

Datum: 2018-04-114-11
Handläggare: Sara Ekelund
Direktnr: 0322-616347
Diariennr: 2017.201 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Inriktningsbeslut för användning gällande ändring av detaljplan för Ingared, bostäder m.m. vid Ingaredsgatan 5

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadskontoret arbetar med att ta fram samrådhandlingar för en ändring av detaljplan för Ingareds handel och pizzeria i Ingared. Inom planområdet tillåts i gällande detaljplan användningen C, centrumfunktioner, med en högsta byggnadshöjd om 4 meter. Befintlig byggrätt för centrumfunktionerna i bottenplan är inte fullt utnyttjad.

Ansökan om planbesked innefattar ändring av detaljplan för att möjliggöra byggande av ny våning för bostäder eller vård ovanpå Ingareds handel. Samhällsbyggnadsnämnden gav positivt planbesked för att pröva detta i en detaljplaneändring, 2017-06-05.

Under planarbetets gång har omständigheterna förändrats. Fastighetsägaren har i mail 2018-04-06 förmedlat att hen istället vill pröva bostäder, hotell och vandrarhem på våning två och en ny centrumbestämmelse som är vidare i sin omfattning än befintlig centrumbestämmelse för att kunna ha lättare form av vård, vårdcentral, vandrarhem och hotell på våning ett.

Därmed behövs ett inriktningsbeslut om att ytterligare användningar än de som planbeskedet omfattar kan prövas i föreliggande detaljplaneändring.

Beredning

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att bostäder, hotell och vandrarhem på våning två och en ny centrumbestämmelse (vilken omfattar fler typer av centrumändamål än befintlig centrumbestämmelse, bl.a. lättare form av vård, vårdcentral, hotell och vandrarhem) kan prövas på våning ett, i föreliggande detaljplaneändring.

Det finns inte så mycket service i Ingared, då samhället framför allt utgörs av bostäder. Den service som finns i området är viktig att värna om då den ökar attraktiviteten till området och den utgör dessutom en viktig social punkt i form av mötesplats. För att öka utvecklingsmöjligheterna för centrumändamål föreslås att befintlig användning C centrumfunktioner ersätts med ett nytt C centrum i och med denna detaljplaneändring.

Befintliga C centrumfunktioner omfattar; butiker, service, kontor, bio, bibliotek, teatrar, kyrka, föreningslokaler, restauranger osv. Vård, hotell och vandrarhem bedöms inte inrymmas i befintlig användning då de inte räknas upp som användningar som kan inrymmas inom C centrumfunktioner i Boverkets planbestämmelsekatalog eller i Boverkets allmänna råd 1996:1 (Boken om detaljplan och områdesbestämmelser).

Nya C centrum har en vidare omfattning, vilket innebär att fler former av centrumändamål kan inrymmas i bottenvåningen. Dessa är till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård, det vill säga öppenvård. Det kan till exempel röra sig om vårdcentral, fot-eller hudvård. Även polisstation, häkte och liknande kan lokaliseras inom centrum.

Parkering

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att parkeringsbehovet är möjligt att tillgodose inom föreliggande detaljplaneändring. För befintlig användning, C centrumfunktioner bedöms parkeringsbehovet tillgodosett inom parkeringen norr om planområdet med 15 parkeringsplatser.

Parkeringsbehovet för det nya C centrum bedöms som likställt med det befintliga C centrumfunktioner och därmed behöver inte parkeringsbehovet utredas vidare i planarbetet.

För bostäder, hotell och vandrarhem på våning två bedöms parkeringsbehovet kunna tillgodoses inom parkeringen norr om planområdet och inom den egna fastigheten.

Ingareds handel ligger i Ingareds centrum och fungerar som en närlivsbutik, främst för boende i Ingared. I samma byggnad som butiken finns en mindre pizzeria. Med samhällets goda gång- och cykelförbindelser bedöms förutsättningarna goda för att många besökare kan ta sig till centrum utan bil.

Av ovanstående anledningar önskar samhällsbyggnadskontoret att samhällsbyggnadsnämnden i detta fall medger att ytterligare användningar än de som planbeskedet omfattar kan prövas i föreliggande detaljplaneändring.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att användningarna; bostäder, hotell och vandrarhem kan prövas på våning två och att användningen centrum (vilken omfattar fler typer av centrumändamål än befintlig centrumbestämmelse, bl.a. lättare form av vård, vårdcentral, hotell och vandrarhem) kan prövas på våning ett i föreliggande detaljplaneändring.

Beslutet ska skickas till

Exp: Planavd

Ulrika Samuelsson
Plan- och bygglovchef

Sara Ekelund
Planarkitekt