

Planbeskrivning



Samrådshandling

Detaljplan för Pralinen 7, Rektorsgatan, Alingsås stad

Beslutande instans: Kommunstyrelsen
Datum för beslut: 2026-02-02
Diarienummer: 2024.202 KS
Lagstiftning: Plan- och bygglagen 2010:900
(SFS t.o.m 2023:173 och BFS 2020:8)

Förfarande: Standard
Upprättad: 2025-01-23
Genomförandetid: 10 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	7
Motiv till detaljplanens regleringar	13
Användning av kvartersmark	14
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	15
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	19
Kommunala	19
Fastigheter och rättigheter	21
Stadsmiljö och bebyggelse	22
Natur	23
Kulturmiljö	30
Offentlig och kommersiell service	30
Trafik och mobilitet	30
Hälsa, störningar och risker	33
Geotekniska förhållanden	35
Hydrologiska förhållanden	36
Social hållbarhet	36
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap MB	37
Miljökvalitetsnormer	37
Teknisk försörjning	39
Genomförandefrågor	40
Organisatoriska frågor	40
Fastighetsrättsliga frågor	40
Ekonomiska frågor	41
Tekniska frågor	42
Upplysningar	43
Medverkande tjänstepersoner	43

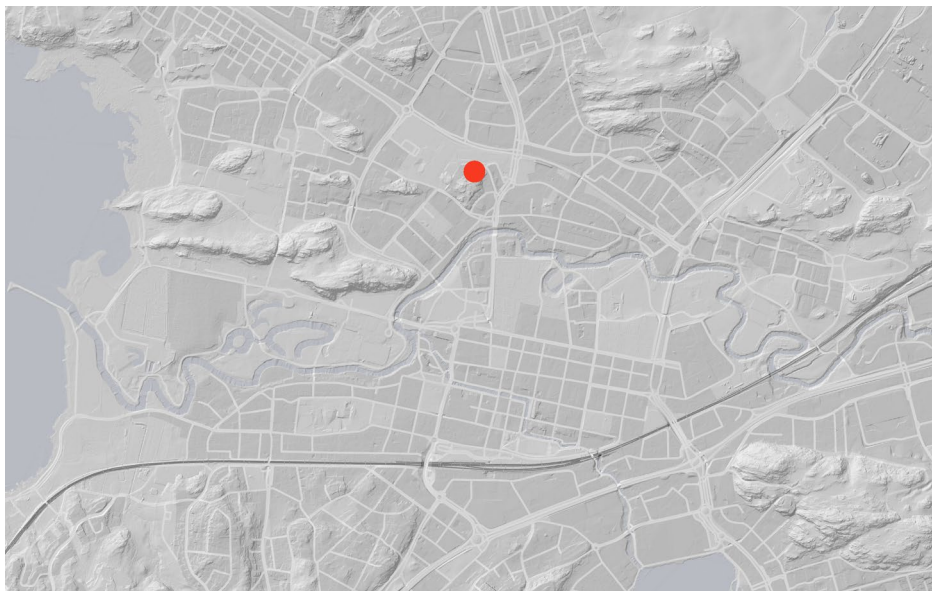
Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation av bostäder i flerbostadshus och en god dagvattenhantering. Planområdet ligger i kvarteret Pralinen, just söder om Alströmergymnasiet och Rektorsgatan, och är 1855 kvadratmeter stort.

Planförslagets huvuddrag innebär att två byggrätter för bostäder skapas med ett hus intill Rektorsgatan, kallat H1, och ett hus i sutteräng, kallat H2, längs den västra fastighetsgränsen. Denna placering av husen föreslås för att följa övergripande strukturer i omgivningens bebyggelse. För att skapa en god dagvattenhantering regleras markens lutningar i plankartan, och ytor avsätts för två dagvattenanläggningar, ett biofilter och ett öppet dike. Bilparkering är tänkt att ske i garage under hus H2, förutom besöksparkering som sker väster om hus H1.

Planområdet omfattas idag av två gällande planer, stadsplanen A456 från 1980 och i mindre delar detaljplanen DP74 från 2001. Förslaget till ny detaljplan bedöms överensstämma med översiktsplanen och ett genomförande av detaljplanen bidrar till fler bostäder i Alingsås.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts och kommunen bedömer att detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för luft, vatten eller buller överskrids eller försämrats. Bedömningen är sammantaget att ett genomförande av detaljplanen inte leder till några ökade störningar för omgivningen eller risker för människor vad gäller hälsa och säkerhet.



Figur 1 Planområdet ligger ca 750 meter norr om Alingsås stadskärna och just söder om Alströmergymnasiet.

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 och 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.

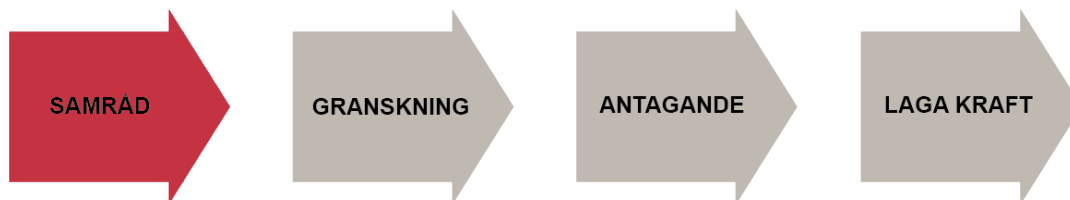
Planprocessen

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 standardförfarande. Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Under planprocessens inledande skede tas ett planförslag fram, som redovisas på en plankarta med tillhörande planbeskrivning. 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 kan ett samrådsmöte genomföras och om man har synpunkter ska man lämna in dem i skriftlig form till kommunen. Samrådet föregås av att kommunen informerar om hur lång samrådstiden är och var planförslaget finns tillgängligt.

Efter samrådet genomförs eventuella revideringar av planförslaget innan det tillgängliggörs för granskning. Under granskningen, som är minst två veckor vid standardförfarande, har berörda och myndigheter möjlighet att lämna sina synpunkter ytterligare en gång. Granskningen ska föregås av en underrättelse där de som berörs av förslaget meddelas. När granskningen är avslutad sammanställs de inkomna synpunkterna från både samråd och granskning, samt svar på hur kommunen bemöter dem, i ett granskningsutlåtande.

Efter granskningen kan endast mindre revideringar av planförslaget göras innan beslutet om antagande av planförslaget genomförs. Beslut om antagande av planförslaget fattas av kommunstyrelsen vid standardförfarande. 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 2 Planprocessen, nu pågår samrådsskedet.

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
- grundkarta 2025-10-20
- planbeskrivning med illustrationer
- fastighetsförteckning
- undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Plankartan är den juridiskt bindande planhandlingen. Planbeskrivningen (denna handling) är en planhandling men har ingen rättsverkan. Planbeskrivningen och dess illustrationer ska användas för att underlätta förståelsen av detaljplanen och vara vägledande vid tolkningen av den.

Utredningar

- geoteknisk undersökning inklusive MUR (Geogruppen AB 2025-08-13)
- dagvattenutredning (Sweco Sverige AB 2025-09-15)
- parkeringsutredning (Pralinen 7 Fastighets AB 2025-11-19)

Innehållet i utredningarna, samt vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning, redovisas nedan under respektive ämnesområde.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation av bostäder i flerbostadshus och en god dagvattenhantering.

Planförslagets huvuddrag innebär att två byggrätter för bostäder skapas med ett hus intill Rectorsgatan och ett hus i sutteräng längs den västra fastighetsgränsen. Denna placering av husen föreslås för att följa övergripande strukturer i omgivningens bebyggelse.

Beskrivning av detaljplanen

Läge och omfattning

Planområdet ligger i kvarteret Pralinen, just söder om Rectorsgatan och Alströmergymnasiet. Planområdet är 1855 kvadratmeter stort, och markeras i bilden nedan med röd streckad linje.



Figur 3 Orienteringskarta med planområdet rödmarkerat.

Ärendeinformation

Kommunstyrelsen beslutade om planprioritering 2025-03-03 § 26. Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i den beslutade planprioriteringen för 2025-2026.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2022-01-26 §20 att ge positivt planbesked till att inleda planläggningsarbete för Pralinen 7.

Detaljplanen tas fram enligt standardförfarande enligt 5 kap. § 7 Plan- och bygglagen. Detta förfarande kan tillämpas om förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte heller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Förfarandet inleds med ett samrådsskede med de som är berörda. Efter ett granskningsskede upprättas sedan ett granskningsutlåtande och därefter antas planen av kommunstyrelsen.

Planförslag

Planförslagets huvuddrag innebär att två byggrätter för bostäder skapas. Det ena huset intill Rectorsgatan, kallat H1, kan i och med en högsta nockhöjd om +83,3 meter över nollplanet få fyra våningar och inredd vind. Det andra huset som byggs i sutteräng längs den västra fastighetsgränsen, kallat H2, kan i och med en högsta nockhöjd om +82,0 meter få tre våningar och inredd vind. Denna placering av husen föreslås för att följa övergripande strukturer i omgivningens bebyggelse. Detaljplanen möjliggör ungefär 30 lägenheter.

För att skapa en god dagvattenhantering regleras markens lutningar i plankartan, och ytor avsätts för dagvattenanläggningar. Längs Rectorsgatan ska ett biofilter med en renande funktion anläggas eftersom det ska hantera dagvatten från parkerings- och angöringsytor. Längs den östra fastighetsgränsen ska ett öppet dike anläggas som fördröjer och avleder takvatten från hus H2. Bilparkering föreslås ske i garage under hus H2, förutom besöksplatser och handikapplats vid behov som placeras väster om hus H1.

En bostadsgård av god kvalitet är tänkt att anläggas i terrasser på fastighetens östra sida med anslutning till skogskullen söder om planområdet.



Figur 4 Situationsplan: RStudio.



Figur 5 Hus H1 mot väster sett från Rectorsgatan, illustration: RStudio.



