Planbeskrivning



Samrådshandling

Ändring nr 2 av detaljplan 152 för fastigheten Kristina 4, Stora torget 3 i Alingsås stad, Alingsås kommun

---

Beslutande instans samråd: KSAU
Datum för beslut: 2026-11-11
Diarienummer: 2025.518 KS
Lagstiftning: Plan- och bygglagen 2010:900
(SFS t.o.m. 2023:173 och BFS 2020:8)

Förfarande: Standard
Upprättad: 2026-10-30
Genomförandetid: 5 år
Planförfattare: Emelie Aspeheim-Spreizer
Planenheten, SBF

Innehållsförteckning

Sammanfattning **2**
Läsanvisning 2

Inledning **3**
Vad är en detaljplan? 3
Planprocessen 3
Varför ändring av planen valts 4
Planeringsunderlag 5

Detaljplanens syfte **6**

Beskrivning av detaljplanen **6**
Läge och omfattning 6
Ärendeinformation 7
Planförslag 7

Motiv till detaljplanens regleringar **11**
Användning av kvartersmark 11
Generella egenskapsbestämmelser för hela ändringsområdet 11
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark 12
Upphävda användningsbestämmelser inom kvartersmark 14
Upphävda egenskapsbestämmelser inom kvartersmark 14

Planeringsförutsättningar och konsekvenser **14**
Kommunala 14
Fastigheter och rättigheter 17
Stadsmiljö och bebyggelse 17
Kulturmiljö 20
Trafik och mobilitet 20
Hälsa, störningar och risker 21
Geotekniska förhållanden 23
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken 24
Miljökvalitetsnormer 24
Teknisk försörjning 25
Organisatoriska frågor 25
Fastighetsrättsliga frågor 26
Ekonomiska frågor 27
Tekniska frågor 27

Medverkande tjänstepersoner **27**

Sammanfattning

Planområdet är beläget i korsningen Stora Torget - Norra Strömgatan i centrala Alingsås stad.

Planområdet omfattas av gällande detaljplan, DP 152, som medger centrum, bostäder (dock ej i bottenplan) samt vårdverksamhet. Fastigheten ägs av privat fastighetsägare och delar av huset hyrs ut för kontorsverksamhet med mera.

Fastighetsägaren ansökte den 28 november 2024 om planbesked för att möjliggöra en utveckling av fastigheten. Positivt planbesked med förbehåll om att utreda bostäder i bottenplan gavs av kommunstyrelsens arbetsutskott den 29 april 2025, § 69.

Planändringen syftar till att utreda lämpligheten för tillägg med bostäder inom delar av fastigheten och se över gällande detaljplans egenskapsbestämmelser för att möjliggöra vindsinredning samt tillägg med takkupor samt balkong.

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanen och ett genomförande av detaljplanen bidrar till ett säkerställande av en fortsatt ändamålsenlig användning av byggnaden och en hållbar utveckling av fastigheten.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts och kommunen bedömer att detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för luft/vatten/buller överskrids eller försämras. Bedömningen är sammantaget att ett genomförande av detaljplanen inte leder till några ökade störningar för omgivningen eller risker för människor vad gäller hälsa och säkerhet.

Läsanvisning

Detta dokument är en samrådshandling med ett förslag till ändring nummer 2 av detaljplan 152. Planändringen sker inom fastigheten Kristina 4 där markanvändning är centrum (C), vårdverksamhet (D) och bostäder preciserat med B_1 samt B_2. Bostäder tillåts inte i bottenplan i den gula bygganden, det så kallade telegraf-huset/Telia-huset som ansluter mot Stora torget samt i byggnadskroppen som ansluter mot Norra Strömgatan. Den markanvändning som föreslås prövas i planändringen är att bostäder kan möjliggöras på bottenplan inom bebyggelsen mot Norra Strömgatan och på ett hus vid innergården. Planändringen föreslår i övrigt översyn av gällande detaljplans egenskapsbestämmelser så att vindsinredning kan medges samt att takkupor och franska balkonger kan uppföras.

Inledning

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut inom ett visst område. När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en process där lämpligheten i förslaget prövas enligt plan- och bygglagen och berörda får möjlighet att lämna synpunkter.

Syftet med planprocessen är att pröva om ett förslag till markanvändning är lämpligt. Under planarbetet ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Synpunkter ska inhämtas av dem som berörs av förslaget. Även statliga myndigheter och kommunala förvaltningar ges tillfälle att lämna synpunkter.

Genom detaljplanen regleras bland annat markens användning och bebyggelsens utformning mer i detalj, om marken ska bebyggas med exempelvis bostäder, verksamheter eller handel, vilken storlek, höjd, avstånd från hus till tomtgräns eller taklutning som byggnaden får ha. En gällande detaljplan styr i regel om bygglov kan beviljas eller inte.

En detaljplan består av en plankarta och en planbeskrivning där även genomförandefrågor finns beskrivna. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som gäller tills dess att den upphävs eller ersätts av en ny.

