

Datum: 2021-11-08  
Handläggare: Caroline Engdahl  
Direktnr: 61 60 62  
Diariernr: 2021.591 KS

Kommunstyrelsen

## Planbesked för Västerbodarna 1:58 m.fl.

### Ärendebeskrivning

En komplett begäran om planbesked har inkommit 16 juni 2021 och kommunen ska ge planbesked inom fyra månader angående avsikten att inleda ett planarbete.

Planbeskedsansökan avser ny detaljplan för att möjliggöra nybyggnation av bostäder samt eventuell servicebyggnad. Vid positivt planbesked ska kommunen bedöma när ett slutligt beslut om antagande av en detaljplan kan komma att tas. Ett positivt planbesked innebär ingen garanti för att planen kommer att antas eftersom planarbete är en prövning av ett antal olika frågor. Samhällsbyggnadsnämnden kan också under planprocessen besluta om att planarbetet ska avbrytas.

### Förvaltningens yttrande

Planbeskedsansökan bedöms överensstämma med aktuell översiktsplan samt fördjupning av översiktsplanen. Området är utpekad i den fördjupade översiktsplanen för bostäder där ny bebyggelse prövas genom detaljplan. Området är inventerat med höga naturvärden, värdefulla kulturmiljöer samt är utpekad i Lövsöksinventering 2011 med naturvärdesklass 3. I området finns delvis jordbruksmark dock bedöms denna ej brukbar då den är för kuperad. I förslaget som redovisas i planbeskedsansökan värnas befintlig miljö där stenmurar och viktig grönstruktur bevaras.

Det råder en problematik kring nuvarande järnvägsöverfart med otrygghet för gående och cyklister. Vid nybyggnation kommer fler personer passera överfarten vilket lett till att en planskild överfart behöver byggas innan fler kan flytta in i området. Kommande detaljplans genomförande villkoras med en gång- och cykelbro över befintlig järnväg. Denna bro delfinansieras av sökande. Ingen inflyttning i området kan ske förrän överfart är färdigställd.

I förslaget som redovisas i planbeskedsansökan finns ett viktigt grönområde och ett gångstråk till tågstationen, bostäder behöver därför vara av en typ som gör att området inte upplevs som privatiserat. Storvillor i två våningar kan byggas i dessa områden. I övriga delar av området förespråkas en blandad bebyggelse med en låg skala. Variation i utseende, skala och placering är av stor vikt. Detta omnämns i den fördjupade översiktsplanen. Exploateringsgrad ses över i planarbetet med anpassning av terräng och natur. I förslaget som redovisas i planbeskedsansökan omarbetas servicebyggnad då bullervärden är höga i denna del av fastigheten.

I kommande planarbete behöver vägstruktur ses över för att minimera andelen hårdgjord yta i planområdet. Det behövs en vägstruktur som klarar tunga fordon och hur möten på dessa vägar kan ske behöver studeras. Gång- och cykelstråk skall ses över och den befintliga gång- och cykelvägen mellan Mossbergsska frilufsskolan och tågstationen skall bevaras, eventuellt kan ett nytt läge studeras. Det behöver utredas om parken i området är planerad att vara

allmän plats eller kvartersmark.

Vidare punkter behöver utredas:

- Brandposter i området behöver säkerställas.
- VA-utredning då större ledningar eventuellt inte kan tas av VA-kollektivet.
- Dagvatten och skyfallsutredning.
- Placering av sopkärl skall ritas ut i plan.
- Bullerutredning.
- Vibrationsutredning.
- Eventuellt strandskydd i norra delen av planområdet.
- Naturvård bör ses över med Naturvärdesinventering.
- Stenmurar bör mätas in i detaljplan.
- Vägdragningar med höjder skall utredas med tanke på stora höjdskillnader i området.

Slutligt antagande: En detaljplan bedöms kunna antas under år 2025. En förutsättning för detta är att sökanden skrivit under ett planavtal om finansiering av planarbetet samt delfinansiering av gång- och cykelbro senast 2023. Med jämna mellanrum beslutar kommunstyrelsen om en prioritering mellan de olika detaljplanerna. Det innebär att tidpunkten för antagande av en detaljplan kan komma att justeras. Planarbetet kommer att tas fram med utökat förfarande.

### **Ekonomisk bedömning**

Planarbetet kommer att finansieras av sökanden vilket regleras i planavtal. Gång- och cykelöverfart över befintlig järnväg finansieras av sökande tillsammans med kommunen. Beredning av planbeskedet bekostas av sökanden enligt gällande taxa.

### **Förslag till beslut**

Positivt planbesked ges till att inleda ett planläggningsarbete för Västerbodarna 1:58 m.fl. med villkoret att gång- och cykelöverfart är färdigställd innan inflyttning sker i planområdet. Planarbetet kommer att tas fram med utökat förfarande.

### **Beslutet ska skickas till**

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

Hanna Jonsson  
Avdelningschef

Caroline Engdahl  
Planarkitekt



ALINGSÅS  
KOMMUN

Datum: 2021-11-08  
Handläggare: Caroline Engdahl  
Direktr: 61 60 62  
Diariern: 2021.591 KS

Kommunstyrelsen