

Datum: 2019-01-25
Handläggare: Cecilia Sjölin
Direktr:
Diariernr: 2019.039 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked för Nolhaga Allé (del av Sörhaga 2:1)

Ärendebeskrivning

En komplett begäran om planbesked har inkommit 2019-01-16 och kommunen ska ge planbesked inom fyra månader angående avsikten att inleda ett planläggningsarbete.

Planbegärens syfte: Ändring av detaljplan för att möjliggöra omfattande renovering och i samband med det anlägga byggnader på idag obebyggd mark inom området.

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: Gällande detaljplan (Dp 170) antogs 2010 och anger användningen Teknisk anläggning (E). Dock överskrider ombyggnationen tillåten högsta byggnadshöjd eftersom gällande detaljplan har utformats utifrån dagens förhållanden.

Generell bedömning: Ombyggnationen innebär att lägsta byggnadshöjd behöver ses över och justeras. Även strandskyddet behöver upphävas. De höga byggnaderna bör ligga så långt som möjligt från odlingslotterna pga av skugga och lukt. En lämplig placering utifrån hänsyn till såväl rekreativmiljön som till funktion av anläggningen får studeras i planarbetet. Rådande strandskydd bedöms kunna upphävas i planen med skälen, i anspråkstagen mark samt angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Området ligger nära Mjörn och omfattas av översvämningsrisk. Hur detta ska hanteras får utredas och beskrivas i planarbetet. Tunga transporter kan komma att öka genom Nolhaga Park, vilken idag är den enda angöringen till och från området. Möjligheten att kunna ta sig över Sävveån bör utredas i planarbetet. Idag finns en bro över ån för gång- och cykeltrafik. Skulle bron och dess fortsatta förlängning anpassas för att kunna ta emot tung trafik kan man i framtiden ta andra vägar (exempelvis Södra Länken) för att bättre kunna ansluta till E20. Förutom genom Nolhaga Park behöver den tunga trafiken idag åka genom staden innan de når ut till E20.

Kulturhistorisk bedömning: -

Avvikelse från begäran: Högsta byggnadshöjd

Eventuella avvikelser som utreds under planarbetet: Lämplig yta som kan tas i anspråk för ombyggnation utifrån funktion och rekreation. Upphävande av strandskydd. Översvämningsrisk. Förekomsten av förorenad mark. Alternativ tillfartsväg.

Exempel på utredningar som behöver tas fram: Solstudie, Strandskydd, Översvämningsrisk, Markteknisk undersökning, Trafikutredning

Exempel på avtal som behöver upprättas: Planavtal

Slutligt antagande: Eftersom ombyggnationen utgör ett stort allmänt intresse föreslås planändringen prioriteras. En detaljplan bedöms kunna antas under år 2020. En förutsättning för detta är att sökanden skrivit under ett planavtal om finansiering av planarbetet senast

våren 2019. Med jämna mellanrum beslutar kommunstyrelsen om en övergripande detaljplanebeställning och vilka detaljplaner som ska beredas av kommunstyrelsen. Samhällsbyggnadsnämnden kan också komma att besluta om en detaljplanebeställning med prioritering mellan de detaljplaner som ska beredas och antas av samhällsbyggnadsnämnden. Detta innebär att tidpunkten för antagande av en detaljplan kan komma att justeras.

Ekonomisk bedömning

-

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked till att inleda ett planläggningsarbete för del av Sörhaga 2:1, med avvikelser och kommentarer enligt samhällsbyggnadskontorets yttrande ovan.

Beslutet ska skickas till

SBK Plan (CS, JS)

Ulrika Samuelsson
Plan- och bygglovschef

Cecilia Sjölin
Planarkitekt