

Datum: 2020-09-25
Handläggare: Lovisa Grahn
Direktr:
Diariernr: 2020.488 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked Drottninggatan 29 (PärLAN 5)

Ärendebeskrivning

En komplett begäran om planbesked har inkommit 2020-08-11 och kommunen ska ge planbesked inom fyra månader angående avsikten att inleda ett planarbete.

Planbegärens syfte är framtagande av en ny detaljplan för att möjliggöra ett flerfamiljshus i två våningar samt inredd vind, sammanbyggt med ett gårdshus i tre våningar med inredd vind, totalt 13 lägenheter.

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 (A455 från 1981) medger en mindre byggrätt mot Drottninggatan, i övrigt prickmark (får ej bebyggas), korsmark (mark för gårdsbyggnader) och ringmark (överbyggd gård och annan terrassbyggnad). En ändring för vindsinredning har gjorts i området (Dp131 från 2007) men inga nya bestämmelser tillkom för PärLAN 5. Angränsande PärLAN 4 och 9, kallad Nygrenska gården, är byggnadsminne och riksintresse för kulturmiljövård. Ett avtalsservitut finns för infarten, avseende leveranser till PärLAN 8. Sökande äger fastigheten. Planansökan överensstämmer med aktuell översiktsplan.

Generell bedömning: Ett tillskott av lägenheter i stadskärnan i blandade storlekar vore positivt, liksom att komplettera luckan i kvarteret för en mer enhetlig gatubild. Ansökans förslag om gårdshus bedöms dock vara alltför dominerande höjdmässigt gentemot Nygrenska gården, PärLAN 4.

Kulturhistorisk bedömning: Det föreslagna gårdshuset bör ej överskrida höjden på gårdshuset på PärLAN 4, innehållande caféverksamhet. Befintligt pulpettak och föreslaget pulpettak bör mötas i samma nock. Notera även att den mindre befintliga byggnaden med sadeltak (mellan befintlig byggnad längs Drottninggatan och caféet med pulpettak) är ännu lite lägre. Hur taken ska mötas får studeras i planarbetet. Negativ inverkan på vyn från byggnadsminnet är inte acceptabel. Nygrenska gården är "flaggskeppet" bland alla bevarade gårdsmiljöer i Alingsås stadskärna, och ett mycket viktigt besöksmål.

Avvikelse från begäran: Gårdshusets höjd måste studeras vidare så att negativ påverkan på byggnadsminnet undviks. Detaljplanen bör medge både bostäder och handel eller annan verksamhet i bottenvåningen mot Drottninggatan för att skapa framtida möjligheter.

Eventuella avvikelser som utreds under planarbetet: Parkeringsköp studeras nogsammt i detaljplanearbetet. Befintliga parkeringsgarage och befintliga privata parkeringsplatser ska ersättas, samt parkeringsplatser för tillkommande bostäder skapas, liksom cykelparkering i enlighet med Alingsås parkeringsnorm.

Utredning av vägtrafikbuller från Drottninggatan krävs. Buller från fläktanläggningar ska i möjligaste mån undvikas, liksom buller och luftföroreningar från lastbilar vid avlastning. Portikens höjd och bredd studeras så att leveranser till fastigheten Pärlan 8 går att genomföra i enlighet med befintligt avtalsservitut.

Det är positivt att den idag hårdgjorda ytan kan göras genomsläpplig för dagvatten och att grönska tillkommer. Fler ekosystemtjänster som exempelvis stöttar biologisk mångfald är positivt i stadskärnan. Innergården riskerar dock att bli alltför skuggig, vilket får studeras med solstudie, som även utreder inverkan på Nygrenska gården, bostäderna på Pärlan 6 samt Månen 7 på andra sidan Drottninggatan.

Under byggskedet ska inverkan på omkringliggande gator minimeras. Befintlig dimensionering och kapacitet på VA-systemet bedöms räcka, eventuellt behöver avlopp förstärkas. Brandposter finns i nära anslutning.

Räddningstjänsten har efter ett platsbesök ihop med planarkitekt gjort en tillsyn på fastigheten. Utrymning av bostäderna på Pärlan 6 och 7 var då inte genomförbar i dagsläget, vilket fastighetsägaren blir skyldig att åtgärda. Planbeskedet ges därför med förbehåll att utrymningsvägar från dessa fastigheter ska redovisas innan planarbetet kan starta.

Gällande förorenad mark krävs en markteknisk undersökning, och denna ska göras och hanteras i sin helhet under detaljplaneprocessen. Detta eftersom det funnits kemitvättar i området med risk för att klorerade lösningsmedel påverkar grundvattnet.

Anslutning till fjärrvärmenätet är möjlig. Miljörummet ska utformas i enlighet med Alingsås kommuns avfallsföreskrifter.

Övrig påverkan på intilliggande fastigheter, till exempel igensättning av gavelfönster på Pärlan 6 och föreslagen igenfyllnad av befintlig källarnerfart studeras i planarbetet.

Exempel på utredningar som behöver tas fram: Kulturmiljöutredning kommer att krävas. Även arkeologisk utredning (eftersom hela stadskärnan utgör en fast fornlämning), bullerutredning, trafikutredning, dagvattenutredning, solstudie, geoteknisk utredning samt markteknisk undersökning kommer att behövas.

Exempel på avtal som behöver upprättas: De servitut eller liknande med intilliggande fastigheter som behövs tas fram under planarbetet. Planavtal upprättas med sökanden.

Slutligt antagande: En detaljplan bedöms kunna antas under år 2023. En förutsättning för detta är att sökanden skrivit under planavtal om finansiering av planarbetet senast 2022. Med jämna mellanrum beslutar kommunstyrelsen om prioritering mellan de olika detaljplanerna. Det innebär att tidpunkten för antagande av detaljplan kan 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.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked till att inleda ett planläggningsarbete för Pärlan 5, med avvikelser enligt ovan samt med förbehåll att utrymningsvägar från bostäderna i fastigheterna Pärlan 6 och 7 ska redovisas innan planarbetet kan starta.

Beslutet ska skickas till

Plan- och bygglovavdelningen (CS, JS, LG)

Cecilia Sjölin
Planchef

Lovisa Grahn
Planarkitekt