

# *Ansökan om planbesked för bostäder vid Hemvägen i Alingsås*



# Bostäder vid Hemvägen

## Bakgrund

### Bakgrund

Kv Bomullen 1 har ett mycket bra läge i Alingsås, nära service, kommunikationer, bad och friluftsliv. Det finns stora möjligheter att skapa en ny stark identitet i denna del av Alingsås, en verklig blandstad. Läget intill centrum och Lillån/Gerdska ström, skapar förutsättningar för en god stadsutveckling.

Lillån är en idyllisk och grön åder som förbinder Gerdsken med Mjörn. Ett väl använt gång- och cykelstråk finns på östra sidan men saknar idag en bra koppling till Bomullen

### Översiktsplan

#### Lokalisering

I översiktsplanen 2018 definieras tre bärande principer för var staden växer. Bebyggelseutvecklingen skall lokaliseras enligt följande:

- Till centralt belägna och stationsnära områden, där så är möjligt (zon A)
- Sammanhållet med kompletteringar och förtätningar inom staden. (zon A och B)
- Inom tre km från stationsläget (zon A, B och C)

Bomullen 1 är lokaliserad inom zon A, centralt belägna och stationsnära områden, dessutom även utpekade som ett område lämpligt för omvandling.

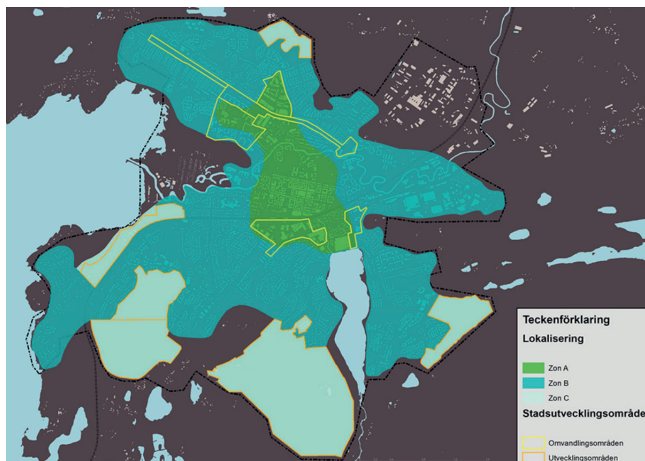
### Gällande detaljplan

2007 gjordes en planändring för den södra delen av fastigheten. Då möjliggjorde man även för verksamheter som kontor, handel, idrott mm i de delar som ligger en bit från E20. Stadsplanen från 1967 har endast industri som användning.

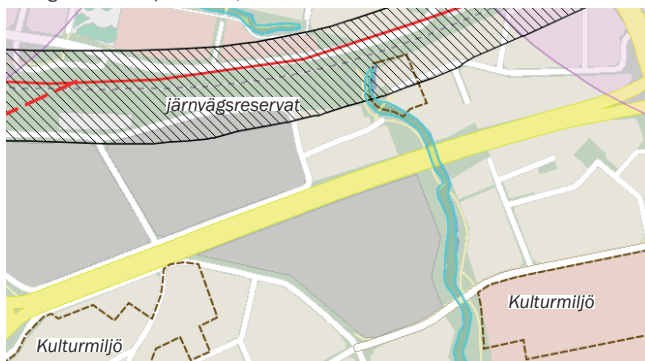
I gällande plan inom föreslaget planområde medges idag bland annat småverksamheter och ej störande handel.

### Stigande vatten

Bomullen 1 gränsar till Lillån/Gerdska ström vilket kan innebära en utmaning kopplat till stigande vatten. Förhållandena är dock bättre på den västra sidan av ån jämfört med den östra.



utdrag ur översiktsplan 2018, var ska staden växa



utdrag ur översiktsplan 2018, regler och rekommendationer

### Dagvatten

Förutsätts omhändertas inom kvarteret.

### Byggbarhet - geoteknik

Området består av postglacial sand, i likhet med stora delar av Alingsås stad.

### Strandskydd

Strandskyddet är upphävt i och med tidigare planläggning men kommer vid en ny detaljplan att återinrättas. En lokaliseringssprövning kan bli nödvändig. Marken är idag redan ianspråktagen.

