



Datum: 2023-03-02
Handläggare: Kristine Bayard
Direktnr:
Diariernr: 2022.211 KS

Kommunstyrelsen

Samråd avseende Detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Häradsvägen 4 (Rådstugan 2 mfl)

Ärendebeskrivning

Syftet med planen är att utveckla ett nytt bostadskvarter i centrala Alingsås, genom att omvandla ett befintligt verksamhetsområde. Inom bottenvåning mot Häradsvägen skapas möjligheter att komplettera bostäderna med centrumanvändning. Kvarterets läge med närhet till stadskärnan och E20, gör att stor vikt läggs vid kvarterets gestaltning, hög arkitektonisk kvalitet och anpassning till Alingsås byggnadstradition.

Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår planprioriteringen. Beslut om positivt planbesked togs av Samhällsbyggnadsnämnden den 16 maj 2016 § 75.

Kommunledningskontorets yttrande

Kommunledningskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan, som är redovisat i en plankarta, illustrationskarta samt planbeskrivning.

Utformningen av den nya bebyggelsen regleras i planbestämmelserna, för att uppfylla detaljplanens syfte med hög arkitektonisk kvalitet och anpassning till Alingsås byggnadstradition. De delar av bebyggelsen som blir synliga från gatunivå är försedda med särskilda bestämmelser som reglerar bland annat balkonger, burspråk och färgsättning. In mot gården finns en större arkitektonisk frihet. Till detaljplanen har ett separat gestaltningsprogram tagits fram.

Planbestämmelser reglerar att bebyggelsens höjd kommer att variera mellan 2 till 5 våningar och kvarteret gestaltas kring en stor gemensam gårdsmiljö, delvis ovanpå ett större parkeringsgarage. Vidare regleras fasadernas färgsättning utifrån principen att skapa variation. En sockelvåning ska finnas som utformas avvikande. Utformningen av taklandskapen har studerats noga, då kvarteret kommer att bli högre än omgivande bebyggelse och särskilt taken kommer vara synliga från avstånd. Traditionellt i Alingsås dominerar röda taklandskap, vilket är något som förs vidare till planförslaget, genom planbestämmelse om att minst 75 procent av taken ska vara röda. Resterande 25 procent tillåts ha en valfri kulör.

Parallellt med detaljplanearbetet tas en stadsplan fram som syftar till att ge vägledning kring de identitetsskapande särdrag som kommunen vill lyfta fram i den gestaltade livsmiljön inom Alingsås stad. Flera av stadsplanens ställningstaganden har legat till grund för gestaltningen

av planförslaget. Dock återstår bearbetning av planförslaget utifrån stadsplanens principer avseende kvarterets hörn samt utformning av fasader och tak. Planförslagets gestaltning och reglering i plankartan kommer att fortsätta studeras i enlighet med stadsplanen, inför detaljplanens granskning.

Inom planområdet skapas plats för ett gångstråk med en dubbelsidig allé längs Kristineholmsvägen, som bildar ett viktigt gröonstråk i staden, samt förstärker entrén till Hjortmarka naturreservat.

Under 2018 togs en Åtgärdsvalsstudie (ÅVS) fram av Trafikverket, i samarbete med Alingsås kommun. På kort sikt föreslås bland annat att korsningen mellan Boråsvägen och Kristineholmsvägen byggs om enligt principen höger-in-höger-ut. På medellång sikt föreslås istället att korsningen ska stängas helt och att en ny lokalväg (Häradsvägen) ska anläggas parallellt med Boråsvägen. I detaljplanen anpassas Häradsvägen utifrån att korsningen mellan Kristineholmsvägen och Boråsvägen kommer att fortsätta vara öppen med en höger-in-höger-ut lösning. Häradsvägen föreslås anpassas efter framtida beräknad trafik och byggas om till en kommunal lokalgata, där angöring till parkeringsgaraget sker, samt till de verksamheter som tillåts i bottenvåningen mot vägen. Häradsvägen dimensioneras därmed inte för att kunna användas som ersättningsväg för att kunna stänga korsningen mellan Kristineholmsvägen och Boråsvägen, eftersom en sådan utformning bedöms ta allt för stor yta i anspråk och genomförd trafikanalys visar att framkomligheten år 2040 är tillräcklig, även med en höger-in-höger-ut lösning.

Planförslaget tar hänsyn till Hjortmarka naturreservat som ligger i anslutning till planområdet och det har anpassats till uppmätta skyddszoner runt träden, för att inte riskera påverkan på rotsystemen. En solstudie har också studerat skuggbildningen och bedömningen är att skuggbildningen ökar jämfört med nuläget, men inte till en nivå som riskerar betydande påverkan på vegetation inom naturreservatet.

I samband med planarbetet har följande utredningar tagits fram: bullerutredning, dagvatten- och skyfallsutredning, solstudie, geoteknisk undersökning, miljöteknisk markundersökning, riskutredning, trafikutredning.

Planläggningen sker med utökat förfarande, eftersom förslaget är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Kommunen bedömer att förslaget till markanvändning inte ger en betydande miljöpåverkan. Planen antas slutligen i kommunfullmäktige.

Ekonomisk bedömning

Fastighetsägaren har träffat ett planavtal med planenheten angående finansiering av planarbetet. Ett exploateringsavtal ska skrivas mellan kommunen och exploatören. Exploatören bekostar bland annat åtgärderna som krävs för planens genomförande

avseende Häradsvägen och samtliga anläggningar inom kvartersmark avsedda för bostad- och centrumändamål. Alingsås kommun ansvarar bland annat för kostnader för åtgärder längs med Kristineholmsvägen, samt kostnader för fastighetsbildning.

Förslag till beslut

Förslag till beslut i kommunstyrelsen

1. Planförslaget godkänns för samråd.
2. Detaljplanen medför inte en betydande miljöpåverkan.

Beslutet ska skickas till

Planenheten

Jenny Perslow
Tillväxtchef

Kristine Bayard
Planarkitekt