

Datum: 2021-04-23
Handläggare: Helen Ashman
Direktr:
Diariernr: 2021.009 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked för Tjuren 7 och 11

Ärendebeskrivning

Länk till platsen i Alingsås webbkarta:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=182024.20498695254&y=6423616.411570543&z=9&l=222,218>

En komplett begäran om planbesked har inkommit 2021-01-08 och kommunen ska ge planbesked inom fyra månader angående avsikten att inleda ett planarbete.

Planbegärans syfte: En planändring som omfattar både Tjuren 7 och 11. Syftet med ansökan för Tjuren 7 är att utöka byggrätten på mark som inte får bebyggas enligt gällande plan, för att kunna bygga ut entré/kyrktorg mot Kungsgatan, samt nytt trapphus mot gården. Syftet är också att höja byggrätten för mellersta och östra delen av Tjuren 7, samt att tillåta bostadsändamål i frikyrkobyggnaden på fastighetens västra del. Planbegärans syfte för Tjuren 11 är att höja byggrätten till tre våningar samt inredningsbar vind. Sökanden önskar också att möjlighet till gångfartsgata och ev. torglösning framför kyrkan utreds parallellt med planarbetet.

Förvaltningens yttrande

Tidigare beslut

Tjuren 7

Gällande stadsplan (A 473) fastställd 1986 anger samlingslokaler samt i vissa fall bostäder (Cb), och att byggnaderna ska vara sammanbyggda (S). Byggnadshöjden är max 5 respektive 9 meter för fastighetens mellersta del.

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2018-08-27 §127, ett positivt planbesked till att inleda ett planläggningsarbete för fastighet Tjuren 7. Planarbetet har ännu inte påbörjats. Syftet var att möjliggöra utbyggnad av samlingslokal på mark som inte får bebyggas enligt gällande plan (prickmark) samt höja tillåten byggnadshöjd för fastighetens mellersta del. I Samhällsbyggnadsnämndens beslut 2018-08-27 angavs följande tillägg:

1. ”Nybyggnaden får inte ligga an den äldre frikyrkodelen. Frikyrkodelen skall upplevas som enskild byggnad. Byggnaden får inte gå i fasadliv till närliggande byggnad.
2. Nämnden är tveksam till stora glaspartier.”

Tjuren 11

Gällande stadsplan (A 473) fastställd 1986 anger för norra delen av Tjuren 11, bostäder med högst tre våningar. För den södra delen av Tjuren 11 anger planen bostäder med högst två våningar som ska vara sammanbyggda (S). För både norra och södra delen gäller att vind inte får inredas, men genom en ändring av stadsplanen (Ä129) som antogs den 10 oktober 2006, får loft till underliggande våning anordnas där så prövas lämpligt.

Höga hus policy:

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2013-09-24, § 138 att enstaka höga hus, upp till 7 våningar samt indragen takvåning kan tillåtas där detta kan motiveras, dock ej inom stadskärnan. Särskild omsorg ska visas till arkitektonisk gestaltning. Som underlag hade samhällsbyggnadskontoret tagit fram en ”Tätortsanalys av höga hus”, daterad 2013-04-25. Här anges att ”Inga tillkommande byggnader tillåts byggas med en höjd som markant överstiger omgivande byggnader. Tätorten behåller sin låga siluett.”

Generell bedömning

Det är fördelaktigt att planändringar för Tjuren 7 och 11 prövas i en gemensam planprocess. Det är positivt att fler bostäder kan byggas i stadens centrala delar genom förtätning. Närhet till serviceutbudet i centrum är god och befintlig infrastruktur kan nyttjas effektivare. En förutsättning för förtätningen är att byggnader anpassas till omkringliggande bebyggelse och den känsliga kulturmiljön, gällande höjder/volymer, gestaltning och materialval. Alla eventuella ändringar av bebyggelsen ska granskas av Länsstyrelsen för bedömning om det är en påtaglig skada av riksintresset. Alingsås stadskärna har i huvudsak en låg bebyggelse med upp till tre våningar och varierad takhöjd inom samma kvarter. Befintlig bebyggelse inom kvarteret Tjuren och bebyggelsen i anslutning till kvarteret, är uppförd med 2 till 3 våningar samt inredd vind i vissa fall. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att det är svårt att bevara och värna den riksintressanta miljön om bebyggelsen blir för hög, och det är viktigt att bibehålla variationen i kvarteret.