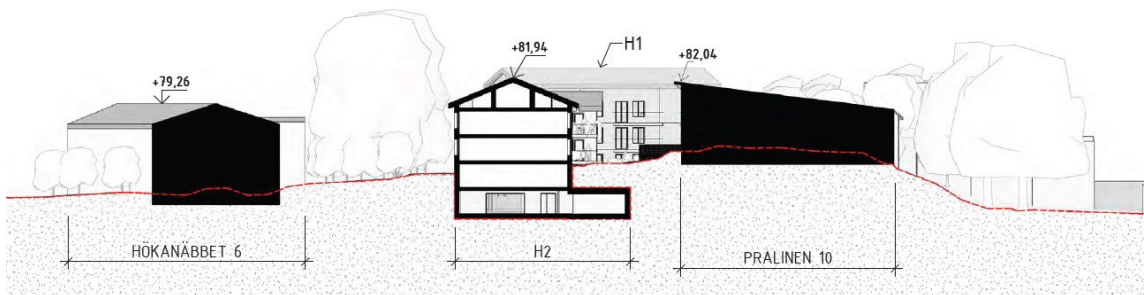
Figur 6 Flygvy mot sydost, illustration: RStudio.



Figur 7 Bostadsgården, vy mot kullen i söder, illustration: RStudio.



Figur 8 Kopplingen till kullen bibehålls, vy mot norr, illustration: RStudio.



Figur 9 Sektion med intilliggande byggnaders nockhöjder, sett från kullen i söder med hus H1 i bakgrunden, illustration: RStudio.

Kvartersmark

Bebyggelse

Kvartersmarken inom detaljplanen ges användningen **Bostad, B**, vilket innebär att flerbostadshus i två huskroppar (H1 och H2) kan uppföras.

Dagvatten

Ett användningsområde med beteckningen **E** för **dagvattenanläggning** införs inom kvartersmarken i syfte att reglera hur fastighetens fördröjning och avledning hanteras. Dagvattenanläggningen består av två delar, ett biofilter och ett öppet dike, vilka specificeras med egenskapsbestämmelserna n_1 och n_2 .

Parkering och angöring

Ett område regleras som **Parkering, P** kombinerat med användningen B eftersom parkeringen tillhör bostadsändamålet. Detta bedöms vara den bästa platsen för angöring och infart till underjordiskt garage under hus H2, med tanke på att dagvattenhantering behövs längs fastighetens andra sida. På ytan ska besöksparkering ske och handikapplats ordnas vid behov. Vändmöjlighet finns mellan hus H1 och H2 för att undvika backrörelser ut på Rektorsgatan. Antal parkeringsplatser ska följa Alingsås kommuns parkeringsnorm.

Utformning

Balkonger får kraga ut från fasadliv till ett djup om maximalt 1,7 meter, och på hus H2:s östra sida tillåts loftgångar som får kraga ut maximalt 2 meter. Även skärmtak får kraga ut mot Rektorsgatan till ett maximalt djup av 1,2 meter. Taken ska vara sadeltak med takvinkel mellan 20 och 35 grader, och takkupor tillåts.

Mark och vegetation

Marken inom de flesta egenskapsområden på bostadsgården ska vara till 80% genomsläpplig, och tre lutningspilar reglerar att marken måste luta svagt för att avleda dagvatten mot biofiltret respektive det öppna diket.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Befintligt

Bebyggelsen i området är blandad och fastigheten omges av både flerbostadshus och villor. På fastigheten finns idag en villa med lägenheter som hyrs ut av fastighetsägaren samt ett garage. Trädgården närmast villan övergår efter en kort och brant slänt med enstaka träd i en svagt sluttande relativt stor gräsbevuxen yta närmast Rectorsgatan. På den gräsbevuxna ytan finns en obebyggd byggrätt i gällande detaljplan.

Norr om Rectorsgatan ligger Alströmergymnasiet byggd i ett våningsplan i flera sammanhängande byggnader. Rectorsgatan slutar i en vändplan nordväst om fastigheten. Fastigheten sluttar uppåt söderut mot en skogskulle med blandskog och berg i dagen.

Precis sydost om fastigheten ligger en enplansvilla. Infarten till villan delas med en annan bostadsfastighet genom en samfällighet och är avskild från Pralinen 7 med en häck. Även i den västra fastighetsgränsen växer en häck och väster om denna på intilliggande fastighet växer en dunge med höga träd, främst björk och asp, som är skyddade i gällande detaljplan. Denna fastighet är bebyggd med flerbostadshus med tillhörande parkering och komplementbyggnad.



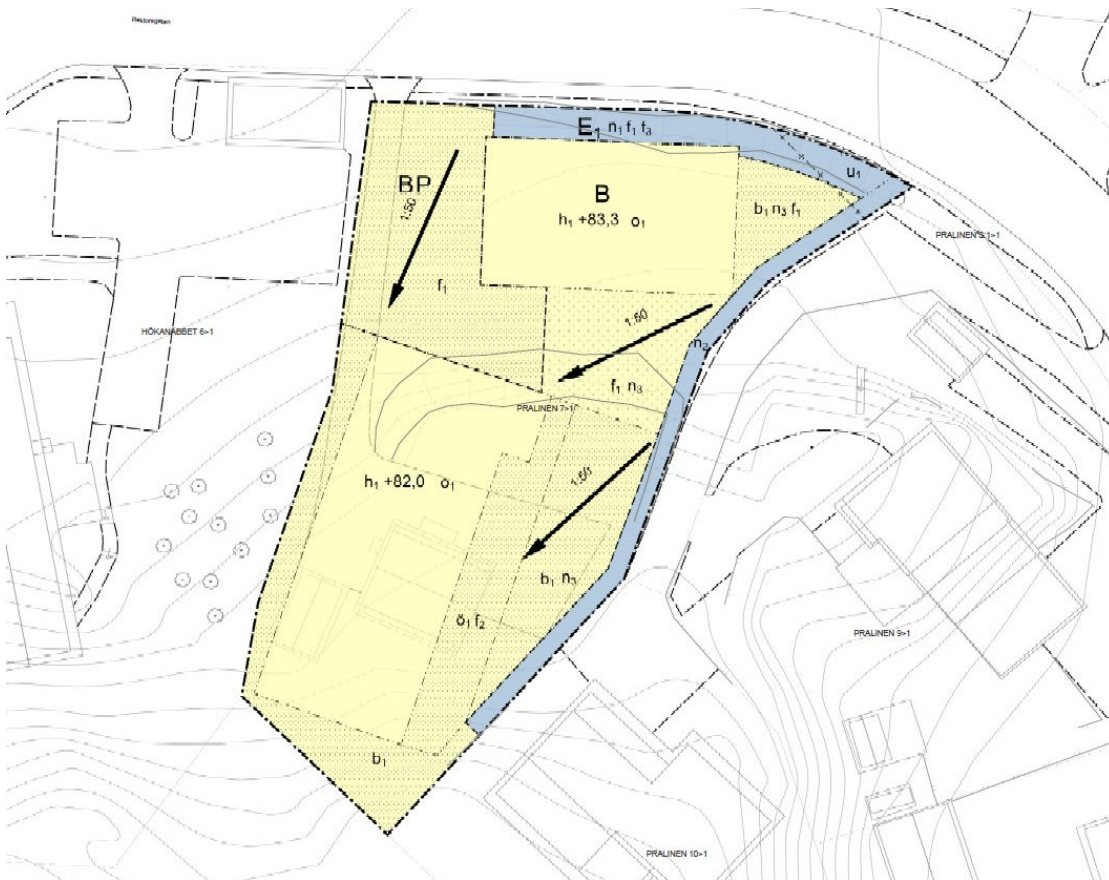
Figur 10 och 11 Fastighetens norra del med Alströmergymnasiet och Brf Hökanäbbet 6 i bakgrunden.



Figur 12 och 13 Befintlig villa på fastigheten som avses rivas vid detaljplanens genomförande.

Motiv till detaljplanens regleringar

Plankartan 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.



Figur 14 Urklipp plankarta, se förklaringar och motiv till planbestämmelserna nedan.

Användning av kvartersmark

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

B

Bostäder

Inom den största delen av kvartersmarken gäller användningen B - Bostäder. Syftet är att det ska vara möjligt att uppföra olika typer av bostäder med varaktig karaktär.

E₁

Dagvattenanläggning

Enligt Alingssås dagvattenstrategi som förordar öppna dagvattenlösningar samt genomförd dagvattenutredning, är det längs den östra och norra kanten av fastigheten som dagvatten mest fördelaktigt fördröjs och avleds.

Dessa anläggningar säkerställer också ett säkert skyfallssystem som gör att skyfallsvatten lämnar tomten i en samlad punkt (samma ställe som anslutningspunkten för dagvatten). Genom denna användningsbestämmelse säkerställs utrymmet för tillräckliga dagvattenanläggningar, som specificeras med egenskapsbestämmelser, n_1 och n_2 , enligt nedan.

P

Parkering

Motivet att reglera en särskild yta för parkering och angöring (kombinerad användning med B eftersom parkeringen tillhör bostadsändamålet), kommer av behovet att reglera dagvattenlösningarna på en särskild plats vilket gör den sidan av fastigheten olämplig för parkering. Placeringen blir samlad intill grannens parkering och möjliggör en trevligare entré österifrån för gång och cykel med en mindre grönyta samt besökscykelparkering.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse



Beskrivning och motiv

Marken får inte förses med byggnad

Inom planområdet regleras mark som prickmark, vilket betyder att byggnad inte får uppföras. Det gemensamma motivet är att det inte är lämpligt att bebygga marken då den behöver vara öppen och byggnadsfri av olika skäl. Hus H2 placeras med hjälp av prickmark minst 3 meter ifrån den västra fastighetsgränsen, och det främsta skälet till det är att hålla tillräckligt avstånd till en dunge med höga träd på grannfastigheten Hökanäbbet 6.

Träddungen är skyddad i för den fastigheten gällande detaljplan. Om trädens rötter skyddas vid schaktarbeten bedöms skador på träden kunna undvikas. Utrymme för underhåll av fasaden krävs också här.

Prickmarken längs det öppna diket vid den östra fastighetsgränsen behövs för åtkomst för drift och underhåll av diket. Diket ska vara 1 meter brett och placeras 0,5 meter från fastighetsgräns, och längs med diket, förutom vid hörnet av byggrätten för hus H1, är 1 meters prickmark inlagt för drift och underhåll. Det är främst där diket däms upp, troligen på flera ställen, som skräp och sediment kommer att behöva rensas med jämna mellanrum.

Prickmarken är också avsedd att främja en kvalitativ bostadsgård med goda friytor för de boende och ett grönt samband med kullen söder om fastigheten. Blandskogen med stigar på kullen ger stora värden för alla åldrar, men särskilt för barn som får tillgång till nära naturliga lekytor.



Marken får endast förses med en komplementbyggnad maximalt 4 meter hög och 30 kvadratmeter stor, placering får ej omöjliggöra drift och underhåll av öppet dagvattendike.