### Fornfynd

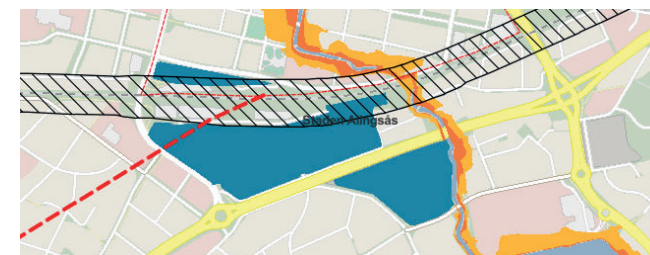
Området innehåller inga kända fornfynd

### Riksintressen

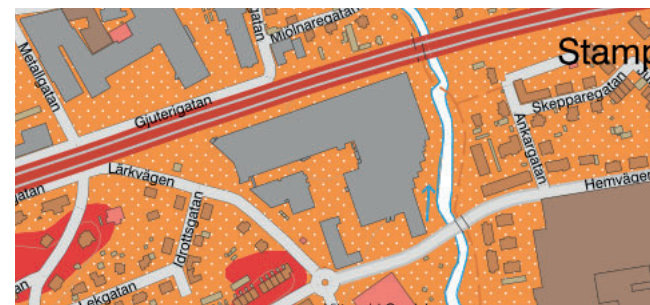
Nuvarande fastighet gränsar till riksintresse för kommunikation, E20. Föreslaget planområde ligger ca 120 meter från vägen.

### Kulturmiljö

Området gränsar till utpekade kulturmiljöområden och var tidigare bebyggt med villor från förra sekelskiftet.



utdrag ur översiktsplan 2018, staden och orterna



utdrag ur SGU jordartskarta  
postglacial sand

# Kv. Bomullen 1

## Vision

### Nytt planområde

Fastighetsägaren önskar pröva möjligheten att bygga bostäder vid Hemvägen i södra delen av Kv Bomullen 1. Förslaget är bostäder i 3-5 våningar med inredningsbara vindar. Drygt hundra bostäder kan tillskapas som på ett positivt sätt kommer att medverka i omvandlingen av stadsdelen.

Idag karaktäriseras Kv Bomullen 1 av storskaliga verksamhetslokaler, med tillhörande parkering. På södra sidan av Hemvägen ligger friskolan Vittra Gerdskan, samt regionens Habilitering och Hälsa.

Genom att ersätta en idag befintlig parkering med ett bostadskvarter möter vi upp skolan och övrig bebyggelse längs med Hemvägen. Del av en befintlig industribyggnad föreslås rivas. Parkering för nya bostäder ordnas på annan plats inom kv Bomullen 1.

Gjuteriet i stilig funkisarkitektur renoveras i enlighet med detaljplanens q-bestämmelser.

### Tryggare å-rum

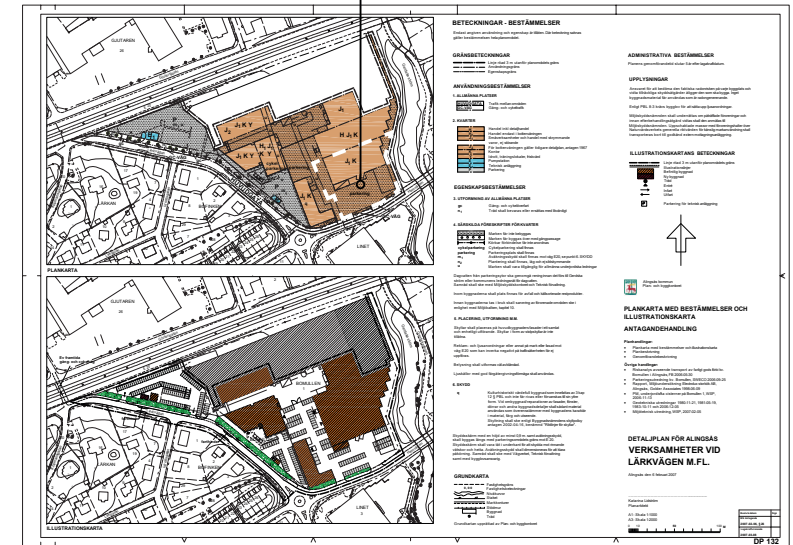
Gång- och cykelstråk till och från centrum/stationen längs med Lillån/Gerdska ström kan befolkas på båda sidor av ån vilket ökar tryggheten i området.

