



Datum: 2024-05-23
Handläggare: Elisa Johansson
Diariernr: 2024.108 KS

Kommunstyrelsen

Planbesked Hjorten 18

Ärendebeskrivning

En begäran om planbesked har inkommit den 23 februari 2024 och kommunen ska ge planbesked inom fyra månader angående avsikten att inleda ett planarbete.

Planbegärens syfte är att upprätta en ny detaljplan på fastigheten Hjorten 18, för att möjliggöra för ett uppförande av ett flerbostadshus i tre våningar och inredd vind. Flerbostadshuset är tänkt att ersätta den befintliga byggnaden på platsen.

Gällande detaljplan för området är DP12, från 1989, som anger detaljhandel i entréplan och kontor i två våningar. Bestämmelser finns kopplade till den kulturhistoriskt värdefulla miljön, då fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Dessa berör bland annat fasadmateriell, kulörer och takutformning, samt att bygglov krävs för omfärgning och utvändigt underhåll av byggnader.

En inriktning i kommunens översiktsplan, antagen den 31 oktober 2018, § 182, är att stadskärnan ska vara centrum för handel, vilket knyter an till stadens identitet. Samtidigt är förtätning inom staden, och i kollektivtrafiknära lägen, eftersträvanvärt.

Kommunledningskontorets yttrande

Aktuell fastighet ligger i Alingsås stadskärna, i korsningen Norra Strömgatan/Nygatan. På fastigheten finns idag en byggnad, uppförd i två våningar och med entré på hörnet mot väggkorsningen. Byggnaden har tidigare använts för verksamheter och kontor, men står idag outnyttjad.

Kommunledningskontorets generella bedömning är att det är positivt att förtäta inom staden, samt i kollektivtrafiknära lägen. Fastigheten ligger däremot i ett område med hög centralitet, där det finns potential till ett högt flöde av människor. Dessutom ger översiktsplanen en tydlig inriktning om att stadskärnan ska vara centrum för handel, vilket medför ett ställningstagande om att det fortsatt ska vara verksamheter i bottenplan, men att bostäder kan prövas på ovanliggande våningar. Ett positivt planbesked föreslås därför ges, men med vissa avvikelser från ansökan. Ett standardförfarande bedöms som lämpligt för kommande planarbete.

Nedan följer ytterligare aspekter som lyfts under beredningen av planbeskedsansökan.

Alingsås stadskärna är av riksintresse för kulturmiljövården och i Alingsås kulturmiljöprogram, antaget 25 april 2018, § 88, anges byggnader i kringliggande kvarter som kulturhistoriskt värdefulla. Byggnaden på aktuell fastighet anses inte vara kulturhistoriskt värdefull. Däremot ska särskild hänsyn tas till anpassning av kulturmiljöns värden och bebyggelsens karaktär vid förändringar inom, eller i anslutning till, områden och byggnader med utpekade kulturvården. Hänsyn ska därför tas till bland annat höjder, volymer, entréer, material och gestaltning av ny bebyggelse.

Det finns ett antal potentiellt förorenade fastigheter i närliggande kvarter. Markföroreningarna beror sannolikt på verksamheter med kemtvätt. Huruvida föroreningarna har spridit sig bör undersökas vidare. Ytterligare aspekter som bör studeras vidare är buller från vägtrafik på

Norra Strömgatan och Nygatan, samt en framtida hantering av dagvatten och skyfall. Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA. Gällande dagvattenplan ska följas.

I ansökan presenteras parkeringsköp som en parkeringslösning för fastigheten. Detta bör säkerställas i samband med planarbetet.

I övrigt bedöms inte fastigheten beröras av några större risker, och inte heller av någon värdefull naturmiljö eller några andra skyddsvärda aspekter.

Avvikelser från begäran är att det, utifrån fastighetens läge och riksintresset för kulturmiljövården, ska vara verksamheter i bottenplan samt att en maximal höjd på två våningar och inredd vind kan prövas på platsen. Aspekter som utreds vidare under planarbetet är volym, materialval, entréer samt gestaltning av bebyggelse.

Utredningar som kommer behöva tas fram under planarbetet är en kulturmiljöanalys, bullerutredning, miljöteknisk markundersökning, parkeringsutredning, dagvatten- och skyfallsutredning samt en geoteknisk utredning.

Ett planavtal behöver upprättas mellan sökande och kommunledningskontoret. En detaljplan bedöms kunna antas under år 2027. En förutsättning för detta är att sökanden skrivit under ett planavtal om finansiering av planarbetet senast våren 2025. 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 kommunledningskontoret. 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 planläggningsarbete för Hjorten 18, med villkoret att det ska vara verksamheter i bottenplan, samt att maximalt två våningar med inredd vind kan prövas på fastigheten. Volym, materialval, entréer samt gestaltning av bebyggelse studeras vidare i planarbetet.

Bilagor

Översiktskarta Hjorten 18

Ansökan om planbesked Hjorten 18 inkl bilaga

Beslutet ska skickas till

Planenheten

Jenny Perslow
Tillväxtchef
Godkännare tjänsteskrivelse, 2024-05-23

Elisa Johansson
Planarkitekt Jenny Perslow,