

Planbesked – Solen 14 (Kabom)

Handläggare:
Kristine Bayard
SBN-datum:
2019-03-18

Förprovning Upptag Program Samråd Granskning Antagande Förhandsbesked Bygglov Lantmäteri Avtal Överlåtelse Projektering **ordningsställande av allmän plats**



Sammanfattning

Ansökans syfte: Två nya detaljplaner ska möjliggöra dels omvandling och utveckling av befintliga byggnader till kontorshus och dels byggnation av bostäder med blandade upplåtelseformer på parkeringsytorna. Planbegärens innehåll är i enlighet med den målbild för fastigheten som godkändes av Kommunstyrelsen 2018-06-18.

Tidigare beslut: Gällande detaljplaner (A70 från 1939 och A111 från 1944) medger industri vid befintlig bebyggelse och lager/kontor inom parkeringsytan.

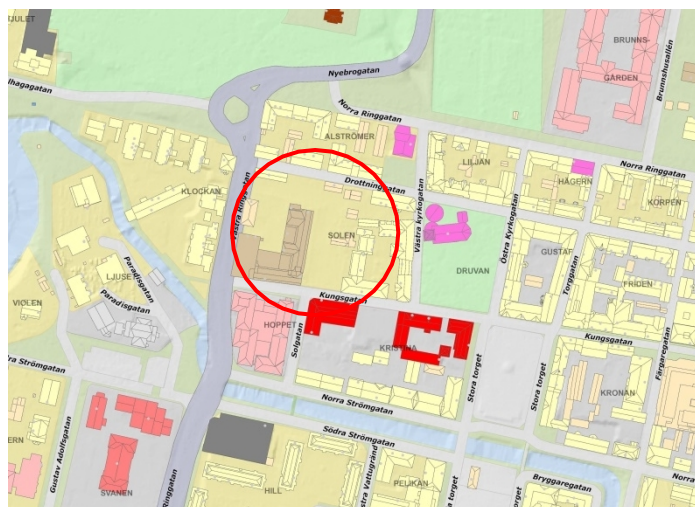
Bedömning: Det är positivt med en utveckling av befintlig bebyggelse. Det är också positivt med fler bostäder i stadskärnan. En varsam utveckling och ett bevarande av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen behöver säkerställas i detaljplanen. Bostädernas lämplighet på den aktuella platsen kan prövas i planarbetet. Frågor som hänsyn till kulturmiljön, solförhållanden, in- och utfart, parkeringsbehov, buller, luftkvalitet, markförorenningar och arkeologiska förutsättningar behöver utredas i planarbetet. Kontoret bedömer att det är lämpligt att ta fram en detaljplan för hela fastigheten. På så sätt är det möjligt att ta ett helhetsgrepp i frågor om trafik, parkering, buller mm.

Förslag till beslut: Positivt planbesked

Gällande detaljplan



Översiktskarta



Ortofoto



Planbesked – Solen 14 (Kabom)

Handläggare:
Kristine Bayard
SBN-datum:
2019-03-18

Förprovning Uppdrag Program Samråd Granskning Antagande Förhandsbesked Bygglov Lantmäteri Avtal Överlåtelse Projektering Iordningsställande av allmän plats

X



Bilder på befintlig bebyggelse



Planbesked – Solen 14 (Kabom)

Handläggare:
Kristine Bayard
SBN-datum:
2019-03-18

Förprovning Uppdrag Program Samråd Granskning Antagande Förhandsbesked Bygglov Lantmäteri Avtal Överlåtelse Projekttering Iordningsställande
Utställning av allmän plats