### Föreslagen bebyggelse

Ett kvarter som sluter sig kring en mer privat gård, men samtidigt genom sina öppningar skapar viss genomsläpplighet. Kvarteret möter upp den befintliga bebyggelsen i öster och skapar ett inre grönt torg mot den q-märkta byggnaden i väster. Från det nya kvarteret synliggörs å-rummet och grönstråkens kvaliteter tillgängliggörs för fler. Kopplingen till stationen och centrum blir tydligare och tryggare.

Den nya bebyggelsen utformas på ett sätt som framhäver den traditionella kvartersstaden och stärker Hemvägens gaturum.

Föreslaget planområde



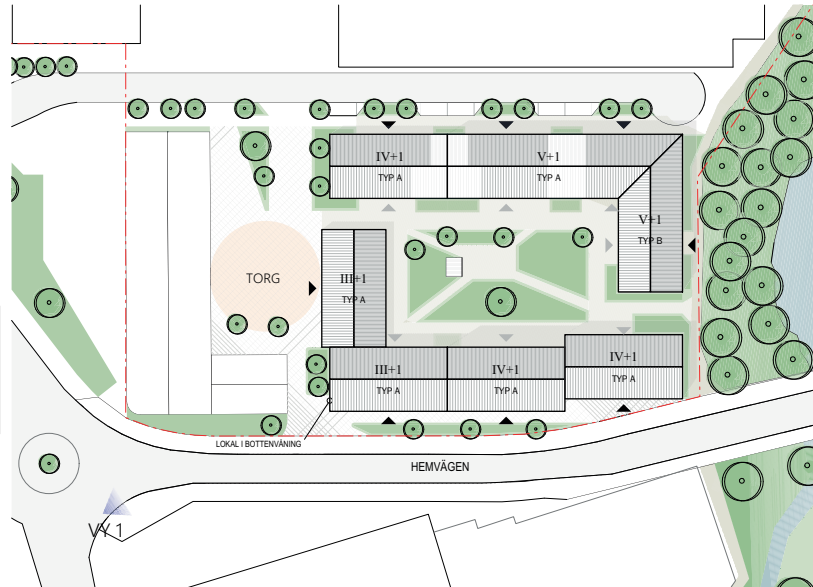
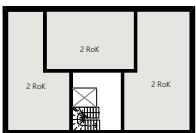
**BOMULLEN 1**  
TYPPLANER

BYA: 2060 m<sup>2</sup>

BTA (EJ VIND): 8710 m<sup>2</sup>  
BTA VIND: 2060 m<sup>2</sup>

TOTAL BTA: 10770 m<sup>2</sup>

ANTAL LÄGENHETER: 112 ST  
LÄGENHETER PÅ VIND EJ INRÄKNAT.



Kv. Bomullen omgivningen



Kv Bomullen

600 m

0 200 400 600 m  
Skala 1:5 000. SWEREF 99 TM. RH 2000.

Det mesta finns i närheten...