Planprocessen

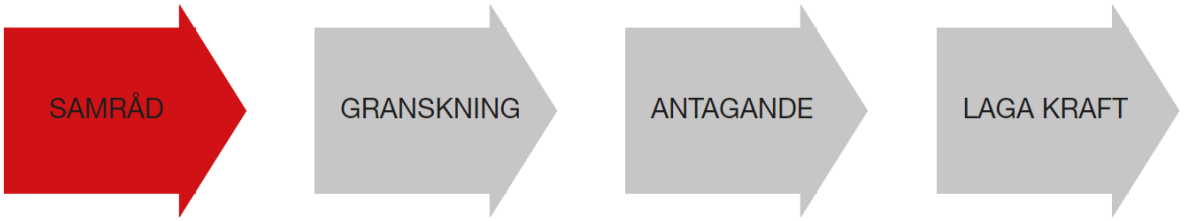
Planprocessen regleras av Plan- och bygglagen 5 kap. och den består av flera olika skeden; samråd, granskning och antagande innan den slutligen får laga kraft. Denna ändring av detaljplan tas fram enligt ett standardförfarande. Standardförfarandet kan tillämpas om ändringsförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Under planprocessens inledande skede tas ett förslag på ändring av detaljplan fram över ett område. Planförslaget redovisas på en plankarta med tillhörande planbeskrivning. För att samla information i ett tidigt skede om vad fastighetsägare, berörda hyresgäster, länsstyrelsen, lantmäteriet, kommunala myndigheter och andra som berörs anser om planförslaget genomförs ett samråd. Under samrådet kan ett samrådsmöte genomföras och eventuella synpunkter på planförslaget lämnas in i skriftlig form till kommunen. Samrådet föregås av att kommunen informerar om hur lång samrådstiden är och var planförslaget finns tillgängligt.

Efter samrådet genomförs eventuella revideringar av planförslaget innan det tillgängliggörs för granskning. Under granskningen, som är minst två veckor vid standardförfarande, har fastighetsägare, berörda hyresgäster, länsstyrelsen, lantmäteriet, kommunala myndigheter och andra som berörs möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget ytterligare en

gång. Granskningen ska föregås av en underrättelse där de som berörs av förslaget meddelas. När granskningen är avslutad sammanställs de inkomna synpunkterna från både samråd och granskning, samt svar på hur kommunen bemöter dem, i ett granskningsutlåtande.

Efter granskningen kan endast mindre revideringar av planförslaget göras innan beslutet om antagande av planförslaget tas. Beslut om antagande av planförslaget fattas av kommunstyrelsen vid standardförfarande. Detaljplanen får laga kraft tre veckor efter det att planförslaget antas, om inte beslutet om antagande överprövas eller överklagas. När detaljplanen har fått laga kraft börjar den gälla som en juridisk handling.



Planprocessen vid ett standard förfarande

Varför ändring av planen valts

En detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. En ändring av detaljplan kan omfatta förändring, borttagande och/eller införande av nya bestämmelser inom den ursprungliga detaljplanens planområde. En ändring kan också avse ett upphävande av en geografisk del av en detaljplan. Vid ändring av detaljplan görs ändringar i den ursprungliga planen och de ursprungliga planhandlingarna. En lämplighetsprövning görs inte för hela det ursprungliga planområdet, utan prövningen omfattar enbart den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. När ändringen har fått laga kraft är det planen i sin ändrade form som gäller. I denna planändring prövas tillägg med bostäder inom delar av fastigheten och se över gällande detaljplans egenskapsbestämmelser för att möjliggöra tillägg med takkupor samt balkong.

Föreslagen ändring bedöms vara förenlig med syftet i gällande plan som medger bostäder, vårdverksamhet och centrumändamål och då förändringen är av begränsad omfattning och inte påverkar detaljplanens grundläggande struktur eller genomförande bedöms en ändring av detaljplan kunna göras.

Planeringsunderlag

Nedan följer en sammanställning av de dokument som planhandlingarna består av samt de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Planhandlingar

- plankarta med planbestämmelser
- grundkarta 2026-10-04
- planbeskrivning med illustrationer
- fastighetsförteckning
- undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Plankartan är den juridiskt bindande planhandlingen. Planbeskrivningen (denna handling) är också en planhandling men har ingen rättsverkan. Planbeskrivningen ska användas för att underlätta förståelsen av detaljplanen och vara vägledande vid tolkningen av den.

Utredningar

- Parkeringsutredning (Plusbo, 2026-08-31)
- Kulturmiljöutredning (Norconsult 2026-10-06

Innehållet i utredningarna, samt vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning, redovisas nedan under respektive ämnesområde.

Förteckning över ursprunglig detaljplan och efterföljande ändringar:

Detaljplan för Alingsås. Bostäder och verksamheter vid Norra Strömgatan m.m., Laga kraft 2010-05-31

Med planen avses i första hand att komplettera med ny bebyggelse inom kvarteret Kristina och specificera befintliga fastigheters användningsområden som idag benämns allmänt ändamål i rådande detaljplan. Detaljplanen syftar även till att fastställa byggnaders kulturhistoriska värde för att ge kulturhistoriskt skydd i detaljplanen.

