

Datum: 2020-01-27
Handläggare: Sara Ekelund
Direktnr: 0322-616347
Diariernr: 2019.546 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked del av Stadsskogen 2:151

Ärendebeskrivning

En komplett begäran om planbesked har inkommit 2019-11-14 och kommunen ska ge planbesked inom fyra månader angående avsikten att inleda ett planläggningsarbete.

Planbegärens syfte: Möjliggöra byggnation av flerfamiljshus i tre våningar (ca 12 bostäder) på mark som i gällande detaljplan anger användningen *Parkering (kvartersmark)*, *Natur (allmän plats)* och *Transformatorstation*.

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

Överensstämmelse med översiktsplan: Översiktsplanen anger *verksamheter (ej störande)* inom området och därmed överensstämmer planansökan inte med översiktsplanen. Ny detaljplan behöver tas fram med *utökat förfarande*.

Tidigare beslut: Gällande plan *Ändring och utvidgning av detaljplan för Alingsås, Hedvigshöjd* dp 24, lagkraftdatum: 1991-04-25, anger användningen *Parkering (kvartersmark)*, *Natur (allmän plats)* och *Transformatorstation* inom de delar som ersätts med ny detaljplan. Genomförandetiden för gällande plan har gått ut.

Kommunen avser att sälja området för planansökan till exploatören och markanvisningsavtal har skrivits mellan kommunen och exploatören.

Generell bedömning:

Området för planansökan utgör en av de få områden i Stadsskogen som i översiktsplanen är utpekade som område för *verksamheter (ej störande)*.

Området används inte som parkeringsplats idag utan är bevuxet med träd och annan vegetation. Vegetationen närmast Hedvigsbergsvägen bör sparas i största möjliga mån för att motverka att vatten blir stående i svackan närmast vägen.

Delar av naturmarken närmast Hambogatan som idag är allmänt tillgänglig och används av boende i området kommer att bli privatägd i samband med ny detaljplan.

Området för planansökan gränsar till fastigheten *Tangon 1* inom vilken kulturhistoriskt värdefull bebyggelse finns.

VA-ledningar korsar den södra delen av området i väst- östlig riktning. I söder gränsar området till en smalare grönyta som skiljer området från bostäderna vid Hambogatan. Terrängen inom grönytan är kuperad med berg i dagen vilket kan innebära svårigheter att

flytta VA-ledningarna till grönytan. Vid placering av ny bebyggelse behöver VA-ledningarna således visas hänsyn. Tillräckligt byggnadsfritt avstånd till ledningarna behövs.

Situationsplanen redovisar sju parkeringsplatser. Ytterligare ett par parkeringsplatser kommer att behöva redovisas i planarbetet. Om komplementbyggnad i den sydöstra delen flyttas bedöms plats för ytterligare parkeringsplatser finnas inom området.

Delar av området är utsatt för trafikbuller från väg vilket behöver utredas vidare i planarbetet.

Exempel på utredningar som behöver tas fram: Bullerutredning och eventuellt geoteknisk utredning.

Exempel på avtal som behöver upprättas: Planavtal. Markanvisningsavtal har skrivits mellan kommunen och exploatören.

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 våren 2021. Med jämna mellanrum beslutar Kommunstyrelsen om en övergripande planprioritering innehållande prioritering mellan detaljplaner. Det innebär att tidpunkten för antagande av en detaljplan kan komma att justeras.

Ekonomisk bedömning

Handläggning av ansökan om planbesked finansieras genom avgift för planbesked. Planarbetet finansieras och regleras genom planavtal mellan kommunen och exploatören.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked till att inleda ett planläggningsarbete för del av Stadsskogen 2:151 med kommentarer enligt Samhällsbyggnadskontorets yttrande ovan.

Beslutet ska skickas till

Exp: SBK Plan (CJ, JS)

Aila Hirvonen Bremefors
Plan- och bygglovschef

Sara Ekelund
Planarkitekt