

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

## Ändring nr 7 av stadsplan A70-A71 för Tennisbollen 1, Spelvägen

---

Diarienummer: 2024.329 KS  
Beställare: Kommunstyrelsen

Planhandläggare: Lovisa Grahm  
Upprättad: 2026-09-22

## Ärendets handläggning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-03-22 § 37 att ge positivt planbesked till att inleda planläggningsarbetet för fastigheten Tennisbollen 1. Kommunstyrelsen beslutade 2025-03-16 § 41 om planprioritering för år 2026-2027 gällande samtliga planer som pågår och som ska påbörjas. Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i prioriteringslistan.

Planändringen syftar till att möjliggöra en tillbyggnad av befintligt flerbostadshus för att tillföra fler lägenheter på fastigheten.

Ett begränsat standardförfarande prövades i samrådet, men eftersom godkännanden inte inkom från alla sakägare skedde en övergång till standardförfarande, enligt 5 kap plan- och bygglagen (2010:900), vilket innebär att även granskning av planförslaget genomförs.

Detaljplanen fanns tillgänglig för samråd med sakägare, förvaltningar, myndigheter med fler under perioden **23 februari – 15 mars 2026**. Detaljplanen fanns då kungjord på kommunens digitala anslagstavla samt tillgänglig på samhällsbyggnadsförvaltningen, Sveagatan 12 och på kommunens hemsida. Under samråd inkom totalt **8** yttranden.

Detaljplanen fanns tillgänglig för granskning med sakägare, förvaltningar, myndigheter med fler under perioden **3 juni – 19 juni 2026**. Detaljplanen fanns då kungjord på kommunens digitala anslagstavla samt tillgänglig på samhällsbyggnadsförvaltningen, Sveagatan 12 och på kommunens hemsida. Under granskning inkom totalt **5** yttranden, vilka sammanställs i ett granskningsutlåtande enligt 5 kap. § 17 plan- och bygglagen. I granskningsutlåtandet sammanställs inkomna synpunkter från samråd och granskning tillsammans med kommunens svar på hur synpunkterna beaktats inom planprocessen.

## Sammanfattning av ändringar

Nedan sammanfattas de ändringar som har gjorts i planhandlingarna under planprocessen.

### PLANKARTA:

- Planbestämmelsen f<sub>1</sub>, en utformningsbestämmelse, läggs till för att begränsa omfattningen av planförslagets frontespiser.

### PLANBESKRIVNING:

- En geoteknisk utredning från 1997 bifogas som underlag i granskningskedet och en sammanfattande text lades till i planbeskrivningen, med kommunens bedömning att risken för bakåtgripande skred som påverkar planområdet bedöms som försumbar.
- En solstudie läggs till i planbeskrivningen.
- Förtydligande av aktuell kapacitet gällande brandpost görs i planbeskrivningen.

## Inkomna synpunkter

Nedan sammanställs inkomna synpunkter och yttranden från samråd och granskning. Alla synpunkter och yttranden finns i sin helhet tillgängliga hos planenheten. På följande sidor redovisa de inkomna synpunkterna följt av kommunens svar på hur synpunkterna beaktas inom planprocessen.

| <b>Myndigheter,<br/>nämnder med fler</b>           | <b>Samråd</b> | <b>Granskning</b> | <b>Synpunkter<br/>tillgodosedda</b> |
|----------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------------------------|
| 1. Polismyndigheten                                | x             | x                 | Ja                                  |
| 2. Alingsås och Vårgårda<br>räddningstjänstförbund | x             | x                 | Ja                                  |
| 3. Lantmäteriet                                    | x             | x                 | Ja                                  |
| 4. Länsstyrelsen                                   | x             | x                 | Ja                                  |
| 5. Statens geotekniska<br>institut                 | x             |                   | Ja                                  |

| <b>Övriga instanser</b>               | <b>Samråd</b> | <b>Granskning</b> | <b>Synpunkter<br/>tillgodosedda</b> |
|---------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------------------------|
| 6. Fastighetsägare<br>Tennisbollen 2  | x             | x                 | Nej                                 |
| 7. Fastighetsägare<br>Tennisbollen 13 | Godkände      | -                 | Ja                                  |
| 8. Fastighetsägare<br>Tennisbollen 12 | Godkände      | -                 | Ja                                  |
| 9. Fastighetsägare<br>Konfektasken 3  | x             |                   | Nej                                 |

# Samrådsyttranden

Nedan sammanställs inkomna samrådsyttranden ihop med planenhetens kommentarer.