Ändring nr 1 av detaljplan 152 för del av Kristina 7, Kungsgatan 9 i Alingsås stad, Alingsås kommun, granskningshandling upprättad 2026-09-25

Syftet med detaljplanen är att, utöver kontor som gällande detaljplan medger, även möjliggöra för centrumändamål där tanken är att en vårdcentral ska kunna etablera sig. Planändringen fanns tillgänglig för samråd under perioden 9 juni – 2 juli 2026. Planändringen förväntas antas under kvartal 4 2026.

Ändring nr 2 av detaljplan 152 inom fastigheten Kristina 4, Stora torget 3 i Alingsås stad, Alingsås kommun, samrådshandling upprättad 2026-10-30

Syftet med planändringen är att utreda lämpligheten för tillägg med bostäder inom delar av fastigheten och se över gällande detaljplans egenskapsbestämmelser för att möjliggöra tillägg med takkupor samt balkong. Gällande detaljplans markanvändning med centrum och vårdverksamhet fortsätter gälla.

Detaljplanens syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att pröva tillägg med bostäder inom delar av fastigheten. Gällande detaljplan innebär en begränsning i att bostäder inte kan inredas i vindsplan samt bottenplan inom delar av fastigheten och inom planändringen prövas därav lämpligheten för att möjliggöra bostadsändamål i en central del av Alingsås stad.

Inom planändringen görs även en översyn av gällande detaljplans egenskapsbestämmelser för att möjliggöra tillägg med takkupor samt balkong. Fastighetens exponerade läge i direkt anslutning till Stora torget innebär att förändringar ska ske med hänsyn till stadsbild och kulturvärden i syfte att minska negativ påverkan på stadsbild och kulturmiljö. Befintlig bebyggelse inom fastigheten besitter höga kulturhistoriska värden och i samband med ändring av detaljplan avses de kulturhistoriska värdena säkerställas.

Beskrivning av detaljplanen

Läge och omfattning

Planområdet ligger i centrala Alingsås stad och omfattar fastigheten Kristina 4. Inom Kristina 4 ligger Telegrafhuset, bebyggelsen längs Norra Strömgatan och befintliga hus på innergården. Planområdet är cirka 2000 kvadratmeter stort. Planområdets läge i staden markeras i kartan nedan.



Orienteringskarta med planområdet markerat i rött. Stora torget i bild till höger.

Ärendeinformation

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade, den 23 april 2025, § 69, om att ge positivt planbesked till att inleda planläggningsarbete för del av fastigheten Kristina 7.

Kommunstyrelsen beslutade om planprioritering den 16 mars 2026, § 41. Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i den beslutade planprioriteringen för 2026–2027.

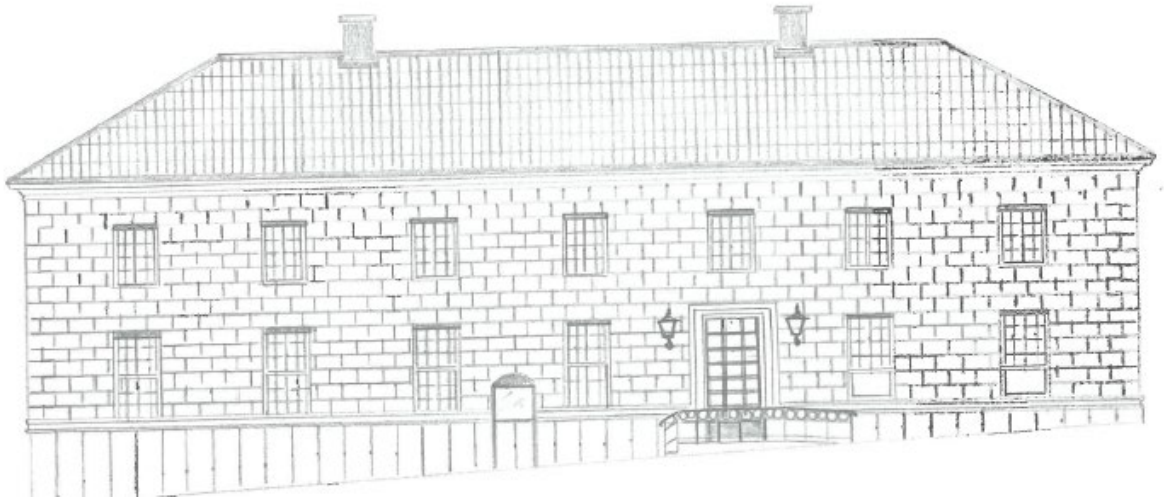
Detaljplanen tas fram genom ett standardförfarande enligt 5 kap § 7 Plan- och bygglagen. Detta förfarande kan tillämpas om förslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte heller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Förfarandet inleds med ett samrådsskede med de som är berörda. Efter ett granskningsskede upprättas sedan ett granskningsutlåtande och därefter antas planen av kommunstyrelsen.

Planförslag

Planförslaget innebär att bostadsändamål möjliggörs inom delar av fastigheten och att gällande detaljplans egenskapsbestämmelser ses över för att möjliggöra vindsinredning och tillägg med takkupor samt balkong. För att säkerställa befintlig bebyggelses kulturhistoriska värden reglerar planändringen skydd av kulturvärden, utformnings- och varsamhetsbestämmelser genom planbestämmelser i plankartan.

