



ALINGSÅS

KOMMUN

Datum: 2025-10-31
Handläggare: Kristine Bayard
Diariernr: 2023.473 KS

Kommunstyrelsen

Samråd detaljplan för Lövekulle 1:1, Lövekullevägen i Alingsås stad

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen i Alingsås beslutade den 16 oktober 2023, § 182 om utbyggnadsstrategi och start-PM för Mjörnstranden. Uppdraget att upprätta aktuell detaljplan ingår i den planprioritering som kommunstyrelsen beslutade om den 3 mars 2025, § 26.

Syftet med detaljplanen är att skapa en attraktiv stadsdel med fem nya bostadskvarter, offentlig service, platsbildningar med omsorgsfullt gestaltade offentliga rum samt tätortsnära rekreation, som tar tillvara på och utvecklar delar av platsens rika kulturmiljö och omgivande bebyggelse och grönstruktur. Syftet är också att tillföra området nya förbindelser för körtrafik samt stråk för cykel- och gångtrafikanter med tydliga och säkra kopplingar till centrum och kollektivtrafik.

Genom anpassning av bebyggelsens höjd och utformning, bevarande av grönområden och skyddsvärda träd kan platsens rika kulturmiljö och värdefulla natur värnas och tas tillvara. Grönstrukturen ska lyftas fram och hänsyn ska tas till den befintliga naturen där attraktiva naturmiljöer med skogskaraktär skapas.

Förvaltningens yttrande

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan som är redovisat i en Plan- och illustrationskarta, Planbeskrivning och gestaltningsprogram.

Planförslagets huvuddrag innebär prövning av lämpligheten för bostäder, verksamheter och publika ytor för gator och torg. Planförslaget innebär att fem bostadskvarter möjliggörs. Två av kvarteren möjliggör en flexibel markanvändning där centrumändamål tillåts i bottenvåning invid en ny torgbildning. Planförslaget medger en stor andel allmän plats natur och skyddar bevarandevärd lövskog samt stenmur som omfattas av generellt biotopskydd.

Ett gestaltningsprogram har tagits fram för att förtydliga viktiga ingångsvärden utifrån antagen stadsplan för Alingsås, platsspecifika värden och viktiga stadsbyggnadsprinciper att tillvarata vid utbyggnaden av de nya bostäderna. Principerna från gestaltningsprogrammet ska kunna kravställas vid kommande markanvisning så att en hög arkitektonisk kvalitet och god helhetsverkan säkerställs inom området. Utformningen av den nya bebyggelsen regleras även i plankarta för att uppfylla detaljplanens syfte om hög arkitektonisk kvalitet och anpassning till Alingsås byggnadstradition. Planbestämmelserna reglerar genom varierande nockhöjder från 11-18 meter att bebyggelsens höjd kommer att variera mellan 2–5 våningar. Kvarteren gestaltas i en öppen kvartersstadsstruktur med byggnader som på respektive fastighet delvis sluter sig kring innergården. Fasaderna ska utgöras av trä, puts eller tegel och betongfasad tillåts mot innergård. Plankartan reglerar

takmaterial, takkulör och takutformning för huvudbyggnader och komplementbyggnader med syfte om att skapa en variation i taklandskap samt möjliggöra volymer som anpassas till befintlig stads- och landskapsbild. Variation skapas med hjälp av planbestämmelse om att längsta sammanhållna fasadlängd är 25 meter och över denna längd ska fasadlivet brytas med annat fasadmaterial, fasadkulör, takmaterial eller takkulör.

Plankartan är utformad för att ge plats åt en grönskande förgårdsmark mot Lövekullevägen och nya lokalgator och styrs genom bebyggelsefritt område samt principer i gestaltningsprogram. Placeringskrav för ny bebyggelse regleras med syfte att skapa en stadsmässighet och kvalitativ inramning av gaturummet.

Planförslaget säkerställer allmän plats natur utifrån de naturvärden som identifierats genom en naturvärdesinventeringen. Inom allmän plats natur råder i den mellersta delen skydd av träd för att säkerställa att skyddsvärda ekar inte tas ned.

Dagvattenhantering föreslås ske inom allmän plats längs med de nya stadsgatorna i form av växtbäddar med trädplantering.

Planläggningen sker med utökat förfarande då markanvändningen delvis avviker från översiktsplanen samt då detaljplanen är av betydande intresse för allmänheten. Kommunen bedömer att förslaget till markanvändning inte ger en betydande miljöpåverkan.

Ekonomisk bedömning

Marken inom planområdet är i kommunal ägo. Kommunen avser att ingå markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal med exploatörer avseende tilldelning och försäljning av kvartersmark inom planområdet för att finansiera utbyggnad av allmän plats och allmänna anläggningar. Markanvisning- och marköverlåtelseavtalen kommer att reglera genomförandet av detaljplanen och redogör bland annat fördelning av kostnader och ansvar, bebyggelsens utformning med mera. Utöver detta kan även genomförandeavtal bli aktuellt för att säkerställa utbyggnad och finansiering av anläggningar samt andra åtgärder som krävs för planens genomförande.

Förslag till beslut

Förslag till beslut i kommunstyrelsen

1. Planförslaget godkänns för samråd.
2. Detaljplanen medför inte en betydande miljöpåverkan.
3. Paragrafen justeras omedelbart.

Beslutet ska skickas till

Planenheten

Sabina Johnsen
Stadsplaneringschef

Kristine Bayard
Planarkitekt

Emelie Spreizer
Planarkitekt

Bilaga

Plankarta

Planbeskrivning

Undersökning betydande miljöpåverkan

Gestaltningssprogram