Korsmark förläggs på baksidan av hus H1 för att det ska vara möjligt att uppföra ett cykelgarage, orangeri eller annan komplementbyggnad på denna del av på bostadsgården. Planbestämmelsen

specificerar storlek, höjd och placering för att tydliggöra vad som behöver uppfyllas för att en komplementbyggnad här ska fungera väl.

ö₁

Endast parkering under mark

Eftersom fastigheten är relativt liten och sluttar, är en infart i det nordvästra hörnet till ett parkeringsgarage under hus H2 det bästa av flera studerade alternativ. Garaget tillåts vara större än fotavtrycket av hus H2 för att kunna bli mer användarvänligt och få bättre funktion.

h₁

Högsta nockhöjd är +0,0 meter över angivet nollplan

Motivet till bestämmelsen är att begränsa byggnadernas höjd för att de inte ska dominera upplevelsen av området.

+83,3 meter för huset H1 närmast Rektorsgatan motsvarar en faktisk nockhöjd på ca 14,8 meter (då Rektorsgatans befintliga marknivå är +68,5 meter) vilket möjliggöra fyra våningar samt inredd vind.

+82,0 för huset H2 längs den västra fastighetsgränsen motsvarar en faktisk nockhöjd på 13,5 meter vilket möjliggör tre våningar och inredd vind. Motivet till denna nockhöjd är att ta hänsyn till intilliggande bebyggelse genom att hålla en lägre nockhöjd än villan på Pralinen 10 som är +82,04. Nockhöjden på flerbostadshuset på Hökanäbbet 6 är +79,26, men detta hus har ett större avstånd till fastighetsgräns och avskiljs med en befintlig hög trädunge.

u₁

Markreservat för underjordiska ledningar

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa befintligt läge för dagvattensservis samt anslutningspunkt för dricksvatten och spillvatten.

o₁

Tak ska utformas som ett sadeltak med en takvinkel mellan 20 och 35 grader, takkupor undantas från denna bestämmelse.

Motivet till detta är att takvatten ska avrinna som tänkt samt att följa Stadsplan för Alingsås som förordar nybyggnation enligt Alingsås

0:00 →

byggnadstradition. Eftersom vindarna kan inredas behövs takkupor för ett gott dagsljusinsläpp, och dessa kan behöva utformas med andra vinklar.

Minsta lutning är 1:50. (Pilen pekar uppåt)

Marklutningen regleras för tre egenskapsområden för att säkerställa att dagvattnet rinner åt det håll som avses, från parkerings- och angöringsytan mot biofiltret längs Rektorsgatan, från delen av bostadsgården närmast H1 i riktning mot det öppna diket och från bostadsgården närmast H2 snett åt nordöst mot det öppna diket och anslutningspunkten. Pilarna ska inte tolkas exakt utan visar på markens tänkta avrinning.

Minsta marklutning på 1:50 motsvarar 2 % och är en svag lutning. Marken behöver luta på detta sätt även för att säkerställa att större regnmängder vid skyfall avleds längs Rektorsgatan och vidare mot Nyebrogatan och Sävån.

(Observera att lutningspilarna alltså pekar i riktning tvärtemot hur dagvattnet avses rinna, vilket beror på att detta är låst i planritningsprogrammet.)

n₁

Biofilter med ett djup om ca 1 meter ska anläggas.

För att rena vattnet från parkerings- och angöringsytan krävs växtbäddar i ett biofilter igenom vilket dagvattnet passerar innan det avleds vidare via anslutningspunkten. Detta för att inte påverka Sävån och Mjörns möjligheter att uppnå fastslagna miljö kvalitetsnormer för vatten. Enligt genomförd dagvattenutredning krävs ett djup om ca 1 meter.

Biofiltret får kulverteras under bostadsentrén samt vid besökscykelparkeringar.

n₂

Öppet dike med ett djup om ca 0,15 meter som omhändertar takvatten från den södra byggnaden ska anläggas. Stödmur tillåts och avåkningsskydd ska anordnas.

Motivet till denna planbestämmelse är att säkerställa det öppna diket som föreslås i

genomförd dagvattenutredning. För att nå anslutningspunkten i fastighetens nordöstra hörn och följa markens nivåer och lutningar på bästa sätt, är denna placering mest fördelaktig. Enligt utredningen behöver diket vara ca 0,15 meter djupt.

För att bostadsgården och diket ska kunna möta intilliggande fastighets marknivåer krävs stödmur, och därför medges sådan i planbestämmelsen (se illustrationer på s. 27).

Då en in- och utfart ligger precis på andra sidan fastighetsgränsen behöver också ett avåkningsskydd anordnas så att höjdskillnaden inte blir en fara för bilister, gående och cyklister.

En spaljé är tänkt längs dikets södra del som avskärmning mot grannfastigheten (se illustrationer på s. 10), men eftersom den inte är bygglovspliktig nämns den inte i planbestämmelsen.

n₃

Bilparkering får inte anordnas.

För att hålla parkering till den avsatta ytan i nordväst samt under H2, och undvika att andra ytor på fastigheten hårdgörs på bekostnad av en kvalitativ bostadsgård, införs denna planbestämmelse på tre av ytorna med prickmark närmast Rektorsgatan och angöringsytan.

b₁

Minst 80% av marken ska vara genomsläpplig.

På flera av egenskapsytorna som utgör bostadsgården måste minst 80% av marken vara genomsläpplig, det vill säga möjliggöra en viss infiltration av dagvatten. Befintliga jordlager har låg till medelhög genomsläpplighetsgrad, och bedöms kunna ta om hand en viss mängd dagvatten. Motivet är också att stötta de goda tankar som finns om en kvalitativ bostadsgård med grönska, planteringsmöjligheter och rum för social samvaro.

Icke hårdgörande markmaterial bedöms då som fördelaktiga, till exempel gräs, grus, singel, träflis, sand, marktegel eller stenplattor med genomsläpplig läggningsteknik eller natursten i lösa

former. 20% av ytan får hårdgöras, till exempel trappor.

f₁

Balkong får kraga ut maximalt 1,7 meter från fasadlivet.

Balkonger medges för att främja goda boendekvaliteter, och motivet att begränsa djupet är att säkerställa att husen får ett nätt uttryck utan alltför stora balkonger eller terrasser.

f₂

Loftgång får kraga ut maximalt 2 meter från fasadlivet.

Loftgång medges för att säkerställa utrymning från hus H2, vars norra gavel förses med en entré från vilken alla lägenheter nås via loftgångarna. Loftgångarna kommer sannolikt att bli smalare, men ett bredare parti är tänkt i mitten ovan bostadsgården. För att inte låsa den exakta placeringen av detta bredare parti medges en bredd på 2 meter längs hela loftgångarna.

f₃

Skärmtak får kraga ut 1,2 meter från fasadlivet.

Skärmtak medges för att det ska vara möjligt att skapa en inbjudande entré till bostadshuset även där biofilter ska placeras, och motivet till planbestämmelsen är att tydliggöra detta. (Biofiltret får kulverteras under bostadsentrén.)

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Kommunala

Vision 2040

Alingsås kommun har antagit vision 2040 som en framtidsbild av vad Alingsås vill vara år 2040. Kommunens vision är grundbulten i arbetet och den 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”.

För att låta visionen få kraft i hela samhället finns fem fokusområden utpekade, som tydliggör de särskilda inriktningar där fokus bör ligga för att nå Vision 2040. De utpekade fokusområdena är Vackra miljöer, Livskvalitet, Experimentlust, Omställning 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 översiktsplan för Alingsås kommun KF 2018-10-31 § 182 anges ingenting särskilt för planområdet annat än att det är detaljplanelagt. I översiktsplanen lyfts det fram att det ska visas särskild omsorg om arkitektonisk gestaltning i Alingsås stad och staden ska byggas tätt och småskaligt, inifrån och ut i lägen med god kollektivtrafik. Ett genomförande av detaljplanen bidrar till fler bostäder i Alingsås stad i ett centralt och kollektivtrafknära läge. Detaljplanen bedöms därmed stämma överens med översiktsplanen.

Dagvattenstrategi

Alingsås kommun har en antagen dagvattenstrategi, antagen av Kommunfullmäktige i 2020-09-02, § 68. I denna finns sex övergripande mål avseende dagvatten:

- 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
- Dagvattenhanterings betydelse och funktion lyfts, tydliggörs och kommuniceras inom Alingsås kommun och samhälle

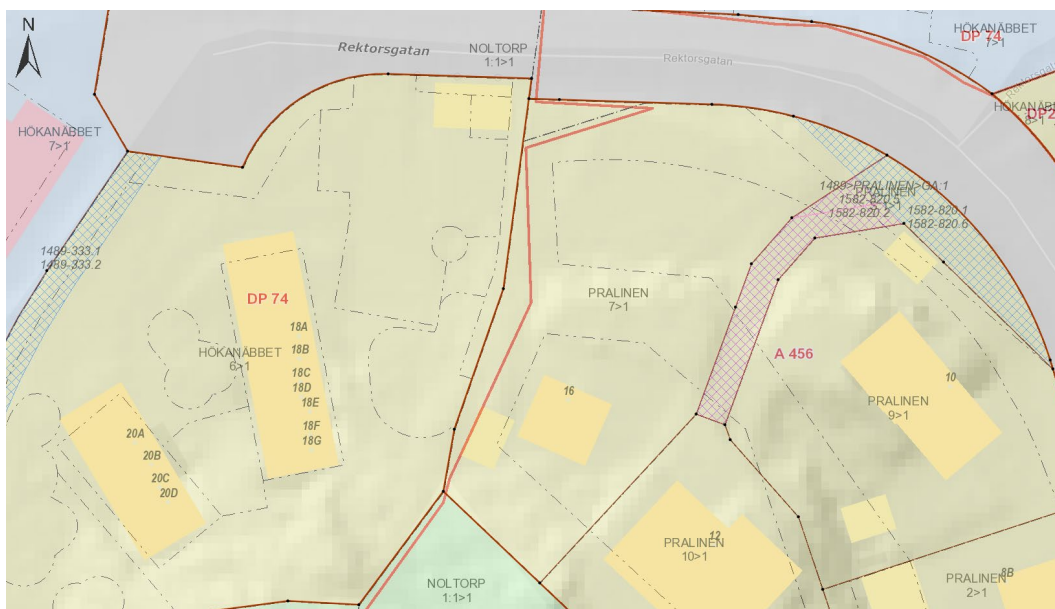
Detaljplan

Planområdet omfattas av två detaljplaner, se figur 15 på nästa sida. Till största delen gäller en äldre stadsplan med beteckning A456 från 1979 som anger friliggande bostäder i 1-2 våningar. På fastighetens norra del finns en outnyttjad byggrätt.

