



Begäran om planbesked

Alingsås kommun,
Kommunledningskontoret
441 81 Alingsås
kommunstyrelsen@alingsas.se

* = Obligatorisk uppgift

Fastighet

Fastighetsbezeichnung*

Brunnsgården 1

Fastighetens adress*

Norra Ringgatan 8

Ansökan avser*

- Ändring av befintlig detaljplan
 Upphävande av detaljplan
 Upprättande av ny detaljplan

Byggnad*

- Enbostadshus
 Rad-, par-, kedjehus
 Tvåbostadshus
 Flerbostadshus
 Fritidshus med en eller två bostäder
- Komplementbyggnad (uthus, garage, förråd och dylikt)
 Industri- eller lagerbyggnad
 Studentbostadshus
 Hus för äldre eller personer med funktionsnedsättning
 Annan byggnad eller anläggning, ange typ

Antal berörda lägenheter:

Därav specialbostäder:

Upplåtelseform för lägenheter

- Hyresrätt
 Bostadsrätt
 Äganderätt

Beskrivning och motivering av projektet*

Se bilaga 1. Ansökan om Planbesked Brunnsgården 230705

Sökande

Företagsnamn eller personnamn*

Alingsåshem AB

Organisations- eller personnummer*

556401-2374

Telefon (även riktnummer)*

0322-617700

Utdelningsadress*

Postnummer*

Box 146

Postort*

Alingsås

E-postadress

Företagets projektnummer

Kontaktperson (om sökanden är ett företag)

Förnamn*

Christer

Telefon (även riktnummer)

0322-617767

Efternamn*

Halldén

E-postadress

christer.hallden@alingsashem.se

Alingsås kommun, kommunledningskontoret

Fastighetsägare, tomträttsinnehavare (om annan än sökanden)*

Faktureringsadress (om annan än sökandens)*

Bilagor

- | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Situationsplan eller karta över området (obligatoriskt) | <input type="checkbox"/> Geoteknisk undersökning (översiktlig) | <input type="checkbox"/> VA-lösning | <input type="checkbox"/> Trafiklösning |
| <input type="checkbox"/> Översiktlig miljöbedömning | <input type="checkbox"/> Energi- och hushållning | <input type="checkbox"/> Tillgänglighet | <input type="checkbox"/> Hälsa och säkerhet |
| <input type="checkbox"/> Avfall | <input type="checkbox"/> Exploateringsgrad/BTA | <input type="checkbox"/> Modell, fotomontage eller liknande | |
| <input type="checkbox"/> Riskanalys | <input type="checkbox"/> Upphävande av strandskydd | <input type="checkbox"/> Hustyper | |

Avgift betalas enligt av kommunen fastställd taxa.

Underskrifter

Sökandens underskrift*



Fastighetsägarens underskrift (om annan än sökanden)*

Namnförtydligande*

CHRISTER W HALLDÉN

Namnförtydligande*

Information

PBL 5 kap. Att ta fram detaljplaner och områdesbestämmelser

1 § Detta kapitel innehåller bestämmelser om hur en detaljplan och områdesbestämmelser upprättas, antas, ändras och upphävs samt om besked från kommunen om att inleda en sådan planläggning.

Planbesked

2 § På begäran av någon som avser att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan antas, ändras eller upphävs eller att områdesbestämmelser ändras eller upphävs, ska kommunen i ett planbesked redovisa sin avsikt i frågan om att inleda en sådan planläggning.

3 § En begäran om planbesked ska vara skriftlig och innehålla en beskrivning av det huvudsakliga ändamålet med den avsedda åtgärden och en karta som visar det område som berörs.

Om åtgärden avser ett byggnadsverk, ska begäran också innehålla en beskrivning av byggnadsverkets karaktär och ungefärliga omfattning.

4 § När kommunen har fått en begäran om planbesked som uppfyller kraven i 3 § ska kommunen ge sitt planbesked inom fyra månader, om kommunen och den som har gjort begäran inte kommer överens om något annat.

5 § Av planbeskedet ska det framgå om kommunen avser att inleda en planläggning.

Om kommunen avser att inleda en planläggning ska kommunen i planbeskedet ange den tidpunkt då planläggning enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller ändra eller upphäva områdesbestämmelser.

Om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange skälen för det.

Alingsåshem 2023-07-05

Alingsås kommun
Kommunledningskontoret
441 81 Alingsås

Bilaga 1. Ansökan om planbesked

Berörande fastigheten Alingsås Brunnsgården 1

Ny detaljplan för bostäder i flerfamiljshus

Inom sökandens fastighet Brunnsgården 1 finns idag byggnation som inhyser äldreboende. Byggnationen är äldre och i behov av betydande underhålls- och anpassningsåtgärder för att fungera som äldreboende i framtiden. Detaljplanen som finns för Brunnsgården 1 togs fram för att möjliggöra en anpassning av befintlig bebyggelse men gällande detaljplan avses inte genomföras.

Brunnsgården 1 är beläget vid Norra Ringgatan utmed vilken det uppförts nya bostäder på senare tid, t.ex. Prästlyckan.