N 6422499  
E 356363

LANTMÄTERIET

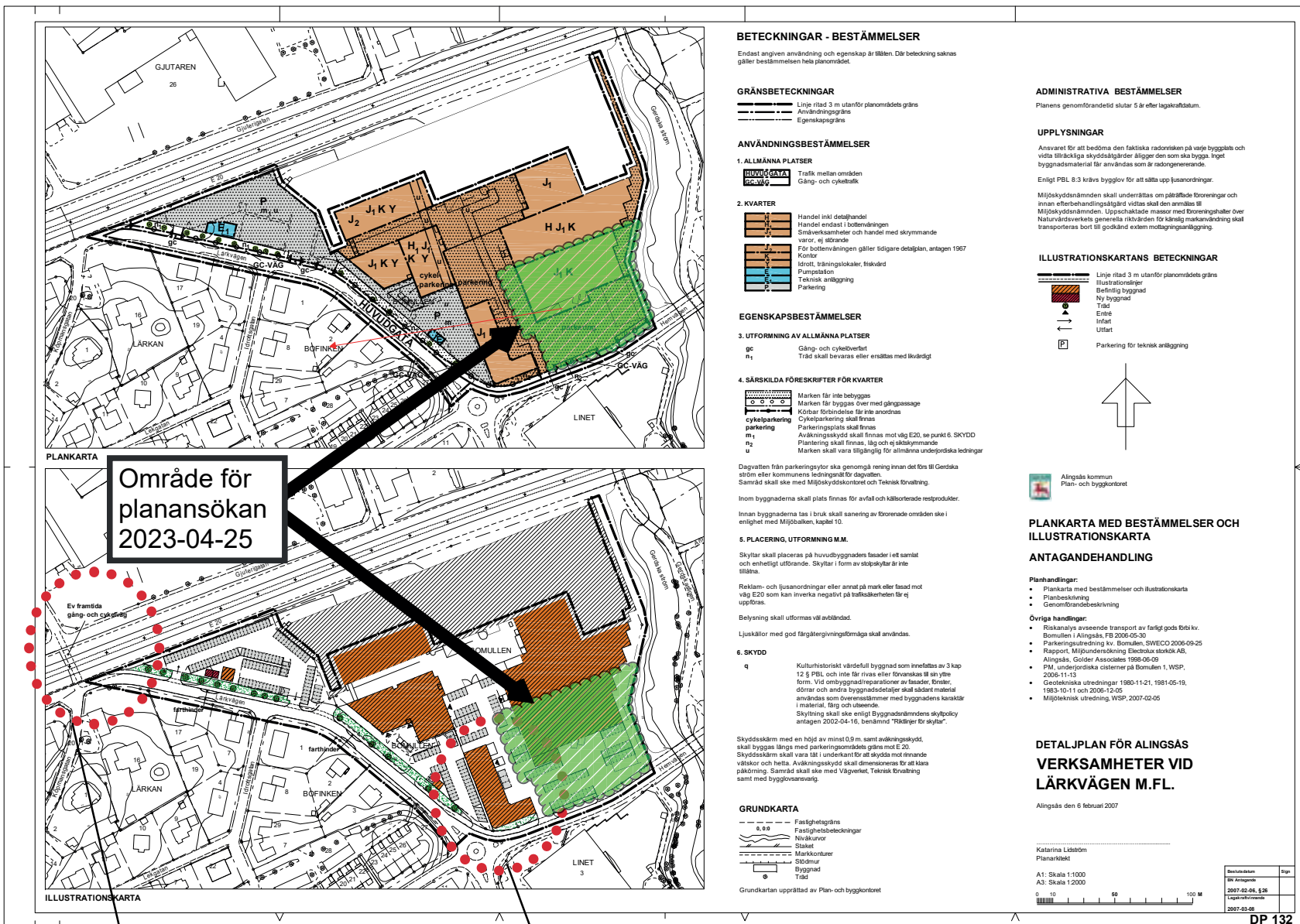
Utveckling av Kv Bomullen 1 Alingsås  
2023-03-09

Ansökan om planbesked för bostäder vid Hemvägen

TB GRUPPEN  
FÖR ETT LEVANDE SAMHÄLLE

lilje wall

# Förutsättningar detaljplan 2007



## BETECKNINGAR - BESTÄMMELSER

Endast angiven användning och egenskap är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen hela planområdet.

- GRÄNSBETECKNINGAR**
- Linje ritad 3 m utanför planområdets gräns
  - Användningsgräns
  - Egenskapsgräns

## ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER

### 1. ALLMÄNNA PLATSER

- HUVUDGATA**  
gc,vg
- Trafik mellan områden
  - Gång- och cykeltrafik

### 2. KVARTER

- Handel inkl detaljhandel
- Handel endast i bottenvåningen
- Småverksamheter och handel med skyrmmande varor, ej såltande
- För bottenvåningen gäller tidigare detaljplan, antagen 1987
- Kontor
- Inrätt, träningslokaler, friskvård
- Pumpstation
- Teknisk anläggning
- Parkering

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER

### 3. UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- gc Gång- och cykelbortfart  
n<sub>1</sub> Träd skall bevaras eller ersättas med likvärdigt

### 4. SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER FÖR KVARTER

- Marken får inte bebbyggas
- Marken får byggas över med gångpassage
- Kontor förändelse får inte användas
- Cykelparkering skall finnas
- Parkeringsplats skall finnas
- Avskrivningskydd skall finnas, mot väg E20, se punkt 6. SKYDD
- Planering skall finnas, lägg och ej åskådliggöra
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

Dayvatten från parkeringsytor ska genomgå rening innan det förs till Gerdiska stöten eller kommunens ledningsnät för dagvatten.

