

Datum: 2021-11-22
Handläggare: Kristine Bayard
Direktnr: 68 92
Diariennr: 2021.626 KS

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Alingsås, Bostäder och genomfartsgata vid Kavlás äng

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet att bygga bostäder på Kavlás äng samt möjlighet att bygga en ny genomfartsgata mellan Kavlásvägen och Ekhagegatan. Intill den befintliga bebyggelsen i Kavlás planeras ca 20 nya bostäder. Den nya bebyggelsen placeras väster om de befintliga bostäderna, på Kavlás äng. I detaljplanen föreslås att den befintliga Alfhemsvägen mellan Ekhagegatan och Konduktörsgatan ersätts av en ny genomfartsgata. Den nya gatan kommer att ansluta till Ekhagegatan, och fortsätta över Kavlás äng där den sedan stiger upp till Kavlásvägen. Längs med gatan planeras en gång- och cykelväg.

Kommunstyrelsen beslutade 2021-02-08 om planprioritering. Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i prioriteringslistan.

Ett planförslag har varit ute på samråd under tiden 17 juni - 4 augusti 2019.

Förvaltningens yttrande

Samhällsbyggnadsförvaltningen har i Samrådsredogörelse, daterad 22 november 2021, kommenterat de synpunkter som kom in under samrådet samt föreslagit revideringar.

Under samrådet inkom yttranden från 6 sakägare, samtliga är boende längs Kavlásvägen.

Tre sakägare framförde synpunkter angående den nya bebyggelsen och anser att grupphus inte ska tillåtas och att bebyggelsen ska sänkas av hänsyn till förlorad utsikt och ökad insyn. Dessa synpunkter har inte tillgodosetts med hänvisning till att den negativa påverkan inte kan betraktas som betydande i plan- och bygglagens mening samt att förtätning i centrala delar av tätorter, innebärande bl.a. skuggning och insyn, är något som man som närboende har att förvänta sig. Den maximala nockhöjd som föreslås i detaljplanen har tagits fram genom en avvägning av olika aspekter; dels för att minimera påverkan på utsikt, dels för att möjliggöra en bra höjdsättning i förhållande till den nya gatan och dels för att kunna bygga bra bostäder ur ett funktionellt och ekonomiskt perspektiv. Med hänsyn till de nya tomternas funktionalitet har nockhöjderna på lokalgatans västra sida istället höjts något för att säkerställa möjligheten att få in en fullgod våningshöjd. Dagvattensituationen i området ställer krav på att nivå på färdigt golv placeras över gatans nivå vilket innebär att det inte är möjligt att trappa ner bebyggelsen åt väster så som tidigare var tänkt. Med de nya bestämmelserna kan bostäderna uppföras med en nockhöjd på ca 6-7,5 meter. Det innebär att bostäderna kan uppföras i 1-2 våningar, beroende på läge.

Tre sakägare framförde synpunkter angående lokalgatans södra infart mellan Kavlásvägen 23 och 25. Dessa synpunkter har tillgodosetts och lokalgatan utformas istället som en återvändsgata med vändplats vilket ger en bättre trafiksituation för gående mot Stadsskogen.

En sakägare ifrågasätter den nya genomfartsgatans läge och anser att befintliga Alfhemsvägen bör byggas om istället. Denna synpunkt tillgodoses inte.

Detaljplanens planbestämmelser, som reglerar de nya bostäderna, ger en flexibilitet när det gäller vilken typ av hus som är möjligt att bygga. Det är tillåtet att uppföra både friliggande villor och grupphus i form av parhus, radhus eller kedjehus. Det innebär att tomter kan komma att säljas en och en till köpare som vill uppföra en egen villa eller att ett företag bebygger hela eller delar av området och säljer färdiga hus.

Efter samrådet har flera planbestämmelser, som reglerar den nya bebyggelsens utformning, lagts till i plankartan. Bestämmelserna anger bl.a. att fasader ska utföras i trä, puts eller tegel och att tak ska vara sadeltak, mansardtak eller valmat tak samt ha ett minsta takutsprång på 20 cm. En planbestämmelse anger att taktäckning ska vara takpannor i tegelröd kulör, alternativt falsad plåt i röd eller grön kulör och en annan planbestämmelse reglerar fasadernas kulör.

Efter samrådet har flera kompletterande utredningar tagits fram. Bullersituationen har studerats, både för att redovisa hur de nya bostäderna påverkas av buller i omgivningen samt hur den nya genomfartsgatan påverkar befintlig bebyggelse. Utredningen visar att spårtrafiken utgör den dominerande bullerkällan. De nya bostäderna bedöms klara riktvärdena förutsatt att uteplats placeras bort från bullerkällan. De befintliga bostäder som påverkas av den nya genomfartsgatan är främst bostaden på fastigheten Gitarren 12. Eftersom bostaden redan är bullerstörd på nordvästra sidan (spårtrafik) och genomförandet av detaljplanen innebär att bostaden kommer att påverkas av buller även på sydöstra sidan av byggnaden (vägtrafik), kan det bli problematiskt att ordna en uteplats som klarar riktvärdet 70 dBA maximal ljudnivå. För att minska detaljplanens negativa påverkan planeras ett bullerplank mellan genomfartsgatan och tomtmarken tillhörande Gitarren 12.

Planläggningen sker med utökat förfarande eftersom förslaget är av betydande intresse för allmänheten. Planen antas av kommunfullmäktige.

Ekonomisk bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har träffat ett planavtal med Tillväxtavdelningen angående finansiering av planarbetet. Genomförandet av detaljplanen kommer att bekostas av kommunen. Ett marköverlåtelseavtal ska skrivas mellan kommunen och Vattenfall AB som äger delar av den mark som ska övergå till allmän plats.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner revideringarna av planförslaget samt beslutar att hålla det tillgängligt för granskning enligt plan- och bygglagen 5:18-21.

Beslutet ska skickas till

Avdelningen för samhällsplanering och offentlig utemiljö (CS, JS, KB)

Hanna Jonsson
Avdelningschef

Kristine Bayard
Planarkitekt

Hanna Jonsson, Godkännare tjänsteskrivelse, 2021-11-22