Den nya byggnationen utmed Norra Ringgatan har givits en utformning och gestaltning som kommit att uppskattas av såväl boende i Alingsås som externa intressenter.

Sökandens ambition med Brunnsgården 1 är att i stället för omfattande och därmed kostsamma anpassningar av den befintliga bebyggelsen riva denna och uppföra ny bostadsbebyggelse som harmoniserar med Norra Ringgatan och möter upp trädstadens kvalitéer.

Den stationsnära centrumstaden förlängs därmed och överensstämmer med nya stadsplanen för Alingsås stad. Den nya bebyggelsen inom Brunnsgården 1 ska utformas med det våningsantal och den kvartersstruktur som bäst ger förutsättningar för en sömlös passage genom hela stadsplanens "zon A", se bild 1.

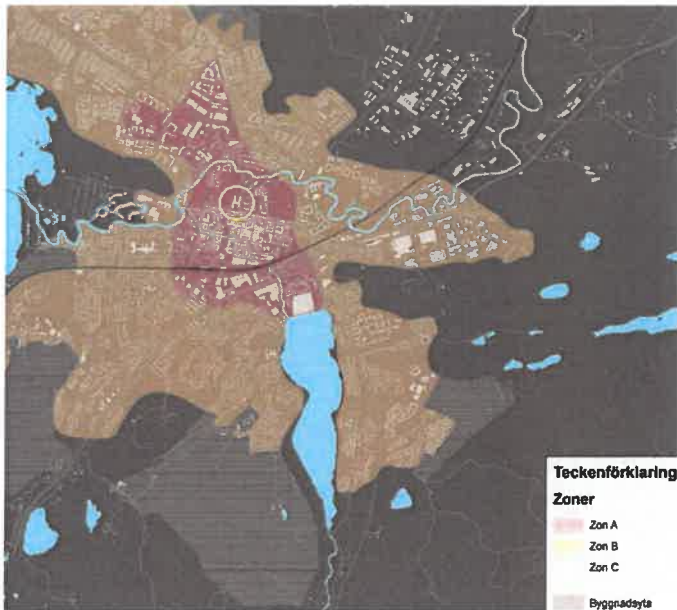


Bild 1. Zonindelning från Alingsås Stadsplan med Brunnsgården 1 markerad.

Brunnsgården 1

Brunnsgården 1 är lokaliserad norr om Norra Ringgatan och trästaden. I väster och norr finns det en kyrkogård och i öster finns befintlig bostadsbebyggelse, se bild 2.



Bild 2. Brunnsgården 1.

Bebyggelsen inom Brunnsgården 1 är på grund av sin ålder i behov av anpassningsåtgärder för att fortsatt vara lämplig för nuvarande användning. Under delar av befintlig bebyggelse finns ett skyddsrum där kommunarkivet tidigare inhysts. Ingen av den befintliga byggnationen har bedömts som bevarandevärd i den utredning som gjordes av regionmuseum Västra Götaland vid framtagandet av befintlig detaljplan.

Brunnsgården 1 ägs av Alingsåshem och det är endast denna fastighet som planbeskedet omfattar.

Brunnsgården 1 har en areal på drygt 1 ha.

Nuvarande detaljplan

Brunnsgården har en gällande detaljplan som antogs 2019. Genomförandetiden gäller till 2024. Den befintliga detaljplanen togs fram för att möjliggöra anpassningar av befintlig bebyggelse, något som har kommit visa sig både ekonomiskt och gestaltningsmässigt ofördelaktigt.

Befintlig detaljplan medger byggnader för bostad, kontor och vård samt i mindre omfattning centrumverksamhet. Byggnationen får ske i två, tre eller fyra våningar och befäster därmed den befintliga bebyggelsen inom Brunnsgården 1.

Tyvär möjliggör inte gällande detaljplan att bygga med den kvartersstruktur som överensstämmer med den stadsplan som arbetats fram av Alingsås kommun, se bild 2.

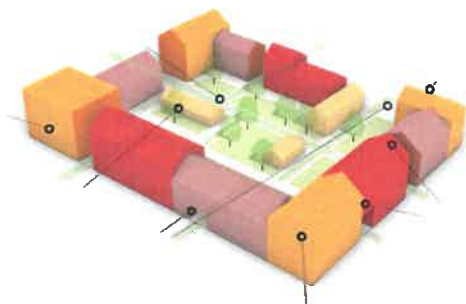


Bild 2. Önskad kvartersstruktur enligt Alingsås Stadsplan.

Alingsåshems förslag

Inom Brunnsgården 1 avses ett eller möjligen två tydliga kvarter, bestående av huvudsakligen bostäder, uppföras. Bostäderna ska inrymmas i flerfamiljshus som placeras i en kvartersstruktur för att möta upp befintlig struktur i trästaden och utgöra en naturlig förlängning av densamma. Den tänkta kvartersstrukturen inom Brunnsgården 1 framgår av bild 3 och 4.



Bild 3. Tänkta struktur för Brunnsgården 1 om bebyggelsen utformas i ett kvarter.

