

2024-05-29

§ 114 2024.108 KS

Ansökan om planbesked - Hjorten 18**Ärendebeskrivning**

En begäran om planbesked har inkommit den 23 februari 2024 och kommunen ska ge planbesked inom fyra månader angående avsikten att inleda ett planarbete.

Planbegärans syfte är att upprätta en ny detaljplan på fastigheten Hjorten 18, för att möjliggöra för ett uppförande av ett flerbostadshus i tre våningar och inredd vind. Flerbostadshuset är tänkt att ersätta den befintliga byggnaden på platsen.

Gällande detaljplan för området är DP12, från 1989, som anger detaljhandel i entréplan och kontor i två våningar. Bestämmelser finns kopplade till den kulturhistoriskt värdefulla miljön, då fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Dessa berör bland annat fasadmaterial, kulörer och takutformning, samt att bygglov krävs för omfärgning och utvändigt underhåll av byggnader.

En inriktning i kommunens översiktsplan, antagen den 31 oktober 2018, § 182, är att stadskärnan ska vara centrum för handel, vilket knyter an till stadens identitet. Samtidigt är förtätning inom staden, och i kollektivtrafikhärlägen, eftersträvansvärt.

Beredning

Kommunledningskontoret har i skrivelse den 23 maj 2024 lämnat följande yttrande och förslag till beslut:

Aktuell fastighet ligger i Alingsås stadskärna, i korsningen Norra Strömgatan/Nygatan. På fastigheten finns idag en byggnad, uppförd i två våningar och med entré på hörnet mot vägkorsningen. Byggnaden har tidigare använts för verksamheter och kontor, men står idag outnyttjad.

Kommunledningskontorets generella bedömning är att det är positivt att förtäta inom staden, samt i kollektivtrafikhärlägen. Fastigheten ligger däremot i ett område med hög centralitet, där det finns potential till ett högt flöde av människor. Dessutom ger översiktsplanen en tydlig inriktning om att stadskärnan ska vara centrum för handel, vilket medför ett ställningstagande om att det fortsatt ska vara verksamheter i bottenplan, men att bostäder kan provas på ovanliggande våningar. Ett positivt planbesked föreslås därför ges, men med vissa avvikelser från ansökan. Ett standardförfarande bedöms som lämpligt för kommande planarbete.

Nedan följer ytterligare aspekter som lyfts under beredningen av planbeskedsansökan.

Alingsås stadskärna är av riksintresse för kulturmiljövården och i Alingsås kulturmiljöprogram, antaget 25 april 2018, § 88, anges byggnader i kringliggande kvarter som kulturhistoriskt värdefulla. Byggnaden på aktuell fastighet anses inte vara kulturhistoriskt värdefull. Däremot ska särskild hänsyn tas till anpassning av kulturmiljöns värden och bebyggelsens karaktär vid förändringar inom, eller i anslutning till, områden och byggnader med utpekade kulturvärden. Hänsyn ska därför tas till bland annat höjder, volymer, entréer, material och gestaltning av ny bebyggelse.

2024-05-29

Det finns ett antal potentiellt förorenade fastigheter i närliggande kvarter. Markföreningarna beror sannolikt på verksamheter med kemptvätt. Huruvida föreningarna har spridit sig bör undersökas vidare. Ytterligare aspekter som bör studeras vidare är buller från vägtrafik på Norra Strömgatan och Nygatan, samt en framtida hantering av dagvatten och skyfall. Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA. Gällande dagvattenplan ska följas.

I ansökan presenteras parkeringsköp som en parkeringslösning för fastigheten. Detta bör säkerställas i samband med planarbetet.

I övrigt bedöms inte fastigheten beröras av några större risker, och inte heller av någon värdefull naturmiljö eller några andra skyddsvärda aspekter.

Avvikelse från begäran är att det, utifrån fastighetens läge och riksintresset för kulturmiljövården, ska vara verksamheter i bottenplan samt att en maximal höjd på två våningar och inredd vind kan prövas på platsen. Aspekter som utreds vidare under planarbetet är volym, materialval, entréer samt gestaltning av bebyggelse.

Utredningar som kommer behöva tas fram under planarbetet är en kulturmiljöanalys, bullerutredning, miljöteknisk markundersökning, parkeringsutredning, dagvatten- och skyfallsutredning samt en geoteknisk utredning.

