



Datum: 2024-05-15
Handläggare: Elisa Johansson
Diariernr: 2021.121 KS

Kommunstyrelsen

Granskning avseende detaljplan för Alingsås, Bostäder och förskola vid Smålandsgatan

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att omvandla befintligt verksamhetsområde till ett område för bostäder, förskola samt mindre lokaler för service. Stadsdelen knyter an till Alingsås särart och utformas med utgångspunkt i stadens karaktär och byggnadstradition, samtidigt som gröna värden främjas. Verkstadsgatan anpassas till det nya området och får en utformning som bidrar till en säker trafikmiljö, samt tillgängliggör området från både norr och söder.

Ett planförslag har varit på samråd under tiden 1 december 2023 – 22 december 2023. Uppdraget att upprätta aktuell detaljplan ingår i den planprioritering som kommunstyrelsen beslutade om den 5 februari 2024, § 19.

Kommunledningskontorets yttrande

Planförslagets huvuddrag innebär att fastigheten Förmannen 2 ges ny användning, där industriändamål ersätts med ytor för bostäder, centrumverksamheter samt förskola. En utgångspunkt har även varit att skapa miljöer som utgår från ett barnperspektiv, bidrar till en trygg trafikmiljö med fokus på gående och cyklister, samt möjliggör för en dagvattenhantering som bidrar med flertalet nyttor för området. Ett parkeringsgarage förläggs i suterräng under bebyggelse längs med Smålandsgatan och färre bilar förväntas behöva ta plats i området. Mer yta kan således användas för både sociala och gröna värden.

Bebyggelsestruktur och gestaltning har utarbetats i enlighet med Stadsplan för Alingsås stad, antagen av kommunfullmäktige den 14 juni 2023, § 109, genom att anpassa förslaget till Alingsås särart. Detta genom planbestämmelser som bland annat reglerar bebyggelsens volymer och utformning, fasad- och takmaterial, samt begränsning av markens utnyttjande. Separata gestaltungsprinciper har även tagits fram, vilka knyter an till Alingsås stads karaktär och byggnadstradition.

Kommunledningskontoret har i Samrådsredogörelse, daterad 13 maj 2024, kommenterat de synpunkter som inkom under samrådstiden, samt föreslagit revideringar i plan- och illustrationskarta, samt planbeskrivning.

Inför granskning har en kompletterande miljöteknisk markundersökning tagits fram, där jord och grundvatten har provtagits. En revidering av dagvattenutredningen har även gjorts för tydligare ställningstaganden kring dagvatten, skyfall och miljö kvalitetsnormer för vatten. Frågor kring miljö kvalitetsnormer för luft har hanterats i planbeskrivningen, i dialog med bygg- och miljöavdelningen.

Efter samrådet har allmän platsmark setts över, vilket har inneburit mindre ändringar i plankartan. Bland annat har mer plats tillskapats för gång- och cykelbana i den sydöstra delen av planområdet, samtidigt som förskolans lastficka, som tidigare ingick i allmän platsmark nu har återgått till kvartersmark. Samtliga ändringar möjliggör även bättre yta för både befintliga och tillkommande träd.

Till granskningshandlingarna har framtagna illustrationsbilder justerats, i syfte att tydligare möta upp stadsplanens ambitioner genom ett mer varierat taklandskap och detaljerade fasader, vilket även bidrar till att hörnbyggnaderna framhävs i större grad. Utöver de planbestämmelser som, sedan samrådet, reglerar utformningen har plankartan även uppdaterats genom att tillåta fler taktyper för att möjliggöra ett mer varierat taklandskap.

Planläggningen sker med utökat förfarande eftersom förslaget är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Kommunen bedömer att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan, samt att den överensstämmer med översiktsplanen. Beslut om granskning fattas av kommunstyrelsen och 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 och ansvarar för samtliga anläggningar inom kvarteretsmark avsedda för skola, samt bostads- och centrumändamål. Inom allmän platsmark delar kommunen och exploatören på kostnaderna, då vissa åtgärder kan ses som en upprustning och förbättring av befintliga anläggningar. Den exakta fördelningen bestäms i exploateringsavtalet som tecknas vid detaljplanens antagande. Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats.

Förslag till beslut

Förslag till beslut i kommunstyrelsen

Planförslaget godkänns för granskning.

Beslutsunderlag

Planhandlingar: Plankarta
Illustrationskarta
Planbeskrivning
Samrådsredogörelse

Beslutet ska skickas till

Planenheten

Jenny Perslow
Tillväxtchef

Elisa Johansson
Planarkitekt