## 1. Polismyndigheten

Polismyndigheten har inget att erinra om gällande dessa byggplaner.

### Planenhetens kommentar:

Noteras.

## 2. Alingsås och Vårgårda räddningstjänstförbund

Räddningstjänsten har inga synpunkter på ändringen av stadsplanen under förutsättningar att brandpostnätet har tillräcklig kapacitet utefter Svenskt Vattens publikation P114 Distribution av dricksvatten (2020) gällande dimensionering av brandpostnätet. I praktiken innebär det ett flöde som är dimensionerat utifrån tänkt verksamhet och byggnadshöjd (enligt tabell 3.3 i P114).

### Planenhetens kommentar:

Noteras.

## 3. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2026-02-17) har följande noterats:

### ***Planförslaget godkänns***

Lantmäteriet har vid genomgång av planförslaget inte hittat några behov av kompletteringar eller justeringar av handlingarna som faller inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden eller får negativa effekter på eventuell kommande fastighetsbildning. Lantmäteriet godkänner därför planförslaget i dess nuvarande skick så att det finns möjlighet för kommunen att utesluta granskningskedet i planprocessen.

### Planenhetens kommentar:

Noteras.

## 4. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte strider mot någon av de fem prövningsgrunderna. Detta ger kommunen möjlighet att utesluta granskningskedet i planprocessen.

### ***Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning***

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av ändring av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

### ***Motiv för bedömningen***

#### ***Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §***

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte strider mot någon av de fem prövningsgrunderna.

#### ***Undersökning om betydande miljöpåverkan***

Kommunen bedömer att genomförandet av förslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen anser att kommunen har redogjort för detaljplanens miljöpåverkan på ett tydligt sätt i enlighet med vad som anges i 5 § miljöbedömningsförordningen. Kommunen har utifrån relevant underlag motiverat sitt ställningstagande att ett genomförande av förslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

### **Planenhetens kommentar:**

Noteras.

## 5. Statens geotekniska institut

Statens geotekniska institut (SGI) har beretts möjlighet att yttra sig över rubricerad detaljplan. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår inte i vår granskning.

Underlag:

[1]. Plankarta och planbeskrivning, dat. 2026-02-17

[2]. Geoteknisk utredning (MUR/Geoteknik och PM/Geoteknik), Awer, dat. 2025-08-15

### **Bakgrund och förutsättningar**

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra tillbyggnad till befintligt flerbostadshus.

#### *Geologiska och geotekniska förutsättningar*

Planområdet utgörs av en enskild fastighet med ett äldre flerbostadshus. Markytan inom planområdet är närmast horisontell och uppgår till ca +65,0. Ca 200 m sydöst om planområdet rinner Säveån.

Markytan sluttar svagt från planområdet till Säveån till en släntkrönnivå på ca +60.

Jorden utgörs enligt SGU:s jordartskarta av glacial lera. Det totala djupet till berg uppgår enligt SGU:s jorrdjupskarta till ca 54 m. I den geotekniska utredningen [2] har CPT-sonderingar utförts till 15 m djup och därunder avbrutits. Enligt [2] utgörs jordlagren överst av mulljord (humusjord) med en lagertjocklek på ca 0,5 m. Därunder följer siltig lera som i utredningen bedöms vila på bergöverytan på 54 m djup. Leran utgörs inom de översta två metrarna av torrskorpa.

Grundvattennivå antas i [2] vara belägen på 2 m djup men nivån kan variera beroende svackor i terräng, årstid och nederbörd.

#### **SGI:s synpunkter**

Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion.

#### *Geoteknisk utredning*

I [2] anges att inga stabilitetsproblem råder i området med hänsyn till befintlig terräng och förhållanden. SGI har inga synpunkter på denna bedömning avseende området i och i anslutning till planområdet.