Telegrafhuset

Bebyggelseförslaget innebär att det så kallade Telegrafhuset föreslås inredas med bostäder på plan 2 och vindsvåning. Enligt gällande detaljplan är markanvändningen för Telegrafhuset centrum-, bostads-, och vårdändamål och planändringen föreslår att vind får inredas.



Telegrafhusets gestaltning och uttryck mot Stora torget avses bevaras och gällande detaljplan säkerställer kulturhistoriskt skydd och att fasader ska vara rusticerande kvaderstensimiterad (*sic*) mot gator och slätputs in mot gård, att fönster ska utföras med spröjsad indelning, port utförs med stenomfattning, tak ska har rött lertegel samt att stengrundens utseende inte får förändras. Planändringen reglerar även att äldre entrédörrar ska bevaras, att tidigare överljus ska återställas och att fönster ska utföras likt de befintliga.

Planändringen prövar även möjligheten till att uppföra franska balkonger och lunettfönster på takfallet mot innergård.

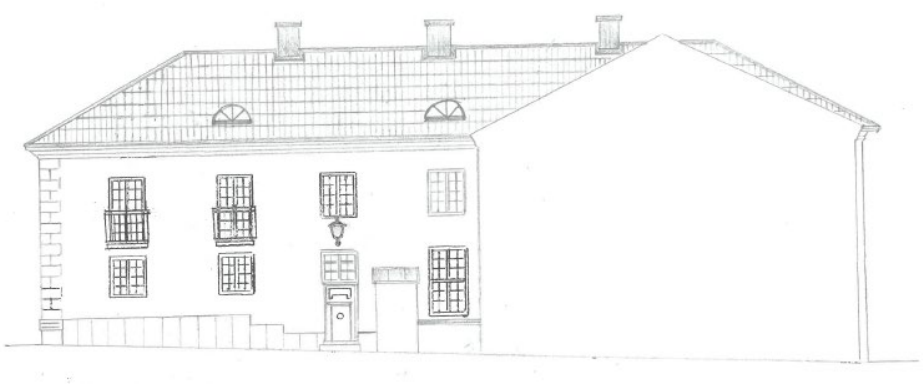


Illustration över föreslagna takkupor och franska balkonger mot innergård



Bild över Telegrafhusets fasad mot innergård i dagsläget

Med planändringens tillägg möjliggörs takkupor och franska balkonger, där takkupor och balkongernas gestaltning styrs genom utformningsbestämmelser.

Bebyggelse mot Norra Strömgatan

Planförslaget innebär att befintlig bebyggelse längs Norra Strömgatan föreslås inredas med bostäder i bottenplan. Enligt gällande detaljplan är markanvändningen för

byggnadskroppen centrum, - och vårdändamål samt att bostäder får inredas på plan 2. Genom planändringen föreslås en utökning så att bostäder möjliggörs i markplan.



Bild över befintlig bebyggelse mot Norra Strömgatan

Utöver gällande detaljplans utformningsbestämmelser kring fasadfärg och reglering av takkupor och frontespiser reglerar planändringen även en bestämmelse om takterrass mot innergård.

Gårdshus på innergården

Detaljplanen medger att centrum- och vårdändamål får uppföras inom byggnadskroppen. Planändringen föreslår tillägg med markanvändningen bostäder (**B**). För bebyggelsen regleras även en utformningsbestämmelse som innebär att fasad mot Stora torget inte får förses med ytterligare dörr- eller fönsterupptagningar.



Bild över befintligt gårdshus

Kvartersmark

Genom planändringen planläggs fastigheten Kristina 4 som kvartersmark med markanvändningen Bostäder samt Bostäder, ej i markplan.

Utformning och kulturmiljö

Stadskärnan beskrivs, i Alingsås stadsplan, som en av Sveriges bäst bevarade stadskärnor som visar ett gott exempel på den äldre svenska, småskaliga trästaden, med hantverks- och handelsgårdar. Inom staden finns också ett flertal välbevarade institutionsbyggnader som är representativa för stenhusarkitekturen kring sekelskiftet 1900. Alingsås stadskärna är ett utpekat riksintresse för kulturmiljövård vilket innebär att stadens välbevarade bebyggelse anses som ett allmänt intresse. Inom planändringens lämplighetsprövning har därför en kulturmiljöutredning gjorts för att utreda hur planförslagets förändringar påverkar de allmänna intressena. Kulturmiljöutredningen har konsekvensbedömt planförslaget och rekommenderat förslag till planbestämmelser. Planändringen avser genom reglering i plankarta med skydd av kulturvärden, utformnings, - och varsamhetsbestämmelser säkerställa att den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inte riskerar att förvanskas.

Parkering

Antal parkeringsplatser för bil och cykel ska följa Alingsås kommuns parkeringsnorm och en parkeringsutredning har gjorts inom planändringen. Parkeringsberäkningar visar att det samlade behovet för planändringen uppgår till 17 parkeringsplatser för bil. Parkeringstal för cykel behöver studeras vidare, men parkeringstalen för bil och cykel omhändertas inom kvartersmark.

Parkeringstalen för bil baseras på ett samnyttjande mellan nya bostäder och befintliga verksamheter inom fastigheten. Mobilitetsåtgärder kan tillämpas för att ytterligare reducera antal parkeringsplatser.

