

Datum: 2019-02-15
Handläggare: Kristine Bayard
Direktnr: 61 62 96
Diariernr: 2016.502 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Detaljplan för Alingsås, Bostäder m.m. vid Norra Ringgatan /Prästgårdsvägen

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av bostäder i korsningen Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen i Alingsås. Planen medger också att verksamheter kan inrättas i bottenvåningen mot Norra Ringgatan samt i korsningen Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen. Parkering sker primärt i underjordiskt garage. Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till angränsande kulturmiljö.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-05-14 om planprioriteringslista för samtliga planer som pågår och som ska påbörjas. Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i prioriteringslistan.

Ett planförslag har varit ute på samråd under tiden 3 – 23 september 2018.

Förvaltningens yttrande

Planläggning sker med standardförfarande och beslut om granskning avgörs av Samhällsbyggnadsnämnden. Detaljplanen upprättas genom byggherredriven planprocess.

Detaljplanen har varit på samråd under tiden 3 – 23 september 2018. Under samrådet inkom yttranden från 13 sakägare och övriga boende i Alingsås varav alla utom 1 var negativa mot förslaget. Sakägarna protesterade mot att planen medger verksamheter i bottenvåningen och var oroliga för ökad trafik på Norra Ringgatan och Prästgårdsgatan. Boende söder om Norra Ringgatan påpekade att de får förändrad utsikt och insyn. Flera sakägare vill att byggnaderna ska sänkas. Även andra boende inom staden Alingsås yttrade sig och protesterade mot att parkeringsplatser försvinner från innerstaden. En del tycker att byggnaderna är för höga. Boende på Centrum 1:8 framförde att den nya byggnaden kunde uppföras 2 meter från deras fasad vilket påverkade dem negativt med tanke på skuggning och insyn. Byggrätten har nu justerats så att den nya byggnaden kan uppföras minst 6,5 meter från befintlig byggnad inom Centrum 1:8.

Trafikverket ansåg i sitt samrådsyttrande att den trafikallstring som detaljplanen kan ge upphov till på det statliga vägnätet behövde beskrivas tydligare. Avsnittet i planbeskrivningen om konsekvenser på trafiken har nu kompletterats. Länsstyrelsen ansåg i sitt yttrande att en geoteknisk utredning och en miljöteknisk markunderökning behövdes och att påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten behövde utredas och beskrivas. De har också påtalat att biotopskyddsdispens behövs för att ta ner de fyra träden längs Prästgårdsvägen. Ovan nämnda utredningar har tagits fram och planbeskrivningen har kompletterats.

I den miljötekniska undersökningen hittades låga halter klorerade lösningsmedel i

grundvattnet. Miljöskyddskontoret anser därför att en fördjupad undersökning måste genomföras. Länsstyrelsen har inte tagit del av denna information ännu och diskussioner om genomförandet av denna undersökning pågår med exploatören. Resultatet av en eventuell undersökning bör väntas in innan detaljplanen hålls tillgänglig för granskning.

En dispensansökan för att ta bort de fyra träden längs Prästgårdsgatan har inlämnats till Länsstyrelsen. Planförslaget förutsätter att träden tas ner och är inte lagligt genomförbart om inte dispens erhålls. Därför bör beslutet om dispens inkomma innan planen hålls tillgänglig för granskning. Om granskningstiden påbörjas innan beslut om dispens har fattats och Länsstyrelsen sedan avslår dispensansökan kommer förslaget att behöva arbetas om. Konsekvensen av detta skulle bli att detaljplanen måste hållas tillgänglig för granskning en andra gång. Samhällsbyggnadskontoret föreslår därför att Samhällsbyggnadsnämnden nu fattar beslut om granskning, men att kontoret sedan avvaktar med att påbörja granskningstiden tills en eventuell dispens erhållits. Om Länsstyrelsen beslutar att avslå dispensansökan måste förslaget arbetas om och det nya planförslaget kommer då att tas upp i Samhällsbyggnadsnämnden för nytt beslut om granskning.

Byggherren har i samråd med samhällsbyggnadskontoret upprättat ett förslag till detaljplan som är redovisat i Plan- och illustrationskarta samt Planbeskrivning. I samrådsförslaget fanns få bestämmelser som reglerade bebyggelsens utformning. Till granskningen har flera utformningsbestämmelser tillkommit. Dessa beskrivs kortfattat nedan:

- Vanligtvis brukar takkupor tillåtas uppta 1/3 av fasadens längd. Exploatören har föreslagit en planbestämmelse där takkupor får uppta högst 50 % av fasadens längd och största tillåtna bredd på varje enskild takkupa är 4 meter.
- Balkonger mot Norra Ringgatan och Prästgårdsvägen får vara maximalt 3,5 meter breda och får inte glasas in. Balkonger får utgöra maximalt 25% av fasadens längd mot Prästgårdsvägen och 50% av fasadens längd mot Norra Ringgatan (reglerades inte i samrådsförslaget)
- Högsta tillåtna höjd för byggnadselement på taket är 0,9 meter (reglerades inte i samrådsförslaget)
- Takfoten anges att den ska vara obruten vid alla fasader, tidigare reglerades detta endast mot Norra Ringgatan.
- Fasader ska vara utförda så att bebyggelsen delas in i minst två visuellt individuella vertikala huskroppar mot Norra Ringgatan. (Liknande bestämmelse finns sedan tidigare för fasader mot Prästgårdsvägen).
- Fasadmaterial ska vara en variation av trä, puts eller putsliknande material (reglerades inte i samrådsförslaget)
- Balkonger mot Norra Ringgatan och Prästgårdsvägen får vara maximalt 4,5 meter breda (reglerades inte i samrådsförslaget)
- Balkongräcken ska utformas som pinnräcken (reglerades inte i samrådsförslaget)
- Takmaterial ska vara av tegel och/eller plåt och uppföras i röd, svart och/eller grå kulör (reglerades inte i samrådsförslaget)
- Bygglov krävs för solceller på tak vända mot Norra Ringgatan och mot Prästgårdsvägen (reglerades inte i samrådsförslaget)
- Utformning ska anpassas till intilliggande kulturmiljö samt stadskärnan som är riksintresse för kulturmiljövård (reglerades inte i samrådsförslaget)

Ekonomisk bedömning

Exploatören har träffat ett planavtal med samhällsbyggnadskontoret angående finansiering av planarbetet. Exploatören ska förvärva mark av kommunen i samband med att detaljplanen vunnit laga kraft. Mellan Alingsås kommun och exploatören upprättas ett Mark- och genomförandeavtal som reglerar projektets genomförande, fördelning av kostnader samt övriga rättigheter och skyldigheter. Ett avtal som godkänts och undertecknats av exploatören ska föreligga innan detaljplanen antas.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att förslaget till detaljplan inte ger en betydande miljöpåverkan.

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

- biotopskyddsdispens erhålls av Länsstyrelsen
- en fördjupad miljöteknisk markundersökning har genomförts

Beslutet ska skickas till

Plan- och bygglovsavdelningen (JS, KB)

Ulrika Samuelsson
Planchef

Kristine Bayard
Planarkitekt