Vi anser däremot att man i den geotekniska utredningen behöver förtydliga om det finns förutsättningar för skred utmed Säveån som skulle kunna bli bakåtgripande och påverka planområdet. En första information om stabilitetsförhållandena utmed Säveån kan sökas i MCF:s (tidigare MSB) stabilitetskartering för Alingsås kommun, som hittas på <https://www.mcf.se/sv/verktyg--tjanster/stabilitetskartering-finkorniga-jordarter/>. Som stöd för att bedöma bakåtgripande skreds utbredning rekommenderar vi att använda den metodik som beskrivs i SGI Publikation 38 - del 2, avseende skredriskkartering för Säveån (<https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1300098/FULLTEXT01.pdf>).

I övrigt har SGI ingen erinran mot planförslaget.

#### **Planenhetens kommentar:**

SGI har i sitt yttrande efterfrågat en bedömning av risken för bakåtgripande skred från Säveån som kan påverka planområdet för Tennisbollen 1 i Alingsås.

En geoteknisk utredning från 1997 (KM Anläggningsteknik AB, "Släntstabilitet mot Säveån, Sidenvägen nr 10-18") visar att slänten mot Säveån vid Sidenvägen har bedömts som

stabil mot djupare utglidningar, med en säkerhetsfaktor över 1,0 för glidytor som startar vid åkanten. För korta glidytor närmast ån är säkerhetsfaktorn lokalt otillfredsställande (under 1,0), vilket innebär att mindre utglidningar kan ske vid fortsatt erosion eller ogynnsamma förhållanden. Dessa utglidningar bedöms dock ha en begränsad utbredning och sträcker sig maximalt 10–12 meter från släntrönet. Säkerhetsfaktorn ökar ju längre in från ån glidytor startar, och vid ett avstånd på 10–12 meter från släntrönet ligger den beräknade säkerhetsfaktorn över 1,5, vilket anses tillfredsställande.

Det aktuella ändringsområdet ligger mer än 200 meter från Sävån och den geotekniska utredningen nu utförd (Awer Geoteknik, "Tennisbollen 1" 2025-08-15) visar att Tennisbollen 1 består av flack terräng med glacial lera ner till berg på 54 meters djup samt bedömer att det inte råder några stabilitetsproblem i området med hänsyn till befintlig terräng och förhållanden.

Med tanke på det stora avståndet mellan planområdet och Sävån, den flacka terrängen samt att den glaciala leran i planområdet är stabilare än den siltiga leran i slänten mot Sävån, bedöms risken för bakåtgripande skred som påverkar planområdet som försumbar. SGI:s synpunkt anses därmed vara tillgodosedd, och ingen ytterligare utredning av skredrisk bedöms som nödvändig.

Den tekniska utredningen från 1997 lades till som underlag i granskningskedet och en sammanfattande text lades till i planbeskrivningen.

## 6. Fastighetsägare Tennisbollen 2

En hög huskropp bara 2 meter från min tomtgräns och med en balkong som sticker ut 1,5 m ytterligare är för nära. Det minskar värdet på min fastighet eftersom det omöjliggör motsvarande utbyggnad från min sida.

### Planenhetens kommentar:

Relationen mellan planförslaget och fastigheten Tennisbollen 2 har studerats närmare inför granskningen med anledning av synpunkten.

Den yta på fastigheten som ligger närmast Tennisbollen består av en garageinfart, en yta som bedöms ha mindre vistelsevärden jämfört med till exempel en välanvänd del av trädgården.

Gällande visuell påverkan samt insyn konstateras att gaveln på bostadshuset på Tennisbollen 2 enbart har mindre badrumsfönster på plan ett och två. Fönstret på den tredje våningen är ett sovrumsfönster. Detta gör att påverkan bedöms mindre negativ än om dessa fönster hade varit vardagsrums- eller köksfönster, det vill säga mer frekvent använda rum vars utsikt utgör en viktigare boendekvalitet.

En solstudie har också utförts och lagts till i planbeskrivningen. Denna visar att planförslaget ger en breddad skugga för aktuell grannfastighet, men att denna påverkar ytor

som främst används som uppfart och bilparkering, vilket gör att konsekvensen bedöms som acceptabel.