Mark och vegetation

Inom ändringsområdet finns idag den aktuella byggnaden samt en innergård som till största delen är hårdgjord. Ingen förändring för mark och vegetation planeras ske.

Dagvatten

Aktuellt område omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och dagvatten leds huvudsakligen till det kommunala dagvattennätet. Ingen förändring av dagvattenlösningarna föreslås då ändringen endast medför en ny användning i befintlig byggnad.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå dess syfte. I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet plan- och bygglagen.

Användning av kvartersmark

Tillkommande planbestämmelse	Beskrivning och motiv
B	**Bostäder** Markanvändningen Bostäder syftar till att det ska vara möjligt att uppföra olika typer av bostäder med varaktig karaktär. Inom markanvändningen möjliggörs permanentbostäder, studentbostäder och vissa typer av gruppbostäder. Planbestämmelsen tillkommer för gårdshuset på innergården och gäller även för bebyggelsen längs Norra Strömgatan då gällande detaljplans precisering B_2 upphävs.
B_2	**Bostäder, ej i markplan** Preciseringen av Bostäder, ej i markplan innebär att första våningsplan (bottenvåning) inom det så kallade Telegrafhuset inte kan inredas med bostäder. Markanvändningen preciseras med anledning av att markanvändning i anslutning till Stora torget bör vara av offentlig karaktär och möjliggöra för kommers, service och en levande stad i anslutning till det publika torget.

Generella egenskapsbestämmelser för hela ändringsområdet

Tillkommande planbestämmelse	Beskrivning och motiv
Bostadsändamål får ej anordnas i källarplan	Bestämmelsen syftar till att begränsa markanvändning med bostadsändamål så att det ej får anordnas i källarplan. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ändamålet inte lokaliseras till utrymmen som riskerar att påverkas vid höga vattennivåer.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
f_4	**Maximalt två takkupor får uppföras på takfallet mot innergården. Takkuporna ska placeras symmetriskt på takfallet och utförs med lunettfönster av trä med genomgående spröjs i den yttre bågen. Kuporna täcks med bandfalsad plåtavtäckning upptill, i plåtkulör som harmonierar med taket. Takkuporna får uppföras med maximal bredd om 1,4 meter och höjd 0,8 meter.** Bestämmelsen syftar till att begränsa påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och reglera ett tidstypiskt utseende för tillkommande takkupor för att förhålla sig till byggnadens kulturhistoriska värden. Takkupornas storlek regleras för att begränsa volympåverkan och upplevelsen av takkupor.
f_5	**Maximalt två franska balkonger får uppföras mot innergården. Balkong får uppföras med maximal bredd om 1,6 meter och tillåts kraga ut maximalt 40 cm från fasadliv. Balkong ska utföras med smidesräcke och pardörrar i trä med rutinindelning likt byggnadens fönster.** Bestämmelsen syftar till att begränsa påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och reglera ett tidstypiskt utseende för tillkommande balkonger för att förhålla sig till byggnadens kulturhistoriska värden. Balkongernas storlek regleras för att begränsa volympåverkan och upplevelsen av de nya elementen för att förhålla sig till byggnadens klassicistiska drag.

f_6	**Fasad på östra gaveln mot Stora torget får inte förses med ytterligare fönster- och dörrupptagning.** Bestämmelsen syftar till att markanvändning med bostäder inte ska inverka privatiserande mot Stora torget.
f_7	**Takterass/takterrasser får uppföras med en maximal bredd motsvarande 30% av takfallets längd mot innergård** Syftet med bestämmelsen är att begränsa nya takterrassers volym utifrån de kulturhistoriska värden huset delvis besitter.
q_4	**Äldre entrédörrar ska bevaras** Bestämmelsen syftar till att begränsa påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och införa ett skydd för den tidstypiska äldre entrédörren.
k_1	**Taktäckningsmaterial ska vara av rött lertegel eller skiffer** Bestämmelsen syftar till att begränsa påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och säkerställa byggnadens uttryck och gestaltning. Bestämmelsen är flexibel och innebär att Telegrafhusets tidigare skiffertaksbeläggning kan återställas.
k_2	**Överljus över entré mot Stora torget ska återställas** Bestämmelsen syftar till att återställa ett tidigare tidstypiskt element och återställa delar av byggnadens kulturhistoriska värden och uttryck.
k_3	**Fönster ska utföras enligt befintligt utseende med sidhängda inåtgående småspröjsade fönster med bågar av trä och fasta, genomgående spröjs** Bestämmelsen syftar till att begränsa påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och införa ett skydd för befintliga fönster

Upphävda användningsbestämmelser inom kvartersmark

Tillkommande planbestämmelse	Beskrivning och motiv
B_2	**Bostäder, ej i markplan** Gällande detaljplans användningsbestämmelse upphävs för bebyggelsen mot Norra Strömgatan. För bebyggelsen gäller istället att bostäder kan uppföras på alla plan utom källarplan.

