

Datum: 2018-02-26
Handläggare: Kristine Bayard
Direktnr: 0322-61 68 92
Diariennr: 2015.131 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Inriktningsbeslut detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Östra Ringgatan 7, Jägaren 10

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet att bygga nya lägenheter och handelslokaler inom kvarteret Jägaren, intill Östra Ringgatan och Drottninggatan. Syftet är också att möjliggöra en ny byggnad på gården samt parkering i nytt garage under gården.

Beslut om positivt planbesked togs av Samhällsbyggnadsnämnden 2014-04-14 med motivering och förbehåll enligt nedan:

3 våningar + vind samt ytterligare bostäder på gård och ovanpå lokaler kan prövas i detaljplan om tillräckliga friytor och godtagbara solvärden kan erhållas för både befintliga och nya bostäder.

Samhällsbyggnadskontoret arbetar med att ta fram ett samrådsförslag och i samband med det sker en dialog med exploatören om exploateringsgraden.

Exploatören har tagit fram en utredning av höjder och våningsantal inom kvarteret, daterad 2018-02-12. Exploatören har efterfrågat en prövning av förslaget i Samhällsbyggnadsnämnden.

Beredning

Gällande detaljplan från 1980 (A455) ger byggrätt för en vinkelbyggnad med 2 våningar + vind i hörnet Östra Ringgatan/Drottninggatan och en byggnad med 2 våningar + vind mot Drottninggatan, mellan befintligt trähus och tegelhus. Föreslagna 3 våningar + vind, underjordiskt p-garage, gårdshus samt påbyggnad på befintligt hus ryms inte i gällande plan varför planarbete nu pågår.

Kvarteret ligger inom Riksintresse för kulturmiljövården och det beskrivs i Länsstyrelsens regionala planeringsunderlag att en förutsättning för bevarande är den småskaliga bebyggelsen, där kvarterets tomtgränser kan avläsas i husens fasader. Det beskrivs också att den äldre bebyggelsens våningsantal som ringa vilket har betydelse för helhetsintrycket. Tidigt i planarbetet gjordes en kulturhistorisk bedömning av kvarteret. Det mindre trähuset (Jägaren 1) från början av 1800-talet, putshuset (Jägaren 2) från 1938 och tegelhuset (Jägaren 10) från 1950 är upptagna i Riksantikvarieämbetets Bebyggelseregister där de är utvärderade med högt kulturhistoriskt värde. Bebyggelsen vid Drottninggatan direkt norr om kvarteret består till stor del av småskalig trähusbebyggelse i 1 till 2 våningar. Vissa av byggnaderna är från 1700 och 1800-talet med mycket höga kulturhistoriska värden, q-märkta i detaljplan.

I förslaget som exploatören tagit fram föreslås en ny byggnad i vinkel mot Östra Ringgatan/Drottninggatan, en byggnad mellan befintligt trähus och tegelhus mot Drottninggatan, en ny byggnad på gården samt en påbyggnad av befintligt hus på fastigheten Jägaren 16. Vinkelhuset och det mindre huset mot Drottninggatan föreslås byggas i 3 våningar + vind. Med förhöjt väggliv in mot gården blir fasaderna mot gården 4 våningar. På gården föreslås 2 våningar och påbyggnaden föreslås i 2 våningar vilket ger 3 våningar totalt med befintligt hus inräknat. Ett parkeringsgarage planeras i källarplan under gården och den nya vinkelbyggnaden.

Förvaltningens yttrande

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att de föreslagna volymerna påverkar den befintliga bebyggelsen längs med Drottninggatan negativt i alltför hög grad. Stads kärnan har en låg trähusbebyggelse med varierad takhöjd inom de närliggande kvarteren. Den befintliga bebyggelsen inom kvarteret Jägaren har redan idag en stor skala och det tillkommande behöver därför brytas ner i större variation och takhöjd än vad som föreslås. Förslaget är storskaligt i jämförelse med stads kärnan som helhet och skulle ge kvarteret ett kompakt intryck, vilket inte följer den bebyggelsestruktur som finns i stads kärnan idag och det följer inte heller Utformningsprogrammet för stads kärnan.

Större hänsyn bör tas till den omkringliggande bebyggelsen och den karaktär som den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen ger till platsen.

Eftersom befintlig bebyggelse ligger direkt norr om den planerade bebyggelsen längs Drottninggatan blir påverkan i form av skuggbildning stor. Av hänsyn till kulturmiljön och ökad skuggbildning bör volymerna mot Drottninggatan sänkas. Mot Östra Ringgatan kan möjligheten att bygga upp till 3 våningar + vind prövas.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att ett nytt förslag ska utarbetas som tar hänsyn till den omkringliggande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse på ett sätt som innebär större variation och en minskning av volymerna mot Drottninggatan.

Beslutet ska skickas till

Plan- och bygglovsavdelningen

Ulrika Samuelsson
Plan- och bygglovschef

Kristine Bayard
Planarkitekt