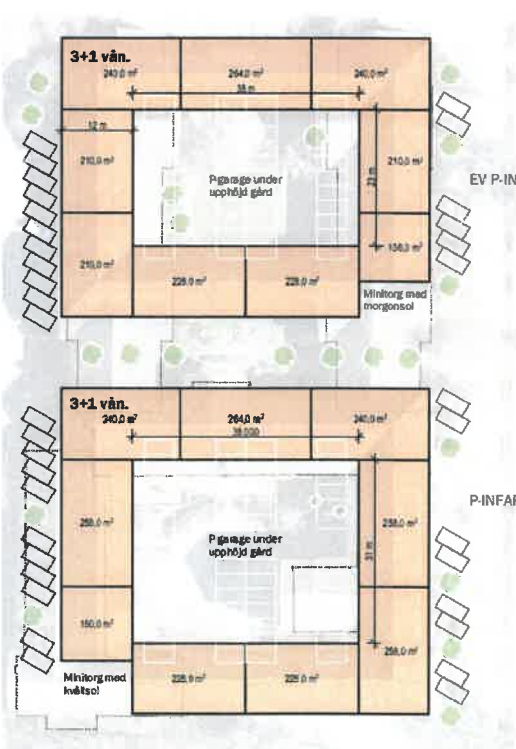


Bild 4. Tänkta struktur för Brunnsgården 1 om bebyggelsen utformas i två kvarter.

Upplåtelseformen av bostäderna inom Brunnsgården 1 kommer vara en blandning av hyresrätter och bostadsrätter, alternativt ägarlägenheter. Fördelningen av upplåtelseform kommer vara beroende av vilken kvarterstruktur bebyggelsen ges inom Brunnsgården 1.

Antalet lägenheter beräknas bli ca 150 – 200 st och antalet BTA beräknas bli i storleksordningen 12 – 13 000 kvm varpå en exploateringsgrad på ca 1,2 uppnås.

Gemensamma ytor

Det kommer att finnas gårdar för de boende inom kvarteret/kvarteren där det kommer finnas goda möjligheter till rekreation och social interaktion mellan de olika bostäderna där naturen bevaras.

Utformning

Brunnsgården 1 ska upplevas som ett lugnt område som känns naturlig och evig i sitt sammanhang. Med tre till fyra våningar, avfasade hörn och en varierad fasadstruktur med en uppbruten byggnation kommer Brunnsgården 1 att stämma väl överens med de intentioner som stadsplanen ger uttryck för.

Marken inom Brunnsgården 1 är flack varför någon anpassning av bebyggelsen till terrängen inte bedöms nödvändig.

Angöring, tillgänglighet och mobilitet

Brunnsgården 1 kommer angöras från Norra Ringgatan samt det cykel- och promenadstråk som är beläget i den trädallé som finns utmed denna.

Brunnsgårdens centrumnära läge innebär promenad- och cykelavstånd till service och pendlingsmöjligheter.

Parkering inom Brunnsgården 1 kommer ske i parkeringsgarage som tjänar det dubbla syftet som skyddsrum. En viss mängd parkering kan komma behöva utgöras av markparkeringar inom Brunnsgården 1.

Cykelparkering som möjliggör en god tillgänglighet även för icke bilburen trafik ska eftersträvas i utformningen av Brunnsgården 1.

Utredningar

Vid arbetet med befintlig detaljplan gjordes flertalet utredningar som geoteknik, buller, miljö, trafik, dagvatten, risk, strålning m.fl. som till en inte oansenlig del torde kunna utgöra underlag för ny detaljplan.

Brunnsgården 1 är redan ianspråktagen med bebyggelse varför en ny detaljplan inte innebär att oanvänd mark behöver tas i anspråk med anledning av en detaljplan.

Utmed Norra Ringgatan finns en allé som tillför stora kvalitéer för området. Utformningen av ny bebyggelse inom Brunnsgården 1 ska ske på ett sätt så allén inte påverkas. Inte heller befintliga träd i övrigt runt Brunnsgården 1 ska påverkas utan bör få finnas kvar för att ge en vacker inramning till platsen och bebyggelsen.

Den miljöutredning som gjordes vid framtagandet av den befintliga detaljplanen gav inte några indikationer på föroreningar inom Brunnsgården 1.

Geotekniska utredningar gjordes i samband med arbetet med befintlig detaljplan och det framkom i dessa utredningar att marken bör klara belastningen av byggnader med fyra våningar.

Brunnsgården 1 ligger ca 4 m över högsta högvattennivå och det är ca 100 m till Sävån som ligger norr om Brunnsgården 1, någon översvämnings- eller erosionsrisk föreligger inte.

Enligt utredningen till den befintliga detaljplanen finns det ett Natura 2000 område ungefär 500 m i från som inte bedöms påverkas av tillkommande bebyggelse.

Enligt tidigare gjorda radonmätningar ligger Brunnsgården 1 inom normalriskområde för radon.

Brunnsgården 1 är i dagsläget anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

För Alingsåhem



Christer Winther Halldén

Affärsområdeschef Fastighet och Projekt.

Bilaga 2. Kartbild – Brunnsgården 1

Ansökan om planbesked

