

Datum: 2022-05-19
Handläggare: Elisa Johansson
Direktnr: 0322-61 64 25
Diariernr: 2022.176 KS

Kommunstyrelsen

Tjänsteskrivelse- Planbesked del av Hjälpared 1:10

Ärendebeskrivning

En begäran om planbesked har inkommit den 9 mars 2022 och kommunen ska ge planbesked inom fyra månader angående avsikten att inleda ett planarbete.

Planbegärens syfte är att upprätta en ny detaljplan för att möjliggöra för tre flerbostadshus i tre våningar med totalt 36 lägenheter. Tanken är att komplettera befintligt bostadsbestånd och öka utbudet för människor som redan bor i Hjälpared och studenter vid folkhögskolan samt att uppmuntra till ökad inflyttning. Bebyggelsen planeras att utformas och placeras med respekt för platsens omgivning och i en skala som passar Hjälpared.

Översiktsplanen anger bland annat strandskydd samt vattenskyddsområde. Den belyser även vikten av att kommunens invånare ska kunna bo kvar i samma ort i livets alla skeden och därav komplettera det befintliga bostadsutbudet med olika typer av bostäder.

Området omfattas av planprogrammet för Färgens Östra strand vilken bland annat syftar till att möjliggöra för förtätning och nya mindre områden för bostäder. Det aktuella området föreslås som ett utbyggnadsområde för bostäder och belyser buller samt trädallén längs med Hjälpareds allé som aspekter att ta hänsyn till. Området är idag inte detaljplanelagt.

Förvaltningens yttrande

Området ligger cirka 4 kilometer söder om Alingsås stadskärna, mellan sjön Lilla Färgen och väg 180. Platsen består idag av en grusplan som är belägen vid ett antal villor, en idrottshall samt Hjälpareds vattenverk. Hjälpareds folkhögskola är lokaliserad söder om den aktuella platsen, i en miljö som besitter kulturhistoriska värden.

Samhällsbyggnadsförvaltningens generella bedömning är att den föreslagna bebyggelsen kan ses bidra till en fortsatt utveckling av Hjälpared genom att komplettera det befintliga bostadsutbudet i orten. Bostäder i ett kollektivtrafiknära läge bedöms som positivt och i linje med kommunens översiktsplan. Ett positivt planbesked föreslås därför ges och ett standardförfarande bedöms som lämpligt för kommande planarbete. Nedan följer aspekter som lyfts under beredningen av planbeskedsansökan.

Området som ansökan avser omfattas av strandskydd och ett upphävande av detta är en förutsättning för att kunna upprätta en detaljplan. En prövning av att upphäva strandskyddet kan göras i detaljplan för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta marken i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. Området bedöms vara väl avskilt från området närmast strandlinjen då marken där emellan redan är utbyggd, därav ses det vara skäl för prövning av ett upphävande av strandskydd.

Området omfattas även av vattenskyddsområde för att skydda Lilla Färgen som en av Alingsås huvudvattentäkter och dagvattenhantering samt släckvatten i området ska därav beaktas. Det bör även skydda den artrika fiskfaunan i Maryd å som är belägen cirka 100 meter från aktuellt område. Dagvattenhanteringen ska ske inom området då det inte omfattas av verksamhetsområde för dagvatten. Väster om området sträcker sig en biotopskyddad allé.

Vid ett planarbete ska den tas i beaktning, antingen genom skyddszoner eller ansökan om biotopsskyddsdispens hos länsstyrelsen.

Kollektivtrafiken har, sett till ortens storlek, ett bra utbud med gångavstånd till busshållplats. I dagsläget behöver däremot väg 180 korsas för att nå busshållplatsen med linjer i norrgående riktning. Möjligheter för hur det kan göras mer trafiksäkert kan behöva undersökas i dialog med Trafikverket i samband med planarbetet.

Eventuella avvikelser som utreds under planarbetet är volymer och utformning av bebyggelsen där bland annat antal våningar samt materialval studeras närmare för att anpassas till omkringliggande miljö. Även lösningar för parkering och sophantering som har undersökts övergripande behöver studeras närmare i ett planarbete.

Utredningar som kan behövas tas fram är en bullerutredning, dagvattenutredning samt parkeringsutredning. Även en geoteknisk utredning och skyfallsutredning kan behövas samt möjligheten till en mer trafiksäker busshållplats kan behöva studeras. Ett upphävande av strandskyddet är en förutsättning för ett genomförande av en detaljplan, därav prövas lämpligheten och om det finns särskilda skäl för ett upphävande i samband med planarbetet.

Ett planavtal behöver upprättas mellan sökande och samhällsbyggnadsförvaltningen.

En detaljplan bedöms kunna antas under år 2026. En förutsättning för detta är att sökanden skrivit under ett planavtal om finansiering av planarbetet senast hösten 2024. 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.

Ekonomisk bedömning

Planarbetet kommer att finansieras av sökanden vilket regleras i planavtal mellan sökande och samhällsbyggnadsförvaltningen. Beredning av planbeskedet bekostas av sökanden enligt gällande taxa.

Förslag till beslut

Förslag till beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott

1. Positivt planbesked ges till att inleda ett planläggningsarbete för del av Hjälmares 1:10, där upphävande av strandskydd prövas samt volym och utformning av bebyggelsen studeras vidare.
2. Planarbetet föreslås att tas fram med standardförfarande.

Beslutet ska skickas till

Planenheten (Plankoordinator och Planarkitekt)

Bilagor

Översiktskarta del av Hjälmares 1:10

Ansökan inkl. bilagor

Hanna Jonsson
Avdelningschef

Elisa Johansson
Planarkitekt

Hanna Jonsson, Godkännare tjänsteskrivelse, 2022-05-19