Samråd skall ske med Miljöskyddskontoret och Teknisk förvaltning.

Inom byggnaderna skall plats finnas för avfall och källsorterade restprodukter.

Innan byggnaderna tas i bruk skall sanering av förorenade områden ske i enlighet med Miljöbalken, kapitel 10.

### 5. PLACERING, UTFORMNING M.M.

Skyttar skall placeras på huvudbyggnads fasader i ett samlat och enhetligt utförande. Skyttar i form av stöpskyttar är inte tillåtna.

Reklam- och ljusanordningar eller annat på mark eller fasad mot väg E20 som kan inverka negativt på trafikkerheten får ej uppföras.

Belysning skall utformas väl avbildad.

Ljuskällor med god färgåtergivning förmåga skall användas.

### 6. SKYDD

Kulturhistoriskt värdefull byggnad som innefattas av 3 kap 12 § PBL och inte får rivras eller förvaras till sin yttre form. Vid ombyggnadsreparationer av fasader, dörrar, dörrar och andra byggnadsdetaljer skall sådant material användas som överensstämmer med byggnadens karaktär i material, lägg och utseende. Skyttring skall ske enligt Byggnadsnämndens skyttopolj antagen 2002-04-16, benämnd "Riktlinjer för skyttar".

Skyddsskärm med en höjd av minst 0,9 m, samt avskrivningskydd, skall byggas längs med parkeringsområdets gräns mot E 20. Skyddsskärm skall vara till underkant för att skydda mot tvärsåg väst och hetta. Avskrivningskydd skall dimensioneras för att klara påkörning. Samråd skall ske med Vägverket, Teknisk förvaltning samt med byggisvarare.

## GRUNDKARTA

- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckningar
- Nivåkurvor
- Staket
- Markkonsturer
- Slödmur
- Byggnad
- Träd

Grundkartan upprättad av Plan- och byggnadskontoret

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Planens genomförandetid slutar 5 år efter lagkraftdatum.

## UPPLYSNINGAR

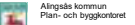
Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggnad och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga. Inget byggnadsmaterial får användas som är radongenererande.

Enligt PBL 8:3 krävs bygglov för att sätta upp ljusanordningar.

Miljöskyddsnämnden skall underlättas om påtvingade förelagningar och innan efterbehandlingsåtgärder vidtas skall den anmälas till Miljöskyddsnämnden. Uppschaktade massor med föroreningar över Naturvårdsverkets generella riktvärden för kätstig markanvändning skall transporteras bort till godkänd extern mottagningsanläggning.

## ILLUSTRATIONSKARTANS BETECKNINGAR

- Linje ritad 3 m utanför planområdets gräns
- Illustrationslinjer
- Befintlig byggnad
- Ny byggnad
- Träd
- Entré
- Infart
- Utfart
- Parkering för teknisk anläggning



## PLANKARTA MED BESTÄMMELSER OCH ILLUSTRATIONSKARTA

### ANTAGANDEHANDLING

- Planhandlingar:**
- Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta
  - Planbeskrivning
  - Genomförandebeskrivning
- Övriga handlingar:**
- Risikanalyt avseende transport av farligt gods till kv. Bomullen i Alingsås, FB 2006-05-30
  - Parkeringstudering kv. Bomullen, SWECO 2006-05-25
  - Rapport, Miljöundersökning Electrolux storkök AB, Alingsås, Golder Associates 1998-05-09
  - FM, underjordiska cisterner på Bomullen 1, WSP, 2006-11-13
  - Geotekniska utredningar 1980-11-21, 1981-05-19, 1983-10-11 och 2006-12-05
  - Miljöteknisk utredning, WSP, 2007-02-05

## DETALJPLAN FÖR ALINGSÅS VERKSAMHETER VID LÄRKVÄGEN M.FL.

Alingsås den 6 februari 2007

Katarina Låstöm  
Planarkitekt

A1: Skala 1:1000  
A3: Skala 1:2000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 M