För två markremsor längs fastighetens västra gräns gäller DP74 från 2001. Dessa togs med i det planarbetet för att ändra användning från allmän plats natur till bostäder.

I DP74 finns bestämmelsen n_1 som gäller för träddungen väster om fastighetsgränsen. Bestämmelsen lyder "Träd skall bevaras eller ersättas med likvärdigt (med stamomfång om minst 30 cm)" och syftar till att bevara dessa träd som bedömdes särskilt betydelsefulla för den upplevda miljön.

Genomförandetid för gällande planer har gått ut.



Figur 15 Plantolkning av gällande detaljplaner DP74 och A456.

Planbesked

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2022-01-26 § 20 att ge positivt planbesked till att inleda planläggningsarbete för Pralinen 7.

Fastigheter och rättigheter

Fastigheten Pralinen 7 är i privat ägo och ägs av bolaget Pralinen 7 Fastighets AB.

En ledningsrätt (1582.-820.1/1582-820.6) löper över fastighetens nordöstra hörn och upptar en yta av ca 30 kvadratmeter. Ledningsrätten ska ligga kvar och säkras med u-område i plankartan.

Stadsmiljö och bebyggelse

I Alingsås stadsplan (KF 14 juni 2023, § 109) beskrivs planområdets omgivning, "Kvarteret Pralinen, Hökanäbbet med flera" som följer. "Områdets bebyggelse har stor variation i skala, utförande och funktion, och blandningen som detta medför karaktäriserar området. Delar av området består av lägre villabebyggelse i trädgårdsstadsstruktur, medan andra delar består av äldre omvandlad industribebyggelse, radhus och enskilda friliggande flerfamiljshus i högre skala. Alströmergymnasiet utgör en väsentlig del av området. I och med det något splittrade stadslandskapet kan förändringar med viss hänsyn till befintliga strukturer bidra till en stärkt helhetsverkan."

Denna beskrivning var utgångspunkten i en idéstudie som utfördes som första fas i planarbetet, i syfte att identifiera lämpliga riktlinjer för volymer och placering i det fortsatta arbetet. I idéstudien gjordes ett urval av för platsen relevanta principer ur stadsplanen, till exempel att "Tillvarata de befintliga kvaliteter och värden som finns på den aktuella platsen och utforma ny bebyggelse, för att komplettera miljön med kvalitet där bristande helhet råder" samt att "Ta tillvara och utgå från trädgårdsstadens grundläggande kvaliteter och karaktärsdrag vad gäller bebyggelsens gestaltning och placering i kvarteret, i samband med utveckling och komplettering".

Den viktigaste slutsatsen i idéstudien var att den nya bebyggelsen ska knyta an till två strukturer, dels raden av klassiska flerbostadshus längs Rektorsgatans västra sida (Pralinen 2 och 3), och dels den solfjäderformade struktur som bostadsrättshusen Hökanäbbet 6 bildar. Den skogsbeklädda kullen som befintlig bebyggelse förhåller sig till är också ett viktigt element. Bebyggelseförslaget för Pralinen 7 ska därför utformas med en "tätare trädgårdsstadsstruktur", väl disponerade friytor, en koppling till kullen och en god relation till gatan och intilliggande hus.



Figur 16 Slutsats om bebyggelseförslagets struktur ur idéstudie, Alingsås kommun.

Natur

Just söder om fastigheten ligger en skogsbeklädd kulle med flera stigar mellan partier med berg i dagen och gläntor. Växtligheten är blandskog med dominerande tall, asp, lönn och oxel. Alströmergymnasiet ska enligt uppgift använda skogskullen som resurs i undervisningen. Detaljplanen som gäller väster om planområdet har säkrat tillgängligheten till kullen via planlagda passager.

Avståndet till närmsta lekplats är över 400 meter och kullen kan fylla en viktig funktion för nära lek i naturmiljö. Tillgängligheten till kullen för de boende ska därför säkras även i aktuell detaljplan.

Träddungen utanför den västra fastighetsgränsen är skyddad i gällande detaljplan (DP74 från 2001) eftersom de bedömdes särskilt betydelsefulla för den upplevda miljön. De försågs därför med planbestämmelsen n_1 vilket innebär att trädet/träden ska bevaras eller ersättas med likvärdigt med stamomfång om minst 30 cm.

För att iakttä extra försiktighet har därför avståndet till dessa trädets rötter beaktats noga i aktuell detaljplan. Dialog med bostadsrättsföreningen har inletts inför samrådet och trädens stamomfång samt krondiameter mätts in. Det är viktigt att hänsyn till trädens rotzoner tas vid genomförande och byggnation.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster beskriver och synliggör vilka nyttor människor får av ekosystem och biologisk mångfald. Det är produkter och tjänster som naturens ekosystem ger oss och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Biologisk mångfald är en grundförutsättning för ekosystemens långsiktiga kapacitet att leverera ekosystemtjänster.

I Alingsås ekosystemtjänstanalys från 2021 ingår planområdet i kullens (objektnummer 63) funktion som "bergkulle med tall, asp, lönn, oxel och några blommande träd i väster". Ekdungarna i Noltorp inklusive Nohaga berg kan ses som en meta-population för ekskogsarter, där dungarna tillsammans bidrar till en livskraftig population i området. Kullen har småfågelliv i ett annars hustätt område, ger vinddämpning till kringliggande bebyggelse och utgör närmaste skogsområde för många bostäder och skolor.

Genomförandet av detaljplanen påverkar inte bergkullen, men dess funktionella yta minskar något. Funktionen av flödesutjämning av dagvatten på denna yta ersätts av dagvattenanläggningar och utformningen av bostadsgården är tänkt att harmonisera med kullen och anläggas som en upplevd förlängning av den. Ur ekologiskt perspektiv bör bostadsgården utformas som en ekologisk övergångszon med naturanpassad gestaltning som stärker spridningsmöjligheter för småfåglar och insekter. Växtval bör därför göras med fokus på inhemska arter som gynnar pollinatörer och fåglar.



Figur 17 och 18 Stig och glänta på den skogsbeklädda kullen söder om planområdet, befintlig villa i bakgrunden.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet tas i dagsläget om hand genom en servis i det nordöstra hörnet av fastigheten till det allmänna dagvattensystemet som finns i Rectorsgatan. Befintlig servis är sammankopplad med två andra fastigheter idag.

Fastigheten består idag av ett trädbeväxt område i söder, där berget delvis går i dagen. Den norra delen av tomten utgörs av ängsmark och den södra delen av tomten karaktäriseras som en bebyggd trädgårdstomt. I anslutning till villan finns grusade ytor och en gräsmatta. Markens genomsläpplighet klassas som låg till medelhög.

För att marken ska vara lämplig för bebyggelsen i planförslaget behöver regnvatten inom planområdet tas om hand. Placering, utformning och gestaltning av anläggningarna kan ske på flera olika sätt så länge funktionen är tillgodosedd.

Dagvattenhanteringen vid genomförandet av detaljplanen föreslås ske genom att marklutningar och rännor leder regnvatten till två sorters anläggningar, ett biofilter/regnbädd med reningsfunktion längs den norra fastighetsgränsen mot Rectorsgatan och ett öppet dike längs den östra fastighetsgränsen (Sweco 2025-09-15).

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).

Biofilter – för Hus H1, parkeringsplatser samt in/utfarten

För att uppnå reningskrav och uppfylla fördröjningsbehov föreslås att dagvatten från hus H1, parkeringsplatser samt in/utfarten hanteras i biofilter med yta på ca 40 m². Biofilter föreslås placeras längs med planområdets norra gräns. Dagvatten föreslås – genom biofilter, kulvert och kupolbrunn som föreslås anläggas i nordöstra del av planområde –

ledas vidare till anslutningspunkt för dagvatten. Drift och underhåll av biofilter, kulvert samt kupolbrunn föreslås ske från Rectorsgatan.

Biofilter/regnbäddar är planterade ytor som fördröjer och renar dagvatten. En fördröjningsyta ovanpå växtlighet skapar en fördröjningsvolym som bildar en temporär vattenspegel som långsamt filtreras, se figur 19.



Figur 19 Sektion av biofilter intill köryta och fördröjningsvolym ovanpå filterbädd, illustrationer: Sweco.

Dagvattenkulvertar föreslås anläggas under den planerade bostadsentrén samt besökscykelparkeringen. Dagvattenkulvertarna bör dimensioneras för att kunna avleda ett regn med 20 års återkomsttid med klimatfaktor 1,25 och varaktigheten 10 minuter. Kulvertarnas form behöver anpassas så att tillräcklig täckning uppnås till den föreslagna nivån på vägbanan.

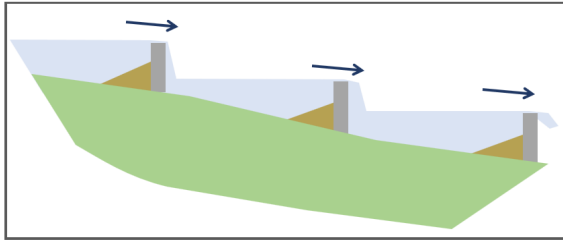
Öppet dike – Hus H2 samt bostadsgård

För att uppfylla fördröjningsbehovet föreslås att dagvatten från hus H2 samt bostadsgården hanteras i ett 45 m långt öppet dike med toppbredd på minst 0,91 m. Diket föreslås placeras längs med planområdets östra gräns. Diket bör dimensioneras för att kunna avleda ett regn med 100-års återkomsttid med klimatfaktor 1,25. Hus H2 (takyta ca 400 m²) genererar ca 13 l/s vid ett regn med återkomsttid 20 år och ca 22 l/s vid ett regn med återkomsttid 100 år inklusive klimatfaktor 1,25.

Genom diket och kupolbrunnen som föreslås anläggas i nordöstra del av planområdet föreslås dagvatten ledas vidare till anslutningspunkt för dagvatten.

Dikets fördröjnings- samt avledningsförmåga styrs till stor del av dess längsgående lutning. På grund av kraftig längsgående lutning föreslås diket sektioneras likt terrasser i längdriktningen för att sänka hastigheten på vattnet och öka dikets fördröjningskapacitet. Detta kan till exempel göras genom att anlägga dämmen i diket, se figur 20.

