



Datum: 2025-04-08
Handläggare: Emelie Spreizer Aspeheim
Diariernr: 2024.313 KS

Kommunstyrelsen

Ansökan om planbesked Centrum 1:33 och Centrum 1:32

Ärendebeskrivning

En komplett begäran om planbesked har inkommit den 24 augusti 2024. Sökanden har inlämnat kompletterande underlag den 22 november 2024. Kommunen ska ge planbesked inom fyra månader angående avsikten att inleda ett planarbete, men överenskommelse om förlängd handläggningstid har träffats med sökanden.

Planbegärans syfte är en ändring av detaljplan för att möjliggöra byggnation i två våningsplan inom den östra delen av fastigheten Centrum 1:33.

Fastigheten omfattas av detaljplan 27 med tillägg till plankarta, laga kraftvunnen den 18 december 2015. Detaljplanen reglerar markanvändningen bostäder (B), centrum (C), kontor (K) samt skola (S). Planändringen innebär att den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen Prästgården samt den nordöstra flygelbyggnaden regleras med skyddsbestämmelse i detaljplan, vilket innebär att byggnaderna ej får rivras eller förvanskas. I samband med planändringen ändrades våningsantal inom planområdet, där våningshöjder i den östra delen sänktes från två våningsplan till ett våningsplan, medan våningshöjden i den västra delen höjdes från ett våningsplan till nu gällande två våningsplan.

Översiktsplan för Alingsås kommun, antagen av Kommunfullmäktige 31 oktober 2018, § 182 anger inget specifikt för området. Översiktsplanen anger att särskild omsorg om arkitektonisk gestaltning ska värnas i Alingsås stad och staden ska byggas tätt och småskaligt. Ny bebyggelse ska ske inom sammanhållen bebyggelse och förtätning inifrån ska främjas, vilket skapar förutsättningar för gemensamt utnyttjande av infrastruktur, kollektivtrafik och tekniska system.

Samhällsbyggnadsförvaltningens yttrande

Platsen som omfattas av ansökan avgränsas av Brunnsparken i norr, av Prästgårdsvägen i öst, av fastigheterna Centrum 1:8 och 1:36 i syd samt av Brunnsbusallén i väst. Alingsås stadskärna är i direkt anslutning till planområdet.

Inom fastigheten har Svenska kyrkan idag pastorsexpedition samt tillhörande kyrklig verksamhet. Inom Brunnshuset bedriver montessoriförskolan Asken förskoleverksamhet. Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i form av Prästgården med dess öppna gårdsmiljö och anslutande flygelbyggnad kännetecknar platsen och vittnar om en rest från hur staden en gång såg ut. Entréer till fastigheten markeras med grindstolpar i natursten samt grindar i smide. Gårdsmiljön är öppen med fria siktlinjer, uppvuxna värdeträd samt inramad av biotopskyddade allér i anslutning till Prästgårdsvägen samt Brunnsbusallén.

Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA. Gällande dagvattenplan ska följas. Enligt kommunens översiktliga skyfallskartering finns lågpunkter inom fastigheten vid händelse av skyfall.

Fastigheten ingår i Alingsås kulturmiljöprogram (KF 2018-04-25 § 88). Landskyrkan, Brunnshuset, Brunnsparken, Hälsobrunnen samt den före detta Prästgården är utpekad. Värdena utgörs av välbevarad bebyggelse med tidstypiska detaljer samt en tidstypisk äldre bebyggelsestruktur som fanns utanför stadens ringgator där stora trädgårdar dominerade.

Befintliga uppvuxna träd inom fastigheten förstärker platsens kulturmiljövärden, då träden vittnar om en kontinuitet på platsen och ska i största mån bevaras. Detsamma gäller för befintliga alléer i anslutning till Prästgårdsgatan, som ska bevaras. Alléer inom Brunnsbusallén är på kommunal mark och får inte påverkas negativt av ny bebyggelse och inom planändringen bör lämpliga skyddsavstånd till träd säkerställas. Befintliga grindstolpar samt grind bör skyddas i planändring.

Avvikelser från begäran är att inom planarbetet fortsatt utreda volym, materialval samt anpassning till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. En antikvarisk förundersökning med konsekvensbeskrivning kommer avropas av planavdelningen och slutsatser från den antikvariska förundersökningen kommer utgöra kunskapsunderlag kring vad som är möjligt att bebygga utifrån de kulturhistoriska värden som finns inom platsen. Ytterligare utredningar i form av dagvattenutredning, geoteknisk utredning, bullerutredning samt parkeringsutredning bedöms krävas.

En planändring bedöms kunna antas under år 2028. En förutsättning för detta är att sökanden skrivit under ett planavtal om finansiering av planarbetet senast hösten 2026. 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 Centrum 1:33 och Centrum 1:32 med förbehåll om att en antikvarisk förundersökning med konsekvensbeskrivning ska avropas av planavdelningen. Underlaget kommer utgöra kunskapsunderlag kring vad som är möjligt att bebygga utifrån de kulturhistoriska värden som finns inom platsen
2. Planarbetet föreslås att tas fram med standardförfarande.

Beslutet ska skickas till

Planenheten

Jonas Sjölin
Förvaltningschef
samhällsbyggnadsförvaltningen

Emelie Spreizer Aspeheim
Planhandläggare

Jonas Sjölin, Godkännare tjänsteskrivelse, 2025-04-14 Underlag

Översiktskarta

Ansökan samt bilagor, daterat 2024-08-14

Kompletteringar, daterat 2024-11-22