



Datum: 2023-09-22
Handläggare: Lovisa Grahn
Direktr:
Diariennr: 2023.196 KS

Kommunstyrelsen

Planbesked Bomullen 1

Ärendebeskrivning

En begäran om planbesked har inkommit den 5 april och kompletterats den 12 maj 2023. Kommunen ska ge planbesked inom fyra månader, angående avsikten att inleda ett planarbete. Planbegärens syfte är ny detaljplan för att möjliggöra flerbostadshus.

Tidigare beslut för området är gällande detaljplan från 2007, DP 132, vars syfte främst var att medge nya verksamhetsändamål så som handel, småverksamheter med skrymmande varor, kontor, idrott och parkering. För norra delen av fastigheten gäller en stadsplan från 1966, A386, med användningen industriändamål.

Fastigheten gränsar till E20 som är av riksintresse för kommunikation.

Översiktsplanen anger utredningsområde och planprogrammet "Genomfart Alingsås och Lyckan" antogs av kommunfullmäktige den 14 juni 2017, § 143.

Kommunledningskontorets yttrande

Sammanfattningsvis föreslår kommunledningskontoret positivt planbesked, eftersom det vore positivt med bostadsutveckling på fastigheten. Läget är centralt, med nära till alla sorters service. En ny detaljplan skulle även ge möjlighet att stärka åstråket och ta hand om dagvatten på ett bättre sätt. Arbete med ett helhetsgrepp om hela stationsområdet har påbörjats i en idéstudie, som kan ligga till grund för planarbetet. Alingsås stadsplans vägledning för kvarterstaden gäller för uppdraget, inklusive inriktningen att bebyggelsen bör vara mellan 2-4 våningar. Förslaget är förenligt med översiktsplanen och standardförfarande bedöms lämpligt för planarbetet.

Kvarteret Bomullen ligger ca 300 meter söder om stadskärnan och avgränsas i norr av E20, i söder av Hemvägen, i väster av Lärkvägen och i öster av Gerdskas ström (Forsån). Bomullen 1 är idag asfalterad och bebyggd med sammanhängande industribyggnader, med olika verksamheter, bland annat flera sorters idrott för vuxna och barn. Enligt kulturmiljöprogrammet (KF den 25 april 2018 § 88), finns i hörnet mellan Lärkvägen och Hemvägen, en kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggt 1946 som gjuteri i funkisstil, med grönputsad rundad fasad. Sökanden äger byggnaden och vill renovera den i enlighet med gällande q-märkning. Kvarteret inrymmer även den kommunägda fastigheten Bomullen 3, som består av markparkering med servitut för verksamheter i området.

Området ligger inom verksamhetsområdet för VA och dagvattenplanen ska följas. Problem vid skyfall förekommer eftersom fastigheten är helt hårdgjord och har lågpunkter, vilket måste studeras och åtgärdas. En dagvattenutredning krävs, som även ska svara på vilken rening som behövs eftersom Gerdskas ström är ett känsligt vattendrag.

Strandskydd inträder upp till 100 meter från ån vid ny detaljplan, vilket faller ut på olika sätt. För marken närmast ån kan strandskyddet behållas. För den kvartermark som redan är i anspråktagen med industribyggnad, kan strandskyddet enkelt upphävas. För att kunna bygga bostäder på parkeringsytan, behöver särskilda skäl påvisas för att upphäva strandskyddet, vilket får undersökas i en lokaliseringsutredning.

De rödlistade fåglarna grönfink och tornseglare har setts inom området och gör att en naturvärdesinventering kan behövas. Åstråket har höga ekosystemtjänst-värden för närnatur och hälsa.

Det är positivt att sökanden avser använda befintlig industribyggnad längs E20 som parkeringshus, som även skyddar mot buller och risker från farligt gods. Parkeringsbehovet behöver dock utredas för hela kvarteret, för både befintliga verksamheter och tillkommande bostäder.

Olika delar av ansökans förslag behöver prövas och omformas i planarbetet, till exempel hur bostadskvarteret ska relatera till åstråket och det föreslagna torget, i vilka lägen lokaler i bottenplan bör möjliggöras samt om den föreslagna gatan med vändplats är den bästa lösningen. Planbestämmelser kan behöva ses över för hela fastigheten. Avgränsning av planområdet görs inför start av detaljplanen.

Preliminärt utredningsbehov är parkering, dagvatten- inklusive skyfall, geoteknik inklusive släntstabilitet och eventuellt erosion, risk, buller, en mindre kulturmiljöutredning, barnkonsekvensanalys samt miljöteknisk markundersökning på grund av förorenad mark inom fastigheten.

En detaljplan bedöms preliminärt kunna antas under 2027, under förutsättning att sökanden skrivit under ett planavtal om finansiering av planarbetet senast 2025. Kommunstyrelsen fattar regelbundet beslut om prioritering mellan olika detaljplaner, vilket gör att tidpunkten för antagande kan komma att justeras.

Ekonomisk bedömning

Beredning av planbeskedet bekostas av sökanden enligt gällande taxa.

Förslag till beslut

Förslag till beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott

Positivt planbesked ges till att inleda ett planlägningsarbete för Bomullen 1, med förbehåll om att planarbetet inte bör starta förrän pågående idéstudie för stationsområdet åstadkommit en tillräcklig grund för detaljplanen.

Beslutet ska skickas till
Planenheten (JS och LG)

Bilagor
Översiktskarta
Ansökan inklusive bilagor

Jenny Perslow
Tillväxtchef
tjänsteskrivelse, 2023-09-25

Lovisa Grahm
Planarkitekt Jenny Perslow, Godkännare