Enligt gällande stadsplan är det möjligt att bygga fram till tomtgräns men bara om det görs från bägge håll, det vill säga sammanbyggda kedjehus. Aktuell planändring omöjliggör inte utbyggnad på fastigheten Tennisbollen 2 fram till 4,5 meter från fastighetsgräns enligt gällande plan.

Som del av bedömningen har också beaktats att det i gällande stadsplan finns outnyttjad byggrätt som innebär att Tennisbollen 1 kan bebyggas i större omfattning redan idag.

I planarbetet har en avvägning gjorts där det allmänna intresset om att tillskapa bostadsbebyggelse centralt i Alingsås väger tyngre än enskilda intressen där vissa fastighetsägare kan uppleva en negativ påverkan.

Inga större förändringar har därför gjorts av planförslaget inför granskningen. En planbestämmelse, f1, en utformningsbestämmelse, läggs dock till för att begränsa omfattningen av planförslagets frontespiser. De får fortsatt vara av storleken de är på illustrationerna i planbeskrivningen, men inte större än så.

## **7. Fastighetsägare Tennisbollen 13**

Fastighetsägaren godkänner samrådsförslaget och avstår från möjligheten att lämna synpunkter.

### **Planenhetens kommentar:**

Noteras.

## **8. Fastighetsägare Tennisbollen 12**

Fastighetsägaren godkänner samrådsförslaget och avstår från möjligheten att lämna synpunkter.

### **Planenhetens kommentar:**

Noteras.

## **9. Fastighetsägare Konfektasken 3**

Den planerade byggnationen av en stor huskropp som tillbyggnad till befintligt hyreshus mitt framför vår tomt och vårt hus skulle påverka oss negativt på flera sätt.

Den föreslagna byggnaden vetter mot vår altan, där vi har vår uteplats, samt den del av vår tomt där vi tillbringar mest tid under vår, sommar och höst. För oss är den här delen av tomten den plats som ska bringa lugn och ro, ge möjlighet att pyssla med trädgårdsarbete, äta vid uteplatsen och sola så ostört som möjligt.

Vi vill verkligen inte få mer insyn mot vår tomt men enligt förslaget skulle det bli så med minst 4 stora fönster och en ytterdörr. Även insyn mot våra fönster skulle öka och upplevas obehagligt. I dagens samhälle där det finns risk att bli fotograferad och att bilder sprids på nätet anser vi det viktigt att göra vad vi kan för att minska denna risk för oss och våra barn.

Vår fina utsikt mot Nohagaskogen skulle bli mycket sämre om byggnaden uppförs enligt förslaget. Vi uppskattar de naturinslag som finns i vårt bostadsområde och förslagets byggnation skulle innebära mer hus och mindre natur i vår omgivning vilket vi inte anser är lämpligt. Att bevara växtlighet och ljusinsläpp tycker vi är viktigt för vårt grannskap. Om förslaget går igenom får vi bekymmer med mer skugga på vår tomt vilket vi inte uppskattar.

Hoppas att våra synpunkter tas i beaktande.

#### **Planenhetens kommentar:**

Relationen mellan planförslaget och fastigheten Konfektasken 3 har studerats närmare inför granskningen med anledning av synpunkten.

Gällande visuell påverkan samt insyn konstateras att det i gällande stadsplan finns outnyttjad byggrätt som innebär att Tennisbollen 1 kan bebyggas i större omfattning redan idag, fram till 4,5 meter från den sydöstra fastighetsgränsen. Planförslaget skiljer sig därmed endast 2 meter i bredd från detta.

En solstudie har utförts och lagts till i planbeskrivningen. Denna visar att planförslaget endast ger en marginell skillnad i skuggning av Konfektasken 3, skuggverkan förändras på ett sätt som främst ger påverkan längre österut, diagonalt över Spelvägen. Ett genomförande av planändringen innebär störst omgivningspåverkan på grannen i sydöst.

Området hör till staden Alingsås, där kommunens översiktsplan anger riktlinjen att bostadsutbyggnaden ska ske främst inom 3 km från tågstationen. Aktuella fastigheter är belägna ca 1 km från stationen. I dessa lägen finns därmed politiska beslut om att förtätning är önskvärd.

