



Datum: 2023-04-14
Handläggare: Emelie Spreizer Aspeheim
Direktnr: 0322-617186
Diariernr: 2022.571 KS

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Ansökan om planbesked för ändring av detaljplan A70, fastigheten Tjädern 3

Ärendebeskrivning

En komplett begäran om planbesked inkom den 2 november 2022 och kommunen ska meddela beslut inom fyra månader angående avsikten att inleda ett planarbete. I denna ansökan har överenskommelse gjorts med sökanden om att förlänga handläggningstiden.

Planbeskedets syfte är ändring av detaljplan, för att möjliggöra inredning av vind inom fastigheten Tjädern 3. Gällande detaljplan A70 medger att högst en tredjedel av vindens yta får inredas, vilket medför en begränsning av hur vindsytan kan utnyttjas.

Inkommen ansökan förhåller sig väl till översiktsplanens riktlinjer. En viktig förutsättning i kommande planarbete är att utreda förutsättningarna, så att befintlig byggnads kulturhistoriska värden inte riskerar att förvanskas, samt skydd av byggnaden genom q-märkning och rivningsförbud.

Förvaltningens yttrande

Fastigheten ligger i Sörhaga, cirka 250 meter väster om Alingsås station. Fastigheten avgränsas av Södra Ringgatan och Gustav Adolfsgatan. Befintlig huvudbyggnad är utpekad som en byggnad med högt kulturhistoriskt värde. Kommunens bebyggelseantikvarie har yttrat sig kring de kulturhistoriska värdena, genom antikvarisk förundersökning, daterad 17 februari 2023. Den antikvariska förundersökningen hänvisar till att en ändring av vindsvåning, förändring av tak och upptagande av fönster förvanskar byggnadens kulturhistoriska värden.

Enligt gällande översiktsplan, antagen 31 oktober 2018, § 182 ska ny bebyggelse i huvudsak tillkomma inom befintliga orter och i goda kollektivtrafiklägen. Bebyggelseutvecklingen ska i första hand ske utefter kollektivtrafikstråket Västra Stambanan och ny bebyggelse, ska där så är möjligt, koncentreras till centralt belägna och stationsnära områden. Fastigheten är inte specifikt utpekad i översiktsplanen, men ligger i ett centralt läge. Kommunledningskontorets generella bedömning är att inkommen ansökan är förenlig med kommunens översiktsplan och att denna förtätning inom stadskärnan är ett tillskott av ny bebyggelse, som följer översiktsplanens riktlinjer. Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA.

Inom kommande detaljplan är det viktigt att utreda byggnadens kulturhistoriska värden och att dessa inte förvanskas. En miljökonsekvensbeskrivning bör tas fram inom detaljplanarbetet i detta syfte. Övriga planeringsrelaterade frågor som behöver säkerställas är dagvattenhantering med risk för översvämning, trafikbuller, trafiksäkerhet samt att säkerställa bygglovsrelaterade frågor såsom tillgänglighetskrav, parkeringstal, tillgång till dagsljus och utblick. Utredningar som bedöms krävas är miljökonsekvensbeskrivning, trafikbullerutredning samt dagvattenutredning. Detaljplanarbetet förväntas inledas under år 2025 med ett förväntat antagande år 2026.

Ekonomisk bedömning

Planarbetet kommer att finansieras av sökanden, vilket regleras i planavtal mellan sökande och kommunledningskontoret. 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 fastigheten Tjädern 3.
2. Planarbetet tas fram med standardförfarande.

Beslutsunderlag

Ansökan om planbesked, daterad 2022-11-02

Jenny Perslow
Tillväxtchef

Emelie Spreizer Aspeheim
Planarkitekt

Beslutet ska skickas till

Tillväxtavdelningen (JS, ESA)