Ett planavtal behöver upprättas mellan sökande och kommunledningskontoret. En detaljplan bedöms kunna antas under år 2027. En förutsättning för detta är att sökanden skrivit under ett planavtal om finansiering av planarbetet senast våren 2025. Med jämna mellanrum beslutar kommunstyrelsen om en prioritering mellan de olika detaljplanerna. Det innebär att tidpunkten för antagande av en detaljplan kan komma att justeras.

Kommunledningskontoret föreslår att positivt planbesked ges till att inleda ett planläggningsarbete för Hjorten 18, med villkoret att det ska vara verksamheter i bottenplan, samt att maximalt två våningar med inredd vind kan prövas på fastigheten. Volym, materialval, entréer samt gestaltning av bebyggelse studeras vidare i planarbetet.

Förslag till beslut på sammanträdet

Jens Christian Berlin (L) föreslår följande ändring i förslag till beslut:

Positivt planbesked ges till att inleda ett planläggningsarbete för Hjorten 18, med villkoret att det ska vara verksamheter i bottenplan, samt att maximalt två våningar med inredd vind alternativt tre våningar kan prövas på fastigheten. Volym, materialval, entréer samt gestaltning av bebyggelse studeras vidare i planarbetet.

Mats Bjelkemyr (SD) och Lady France Mulumba (KD) föreslår att Jens Christian Berlins (L) förslag till beslut bifalls.

Simon Waern (S) och Daniel Filipsson (M) föreslår att kommunledningskontorets förslag till beslut bifalls.

2024-05-29

Beslutsgång

Ordföranden ställer förslagen till beslut mot varandra och finner att kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att bifalla kommunledningskontorets förslag till beslut.

Beslut

Positivt planbesked ges till att inleda ett planläggningsarbete för Hjorten 18, med villkoret att det ska vara verksamheter i bottenplan, samt att maximalt två våningar med inredd vind kan prövas på fastigheten. Volym, materialval, entréer samt gestaltning av bebyggelse studeras vidare i planarbetet.

Reservation

Jens Christian Berlin (L) lämnar följande skriftliga reservation:

Jag reserverar mig mot beslutet att inte öppna upp för möjligheten till en detaljplan som tillåter tre våningar på den aktuella fastigheten (Hjorten 18).

Vid utformande av nya detaljplaner i Alingsås stadskärna måste självklart stor hänsyn tas till den centrala stadens allmänna karaktär, liksom specifikt till den omkringliggande bebyggelsen. Enligt den av kommunfullmäktige antagna Stadsplan för Alingsås stad ska stadskärnan utvecklas mycket varsamt. Stadens småskaliga och sammanhållna stadsbild ska värnas och högre byggnader som bryter mot stadens enhetliga höjdskala ska undvikas. Våningsantal bör vara mellan 2 och 4 våningar.

Inom dessa ramar måste kommunen tillmötesgå en fastighetsägares önskemål i så hög grad som möjligt. Motsatsen vore att underkänna fullmäktiges beslut.

För den aktuella fastigheten gäller följande. Angränsande byggnad på Nygatan (Hjorten 9), Palladiumhuset, har tre våningar. Byggnaden på motstående sida av Norra Strömgatan (Väduren 1), Folkets hus, har också tre våningar. Även byggnaden på motstående sida av Nygatan (Storken 5) har givits tre våningar i en frontespis mot korsningen. Angränsande byggnad på Norra Strömgatan (Hjorten 4) har endast två våningar.

Med detta som grund framstår det som rimligt att pröva om det åtminstone för en del av fastigheten skulle vara möjligt att tillåta en byggnad med tre våningar. Detta våningsantal faller inom ramen för vad som anges i Stadsplan för Alingsås stad. Tre våningar skulle högst sannolikt innebära en god anpassning till omkringliggande byggnader och betyda att en balanserad och enhetlig höjdskala upprätthålls.

Att införa onödiga begränsningar i inledningen av en planprocess är räddhåget, klåfingrigt och kontraproduktivt.

Expedieras till

Planenheten

Utdragsbestyrkande

2024-05-29

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse - Planbesked Hjorten 18
- Översiktskarta, Hjorten 18
- Ansökan om planbesked - Hjorten 18