Revisiordsnr	Dag
2007-02-06_638	
Lagutskrivningsnr	
2007-03-08	

## Parkering

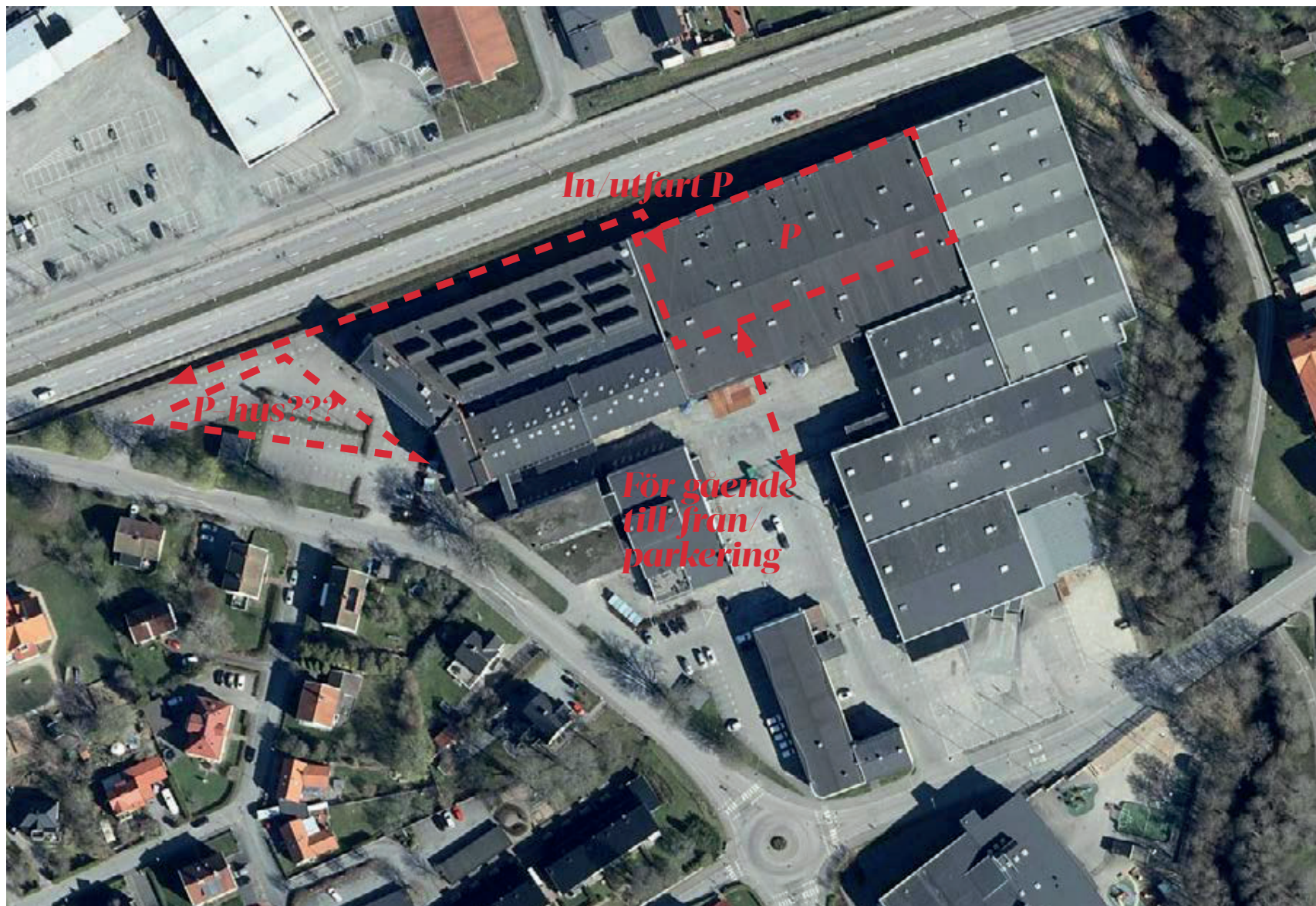
Med ca 200 - 250 bostäder och ett p-tal på 0,8 innebär att det behövs ca 160 - 200 parkeringsplatser för bostäder. Utöver det tillkommer parkeringsbehov för verksamheter.

För att inte nyttja marken till att ställa bilar på (viss markparkering behövs givetvis) så föreslås att använda delar av byggnaden mot E20 för parkering.

Parkering inomhus i rödmarkerad del är lämplig utifrån pelarstomme och kan vara i ett eller två plan.

Man kommer till parkeringen med bil via lokalgata mot E20, till fots via entré mot söder. Boende och andra som är på väg till och från garaget ökar livaktigheten vid "Bruksgatan".

