

Datum: 2019-04-23
Handläggare: Helen Ashman
Direktr:
Diariernr: 2019.103 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked, Erska 1:101

Ärendebeskrivning

En komplett begäran om planbesked har inkommit 2019-02-18 och kommunen ska ge planbesked inom fyra månader angående avsikten att inleda ett planläggningsarbete.

Planbegärens syfte: Ändring av detaljplan för att utöka bruttoarean så att Bjärkegården kan byggas ut med ytterligare en avdelning om ca 10 lägenheter. En parallell bygglovsprocess pågår (etapp 1) där en utbyggnad sker enligt gällande detaljplan och som medför att detaljplanens byggrätt inte räcker för den avdelning som planbeskedet gäller (etapp 2), och byggrätten behöver därför utökas.

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 14) antogs 1989 och anger "Bostäder servicelägenheter vård", med en maximal bruttoarea på 1100m².

Planansökan överensstämmer med aktuell översiktsplan.

Generell bedömning: Det finns ett behov av att utöka antalet äldreboendeplatser på Bjärkegården i Sollebrunn och platsen är lämplig för en utbyggnad.

Kulturhistorisk bedömning: Bjärkegården ingår i en utpekad kulturmiljö, tillsammans med en stor del av Sollebrunns tätort. Bebyggelsen i Sollebrunn visar på kontinuiteten från äldre tid och in i det moderna samhället med byggnader såsom gästgiveriet, järnvägsstationen, centrumhuset, ålderdomshemmet, pastorsexpeditionen m.fl. Tillkommande bebyggelse ska därför anpassas i sin gestaltning till omgivande bebyggelse vad gäller volym och utformning.

Eventuella avvikelser som utreds under planarbetet: Ett gång- och cykelstråk sträcker sig idag norr om Riksväg 42, genom platsen för utbyggnaden och bort till skolområdet söder om Bjärkegården. Stråket används bl a av skolbarn och det är viktigt att möjligheten för barnen att kunna röra sig säkert mellan dessa platser fortsättningsvis ska finnas kvar, även efter exploateringen. In-utfarten från Riksväg 42 in till Bjärkegården behöver studeras i planarbetet för att få till en säker miljö för biltrafiken, fotgängare och cyklister.

Alingsås kommuns parkeringsnorm anger inget p-tal för äldreboende. Parkeringssituationen studeras i detaljplanearbetet för att säkerställa att ett tillräckligt antal parkeringsplatser tillskapas.

En allé med 9 träd finns idag på fastigheten vilken är biotopskyddad enligt Miljöbalken och kommer att kräva en ansökan om dispens från Länsstyrelsen för att få tillåtelse att avverka. Kommunens Park- och naturenhet har inga invändningar mot att träden tas ned då de inte

bedöms vara bevarandevärda. Någon form av kompensationsåtgärd med nyplaneringar som gynnar platsen bör dock göras.

Ansökan gäller en utbyggnad i ett våningsplan. Flera av Bjärkegårdens flyglarna är idag i två vån och i kommande detaljplanearbete är det möjligt att undersöka om det går att tillåta två våningar även för den del av detaljplanen som ansökan gäller.

Exempel på utredningar som behöver tas fram: P.g.a. närheten till Riksväg 42 kommer en bullerutredning och eventuellt en riskutredning att krävas. Eventuellt behöver en geoteknisk utredning tas fram.

Slutligt antagande: En detaljplan bedöms kunna antas under år 2020/2021. En förutsättning för detta är att sökanden skrivit under ett planavtal om finansiering av planarbetet senast hösten 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

Ett detaljplanearbete finansieras genom planavtal.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked till att inleda ett planläggningsarbete för Trollhättevägen 32, Erska 1:101.

Beslutet ska skickas till

JS, HA

Cecilia Sjölin
Tf Enhetschef Planenheten

Helen Ashman
Planarkitekt