

Datum: 2019-06-03
Handläggare: Jonas Olsson
Direktr:
Diariernr: 2015.131 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Östra Ringgatan 7, Jägaren 10

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet att bygga nya lägenheter inom kvarteret Jägaren, intill Östra Ringgatan och Drottninggatan i centrala Alingsås. Syftet är också att möjliggöra parkering i nytt garage under gården.

Beslut om positivt planbesked togs av Samhällsbyggnadsnämnden 2014-04-14 med motivering och förbehåll enligt följande: 3 våningar + vind samt ytterligare bostäder på gård och ovanpå lokaler kan prövas i detaljplan om tillräckliga friytor och godtagbara solvärden kan erhållas för både befintliga och nya bostäder.

Ärendet har tidigare tagits upp i samhällsbyggnadsnämnden, vilket resulterade i ett inriktningsbeslut daterat 2018-03-19. Inriktningsbeslutet anger följande: Projektören uppmanas att bättre anpassa utformning till omgivande bebyggelse. Förslaget bör bättre anpassas till Alingsås som trästad. Byggnaderna får ha 2 våningar plus vind ut mot Drottninggatan och Östra Ringgatan, samt 3 våningar utan vind in mot gården. Det mindre "påbyggnadshuset" som är lagt upp på ett tak mot Östra Ringgatan passar dåligt in, och ska ersättas med en bättre anpassad byggnad. Gårdshus kan byggas men ej för bostadsändmål.

Exploatören bedömer att det inte är möjligt att följa inriktningsbeslutet om det ska gå att bygga ett garage under gården. Fler lägenheter krävs för att klara finansieringen. I dialog med samhällsbyggnadskontoret har exploatören tagit fram ett nytt förslag daterat 2019-05-22. Det nya förslaget skiljer sig från inriktningsbeslutet genom att vinkelbyggnaden mot Östra Ringgatan/ Drottninggatan är en våning högre, dvs 3 våningar samt inredd vind. Exploatören har efterfrågat en prövning av förslaget i Samhällsbyggnadsnämnden.

Beredning

Gällande detaljplan från 1980 (A455) ger byggrätt för en vinkelbyggnad med 2 våningar och inredd vind i hörnet Östra Ringgatan/Drottninggatan och mot Drottninggatan, mellan befintligt trähus och tegelhus. Föreslagna 3 våningar + vind, underjordiskt p-garage samt påbyggnad på befintligt hus ryms inte i gällande plan varför planarbete nu pågår.

Kvarteret ligger inom Riksintresse för kulturmiljövården och det beskrivs i Länsstyrelsens regionala planeringsunderlag att en förutsättning för bevarande är den småskaliga bebyggelsen, där kvarterets tomtgränser kan avläsas i husens fasader. Den äldre bebyggelsens våningsantal beskrivs också som ringa vilket har betydelse för helhetsintrycket. Tidigt i planarbetet gjordes en kulturhistorisk bedömning av kvarteret. Det mindre trähuset (Jägaren 1) från början av 1800-talet, putshuset (Jägaren 2) från 1938 och tegelhuset (Jägaren 10) från 1950 är upptagna i Riksantikvarieämbetets Bebyggelseregister där de är utvärderade med högt kulturhistoriskt värde. Bebyggelsen vid Drottninggatan direkt norr om kvarteret består till stor del av småskalig trähusbebyggelse i 1 till 2 våningar. Vissa av byggnaderna är från 1700 och 1800-talet med mycket höga kulturhistoriska värden, q-märkta i detaljplan.

I det senaste förslaget som exploatören tagit fram föreslås en ny vinkelbyggnad mot Östra Ringgatan/ Drottninggatan och en byggnad mellan befintligt trähus och tegelhus mot Drottninggatan. Vinkelhuset och det mindre huset mot Drottninggatan föreslås byggas i 3 våningar och inredd vind respektive 2 våningar och inredd vind. Med förhöjt väggliv in mot gården blir fasaderna mot gården 4 respektive 3 våningar. Ett parkeringsgarage planeras i källarplan under gården och de nya byggnaderna.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att föreslagna byggnadsvolymer visserligen innebär stor påverkan på kulturmiljön och befintlig bebyggelse längs Drottninggatan och Östra Ringgatan, men att dessa samtidigt har anpassats till omgivningen på ett acceptabelt sätt. Det är rimligt att en av kommunens mest centrala kvarter utformas med en viss volym och tydlig stadsmässighet.

Stadskärnan har en låg trähusbebyggelse med varierad takhöjd inom de närliggande kvarteren. Befintlig bebyggelse inom kvarteret har redan idag en stor skala och tillkommande byggnader måste därför anpassas till detta, med en variation i utformning, takhöjder och materialval.

Förslaget redovisar en nedtrappning från 3 våningar + vind för befintligt bostadshus på Jägaren 10 till 2 våningar + vind för den nya byggnaden mot det äldre trähuset på Jägaren 1. Nockhöjden på vinkelhuset vid korsningen Drottninggatan/Östra Ringgatan har anpassats så att den inte överstiger befintligt bostadshus på Jägaren 10. Även byggnadshöjden mot gatorna har anpassats till det befintliga huset. Byggnaderna placeras i gatuliv för att skapa stadsmässighet.

Då kvarteret inte är fullt utbyggt idag blir en jämförelse mellan rådande sol-/skuggförhållanden och vad förslaget innebär missvisande. Det intressanta är hur ljusförhållandena blir i jämförelse med byggrätten som tillåter 2 våningar + vind enligt gällande plan för kvarteret. En tidig översiktlig solstudie som gjorts för kvarteret indikerar att skillnaden mellan att bebygga den östra delen av kvarteret med 2 våningar + vind enligt gällande plan och 3 våningar + vind inte blir så stor för angränsande fastigheter. Detta behöver dock studeras vidare i samband med kommande detaljplan.

Rådande förhållanden med varuleveranser till butiker på grannfastigheterna Jägaren 8 och 12, behovet av parkeringsplatser för både befintliga och nya bostäder samt en trevlig gård för de boende är svåra att förena med en bebyggelse enligt det senaste inriktningsbeslutet. Genom att bygga i 3 respektive 2 våningar + vind samt anlägga ett parkeringsgarage under gården bedömer samhällsbyggnadskontoret att det är möjligt att nå en lämplig avvägning mellan dessa motsäende intressen.

Ekonomisk bedömning

-

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden tar ett nytt inriktningsbeslut, vilket ersätter tidigare inriktningsbeslut daterat 2018-03-19, och ger Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag ta fram samrådshandlingar med det senaste förslaget från exploatören (daterat 2019-05-22) som utgångspunkt.

Beslutet ska skickas till
Planenheten

Cecilia Sjölin
TF enhetschef plan

Jonas Olsson
Planarkitekt