Som ett alternativ kan ett p-hus på Bomullen 3 (kommunens mark) utredas. Den triangelformade fastigheten har sannolikt få andra användningsområden och skulle kunna bidra till att ytterligare skärma av trafiken. I ett parkeringshus kan rampen till en GC-bro integreras - om man vill nå norra sidan av E20.



Två alternativa parkeringslösningar - inomhus i befintlig byggnad eller som ett fristående parkeringshus.

**Från:** [Clas Lerander](#)  
**Till:** [Lovisa Grahn](#)  
**Kopia:** [Magnus Johansson](#)  
**Ärende:** VB: Frågor ang. ansökan om planbesked, Hemvägen 20-22. (del av Bomullen 1)  
**Datum:** den 12 maj 2023 12:05:35  
**Bilagor:** [image001.png](#)

**VARNING:** Det här mejlet är skickat från en extern adress. Klicka inte på länkar eller bifogade filer om du inte känner igen avsändaren och vet att innehållet är säkert.

Hej

Se våra svar i ditt mejl nedan.

Trevlig helg  
Mvh  
**Clas Lerander**  
070-377 26 70

**TB|GRUPPEN**  
FÖR ETT LEVANDE SAMHÄLLE  
[www.tb.se](http://www.tb.se)

**Från:** Lovisa Grahn <Lovisa.Grahn@alingsas.se>

**Skickat:** den 3 maj 2023 14:23

**Till:** Clas Lerander <Clas.Lerander@tb.se>

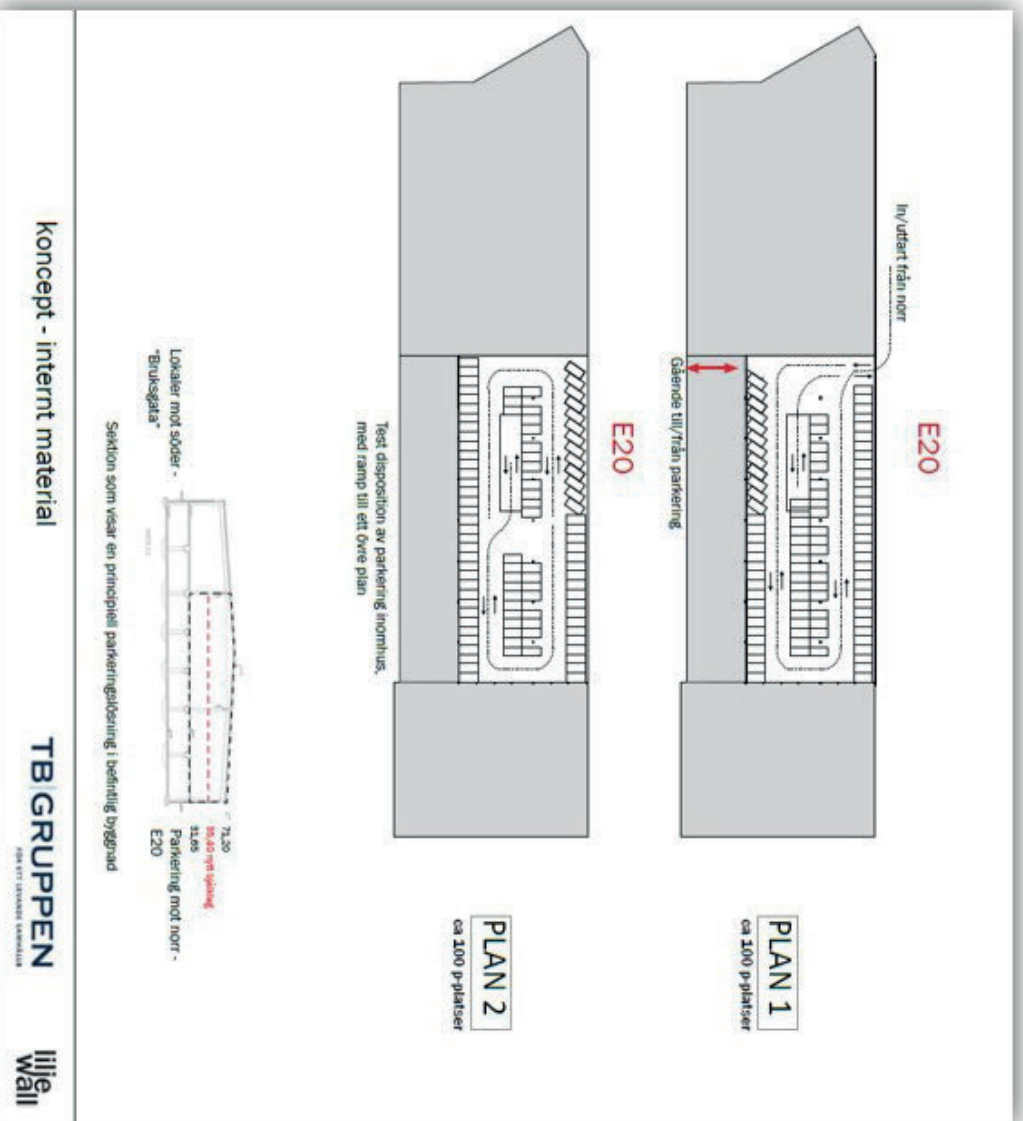
**Ämne:** Frågor ang. ansökan om planbesked, Bomullen 1