Drift och underhåll av diket ska ske inifrån fastigheten. Det är viktigt att diket är lättillgängligt vid drift och underhåll (till exempel slamtömning och gräsklippning), men främst vid dämmen där skräp samlas. Ytanspråk för åtkomst för drift- och underhållsarbete uppskattas till 3 m i dagvattenutredningen, men detta utrymme bedöms kunna minskas till 1,5 m eftersom diket omges av prickmark i plankartan. Undantag görs för hörnet av hus H1. Ca 1 meter för själva diket samt 0,5 meters marginal till fastighetsgräns ingår i användningsområdet för dagvattenhantering.



Figur 20 Principiell skiss av dike med dämmen, illustration: Huskvarnaekologi.

Det öppna dikets funktion och utformning har studerats särskilt och beskrivs i illustrationerna nedan, se figur 21 och 22. För att bostadsgårdens olika nivåer och diket ska kunna möta intilliggande fastighets mark krävs stödmur, och därför tillåts sådan i planbestämmelsen. Ett avåkningsskydd behöver också anordnas för trafikanters säkerhet på infarten öster om fastigheten.



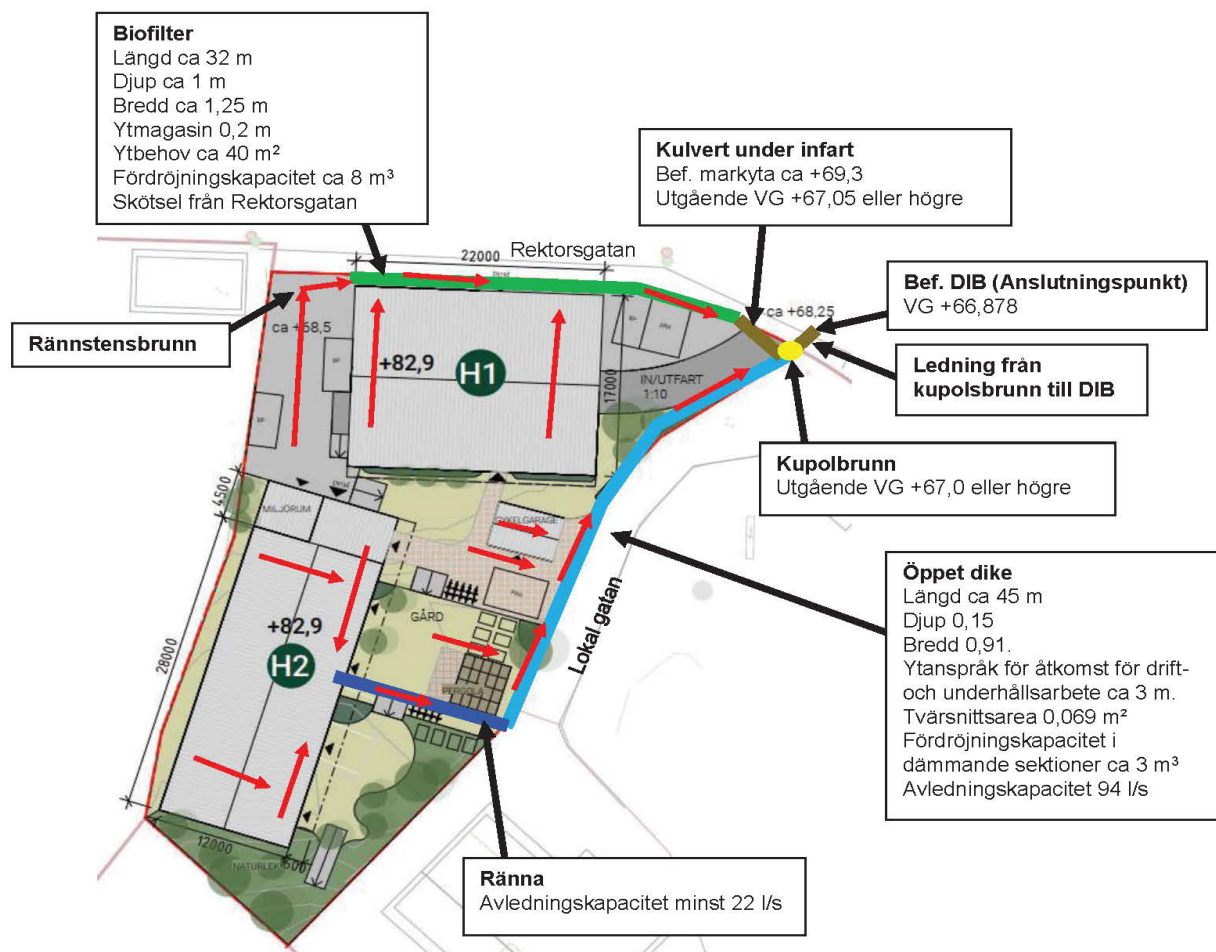
Figur 21 Stödmur krävs i norra delen av det öppna diket, bilden visar även möjliga dämmen. Illustration: RStudio.



Figur 22 Flygvy som visar det öppna diket längs den östra fastighetsgränsen. Illustration: RStudio.

Fördröjningskapacitet

Sammanlagd fördröjningskapacitet i föreslagna åtgärder för hantering av dagvatten uppskattas till ca 11 m³ vilket med marginal uppfyller fördröjningsbehovet om 9 m³ (Sweco 2025-09-15). En samlad schematisk bild av förslag till möjliga placeringar av anläggningar för hantering av dagvatten i planområdet framgår i figur 23. Samtliga åtgärder som föreslagits i dagvattenutredningen behöver detaljprojekteras i senare skede.



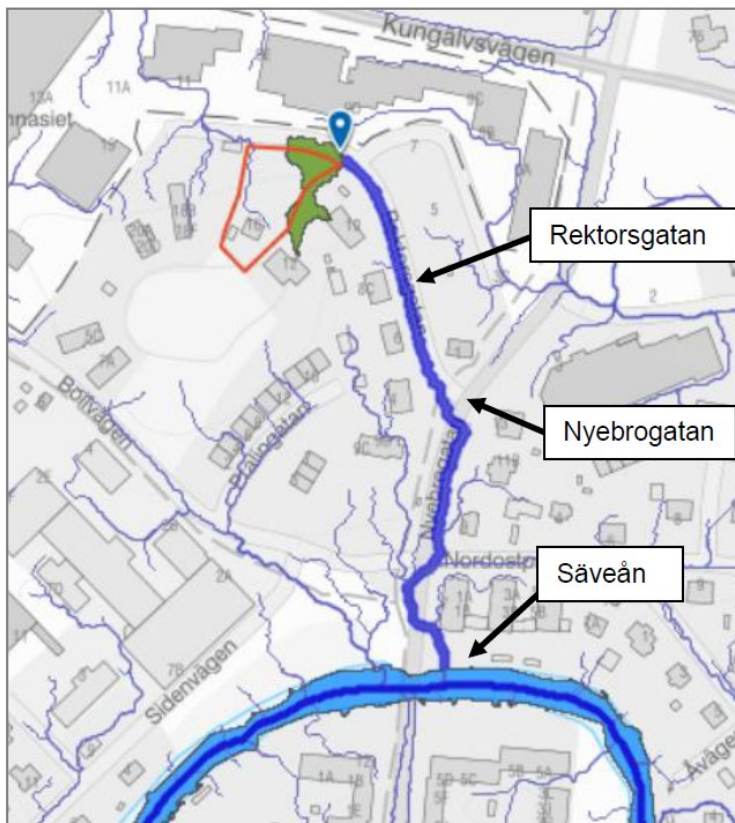
Figur 23 Schematisk bild över föreslagen dagvattenhantering, illustration: Sweco.

Skyfallssystem

Med planerad bebyggelse och framtida höjdsättning minskar de befintliga delavrinningsområdena inom planområdet från två till ett. Hela planområdet föreslås avvattnas nordöst mot Rektorsgatan, vidare mot gröna ytor längs med Nyebergatan och recipienten Sävån, se fig 24.

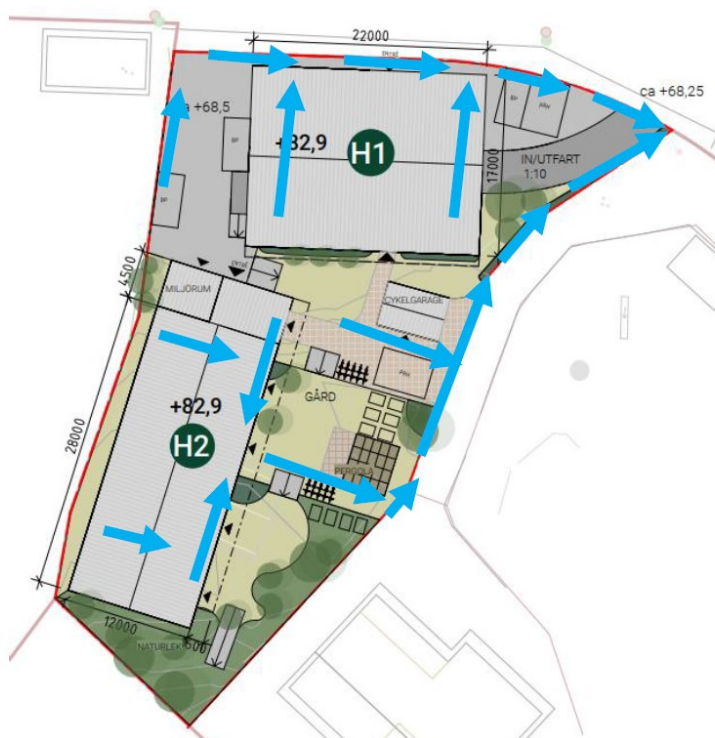
Kommunen bedömer att ett ökat skyfallsflöde mot gröna ytor längs med Nyebergatan är acceptabelt eftersom inga lågpunkter finns längs sträckan, och då förändringen inte

innebär någon förändring av totalflödet till Sävån utan ger en avlastning/förbättring i andra tydligt skyfallspåverkade områden. Räddningstjänsten ser inga problem med ett ökat skyfallsflöde längs Nyebrogatan. Åkanten där det ökade skyfallsflödet skulle rinna ner i Sävån är enligt en sjömätning/Lidar-scanning från 2021 ganska brant men förstärkt med sten och utgör inte ett särskilt "område med erosionstryck".