Tjuren 7

Tidigare beslut om positivt planbesked (SBN 2018-08-27, §127) för Tjuren 7 föreslås ligga fast. Syftet är att möjliggöra utbyggnad av samlingslokal på mark som inte får bebyggas enligt gällande plan (prickmark) för att bygga ut entré/kyrktorg mot Kungsgatan, att skapa utrymme för nytt trapphus in mot gården, samt att höja tillåten byggnadshöjd för fastighetens mellersta del. Nu gäller ansökan om planbesked även förhöjd byggrätt (inredningsbar vindsvåning) för östra delen av Tjuren 7 samt att få med ett B (bostadsändamål) för hela fastigheten, inklusive den västra frikyrkobyggnaden.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att ett B kan prövas i en detaljplaneprocess för frikyrkobyggnaden. En utvändig q-märkning ska dock tillkomma för att motverka förvanskning, och användning för bostäder får ej inverka negativt på byggnadens befintliga exteriör.

Bedömningen är fortsatt att en förhöjd byggrätt för mittersta delen av Tjuren 7 kan prövas. Byggnaden bör dock ej bli högre än kyrkan, då en kyrka alltid ska vara högre än omkringliggande bebyggelse och uppfattas som ett landmärke.

Östra delen av Tjuren 7 utgörs i dag av en 2 våningar hög byggnad. Nockhöjden är hög jämfört med byggnader i närheten, ex Tjuren 11 och Oxen 1 och 2 mittemot. En förhöjd byggrätt genom inredningsbar vindsvåning kan prövas. Nockhöjden bör dock begränsas så att den ej blir så mycket högre än idag.

Tjuren 11

Befintliga flerbostadshus på Tjuren 11 utgörs av två huskroppar med två respektive tre

våningar. Södra delen består av 2 våningar och bedömningen är att 2 våningar och vind kan prövas i en planprocess. Ansökan avser dock tre våningar och vind, vilket bedöms bli för högt för att kunna behålla den variation av höjder och uttryck som idag finns inom kvarteret, och som finns inom riksintresset för stadskärnan. Även byggnaderna mitt emot är lägre. För att behålla platsens karaktär är det viktigt att bibehålla samma skala som idag finns i korsningen Kungsgatan/Lendahlgatan.

Tre våningar och vind kan prövas för norra delen av Tjuren 11, som idag består av tre våningar. Takvinkeln behöver studeras i planarbetet.

Kulturhistorisk bedömning

Kvarteret Tjuren ligger inom kulturmiljön Alingsås stadskärna och omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Befintliga bostadshus på Tjuren 11 är inte omnämnt i kommunens kulturmiljöprogram som antogs av kommunfullmäktige den 25 april 2018. Övriga huvudbyggnader inom kvarteret är dock upptagna i kulturmiljöprogrammet. Bostadshuset på Tjuren 9 och 10 värderas ha höga kulturhistoriska värden och befintlig kyrkobyggnad på Tjuren 7 bedöms ha mycket högt kulturhistoriskt värde. Frikyrkobyggnaden ska q-märkas utvändigt vid en planändring. De utvärderade byggnaderna finns även beskrivna i RAÄs bebyggelseregister BeBR.

Inom kontorets uppdrag ligger bl.a. att säkerställa stadskärnans fortsatta karaktär. Därför behöver bl.a. volym, materialval och gestaltning undersökas ytterligare under planprocessens gång så att önskade åtgärder anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen samt till riksintresset för kulturmiljövården. Planarbetet behöver ske i nära samarbete med bebyggelseantikvarie och stadsarkitekt.

Avvikelse från begäran: Volym, materialval och anpassning till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse behöver studeras vidare i planarbetet. Inkommen ansökan ska endast ses som ett önskemål och ett underlag för diskussioner. Planprocessen får utvisa vilken utformning och vilka höjder som är bäst lämpade till platsen. Tre våningar och inredd vind för hela Tjuren 11 bedöms dock bli för högt för att kvarterets och platsens karaktär ska kunna bibehållas.

Sökande har önskemål om att kontoret parallellt utreder möjligheterna att Kungsgatan görs om till gångfartsgata och att en ev. torgbildning framför kyrkan. Kontoret gör bedömningen att det är en större fråga som inte ryms inom detta planarbete. Frågan skickas vidare till berörd enhet.

Exempel på utredningar som behöver tas fram: Bullerutredning, antikvarisk förundersökning samt ev. miljöteknisk markundersökning och geoteknisk utredning.

Exempel på avtal som behöver upprättas: Planavtal.

Slutligt antagande: En detaljplan bedöms kunna antas under år 2024. En förutsättning för detta är att sökanden skrivit under ett planavtal om finansiering av planarbetet senast hösten 2022. 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 samhällsbyggnadsförvaltningen. Beredning av planbeskedet bekostas av sökanden enligt gällande taxa.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked för Tjuren 7 och Tjuren 11, med avvikelser enligt samhällsbyggnadskontorets yttrande ovan.

Beslutet ska skickas till

Planenheten (CS, JS, HA)

Cecilia Sjölin
Planchef

Helen Ashman
Planarkitekt