

Datum: 2018-12-20
Handläggare: Helen Ashman
Direktr:
Diariernr: 2016.430 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Tjänsteskrivelse, detaljplan för äldrebostäder vid Norra Ringgatan/Brunnshusallén 2-10

Ärendebeskrivning

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

Detaljplanen upprättas genom byggherredriven planprocess.

Syftet med planen är att möjliggöra för äldreboendet att öka antalet våningar på bebyggelsen på de två norra flyglarna där gällande detaljplan endast medger 2-3 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.

Planförslaget har varit ute på samråd under tiden 10 september till 30 september 2018.

Förvaltningens yttrande

Byggherrens planarkitekt har efter samrådet gjort en del justeringar i planhandlingarna och har i samråd med Samhällsbyggnadskontoret upprättat ett granskningsförslag som är redovisat i Plan- och illustrationskarta samt Planbeskrivning.

Under samrådstiden inkom inga yttranden ifrån närboende. Trafikverket ansåg i sitt samrådsyttrande att den trafikallstring som detaljplanen kan ge upphov till på det statliga vägnätet behövde beskrivas tydligare. En Trafikanalys visar att påverkan på statliga vägar blir marginell, även om fastigheten i framtiden enbart skulle nyttjas för kontor och stadsarkiv, vilket är den tillåtna användning som skulle generera högst andel trafik. SGI begärde kompletteringar av den tidigare utförda geotekniska utredningen avseende stabiliteten mot Säveån. Utredningen har därefter kompletterats och visar att stabiliteten bedöms vara tillfredställande.

Mindre justeringar i plankartan har skett avseende förtydliganden av planbestämmelser och tydlighet i plankartan, bland annat utifrån Lantmäteriets synpunkter. I Planbeskrivningen har revideringar skett bland annat utifrån Räddningstjänstens synpunkter avseende räddningsvägar och Länsstyrelsen synpunkter avseende biotopskyddade alléer.

De skyddsvärda alléträden längs Norra Ringgatan och Brunnshusallén växer utanför planområdet, men dess rötter sträcker sig innanför planområdet och skyddas därför genom planbestämmelser för marklov samt krav på genomsläpplig beläggning. Genom exploateringsavtalet skyddas alléträden även med vitesbelopp, för att undvika att träden skadas, avlägsnas eller dör. För en biotopskyddad björkallé inom fastighetens norra område har dispens för avverkan sökts hos Länsstyrelsen. Ansökan har beviljats med villkoret att en

allé om minst 18 träd ska anläggas längs med Gamla Vänersborgsvägen, enligt Länsstyrelsens anvisningar.

Planläggningen sker med standardförfarande och beslut om granskning avgörs av Samhällsbyggnadsnämnden. Planen antas senare av samhällsbyggnadsnämnden.

Ekonomisk bedömning

Fastighetsägaren (Alingsåshem) har träffat ett planavtal med samhällsbyggnadskontoret angående finansiering av planarbetet. Genomförandet av detaljplanen kommer att bekostas av fastighetsägaren. Ett exploateringsavtal ska skrivas mellan kommunen och fastighetsägaren.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner revideringarna av planförslaget samt beslutar att hålla det tillgängligt för granskning enligt plan- och bygglagen 5:18-21.

Beslutet ska skickas till

Plan- och bygglovsavdelningen (JS, HA)

Ulrika Samuelsson
Plan- och bygglovchef

Helen Ashman
Planarkitekt