.

Uppvärmning

Planområdet är angränsande till fjärrvärmenätet vilket möjliggör fjärrvärmeanslutning till planområdet.

Parkering

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar parkeringsplats för rörelsehindrade inom kvartersmark för bostäder. Fastighetsägaren ansvarar även för att avtal om parkeringsköp för fastighetens parkeringsbehov upprättas innan startbesked beviljas.

Utbyggnad vatten och avlopp

Kommunala allmänna VA-ledningar finns fram till anslutningspunkt vid fastighetsgräns, förutom spillvatten där en förlängning behövs. VA-huvudmannen ordnar nya anslutningspunkter vid fastighetsgräns vid behov. Kostnader täcks av anläggningsavgifter enligt gällande taxa.

El-, tele- och fiberledningar

Alingsås Energi Nät AB samt övriga nätägare ska kontaktas i god tid innan arbeten påbörjas som påverkar deras anläggningar. Minst fyra månader innan arbeten påbörjas i närheten av Telias anläggningar önskar Telia AB att beställning har inkommit på eventuell undanflyttning. Kostnader för omläggningar belastar fastighetsägaren.

Rivning

En befintlig garagelänga avses rivas i samband med detaljplanens genomförande. Fastighetsägaren ansvarar för att söka nödvändiga tillstånd samt att utföra och bekosta rivningen.

Masshantering

Markföroreningar har påträffats och sju av elva provpunkter överstiger bedömt åtgärdsmål för området; Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM. Förutom för Hus A bör massor från den översta metern omfattas av sanering och inte kvarlämnas eller återanvändas inom området. Under en meter kan eventuellt massor med halter över KM kvarlämnas men om de omfattas av schaktning bör de inte återanvändas utan transporteras till mottagningsanläggning. Provpunkt 25SY08 bör omfattas av sanering ned till 2 meters djup (Systra 2025-10-14).

Hantering av förorenade (>KM) massor är anmälningspliktig verksamhet, och enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) ska en anmälan

om avhjälpandeåtgärder lämnas och godkännas av tillsynsmyndigheten innan markarbeten påbörjas. Fastighetsägaren ansvarar för sanering, omhändertagande av massor samt att bygglov söks för eventuell tillfällig lagring av massor.

Upplysningar

Markföroreningar har påträffats, och en planbestämmelse säkerställer att startbesked inte får ges för bostäder förrän sanering av förorenad mark till nivån känslig markanvändning har utförts. Hantering av förorenade (>KM) massor är anmälningspliktig verksamhet, och enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) ska en anmälan om avhjälpandeåtgärder lämnas och godkännas av tillsynsmyndigheten innan markarbeten påbörjas.

Körväg för större personbil ska finnas över fastigheten för befintligt avtalsservitut (15-IM1-86/9630) mellan fastigheterna Pärlan 5 och Pärlan 8. En överenskommelse har gjorts mellan fastighetsägarna om att den nya körbanan som är hänförlig till giltigt servitut fastigheterna emellan, inte kommer understiga 3,5 meter som minst. Körbanan kan dock komma att bli bredare.

Tillstånd för ingrepp i fornlämning behöver sökas hos länsstyrelsen inför markarbeten, diarienummer 431-18781-2024 ska användas. Om spår av fornlämningen påträffas vid grävning eller annat arbete ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen meddelas (2 kap 10 § KML).

Planering och samordning med ledningsarbete för spillvattenledning behövs inför byggskedet.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har utarbetats under medverkan av en plangrupp med representanter från samhällsbyggnadskontoret samt Alingsås och Vårgårda räddningstjänstförbund. Avsnittet om genomförande har tagits fram i samverkan med mark- och exploateringsenheten.

Handläggare från Alingsås kommun har varit Lovisa Grahn och Marcus Lundkvist. Samtliga illustrationer är gjorda av Forum arkitekter.

ALINGSÅS
KOMMUN