Upphävda egenskapsbestämmelser inom kvartersmark

Tillkommande planbestämmelse	Beskrivning och motiv
v	**Vind får ej inredas** Gällande detaljplans egenskapsbestämmelse upphävs för Telegrafhuset.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Kommunala

Vision 2040

Alingsås kommun har antagit vision 2040 som en framtidsbild av vad Alingsås vill vara år 2040. Kommunens vision är grundbulten i arbetet och den utgör den långsiktiga styrningen och gemensamma riktningen för hela kommunen. Visionen lyder: ”Alingsås är Västsveriges vackraste kulturstad i en levande bygd. Genom nytänkande, engagemang och tillgänglighet skapar vi livskvalitet för alla”.

För att låta visionen få kraft i hela samhället finns fem fokusområden utpekade, som tydliggör de särskilda inriktningar där fokus bör ligga för att nå Vision 2040. Det utpekade fokusområdena är:

- Vackra miljöer
- Livskvalitet
- Experimentlust
- Omställning
- Tillsammans

Översiktsplan

I översiktsplanen för Alingsås kommun som antogs av kommunfullmäktige den 31 oktober 2018, § 182, anges inget specifikt för planområdet. I översiktsplanen lyfts det fram att det ska visas särskild omsorg om arkitektonisk gestaltning i Alingsås stad och staden ska byggas tätt och småskaligt. En utbyggnadsprincip som bygger på sammanhållen bebyggelse och där förtätning sker inifrån ska främjas. Det skapar förutsättningar för gemensamt utnyttjande av infrastruktur och tekniska system.

Sammanhållen bebyggelse skapar även bättre förutsättningar för nyttjande av kollektivtrafik och minskat bilberoende, vilket genererar fördelar både ur ekologiska och sociala perspektiv. Ett genomförande av detaljplanen bidrar till en förtätning av staden och befintlig infrastruktur kan nyttjas. Detaljplanen bedöms därmed stämma överens med översiktsplanen.

Dagvattenstrategi

Alingsås kommun har en antagen dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige i september 2020. I denna finns 6 övergripande mål avseende dagvatten:

- Minimera uppkomst av översvämningar och motverka skador och kostnader för de översvämningar som inte kan undvikas
- Begränsa och så långt som möjligt förhindra uttorkning av vattendrag samt påverkan på grundvattnets nivå till följd av dagvattenhantering
- Bidra till att kommunens yt- och grundvattenkvalitet kan uppnå god vattenstatus eller motsvarande vattenkvalitet
- Alingsås dagvattensystem är säkra, långsiktigt funktionella och bidrar till estetiska, hälsofrämjande livsmiljöer, samt till biologisk mångfald i både stad och natur
- Dagvattenfrågan är integrerad i stadens planering och underhåll, och har en tydlig ansvarsfördelning som främjar samarbete mellan stadens förvaltningar.
- Dagvattenhanteringens betydelse och funktion lyfts, tydliggörs och kommuniceras inom Alingsås kommun och samhälle

Detaljplan

För aktuellt område gäller detaljplan DP 152, laga kraft den 31 maj 2010. Detaljplanen omfattar hela kvarteret Kristina.

För planområdet gäller markanvändningen centrum (C), vårdverksamhet (D) och bostäder preciserat med B_1 samt B_2. Bostäder tillåts inte i bottenplan i den gula bygganden, det så kallade telegraf-huset/Telia-huset som ansluter mot Stora torget samt i byggnadskroppen som ansluter mot Norra Strömgatan.

Detaljplanen reglerar följande egenskapsbestämmelser:

- V – vind får ej inredas
- q_1 – Byggnad får inte rivas, vid underhåll ska anvisningar enligt avsnitt ”Kulturhistoriskt skydd” i planbeskrivningen följas. Planbeskrivningen anger under avsnittet att

  Kvarteret Kristina kännetecknas av ett enhetligt formspråk i främst klassicerande och funktionalistiskt stil som utrycker en stram arkitektur med enkla fasadkompositioner i ljusa kulörer med genomtänkta och sparsmakade detaljer. Vid ny- till- och ombyggnad är det viktigt att den kulturhistoriska miljön och kvarterets utmärkande drag med byggnader från olika tidsepoker med samma uttryck bibehålls.

