



Datum: 2023-10-11
Handläggare: Kristine Bayard
Direktr:
Diariernr: 2022.211 KS

Kommunstyrelsen

Granskning 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. Inom planområdet skapas plats för ett gångstråk med en dubbelsidig allé längs Kristineholmsvägen.

Beslut om positivt planbesked togs av Samhällsbyggnadsnämnden den 16 maj 2016 § 75.

Ett planförslag har varit ute på samråd under tiden 16 mars 2023 – 6 april 2023. Detaljplanen finns med på den senast beslutade planprioriteringen.

Kommunledningskontorets yttrande

Utformningen av den nya bebyggelsen regleras i planbestämmelserna, för att uppfylla detaljplanens syfte med hög arkitektonisk kvalitet och anpassning till Alingsås byggnadstradition. Planförslagets gestaltning och reglering i plankartan har studerats i enlighet med Stadsplan för Alingsås stad och de delar av bebyggelsen som blir synliga från gatunivå är försedda med särskilda bestämmelser som reglerar bland annat balkonger, frontespiser, burspråk och färgsättning. Till detaljplanen har ett separat gestaltungsprogram 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 och utformning av taklandskapen har studerats noga.

Kommunledningskontoret har i Samrådsredogörelse 2023-10-16 kommenterat de synpunkter som kom in under samrådet samt föreslagit ändringar.

På plankartan har område för allmän plats NATUR tagits bort efter önskemål från Trafikverket. Syftet med borttagandet är att ge en större flexibilitet vid utformningen av Häradsvägen. Fler bestämmelser har införts avseende hantering av dagvatten. Villkor har införts om att förorening ska avhjälpas samt att lösa block ska åtgärdas innan startbesked kan ges. Bestämmelse om lägenhetsfördelning har införts med hänsyn till buller. Bestämmelse har införts om att utrymningsvägar ska finnas mot innergård av hänsyn till risker med farligt gods. Bestämmelser om utformning av bebyggelsen har justerats för att ge möjlighet att ordna frontespiser.

I samband med planarbetet har följande utredningar tagits fram: bullerutredning, dagvatten- och skyfallsutredning, solstudie, geoteknisk undersökning, geohydrologisk utredning, miljöteknisk markundersökning, riskutredning, trafikutredning. Inför granskning har underlaget kompletterats ytterligare med bedömning av luftföroreningshalter, samt bedömning av skyddsvärda träd.

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 bostads- 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 granskning.

Beslutet ska skickas till

Planenheten (Plankoordinator och Planarkitekt), Exploateringsenheten

Jenny Perslow
Tillväxtchef

Kristine Bayard
Planarkitekt

Beslutsunderlag

Planhandlingar: Plankarta
Illustrationskarta
Planbeskrivning
Samrådsredogörelse

Bilaga: Bullerutredning
Dagvatten- och skyfallsutredning
Gestaltningprogram inkl. solstudie
PM Geoteknik, berg och markmiljö
PM kompletterande miljöteknisk markundersökning
MUR Geoteknik
PM Hydrogeologi
Riskutredning
Trafikutredning
Bedömning av träd avseende särskilda skyddsvärden
Luftföroreningshalter

Jenny Perslow, Godkännare tjänsteskrivelse, 2023-10-16