I planarbetet har en avvägning gjorts där det allmänna intresset om att tillskapa bostadsbebyggelse centralt i Alingsås väger tyngre än enskilda intressen där vissa fastighetsägare kan uppleva en negativ påverkan.

Inga förändringar som påverkar Konfektasken 3 har därför gjorts av planförslaget inför granskningen.

## Ändringar efter samrådet

Nedan sammanfattas de ändringar som har gjorts i planhandlingarna efter samrådet.

### PLANKARTA:

- Planbestämmelsen  $f_1$ , en utformningsbestämmelse, läggs till för att begränsa omfattningen av planförslagets frontespiser.
- Vilka bestämmelser som upphävs inom ändringsområdet justeras för att bli mer korrekt, då § 2 Byggnadssätt tas bort ur listan eftersom den ska fortsätta gälla.

### PLANBESKRIVNING:

- En geoteknisk utredning från 1997 bifogas som underlag i granskningsskedet och en sammanfattande text lades till i planbeskrivningen, med kommunens bedömning att risken för bakåtgripande skred som påverkar planområdet som försumbar.
- En solstudie läggs till i planbeskrivningen.

# Granskningsyttranden

Nedan sammanställs inkomna granskningsyttranden ihop med planenhetens kommentarer.

## 1. Polismyndigheten

Lokalpolisområde Alingsås har ingen erinran gällande detaljplan Tennisbollen 1.

### Planenhetens kommentar:

Noteras.

## 2. Alingsås och Vårgårda räddningstjänstförbund

Räddningstjänsten har inga synpunkter på ändringen av stadsplanen under förutsättningar att brandpostnätet har tillräcklig kapacitet utefter Svenskt Vattens publikation P114 Distribution av dricksvatten (2020) gällande dimensionering av brandpostnätet. I praktiken innebär det ett flöde som är dimensionerat utifrån tänkt verksamhet och byggnadshöjd (enligt tabell 3.3 i P114). Planbeskrivningen framhäver att det finns en brandpost på privat mark på fastigheten Bananen 6, ca 35 meter nordväst om fastigheten och en på kommunal mark på Spelvägen, ca 65 meter sydost om fastigheten. Bägge är anslutna till ledningar med tillräcklig kapacitet. Räddningstjänsten ser gärna att det förtydligats vilken kapacitet som gäller för aktuell byggnad enligt bifogad tabell.

### Planenhetens kommentar:

Förtydligande av aktuell kapacitet gällande brandpost görs i planbeskrivningen.

## 3. Lantmäteriet

Lantmäteriet har inga synpunkter på de aktuella planhandlingarna.

### Planenhetens kommentar:

Noteras.

## 4. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av länsstyrelsen om den antas.

### ***Motiv för bedömningen***

Detta yttrande lämnas med stöd av 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (PBL). Enligt 5 kap. 22 § PBL ska det av yttrandet framgå om förslaget innebär strida mot någon av de fem ingripandegrunderna.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

### **Planenhetens kommentar:**

Noteras.

## 5. Statens geotekniska institut yttrade sig inte i granskningen

## 6. Fastighetsägare Tennisbollen 2

Fastighetsägaren har sålt Tennisbollen 2, som är granne med Tennisbollen 1, till Ola Karlsson, det vill säga planintressenten, som är ny ägare från 16 juni 2026.

### **Planenhetens kommentar:**

Noteras.

## 7. Fastighetsägare Tennisbollen 13 yttrade sig inte i granskningen

## 8. Fastighetsägare Tennisbollen 12 yttrade sig inte i granskningen

## Ändringar efter granskningen

Nedan sammanfattas de ändringar som har gjorts i planhandlingarna efter granskningen.

### **PLANKARTA:**

- Inga ändringar av plankartan har gjorts.

### **PLANBESKRIVNING:**

- Förtydligande av aktuell kapacitet gällande brandpost görs i planbeskrivningen.

## **Ej tillgodosedda synpunkter**

Följande har inte fått sina synpunkter tillgodosedda efter samråd och granskning:

*Fastighetsägare Tennisbollen 2*

*Fastighetsägare Konfektasken 3*

## **Planenheten, samhällsbyggnadsförvaltningen**

Åsa Jönsson  
Planchef

Lovisa Grahn  
Planarkitekt