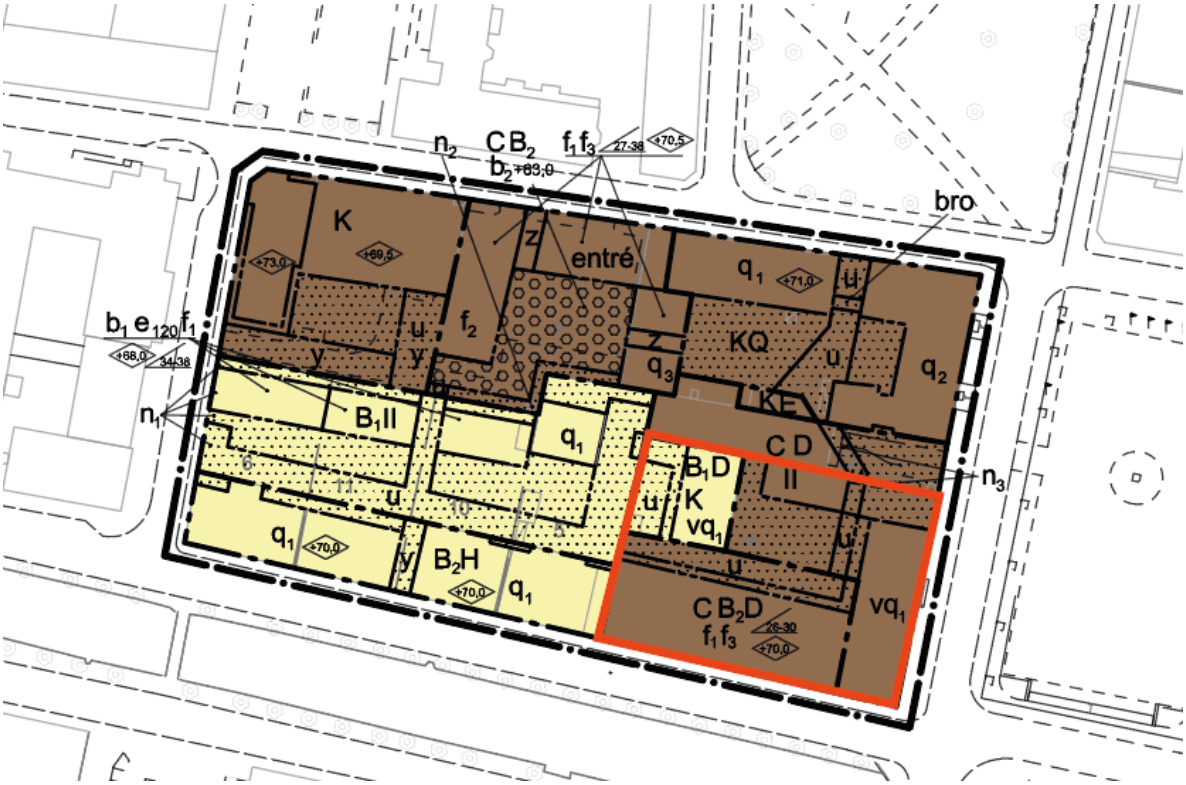
  Följande byggnader har försetts med planbestämmelse ”q1” eller ”q2” i detaljplan vilket anger att byggnad är kulturhistoriskt värdefull enlig 3 kap 12 § PBL och ska bevaras och får inte förvanskas. Vid ändring ska de angivelser som anges nedan följas.

  För alla byggnaders fasader gäller att en ljus och mild färgsättning ska gälla. Akrylatfärger får inte användas. Tilläggsisolering eller takkupor anses förändra byggnadernas och kvarterets kulturhistoriska värde påtagligt varför detta normalt inte medges. Ändring eller renovering skall alltid ske i dialog med kommunens byggnadsantikvarie.

- f_1 - Fasadmaterial ska vara puts och/eller trä och ska i färg och utformning anpassas till befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Tak ska vara sadeltak med gavelspets samt taknock i husets längdriktning. Byggnad ska utföras med tydlig sockel.
- f_3 - Byggnader ska delas upp ungefärligt överensstämmande med illustrationskartan. Varje byggnad ska särskiljas från angränsande byggnader med hjälp av byggnadshöjd, takvinkel och kulör. Utan hinder av byggnadshöjd får takkupor och frontespiser mm. utföras längst högst en tredjedel av byggnadens fasad. Lägsta rumshöjd i bottenvåning är 2,70 meter.

Generella bestämmelser reglerar bland annat vattentät konstruktion av byggnad, luftintag samt bullervärden inomhus.

Genomförandetiden för gällande plan har gått ut.



Gällande detaljplan DP 152 där planändringen markeras med rött.

Planbesked

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 23 april 2025, § 69, att ge positivt planbesked till att inleda en ändring av detaljplan inom fastigheten Kristina 4. I planändringen prövas dock inte inredande av bostäder i bottenplan mot Stora torget, vilket avviker från planbeskedets ansökan.

Fastigheter och rättigheter

Fastigheten Kristina 4 är i privat ägo. Fastigheten omfattas inte av några rättigheter, servitut eller gemensamhetsanläggningar.

Stadsmiljö och bebyggelse

Planområdet ligger i Alingsås stadskärna, en av Sveriges bäst bevarade stadskärnor som visar på den äldre småskaliga trästaden med hantverk- och handelsgårdar.

Inom fastigheten Kristina 4 ligger Telegrafhuset, en byggnad i två våningar. Byggnaden är uppförd runt 1920-talet i en stram klassicistisk arkitektur med kvaderputsade fasader i gult. Byggnaden står på en murad granitsockel, där granitsockeln som högst är cirka 1,5 meter mot Norra Strömgatan. Byggnaden har ett mycket högt kulturhistoriskt värde enligt

kommunens kulturmiljöprogram och omfattas av förvanskningsförbud enligt gällande detaljplan.



Bild över det så kallade Telegrafhuset



Bild över bostadshuset på innergården

På innergården ligger ett bostadshus uppfört år 1922 i två våningar. Byggnaden är uppförd i en tydligt klassicistisk arkitektur med slevdragna putsfasader, festonger, tympanongavel och starkt markerad, profilerad takgesims. Byggnaden har ett mycket högt kulturhistoriskt värde enligt kommunens kulturmiljöprogram och omfattas av förvanskningsförbud enligt gällande detaljplan.