Hej Clasi

Tack för ett trevligt samtal, som jag sa på telefon så har vi ett par frågor som vi behöver ha svar på som komplettering av er ansökan om planbesked för Bostäder vid Hemvägen (Bomullen 1), och det är följande:

### 1) Parkering

- Hur nära har ni studerat möjligheten att bygga om befintlig byggnad längs E20 till parkeringshus?  
Liljewall kom med denna idé efter att vi diskuterat hela området och hur det kommer se ut de närmaste 10-15 åren. Byggnaden utefter E20 är en industribygnad för tung industri. Den är mycket robust eftersom den tidigare innehållit bearbetning av tunnplåt och stål. Byggnadens stomme är inte påverkad av tid på samma sätt som klimatskalet. Vi tänker oss en användning av byggnaden som överensstämmer med hela området även i framtiden. Efter att det konstaterats att byggnadsstommen, stabilitetsmässigt är lämpad för parkeringsgarage har studier även gjorts av rumshöjder och spännvidder. Detta har sammantaget gett resultatet att byggnaden är lämpad för garage enligt nedan.



- Har ni tittat på om angöring med bil söderifrån till ett sådant p-hus (istället för via lokalgata längs E20) kan vara möjlig?

Liljewall har i sin visionsbild som sträcker sig 25-30år över området föreslagit en "Bruksgata" söder om den långa industribyggnaden. Denna "Bruksgata" skulle vara en gata på de gåendes villkor som binder samman bostadskvarteren i söder och verksamheterna som kommer finnas i den långa byggnaden utefter E20 i norr. Verksamheter vi tänker oss är idrottsverksamheter och liknade samt parkering. Med detta i åtanke är det naturligare att låta biltrafiken vara på norra sidan av byggnaden. Det finns gott om mark mellan E20 och byggnaden och avståndet mellan lokalgatan och E20 blir inte kortare än på norra sidan av E20 mot lokalatorna där.

## 2) Hela fastigheten

- Hur går era tankar om utveckling av resten av fastigheten?

Vår ambition är att över tid avveckla den tunga industri och lager-logistikverksamhet som idag finns i området. Vår tidshorisont är då 10-20år. Vi vill framför allt minska på de tunga transporterna som finns i området.

Idag har vi endast ansökt om en planändring längs med Hemvägen för att möjliggöra byggnation av bostäder till den volym och skala som vi bedömer är lämpligt att genomföra för både oss och invånarna i staden i en första etapp.

Omvandlingen av hela området kommer att ta lång tid och vi vill inte "skrämma bort" verksamheter som kommer att kunna fungera och göra området befolkat under dygnets alla timmar. Vi ser en liten risk i att verksamheter som är bra för området försvinner innan de nya detaljplanerna som kommer i framtiden kan sättas i verket. Vi tänker oss att vi delat upp hela området i årsringar där "Gjutaren" (gröna huset) och Hemvägen 20-22 är de första årsringarna.

- Och hur påverkar de tankarna befintliga verksamheter i området?

Som jag beskrivit ovan är vår ambition att minska industriverksamheten till förmån för sådan verksamhet som vi har bygglov för dvs tex idrottsverksamhet. Befintliga detaljplaner tillåter industri