Ansökan

SITUATIONSPLAN

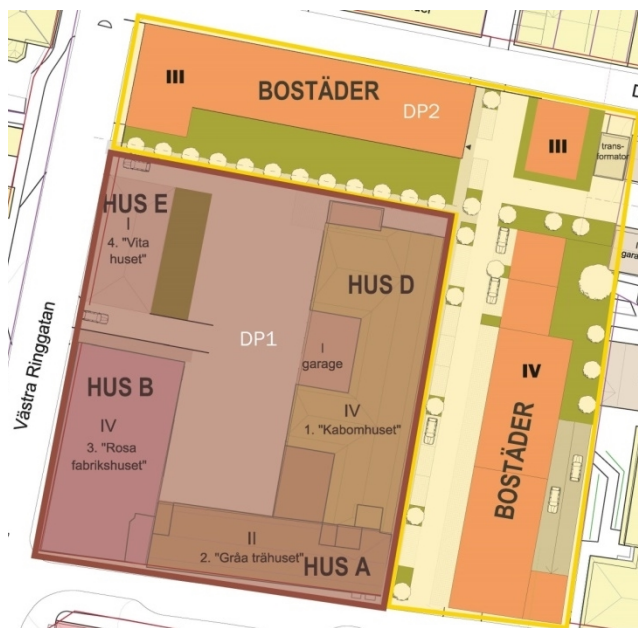
DP1 - Totalt finns det cirka 7000 kvm att tillgå i i hus A, B och D (cirka 5400 kvm utrymningsbar yta). Hus E har ett bevarandeskydd enligt tidigare antikvarisk utredning och ingår inte i sammanställningen av tillkommande ytor för framtida uthyrning.

DP2 - Under ett kommande planarbete får utredas vilken höjd som är möjlig för bostadshusen. Här har förutsatts att det blir möjligt att bygga tre våningar med inredd vind - eller i genomsnitt ca 3½ våning.

De skisser som redovisas kan ge totalt ca 1500 kvm BTA/våningsplan. Med 3½ våningsplan ger det ca 5300 - 5500 kvm BTA i nya byggrätter. Beroende på hur man löser byggrätternas parkering kan det i sin tur ge cirka 45-65 lägenheter.



En möjlighet att återskapa Solgatan och kvarterstrukturen med en ny byggnad i norrsydlig riktning i kvarteret Solen. Solgatan föreslås enkestriktas och ges en utformning på de gåendes villkor.



PARKERING

Nuläge:
Idag finns ca 107 p-platser på kvarterets mark, varav ca 15 st i de två garagelängorna.

Räkneexempel:
En uthyrningsbar yta i Kabomkvarteret på cirka 5000 - 6000 kvm BTA skulle med Alingsås p-norm (2016) generera ett p-behov på ca 90 - 125 p-platser. Detta behov täcks i stort sett idag.

P-norm för Alingsås (2016) anger 8 platser/1000 BTA respektive 6 platser/1000 BTA vid samnyttjande, för bostäder

Det finns förslag på ändrad p-norm för bostäder. För det område där kv Solen ligger är förslaget 6 p/1000 BTA, med en reduktion med 20% för samnyttjande.

21 platser/1000 BTA respektive 15 platser/1000 BTA vid samnyttjande, för verksamheter. För kv Solen innebär det krav på 105 resp 75 p-pl vid 5000 kvm BTA.

Sammanfattning:
Exploatering av tidigare parkeringsstör innebär att drygt hälften av dagens p-platser försvinner. Kvar finns ca 45 möjliga p-platser på marken, framför allt inne på gårdsplanen mellan de gamla industrihusen. Det innebär ett underskott på ca 30-60 pl för verksamheter i Kabom-kvarteret som skulle kunna lösas under gården om kostnaden kan motiveras.

Bostädernas p-behov är möjliga att lösa under husen i markplan utan underjordiska garage. Samtidigt reduceras då antalet möjliga lägenheter.

Underjordiskt garage möjligt att bygga, men till en stor kostnad.

Det finns flera alternativ och kombinationer för parkeringslösning. Vilken man till slut väljer beror huvudsakligen på ekonomi, myndighetskrav och marknadens efterfrågan på p-platser. Med tanke på fastighetens centrala läge kan mobilitetslösningar med bilpool etc vara aktuella.

