



Datum: 2025-01-10  
Handläggare: Elisa Johansson  
Diariernr: 2024.362 KS

Kommunstyrelsen

## Planbesked fastigheten Hill 3

### Ärendebeskrivning

En komplett begäran om planbesked har inkommit den 16 september 2024 och kommunen ska normalt ge planbesked inom fyra månader angående avsikten att inleda ett planarbete. Efter kontakt med sökande har handläggningstiden förlängts något.

Planbegärens syfte är att ändra gällande detaljplan, som anger användningen bostad, för att även möjliggöra kontors- och centrumändamål på fastigheten Hill 3. Ansökan avser även att pröva möjligheten att tillskapa kontor i den befintliga magasinsbyggnaden på innergården.

### Kommunledningskontorets yttrande

Fastigheten Hill 3, även kallad Sandquistska gården, är belägen i den sydvästra delen av Alingsås stadskärna, i korsningen Södra Ringgatan/Östra Vattugränd. Kvarteret anlades på 1700-talet och den äldsta bebyggelsen tros vara från 1830-talet. På fastigheten finns idag en huvudbyggnad i två våningar med tillhörande komplementbyggnader. Huvudbyggnaden inrymmer kontor, verksamheter och en bostad och det har funnits ett tidsbegränsat bygglov för verksamheterna som nu har löpt ut. Historiskt sett har fastigheten inrymt flertalet olika verksamheter samt bostäder.

Gällande detaljplan för fastigheten är DP12 från 1990 som anger användningen bostad där huvudbyggnad får uppföras i två våningar. Viss del av fastigheten berörs av prickmark som anger att marken inte får bebyggas. Generella bestämmelser i planen omfattar fasadmaterial och fasadkulör samt takutformning och takmaterial. Den kulturhistoriskt och miljömässigt värdefulla bebyggelsen får ej förvanskas till sin yttre form och allmänna karaktär.

En inriktning i kommunens översiktsplan, antagen den 31 oktober 2018, § 182, är att stadens identitet skapas genom en välbevarad historisk stadskärna med närhet till service, handel och god kollektivtrafik. Stadskärnans historiska bebyggelsemiljöer är ett av de största besöksmålen i kommunen. Aktuell fastighet pekats ut som byggnadsminne och är lokaliserad inom stadskärnan som är av riksintresse för kulturmiljövård.

Kommunledningskontorets generella bedömning är att föreslagen förändring av detaljplanen går i linje med kommunens styrande dokument samt fastighetens historiska utveckling som handels- och hantverksgård. I en detaljplan bör skicket på bebyggelsen, och påverkan på de kulturhistoriska värdena, utredas och ligga till grund för eventuell tillämpning av skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Utökad förfarande bedöms som lämpligt för kommande planarbete på grund av områdets lokalisering inom riksintresse för kulturmiljövård.

Nedan följer aspekter som lyfts under beredningen av planbeskedsansökan.

Fastigheten är, sedan år 2001, byggnadsminnesförklarad och omfattas därav av skyddsbestämmelser som innebär att byggnaderna ej får rivs och varken till sitt yttre, eller till sin planlösning, byggas om eller på annat sätt förändras. Byggnaderna ska skötas så att de inte förfaller och underhåll ska ske med material och metoder anpassade till byggnadernas egenart. Fastigheten får heller inte ytterligare bebyggas eller på annat sätt förändras och byggnadernas, samt gårdsmiljöns utseende och karaktär, får inte förvanskas.

Vid en eventuell förändring på fastigheten ska tillstånd sökas hos länsstyrelsen.

I Alingsås kommuns kulturmiljöprogram, antagen den 25 april 2018, § 88, pekas Hill 3 ut som en fastighet med mycket högt kulturhistoriskt värde då det är en av de bevarade handels- och hantverksgårdar som utgör en viktig del av Alingsås historia och stadsmiljö. I bedömningen har både bebyggelsen och gårdsmiljön med dess vårdträd och vattenpump lyfts som värdefulla element i kulturmiljön. Genom att tillåta kontor- och centrumändamål kan förändringar på huvudbyggnaden undvikas eftersom den redan är anpassad för de verksamheter och den bostad som finns i byggnaden. Magasinsbyggnaden är däremot i dåligt skick och får i dagsläget inte beträdas. Ingen förändring är tänkt att ske i gårdsmiljön.

Under planarbetet behöver skicket på bebyggelsen, främst magasinsbyggnaden, utredas och en antikvarisk utredning tas fram som underlag för en bedömning kring påverkan på byggnadsminnet och de kulturhistoriska värdena. Skyddsbestämmelser och rivningsförbud kan bli aktuella att införa i plankartan. Ytterligare utredningar som kommer behöva tas fram under planarbetet är parkeringsutredning. Vid eventuella markingrepp kan en miljöteknisk markundersökning behövas genomföras med anledning av att det tidigare har funnits ett tvätteri på aktuell fastighet.

Ett planavtal behöver upprättas mellan sökande och samhällsbyggnadsförvaltningen. En detaljplaneändring bedöms kunna antas under år 2027. En förutsättning för detta är att sökanden skrivit under ett planavtal om finansiering av planarbetet senast år 2025. Med jämna mellanrum beslutar kommunstyrelsen om en prioritering mellan de olika detaljplanerna. Det innebär att tidpunkten för antagande av en detaljplan kan komma att justeras.

### **Ekonomisk bedömning**

Planarbetet kommer att finansieras av sökanden vilket regleras i planavtal mellan sökande och samhällsbyggnadsförvaltningen. Beredning av planbeskedet bekostas av sökanden enligt gällande taxa.

### **Förslag till beslut**

#### **Förslag till beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott**

Positivt planbesked ges till att inleda ett planläggningsarbete för fastigheten Hill 3.

### **Bilagor**

Översiktskarta Hill 3

Ansökan om planbesked Hill 3 inkl. bilaga

### **Beslutet ska skickas till**

Planenheten

Åsa Jönsson  
Planchef  
tjänsteskrivelse, 2025-01-10

Elisa Johansson  
Planarkitekt Åsa Jönsson, Godkännare