Figur 24 Rinnväg vid skyfall, genom lutningar i plankartan blir planområdet ett enda delavrinningsområde (istället för två som i bilden) som avrinner mot Sävån via Rektorsgatan och Nyebrogatan, illustration: Sweco.

Avledning av skyfall inom planområdet ska ske ytligt. En säker avledning mot föreslagna anläggningar måste säkerställas via höjdsättning av området. Skyfallsvattnet ska avledas från planområdet vid extremregn enligt figur 25. Enligt skyfallsanalysen är det möjligt att genomföra detaljplanen utan att försämrare översvämningssituationen inom eller nedströms planområdet. Det förutsätter dock att skyfallsfrågan beaktas i både planprocess och projekteringsfas samt att föreslagna dagvatten- och skyfallsåtgärder genomförs.



Figur 25 Förslaget skyfallssystem för avledning av vattnet vid extrema regn, illustration: Sweco

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.

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

Det finns inga byggnader eller anläggningar av kulturhistoriskt värde inom eller i närheten av planområdet.

För att förstå framväxten av området har historiska flygfoton studerats. Detta gav insikt om att Rektorsgatan blev en säckgata med vändplats först på 1970-talet när Alströmergymnasiet byggdes och den nuvarande sträckningen av väg 180 hade tillkommit. Före dess var gatan en genomfartsled åt nordväst, vilket gjorde läget för verksamheter attraktivt. Någon typ av odling ser ut att ha funnits på den idag gräsbeklädda ytan intill Rektorsgatan.

Fornlämningar

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

Offentlig och kommersiell service

Närmsta förskolor är Lövhuddan och Nolängen på drygt 500 meters gångavstånd. Noltorps öppna förskola finns också på ungefär samma avstånd.

Närmsta grundskola är Noltorpsskolan på drygt 800 meters gångväg från planområdet. Montessoriskolan Globen finns också att tillgå på ca 350 meters gångavstånd.

I närområdet finns butiker, kyrkor, restauranger och andra målpunkter, både västerut i Noltorps centrum men också norrut i Bolltorpsområdet. Närmsta vårdcentral finns i Noltorps centrum. Alingsås stadskärna med sitt breda serviceutbud finns på ca 750 meters gångsavstånd från planområdet.

Trafik och mobilitet

Biltrafik

Planområdet ligger söder om Rektorsgatan som ansluter till Nyebrovägen drygt 100 meter åt sydost. Den trafikljusreglerade fyrvägs korsningen med Nyebrogatan, väg 180/Kungälvsvägen och Bolltorpsvägen kommer att byggas om till cirkulationsplats. Alingsås kommun har tecknat ett medfinansieringsavtal med Trafikverket avseende utbyggnaden. Den aktuella detaljplanen ligger inom influensområde Zon A enligt medfinansieringsutredningen, vilket innebär att berörda fastigheter ska bidra till finansieringen av åtgärden, se vidare på s. 40.

Infart till planområdet sker via Rektorsgatan, som har hastighetsgräns 40 km/h och 2011 hade ett trafikflöde av 1000 fordon per dygn (årsdygnsmedelvärde, ÅDT).

Planförslaget möjliggör ca 30 lägenheter vilket medför en ökning av antalet fordonsrörelser per dag i närområdet. Eftersom det är en mindre ökning bedöms den inte medföra några större konsekvenser för närområdet.

Gång- och cykel

Trottoar finns längs Rektorsgatans södra sida. För cykeltrafik gäller blandtrafik längs Rektorsgatan, som sedan leder ut till en separerad gång- och cykelbana längs Nyebrogatan. Detta gör tillgängligheten till planområdet god för gående och cyklister.

Den genaste vägen för gående och cyklister från fastigheten i riktning mot stadskärnan, det vill säga fastighetens nordöstra hörn, har valts för angöring för dessa trafikslag.

Kollektivtrafik och mikromobilitet

Alingsås station ligger cirka 1,3 km cykelväg från planområdet.

Närmsta busshållplats är Nordostpassagen på Nyebrogatan, på knappt 100 meters gångavstånd. Busshållplatsläget i färdriktning mot stadskärnan har väderskydd och sittplatser, medan detta saknas i färdriktning norrut.

Parkering

Parkering sker idag i friliggande garage och på infart längs den västra fastighetsgränsen.

Planintressenten har tagit fram en parkeringsutredning daterad 2025-11-19, som anger 20 parkeringsplatser till 32 lägenheter.

I bebyggelseförslaget anordnas parkering under hus H2 till en större yta österut än huskroppens utbredning.

Behovet av nya parkeringsplatser utgår ifrån Alingsås kommuns parkeringsnorm, antagen av kommunfullmäktige 2024-06-12 § 110. 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 det avgörs om tillräckligt med parkeringsplatser kan skapas vid byggandet.

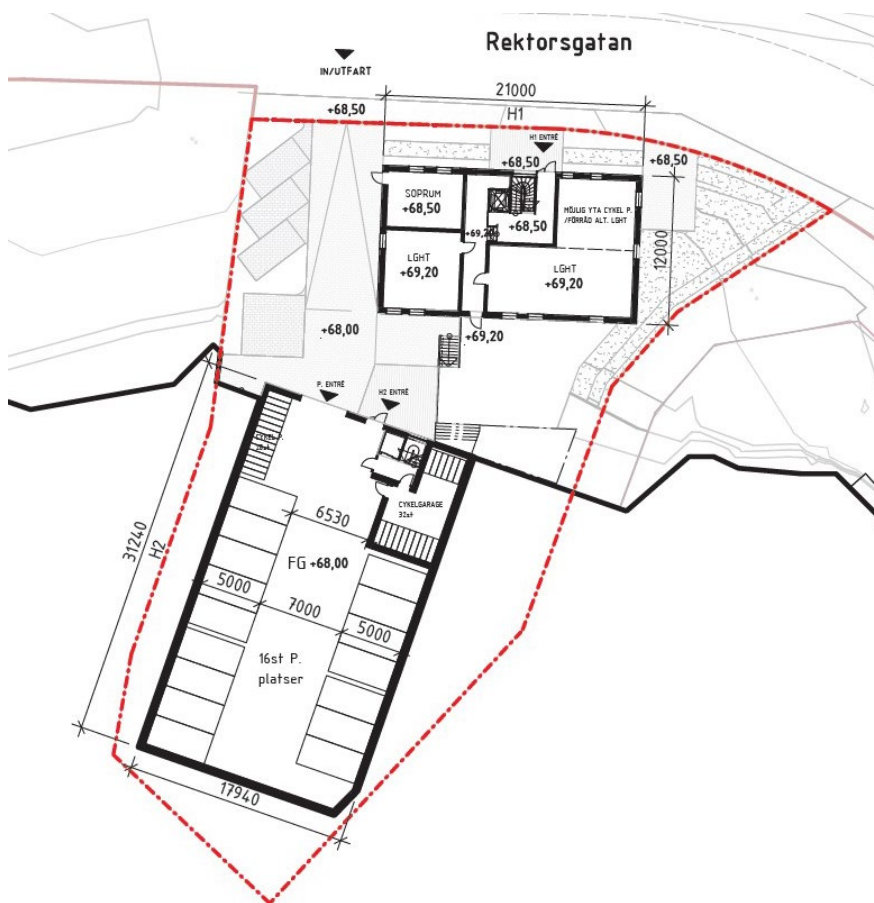
I Parkeringsnormen, som är vägledande vid detaljplanering och ett krav i samband med bygglov, anges att planområdet ingår i zon 2, men endast cirka 150 meter från den geografiska gränsen för Zon 1.

I gränsområdet mellan två zoner kan det finnas anledning att justera grundtalet för parkering. Detta ska i så fall motiveras i parkeringsutredningen, vilket här har gjorts. Tillsammans med den närhet till zon 1 med de goda förutsättningarna för resor med gång, cykel och kollektivtrafik, godtar kommunen planintressentens bedömning om att använda zon 1 parkeringstal för denna plan.

Beräkningar som gjorts i parkeringsutredningen redovisar ett parkeringsbehov för bil av 18 platser (14 för boende och 3,2 avrundat till 4 för besökare). Planförslaget möjliggör 20 parkeringsplatser på fastigheten, varav 16 i parkeringsgarage under mark och 4 besöksparkeringar utomhus på marknivå varav 1 tillgänglighetsanpassad, se figur 26.

För att detaljplanen säkert ska kunna möjliggöra tillräckligt många platser används ingen reducering genom mobilitetslösningar, men planintressenten avser alltså att förbereda plats för bilpool, till exempel elbilpool, skapa utrymme för cykelpool eller lådcykelparkering samt att tillhandahålla informationsmaterial till nyinflyttade om kollektivtrafik och resval i syfte att främja hållbara resvanor.

Behovet av cykelparkeringsplatser är enligt parkeringsnormen 88 stycken, varav 8 besöksplatser. Cykelparkering förslås lösas främst i parkeringsgarage i sutterrängplanet på hus H2, men fristående cykelgarage kan också ordnas. Besöksparkering för cyklar är tänkt intill Rectorsgatan på hus H1:s östra gavel, se illustration i figur 5.



Figur 26 Parkering löses främst i parkeringsgarage i sutterrängplanet av hus H2, illustration: RStudio.

Hälsa, störningar och risker

Konsekvenser för närboende

För närboende intill fastigheten kommer en nybyggnation enligt planförslaget innebära en förändring, framför allt i form av förändrade utblickar från hus, bostadsgårdar och trädgårdar. När fastigheten bebyggs kommer man från olika vinklar att se två hus istället för nuvarande siktlinjer. Planförslaget innebär också en trafikökning på Rektorsgatan.

Viss skuggning av omgivningen kommer även att ske, generellt beskrivet på morgonen över bostadsgården och parkeringen väster om fastigheten, varpå skuggan vandrar över gatan mitt på dagen för att sedan falla över infart och hus öster om fastigheten, med variation efter årstiderna. Då nybyggnationens nockhöjder begränsats med hänsyn till omgivningen bedöms detta som en acceptabel konsekvens av förtätning i en relativt central bostadsmiljö i Alingsås.

