

Datum: 2020-09-01
Handläggare: Jonas Olsson
Direktnr: 0322 61 62 81
Diariennr: 2019.317 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked, delar av Citronen 2, 3 och Noltorp 1:6

Ärendebeskrivning

En begäran om planbesked har inkommit 2020-04-14. I dialog med samhällsbyggnadskontoret har ansökan (förslag till situationsplan) reviderats/kompletterats och ansökningshandlingarna daterade 2020-06-02 bedöms därmed vara kompletta. Kommunen ska ge planbesked inom fyra månader angående avsikten att inleda ett planarbete.

Planbegärens syfte: AB Alingsåshem ansöker om upprättande av ny detaljplan som möjliggör byggnation av förskola med 6 avdelningar (ca 140 barn) på delar av Citronen 2, 3 och Noltorp 1:6. Den p-plats som tas i anspråk anläggs istället utmed Säterigatan.

Vid positivt planbesked ska kommunen bedöma när ett slutligt beslut om antagande av en detaljplan kan komma att tas. Ett positivt planbesked innebär ingen garanti för att planen kommer att antas eftersom planarbete är en prövning av ett antal olika frågor. Samhällsbyggnadsnämnden kan också under planprocessen besluta om att planarbetet ska avbrytas.

Förvaltningens yttrande

Tidigare beslut: ÖP 2018 anger inget specifikt för området. Gällande stadsplan (A 423) fastställd 29 april 1974 anger i huvudsak bostadsändamål som icke får bebyggas (prickmark), garageändamål samt park för området.

Generell bedömning:

Ärendet har behandlats i mötet med tidiga skeden 2020-06-16. Nedan redovisas synpunkter som framförts vid ärendets beredning:

Förslaget bedöms vara förenligt med ÖP och andra riktlinjer.

Teknisk försörjning bedöms kunna ordnas på ett lämpligt sätt. Bästa ställe för VA-anslutning bör vara mot befintlig brunn i planområdets nordvästra del.

Föreslagen förskola skapar delvis ett nytt bebyggelsemönster (mindre avstånd till Kungälvsvägen) inom kvarteret. Ett idag bebyggelsefritt område inom kvarteret, sånär som fem garagelängor, utmed södra sidan av Kungälvsvägen förses med en större byggnad. Förslaget följer dock bebyggelsemönstret längre västerut utmed Kungälvsvägen.

Gräsytan på vilket den nya parkering föreslås placeras bedöms inte ha några rekreations- eller naturvärden. Trots att grönytan minskar bör området kunna utformas mer tilltalande än idag med avskärmande växtlighet m.m.

Hur bör en trafiksäker tillfart från Säterigatan till den nya ersättningsparkeringen utformas? Befintlig parkering som tas i anspråk bedöms periodvis vara dåligt utnyttjad. Hur ser parkeringsbehovet i området ut och vilken p-norm har man utgått ifrån? Området ligger i gränslandet mellan zon 2 och zon 3 enligt gällande p-norm. Lämpligt att förskolan angörs

från Citrongatan med bil? Sopbilar eller räddningsfordon ska inte backa och vända. Det gulmarkerade "Citronenstråket" i ansökan bör kopplas vidare åt båda håll så det får ett sammanhang. En trafik-/ parkeringsutredning för att klargöra dessa frågor krävs.

Område är bullerstört, främst från fordonstrafiken på Kungälvsvägen. Förskolan bör utformas och placeras så den dämpar bullret från Kungälvsvägen. En bullerutredning med förslag på bullerdämpande åtgärder behöver göras.

Befintlig gräsyta på vilket ersättningsparkeringen föreslås placeras fungerar som en naturligt uppsamlingsyta för dagvatten. Viktigt att ha med sig i arbetet och i så fall ordna så att vattnet tas omhand på annat sätt när den hårdgörs. Dagvattenutredning behöver göras.

Illustrerad trädrad utmed GC-bana i områdets nordvästra del är olämplig med tanke på befintliga VA-ledningar.

Har träden där ersättningsparkeringen föreslås placeras biotopskydd? Detta måste utredas.

Vid schaktarbeten utförda 2010 på Citronen 1 påträffades oljeförorenad jord mellan Citrongatan 4B-4C. Man gjorde då bedömningen att området generellt kan ha fyllts ut med förorenade massor på 1970-talet. Då det kan finnas risk att påträffa ytterligare förorenade massor inom området bör det beaktas vid framtida arbeten. En översiktlig miljöteknisk markundersökning behöver därför göras, med tanke på att det är en förskola som planeras och att barn är en extra känslig grupp.

Utredningar som krävs: Trafikutredning, parkeringsutredning, bullerutredning, dagvattenutredning, biotopskydd, geoteknisk utredning, miljöteknisk markundersökning.

Slutligt antagande: En detaljplan bedöms kunna antas under år 2022. En förutsättning för detta är att sökanden skrivit under ett planavtal om finansiering av planarbetet senast hösten 2021. Med jämna mellanrum beslutar kommunstyrelsen om en prioritering mellan de olika detaljplanerna. Det innebär att tidpunkten för antagande av en detaljplan kan komma att justeras.

Ekonomisk bedömning

Planarbetet kommer att finansieras av sökanden vilket regleras i planavtal mellan sökande och samhällsbyggnadskontoret. Beredning av planbeskedet bekostas av sökanden enligt gällande taxa. Ett genomförande av planen antas medföra kommunala investeringar.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked till att inleda ett planläggningsarbete för delar av Citronen 2, 3 och Noltorp 1:6, med avvikelser/kommentarer enligt samhällsbyggnadskontorets yttrande ovan.

Beslutet ska skickas till

Plan- och bygglovavdelningen (CS, JS, JO)

Cecilia Sjölin
Planchef

Jonas Olsson
Planarkitekt