

Datum: 2018-07-06
Handläggare: Helen Ashman
Direktr:
Diariernr: 2016.430 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Brunshusallén 2-10

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2017-01-23 om "Strategisk plan för bebyggelseutveckling våren 2017 – hösten 2019" där uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår.

Syftet med planen är att möjliggöra för äldreboendet att öka antalet våningar på bebyggelsen på de två norra flyglarna där gällande detaljplan endast medger två-tre våningar, samt öka antalet våningar på den södra flygeln för hemtjänstpersonal och dagcentral, där gällande detaljplan endast medger en våning. Hänsyn ska tas till intilliggande kulturhistoriskt värdefulla byggnader och kulturmiljö.

Beredning

Planläggning sker med standardförfarande och beslut om samråd avgörs av Samhällsbyggnadsnämnden. Detaljplanen upprättas genom byggherredriven planprocess. Planen tas fram med planavtal.

Ärendet gick upp för beslut om samråd 2018-03-19, § 40, men återremitterades enligt följande: "Återremiss med motiveringen huskropparna ska utformas som tre våningar plus tydligt markerad, indragen vindsvåning - inte som nuvarande förslag med fyra våningar plus vind för ventilation. Vindsvåningens takutformning behöver bättre anpassas till husfasadens utformning."

Byggherren har därefter reviderat förslag till detaljplan i samråd med samhällsbyggnadskontoret. Utformningen av bebyggelsen har tydligare anpassats till kulturmiljön, bl a med en markerad sockelvåning. Ventilationens placering har flyttats från vind till källare vilket medfört en sänkning av nockhöjden med ca 2 meter. Taket har fått en tydligare/skarpare lutning och ett indrag har säkerställts på de norra flyglarnas översta våningsplan. Revideringarna medför att två lägenheter färre kan inrymmas jämfört med tidigare förslag.

Vård- och äldreomsorgens förvaltningschef har genom en skrivelse/yttrande till samhällsbyggnadsnämnden, som bifogas som beslutsunderlag till ärendet, beskrivit konsekvenserna av vad fler revideringar enligt återremissen skulle innebära.

Gränsdragningen mellan bostäder och vård är inte alltid enkel och det bedöms därför lämpligt att kombinera användningarna B (bostad) och D (vård) i detaljplanen. Även K (kontor) tillåts och C (centrum) i en mindre del av fastigheten. I Flerårsstrategi 2018-2020 finns följande uppdrag från KS: "Samhällsbyggnadsnämnden får i uppdrag att utforma mer generella detaljplaner i enlighet med tillväxtprogrammets intentioner."

Markens bedöms med sitt centrala läge vara lämplig för ett flertal olika ändamål, däribland äldreboende, kontor och bostäder. Detaljplanen är följaktligen flexibel och generell i sin användning, vilket också medför att det i framtiden skulle vara möjligt att uppföra exempelvis

enbart bostäder eller kontor på fastigheten. Det skulle generera ett högre p-tal än vad de planerade äldreostäderna medför. P-normen för bostäder och kontor uppfylls i dagsläget inte. För att antalet parkeringsplatser inte ska begränsa flexibiliteten av markens användning i framtiden bedöms det därför som rimligt att en sådan prövning av tillräckligt antal parkeringsplatser kan ske i ett framtida bygglovsskede utifrån då aktuell p-norm. Detta förtydligas genom en upplysning på plankartan. Detaljplanen begränsas således inte till osäkerhetsfaktorer som vi inte kan svara på idag, så som människors framtida resmönster och parkeringsbehov, eller framtida lösningar så som positiva mobilitetstjänster i form av ex bilpool eller samutnyttjande.

Förslaget redovisas i Plan- och illustrationskarta samt Planbeskrivning.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att förslaget till markanvändning inte ger en betydande miljöpåverkan.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att förslaget till markanvändning inte ger en betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsnämnden låter planförslaget gå ut på samråd enligt plan- och bygglagen 5:11-13.

Beslutet ska skickas till

Planavd

Godkännande chef
Ulrika Samuelsson

Helen Ashman
Planarkitekt