I planarbetet har avvägningar gjorts där det allmänna intresset om att tillskapa bostadsbebyggelse i Alingsås väger tyngre än enskilda intressen där vissa fastighetsägare kan uppleva en negativ påverkan. I gällande detaljplan finns obebyggd byggrätt som innebär att fastigheten kan bebyggas i högre grad redan idag, och de två nya byggrätterna har placerats med ett mellanrum för att minska en upplevd barriäreffekt. Alingsås stadsplan är vägledande i arbetet, och planförslaget förhåller sig därför till övergripande bebyggelsestrukturer i syfte att stärka helhetsverkan i området.

Hus H2 har getts en lägre nockhöjd än intilliggande villa i sydöst. En träddunge på grannfastigheten i väster är skyddad i gällande detaljplan, och ett avstånd om tre meter mellan ny bebyggelse och fastighetsgräns i plankartan har bedömts tillräckligt för att inte skada trädens rötter. Särskild omsorg om rötterna krävs dock vid schaktningsarbeten.

Dessa beskrivna regleringar har införts i plankartan för att minska negativ påverkan för omgivningen.

Förorenad mark

Det finns ingen tidigare verksamhet på fastigheten som gör att marken har större risk att vara förorenad, men däremot har man funnit förorenade skikt i markprofilen på fastigheter i närheten. Dessa skikt är troligen utfyllnad inför byggnation med mera och kommer eventuellt från det gamla gasverket i Alingsås.

Risken bedöms som liten att sådana markskikt finns på Pralinen 7, men eftersom det hittats på flera andra ställen i närheten uppmanades fälttekniker i den geotekniska utredningen att vara uppmärksamma på eventuella mörkare skikt i upptagna jordprover, och om sådana påträffas så skulle de provtas och analyseras. Inga fynd rapporterades.

Risk för översvämning

Säveån kan vid en extrem översvämning (BHF år 2100 med RCP 8,5) få ett vattenstånd som når upp till +63 meter över nollpunkten. Den nya bebyggelsens färdiga golvnivå i det lägsta planet planeras preliminärt till +68,5 meter, vilket är 5,5 meter över detta vilket bedöms vara ett tillräckligt avstånd även med hänsyn till framtida klimatförändringar.

Någon risk för översvämning med anledning av höga flöden i vattendrag föreligger därmed inte.

Vid ett skyfall avleds vatten via Nyebrogatan mot recipienten Säveån, se mer under Skyfallssystem på s. 27-29. Planområdet regleras med hjälp av lutningspilar i plankartan så att vatten rinner mot planerade dagvattenanläggningar, och vid skyfall vidare yttligt mot Rectorsgatan och fortsatt längs Nyebrogatan.

Ingen risk för översvämning vid skyfall råder därmed efter detaljplanens genomförande, och en positiv effekt är att mindre skyfallsvatten rinner mot Alströmergymnasiet, som är en samhällsviktig verksamhet, jämfört med idag. Detta eftersom planområdet blir ett delavrinningsområde istället för två.

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 Rectorsgatan som är en trafikerad väg. Då trafikflödena på Rectorsgatan är så pass låga, 1000 fordon/årsmedeldygn (ÅDT) bedöms bullernivåerna inte överskrida rekommenderade ljudnivåer. Ingen bullerutredning har utförts.

Räddningsvägar och utrymning

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. Planområdet ligger i anslutning till Rectorsgatan och tillfart till planområdet kommer, liksom idag, att ske via Rectorsgatan.

Loftgång medges för att säkerställa utrymning från hus H2, vars norra gavel förses med en entré från vilken alla lägenheter nås via loftgångarna.

Bebyggelseförslagets båda hus rekommenderas att byggas med TR2-trapphus för god brandsäkerhet.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Ökad skuggning i omgivningen blir en konsekvens av de nya husen, främst gatan och ytan framför gymnasiet, mitt på dagen. Alströmergymnasiet behöver dock på sikt moderniserade lokaler och det är troligt att entréer och vistelseytor då kommer att förändras.

Miljöfarliga och störande verksamheter

Inga miljöfarliga eller störande verksamheter förekommer på fastigheten, varken idag eller efter detaljplanens genomförande.

Radon

Enligt översiktlig inventering utgör marken normalriskområde avseende radon i den södra halvan av fastigheten, och lågriskområde i den norra.

Vibrationer

Inga vibrationer bedöms förekomma på fastigheten, varken idag eller efter detaljplanens genomförande.

Strålning

Ingen strålning bedöms förekomma på fastigheten, varken idag eller efter detaljplanens genomförande.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har utförts i samband med planarbetet av Geo-gruppen (2025-08-13). Generellt utgörs jordlagerföljden av ett ytlager som underlagras av lera som vilar på friktionsjord ovan berggrunden. Lera och/eller friktionsjord bedöms dock inte förekomma i alla punkter. Berget går i dagen inom den södra delen av tomten. Marknivån minskar från ca +75 meter vid den södra tomtgränsen till mellan +68 och +69 meter vid Rektorsgatan. Tomten är terrasserad vid övergången mellan ängsmark och trädgårdstomt.

Ytlagret utgörs i provtagningspunkterna av organisk jord i form av sandig mulljord, sandig siltig mulljord samt något grusig lerig mulljord. Även tegel förekommer och materialet har delvis torrskorpekaraktär. Det organiska jordlagret bedöms delvis utgöras av fyllning. Ytlagrets mäktighet i provtagningspunkterna varierar mellan 0,2 och 0,9 meter.

Lerans mäktighet bedöms variera mellan 0 och upp till mellan 4 och 5 meter i utförda sonderingar. Leran bedöms vara överkonsoliderad och tåla viss belastning.

Belastningsökningen från planerade byggnader, när hänsyn tagits till planerade nivåer och schakt, bedöms understiga 50 kPa på den ej torrskorpefasta leran.

Friktionsjorden utgörs av siltig sand samt grusig sandig siltig morän. Även finsandig silt har påträffats. Friktionsjorden är erosionskänslig och flytbenägen i vattenmättat tillstånd.

Bergets nivå har undersökts med jord-bergsonderingar i 3 punkter. Djupet till förmodat berg varierar mellan 1,2 och 2,7 meter i dessa punkter. Sonderingarna i de övriga punkterna har utförts till mellan 0,2 och 5,0 meters djup varefter stopp mot sten, block eller berg erhållits.

Byggnation kan utföras med markgrundläggning eller eventuellt pågrundläggning. Oberoende av grundläggningsmetod ska all mullhaltig jord, befintlig fyllning, störd eller omgrävd jord samt grundrester från tidigare byggnation schaktas bort.

Förekommande siltig jord är erosionskänslig och flytbenägen i vattenmättat tillstånd. Det innebär att det vid schaktning eller andra markarbeten finns risk för ytuppmjukning och utflytning. Beroende på grundvattenytans läge kan en avsänkning krävas innan markarbeten påbörjas. Vid flytjordstendenser ska markarbeten avbrytas till dess att grundvattnet är avsänkt. Vid schaktning under grundvattenytan och samtidig länshållning av schakten finns risk för sidoerosion och bottenuppluckring. På grund av utrymmesskäl kan spont komma att krävas. Planerade nivåer innebär att bergschakt kommer att erfordras.

Totalstabiliteten bedöms som tillfredsställande under rådande förhållanden och vid färdig byggnation med planerad höjdsättning.

Hydrologiska förhållanden

Ett grundvattenrör installerades i friktionsjorden under leran i borrhål 1 på 4,05 meters djup vilket motsvarar nivån +64,85 meter. Uppmätta nivåer varierar mellan +65,99 och +66,05 meter vilket motsvarar 2,91 och 2,85 meter under markytan (Geo-gruppen 2025-08-13).

Det finns inga registrerade vattenbrunnar inom fastigheten eller i dess närområde.

Närmsta vattendrag är Säveån som ligger cirka 250 meter söder om fastigheten.

Social hållbarhet

Husens placering möjliggör entré mot Rektorsgatan vilket bidrar till mer liv och rörelse i gaturummet. Placeringen möjliggör även en överblickbar bostadsgård tänkt att utformas med hög kvalitet för att stärka möjligheterna till social samvaro bland de boende i det nya kvarteret. Olika rumsligheter med exempelvis sociala sittgrupper och grillplatser, lite mer avskilda sittmöjligheter i anslutning till den skogsbeklädda kullen, samt utrymme för odling eller lekredskap föreslås.

Även om detaljplanen inte reglerar utan endast möjliggör dessa aspekter kan de bedömas som positiva ur social hållbarhetsperspektiv, eftersom de ger chans för många, och även för olika målgrupper, att trivas och kunna både samexistera och mötas.

Tillgänglighet

God tillgänglighet är viktigt att arbeta med från början och hela vägen i mål i utformningen av bostadsgården, eftersom den på grund av markens lutningar behöver anläggas i terrasser. Med universell design som utgångspunkt bör strävan vara att göra det lika lätt för alla att bruka gårdens resurser.

Jämställdhet

Kvarteret ligger i ett område med god kollektivtrafikförsörjning och ett väl utbyggt gång- och cykelnätverk, vilket är positivt ur jämställdhetsperspektiv. De som flyttar in i de nya husen får också god tillgång till stadens kommersiella och offentliga service, vilket ger goda förutsättningar till att organisera sitt vardagsliv på ett bra och jämställt sätt. Den som arbetar i Alingsås eller pendlar till Göteborg eller andra orter kan lösa ärenden på vägen hem etcetera.

Nybyggnation på platsen gör gaturummet längs Rectorsgatan tydligare jämfört med den öppna och odefinierade yta som fastigheten utgör idag. Flera mindre entréer till Alströmergymnasiet är belägna på andra sidan gatan, och för eleverna kan det bidra till en tryggare känsla att ha fler ögon på gatan i och med de tillkommande lägenheterna, under fler av dygnets timmar. Mer belysning i och vid de nya bostadshusen kommer även att göra gaturummet ljusare under skoldagens mörka mornar och sena eftermiddagar.

Barnperspektiv

Ur barnperspektiv är kopplingen till skogskullen söder om fastigheten värdefull. Tillgången till nära lek, och särskilt oplanerad sådan på naturliga platser, är av stor vikt för rörelse i vardagen, frihet och välbefinnande. Forskning visar att lek i naturliga miljöer ger goda förutsättningar för flickor och pojkar att leka på mer lika villkor än på anlagda lekplatser.

