

Datum: 2022-05-16
Handläggare: Kristine Bayard
Direktr:
Diariennr: 2021.626 KS

Kommunstyrelsen

Antagande av detaljplan för Alingsås, Bostäder och genomfartsgata vid Kavlås äng

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet att bygga bostäder på Kavlås äng samt möjlighet att bygga en ny genomfartsgata mellan Kavlåsvägen och Ekhagegatan.

Intill den befintliga bebyggelsen i Kavlås planeras ca 20 nya bostäder. Den nya bebyggelsen placeras väster om de befintliga bostäderna, på Kavlås äng. Detaljplanens bestämmelser ger en flexibilitet när det gäller vilken typ av hus som är möjligt att bygga. Uppförande av både friliggande villor och grupphus i form av parhus, radhus eller kedjehus är tillåtet. 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 Kavlås äng där den sedan stiger upp till Kavlåsvägen. Längs med gatan planeras en gång- och cykelväg.

Kommunstyrelsen beslutade den 7 februari 2022 §13 om planprioritering. Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i prioriteringslistan.

Ett förslag till detaljplan har först varit föremål för samråd under sommaren 2019 och därefter hållits tillgängligt för granskning under tiden 1 februari – 22 februari 2022.

Förvaltningens yttrande

Samhällsbyggnadsförvaltningen har i Granskningsutlåtande 16 maj 2022 kommenterat de synpunkter som kom in under granskningstiden samt föreslagit revideringar.

Under granskningen inkom yttranden från fyra sakägare och totalt har yttranden från åtta sakägare inkommit under detaljplanens samråd och granskning. Sju av dessa har inte tillgodosetts.

Tre sakägare har framfört synpunkter angående den nya bebyggelsen och anser att grupphus inte ska tillåtas och att bebyggelsen ska sänkas av hänsyn till förlorad utsikt, ökad insyn och skuggpåverkan. 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. skymd sikt, 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 planbestämmelserna kan bostäderna uppföras i 1-2 våningar, beroende på läge. En solstudie som redovisas i planbeskrivningen visar att den skuggning som de nya

bostäderna ger upphov till är mycket begränsad.

Tre sakägare har framfört synpunkter angående en infart som tidigare planerades mellan Kavlåsvägen 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 är negativ till att infarten tagits bort. En sakägare ifrågasätter den nya genomfartsgatans läge och anser att befintliga Alfhemsvägen bör byggas om istället. Denna synpunkt tillgodoses inte. En sakägare är orolig över ökat trafikbuller. En bullerutredning visar att den nya gatan inte ger upphov till bullernivåer över gällande riktvärden.

Efter granskningen har u-områden i plankartan justerats för att få till en optimal dagvattenhantering. I planbeskrivningen har solstudien uppdaterats och en geoteknisk stabilitetsbedömning av de befintliga tomterna inom planområdet har lagts till. För övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts. Förutom granskningsutlåtandet utgörs antagandehandlingarna av plankarta, planbeskrivning samt illustrationskarta.

Av planbeskrivningen framgår att kommunen har bedömt att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan samt att den överensstämmer med översiktsplanen. Planläggningen sker med utökad förfarande eftersom förslaget är av betydande intresse för allmänheten.

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

Förslag till beslut Kommunfullmäktige

Planförslaget antas.

Beslutet ska skickas till

Planenheten (Plankoordinator och Planarkitekt)

Hanna Jonsson
Avdelningschef

Kristine Bayard
Planarkitekt