



Datum: 2024-02-13
Handläggare: Kristine Bayard
Direktr:
Diariernr: 2021.359 KS

Kommunstyrelsen

Samråd avseende Detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Prästgårdsvägen och kyrka vid Landskyrkoallén (Afzeliiskolan 2 och 3)

Ärendebeskrivning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för den befintliga kyrkoverksamheten på Afzeliiskolan 3 att utvecklas genom uppförande av en ny kyrkobyggnad, som även ges möjlighet att innehålla centrumverksamhet, bostäder och kontor. Planförslaget innebär också att ett nytt bostadskvarter kan uppföras på Afzeliiskolan 2, in till Prästgårdsvägen/Brunnsgatan. Planen medger även centrumverksamhet i bottenvåningen, kontor samt parkering i underjordiskt garage. Kvarterets exponerade läge med närhet till stadskärnan innebär att förändringar ska ske med hänsyn till stadsbild och kulturvärden, i syfte att minska negativ påverkan på stadsbild och kulturmiljö. Stor vikt läggs vid kvarterets gestaltning, hög arkitektonisk kvalitet och anpassning till Alingsås byggnadstradition.

Uppdraget att upprätta aktuell detaljplan ingår i den senast beslutade planprioriteringen. Beslut om positivt planbesked togs av Samhällsbyggnadsnämnden den 15 juni 2020 § 152.

Kommunledningskontorets yttrande

Kommunledningskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan som är redovisat i en Plan- och illustrationskarta samt Planbeskrivning.

Fastigheten Afzeliiskolan 2 ges en ny byggrätt för bostadsändamål och vård i form av särskilda boendeformer såsom äldreboende. Även centrumverksamhet och kontor tillåts, samt parkeringsgarage i källarplan. På Afzeliiskolan 3 ger planförslaget möjlighet att uppföra en ny byggnad för församlingens verksamhet och den tillåts också innehålla andra former av centrumverksamhet samt bostäder, kontor och vård i form av särskilda boendeformer. Den nya byggnaden kan uppföras på samma plats som nuvarande kyrkobyggnad, med huvudentré mot Landskyrkoallén.

En arkitektonisk idé för den nya bebyggelsen presenteras i planbeskrivningen och utformningen av den nya bebyggelsen regleras i planbestämmelser, som formulerats utifrån den arkitektoniska idén. Planbestämmelserna reglerar att bebyggelsens höjd kommer att variera mellan 2–4 våningar och kvarteret gestaltas i en öppen kvartersstadsstruktur, med nya byggnader som på respektive fastighet delvis sluter sig kring innergården. Fasaderna ska utgöras av träpanel eller putsfasad och betongfasader tillåts inte. Takmaterial och takkulör regleras och på Afzeliiskolan 2 ska tak utföras som mansardtak eller sadeltak. På Afzeliiskolan 3 ges en större flexibilitet när det gäller taktyp och istället regleras både nockhöjd och takfotshöjd. Variation inom Afzeliiskolan 2 ska skapas genom att fasaderna bryts upp i olika delar, som får olika gestaltning i form av olika material och kulörer på tak och fasad. Planförslagets gestaltning och reglering i plankartan kommer att fortsätta studeras inför detaljplanens granskning.

Plankartan är utformad för att ge plats åt en grönskande förgårdsmark mot Prästgårdsvägen. Dock är utgångspunkten i planförslaget att de befintliga träden tas ner och ersätts med nya

träd. En planbestämmelse anger att trädrad ska finnas. Vid Prästgårdsvägen finns en grind med tillhörande grindstolpar som pekats ut som värdebärande element i Kulturmiljöprogrammet. Plankartan säkerställer ett bevarande av grinden.

Planområdet ingår delvis i ett utpekat kulturmiljöområde i kommunens kulturmiljöprogram. Ett antikvariskt utlåtande har tagits fram för detaljplanen, med syfte att kartlägga och bedöma stadslandskapets kulturhistoriska värden, samt beskriva konsekvenserna av genomförandet av detaljplanen. Kyrkobyggnadens kulturhistoriska värde bedöms sammantaget som måttligt till högt och vid en rivning rekommenderas att bevarandevärda interiöra delar återbrukas. En rapport som redogör för de delar som kan återbrukas har tagits fram och en rivning bedöms innebära små till måttliga negativa konsekvenser, förutsatt att återbruk sker. Negativa konsekvenser för kulturmiljöområdet bedöms som övervägande måttliga, delvis stora av föreslagen bebyggelse. Detta grundas på den föreslagna kyrkans jämnhöga stadsmässiga karaktär, som frångår den mer agrarhistoriska prägel som omgivande bebyggelse har. Det grundas också på hur det föreslagna bostadskvarteret tillfogar ytterligare stadsmässighet till Prästgårdsvägen och sluter Brunnsгатans smala gaturum, medan grönskan i gaturummet försvinner.

Dagvattenhantering föreslås ske med biofilteranläggningar eller krossdike för rening och fördröjning av dagvatten. Parkering för bil och cykel för de boende ska lösas på kvarteretsmark. Parkering för kyrkans besökare kan ske på den allmänna parkeringen öster om planområdet.

I samband med planarbetet har följande utredningar tagits fram: antikvariskt utlåtande, bullerutredning, dagvatten- och skyfallsutredning, soljusstudie, geoteknisk undersökning och miljöteknisk markundersökning. Planhandlingarna kommer att kompletteras avseende dagvatten- och skyfallshantering, inför samrådsutskicket, på grund av att underlaget inte färdigställts ännu.

Planläggningen sker med utökat förfarande eftersom förslaget är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Kommunen bedömer att förslaget till markanvändning inte ger en betydande miljöpåverkan. Planen antas slutligen i kommunfullmäktige.

Ekonomisk bedömning

Fastighetsägaren har träffat ett planavtal med planenheten angående finansiering av planarbetet. Genomförandet av detaljplanen kommer att bekostas av fastighetsägarna.

Förslag till beslut

Förslag till beslut i Kommunstyrelsen

1. Planförslaget godkänns för samråd.
2. Detaljplanen medför inte en betydande miljöpåverkan

Beslutet ska skickas till

Planenheten

Jenny Perslow
Tillväxtchef
Godkännare tjänsteskrivelse, 2024-02-15

Kristine Bayard
Planarkitekt Jenny Perslow,