Äldre barns möjlighet att röra sig i närområdet bedöms som god, eftersom det finns trottoarer och gång- och cykelvägar som underlättar egen transport till målpunkter så som skolor, fritidsaktiviteter, idrottsplatser med mera.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap MB

Detaljplanen bedöms vara förenlig med de grundläggande bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. miljöbalken. Ingen jordbruksmark 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 vårt medlemskap i EU. Regeringen har utfärdat en förordning med miljökvalitetsnormer för utomhusluft, luftkvalitetsförordningen (2010:477). MKN finns bland annat för kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon i utomhusluft.

Denna detaljplan tillsammans med andra detaljplaner medför generellt ett tillskott av luftföroreningar i centrala staden och vid större trafikleder genom ökad biltrafik. Samtidigt är tillgången till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar god i aktuellt planområde.

Planområdet ligger i anslutning till Rektorsgatan som inte är hårt trafikerad och i området bedöms inte luftföroreningshalten vara hög. Topografi och bebyggelse påverkar inte halterna negativt.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att MKN för luft överskrids. I det aktuella planområdet bedöms att MKN och miljömål för luft klaras.

Vatten

Miljökvalitetsnormen för vatten beskriver den vattenkvalitet som vatten ska uppnå vid en viss tidpunkt. MKN 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 bottenbotten. Grundvatten klassificeras i kvantitativ och kvalitativ status.

Säveån är recipient för dagvatten från planområdet. Förändringar i dagvattenmängder och/eller -kvalitet kan medföra en påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten samt nedströms belägna skyddade områden. Varken Säveån eller Mjörn uppnår MKN god kemisk status och har måttlig ekologisk status.

Risken för föroreningar från planområdet har bedömts i en dagvattenutredning (Sweco 2025-09-15). Utredningen föreslår rening av regnvatten från parkeringsytor och angöring med hjälp av biofilter längs den norra fastighetsgränsen, se vidare på s. 24-28. På så sätt bedöms detaljplanen inte medföra några negativa konsekvenser på MKN vatten. Grundvattnet på platsen bedöms inte påverkas negativt av föreslagen planåtgärd.

Buller

Miljökvalitetsnormen för buller infördes år 2004 genom förordning 2004:675 om omgivningsbuller. Förordningen om omgivningsbuller gäller kommuner med mer än 100 000 invånare men även i mindre och medelstora kommuner ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och prövning. Då genomförandet av detaljplanen enbart medför en mindre trafikökning bedöms inte MKN för buller påverkas negativt.

Teknisk försörjning

Fjärrvärme och el

Den nya bebyggelsen kan anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet som finns i Rektorsgatan. Den nya bebyggelsen ansluts till det befintliga elledningsnätet.

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt dricksvatten, dagvatten och spillvatten.

Ny dricksvattenservis bedöms behövas.

Kapaciteten på befintlig spillvattenservis och dagvattenservis bedöms vara tillräcklig.

Brandvattenförsörjning och olycksvatten

En ny brandvattenpost bedöms behövas för nybyggnationen samt för att förbättra brandvattenförsörjningen för närmast omkringliggande bebyggelse. Placering av denna kommer att studeras fortsatt under planarbetet.

För fastigheten finns i nuläget ingen förhöjd risk av olycksvatten som riskerar att spridas via VA- och dagvattensystemet. Möjlighet att ordna stängbar ventil mellan planerade dagvattenanläggningar och dagvattenservisen finns vid projektering.

Renhållning

Idag finns återvinningsstation för förpackningar och tidningar på Hagaplan, ca 300 meters gångavstånd från planområdet, men på grund av ny lagstiftning kommer denna att från och med 2027 enbart att hantera skrymmande förpackningsavfall.

Fastighetsnära avfall ska från och med 2027 sorteras på egen fastighet. Ett miljörum för de nya bostäderna är därför tänkt att placeras i gatuplanet på västra sidan av hus H1, närmast Rektorsgatan, det vill säga inom längsta tillåtna dragväg för avfallskärl om 25 meter. Miljörummet är skissat att bli ca 27 kvadratmeter stort.

För avfallsfordon krävs rundkörningsmöjlighet eller vändplan. Avfallsfordon trafikerar Rektorsgatan idag och vändmöjlighet finns på befintlig vändzon på Rektorsgatan.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats. Planområdet ansluter till omgivande gata, Rektorsgatan som har kommunalt huvudmannaskap och kommunen ansvarar därmed för drift och underhåll.

Avtal

Ett exploateringsavtal mellan Alingsås kommun och Pralinen 7 Fastighets AB avses tecknas. Avtalet avser uttag av medfinansieringsersättning gällande cirkulationsplats vid korsningen Kungälvsvägen (väg 180) och Nyebrogatan/Bolltorpsvägen. Exploateringsavtalet ska vara tecknat senast i samband med detaljplanens antagande.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter

Planområdet omfattar fastigheten Pralinen 7 som ägs av privat fastighetsägare.

Rättigheter

Följande ledningsrätter belastar fastigheten Pralinen 7 (1582-820.1 och 1582-820.6) och avser Vatten, avlopp och elledningar. Rättigheten påverkas inte av tänkt bebyggelse och rättigheterna kvarstår.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning och planavgift

Ett planavtal är upprättat mellan kommunen och fastighetsägaren där fastighetsägaren förbinder sig att stå för kostnaderna för planarbetet. Planavgift kommer därmed inte att tas ut i samband med bygglov.

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

Fastighetsägaren bekostar samtliga åtgärder kopplade till genomförandet av den nya bebyggelsen, de vill säga samtliga anläggningar på kvartersmark.

Medfinansieringsersättning

Kapaciteten i korsningen Kungälvsvägen (väg 180) och Nyebrogatan/Bolltorpsvägen bedöms enligt trafikutredning snart vara nådd. För att säkerställa framkomlighet och trafiksäkerhet behöver korsningen byggas om till en cirkulationsplats. Väg 180 har statligt väghållarskap och förvaltas av Trafikverket. Kommunen har tagit fram "Tillägg till Riktlinjer för exploateringsavtal – För uttag av medfinansieringsersättning alternativt exploateringsbidrag för utbyggnad av cirkulationsplats vid korsningen Kungälvsvägen (väg 180) och Nyebrogatan/Bolltorpsvägen". Tillägget antogs av kommunstyrelsen vid sammanträdet den 16 juni, § 123. Den aktuella detaljplanen ligger inom influensområde Zon A enligt tillägget, vilket innebär att berörda fastigheter ska bidra till finansieringen av åtgärden.

Kommunen har tecknat ett medfinansieringsavtal med Trafikverket avseende utbyggnaden. Kommunen har enligt 6 kap. 40 § plan- och bygglagen (PBL) rätt att ta ut som medfinansieringsersättning från de fastighetsägare och byggherrar vars fastigheter bedöms öka i värde genom åtgärden.

Utbyggnaden av cirkulationsplatsen är en förutsättning för ny exploatering inom planens influensområde och kostnaderna fördelas därför på berörda fastighetsägare i proportion till den nytta de får av åtgärden.

Innan detaljplanen antas ska exploateringsavtal tecknas med fastighetsägaren gällande medfinansieringsersättning enligt ovan.

Anläggningar på kvartersmark

Exploatören bekostar samtliga åtgärder och anläggningar som behöver utföras inom kvartersmark. Det gäller exempelvis nya byggrätter och eventuella geotekniska undersökningar eller förstärkningsåtgärder som kan krävas för dessa. Vid bygglovsprövning utgår bygglovsavgifter enligt gällande taxa.

Anpassningar till angränsande allmän platsmark

Fastighetsägaren bekostar eventuella anpassningsåtgärder som krävs på allmän plats till följd av byggnationen på kvartersmarken.

Vatten och avlopp

Pralinen 7 är ansluten till kommunalt VA. Om behov finns av nya anslutningspunkter ordnar VA-huvudmannen detta. Kostnaderna täcks av anläggningsavgifter enligt gällande taxa.

Tekniska frågor

Utbyggnad vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till den kommunala VA-anläggningen. VA-huvudmannen, ordnar nya anslutningspunkter vid fastighetsgräns vid behov.

Dagvatten

Fastighetsägare ansvarar för hantering av dagvatten på kvartersmark fram till förbindelsepunkten för den allmänna dagvattenanläggningen. Fastighetsägaren är skyldig att vid bygg- eller markåtgärd inom fastigheten följa de bestämmelser som kommunen angett i detaljplanen. Fastighetsägaren ansvarar för utformning och funktion av föreslagna anläggningar på kvartersmark, inklusive för den projekterade höjdsättningen av marken.

Alla anläggningar som i genomförd dagvattenutredning (Sweco 2025-09-15) föreslås för fördröjning, rening och avledning av dag- och skyfallsvatten planeras anläggas inom kvartersmark och ska driftas och underhållas av fastighetsägaren, se kap. 10 i tillhörande dagvattenutredning. Drift- och skötselrutiner för anläggningen ska redovisas till tillsynsmyndigheten. Skötsel av anläggningen ska dokumenteras och rapporteras.

Övrigt ledningar

Alingsås Energi Nät AB samt övriga nätägare ska kontaktas i god tid innan arbeten påbörjas som påverkar deras anläggningar.

Rivning

Två befintliga byggnader, ett bostadshus och ett garage, avses rivas i samband med planens genomförande. Fastighetsägaren ansvarar för att söka nödvändiga tillstånd samt att utföra och bekosta rivningen.

Massbalans

En massbalans ska eftersträvas för planområdet. Fastighetsägaren ansvarar för omhändertagande samt att bygglov söks för tillfällig lagring av massor för omfördelning inom området.

Upplysningar

För att undvika spridning av eventuellt förorenat släckvatten i händelse av brand bör en stängbar ventil mellan planerade dagvattenanläggningar och dagvattensservisen ordnas i projekteringskedet.

Bebyggelseförslagets båda hus rekommenderas att byggas med TR2-trapphus för god brandsäkerhet.

Träddungen med höga träd på den väster angränsande fastigheten Hökanäbbet 6 är skyddade i för den fastigheten gällande detaljplan. En dialog mellan planintressent och bostadsrättsföreningen har påbörjats. Ett avstånd om tre meter mellan ny bebyggelse och fastighetsgräns i plankartan har bedömts tillräckligt för att inte skada trädens rötter, men särskild omsorg om rötterna krävs vid schaktningsarbeten.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har utarbetats under medverkan av en plangrupp med representanter från samhällsbyggnadsförvaltningen samt Alingsås och Vårgårdas räddningstjänstförbund.

Handläggare från Alingsås kommun har varit Lovisa Grahns, planarkitekt.

Avsnittet om genomförande har tagits fram i samarbete med exploateringsenheten.