Längs Norra Strömgatan ligger två sammanbyggda huskroppar med putsad gul och rödbrun fasad. Bebyggelsen längs Norra Strömgatan har under årens lopp genomgått stora förändringar och till- och ombyggnationer har skett från år 1937 fram till 1972.



Bild över befintlig bebyggelse längs Norra Strömgatan

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster (EST) beskriver och synliggör vilka nyttor människor får av ekosystem och den biologiska mångfalden. Det är produkter och tjänster som naturens ekosystem ger oss människor och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Biologisk mångfald är en grundförutsättning för ekosystemens långsiktiga kapacitet att leverera ekosystemtjänster. Ekosystemtjänsterna brukar delas in i fyra följande typer: försörjande, reglerande, kulturella och stödjande tjänster.

Inom planområdet finns inte mycket grönska och det är därmed en brist på goda förutsättningar för ekosystemtjänster. Förändringen avser befintliga byggnader och en hårdgjord innergård.

Dagvatten

Aktuellt område omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och dagvatten leds huvudsakligen till det kommunala dagvattennätet. Ingen förändring av dagvattenlösningarna föreslås då ändringen endast medför en ny användning i befintlig byggnad.

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts enligt 6 kap 6 § miljöbalken. Kommunen bedömer att detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan.

Detaljplanens karaktäristiska egenskaper bedöms inte ställa krav på en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Platsens förutsättningar bedöms inte vara sådana att

en MKB krävs utifrån det som föreslås i detaljplanen och effekterna av det som föreslås i detaljplanen bedöms inte vara betydande. Miljöeffekterna av detaljplanen skadar inte människors hälsa och säkerhet, varken direkt eller indirekt.

Vid undersökningen har miljöbedömningsförordningen särskilt beaktats och kommunen har bedömt att en strategisk miljöbedömning inte behövs för aktuellt planområde.

Omgivningsförutsättningarna och den påverkan planändringen innebär för miljön, hälsan och hushållningen redovisas i denna planbeskrivning.

Kulturmiljö

Alingsås centrala delar omfattas av riksintresse för kulturmiljövård vilket bland annat härrör från en äldre rutnätsplan med ett flertal äldre kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Planområdet ligger i Alingsås stadskärna som är en av Sveriges bäst bevarade stadskärnor som visar på den äldre svenska, lågskaliga trästaden med hantverk- och handelsgårdar. Inom den norra och östra delen av kvarteret ligger mestadels kontor. I mitten av kvarteret samt längs med Norra Strömgatan finns även bostadsbebyggelse och mindre butiker.

Norr om planområdet ligger Rådhuset (uppfört år 1769) och Väktaregården (uppfört år 1902). Båda är utpekade i kulturmiljöprogrammet och Rådhuset är förklarat som byggnadsminne.

Planändringen innebär en prövning med vindsinredning samt fasadändringar med tillägg av takkupor och balkonger i begränsad omfattning. Planändringens tillägg med takkupor och balkonger tillåts i en begränsad omfattning och utifrån den kulturhistoriska utredning som gjorts inom planprocessen (Norconsult, 2026-10-06) bedöms fasadändringarna inte som förvanskande. Planändringen innebär i övrigt ingen ny bebyggelse, förändrade våningshöjder eller tillägg med stora volymer.

Sammantaget bedöms förslaget varken medföra en negativ påverkan på de närliggande, kulturhistoriskt värdefulla, byggnaderna eller stadskärnans kvaliteter.

Fornlämningar

Planområdet ingår i en fornlämning kallad Stadslager som utgörs av en stor del av stadskärnan. Det är ett område där kulturlager från 1600-talet kan väntas påträffas vid grävning i marken. Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om det vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt Kulturmiljölagen (2 kap. Fornminnen). Inga markarbeten planeras att göras på aktuell del av fastigheten.

Trafik och mobilitet

Det aktuella området ligger beläget i korsningen Stora Torget – Norra Strömgatan. Infart till innergård nås från Stora torget. Trottoar sträcker sig längs med Stora torget .

Kollektivtrafik och mikromobilitet

Alingsås station, med regelbundna nationella, regionala och lokala tåg- och bussavgångar, ligger på ett avstånd av cirka 150 meter. Alingsås station är den närmaste busshållplatsen och bussar trafikerar staden samt närområde med relativt hög turtäthet.

Parkering

Parkering för befintlig användning sker idag på innergården inom fastigheten. I dagsläget finns nitton stycken parkeringsplatser för befintliga kontor och verksamhetsutövare.

Behovet av nya parkeringsplatser regleras av Alingsås kommuns parkeringsnorm antagen 2024. Parkeringstalen är en vägledning för att bedöma om lämpligt utrymme för parkering finns vid genomförandet av detaljplanen. Det är vid bygglovsprövningen som aktuellt behov fastställs och det avgörs om tillräckligt med parkeringsplatser kan skapas vid byggandet.

Parkeringsberäkningar visar att det samlade behovet för planändringen uppgår till 17 parkeringsplatser för bil och X parkeringsplatser för cykel. Parkeringstalen för bil och cykel omhändertas inom kvartersmark.

Parkeringstalen för bil baseras på ett samnyttjande mellan nya bostäder och befintliga verksamheter inom fastigheten. Mobilitetsåtgärder kan tillämpas för att ytterligare reducera antal parkeringsplatser.

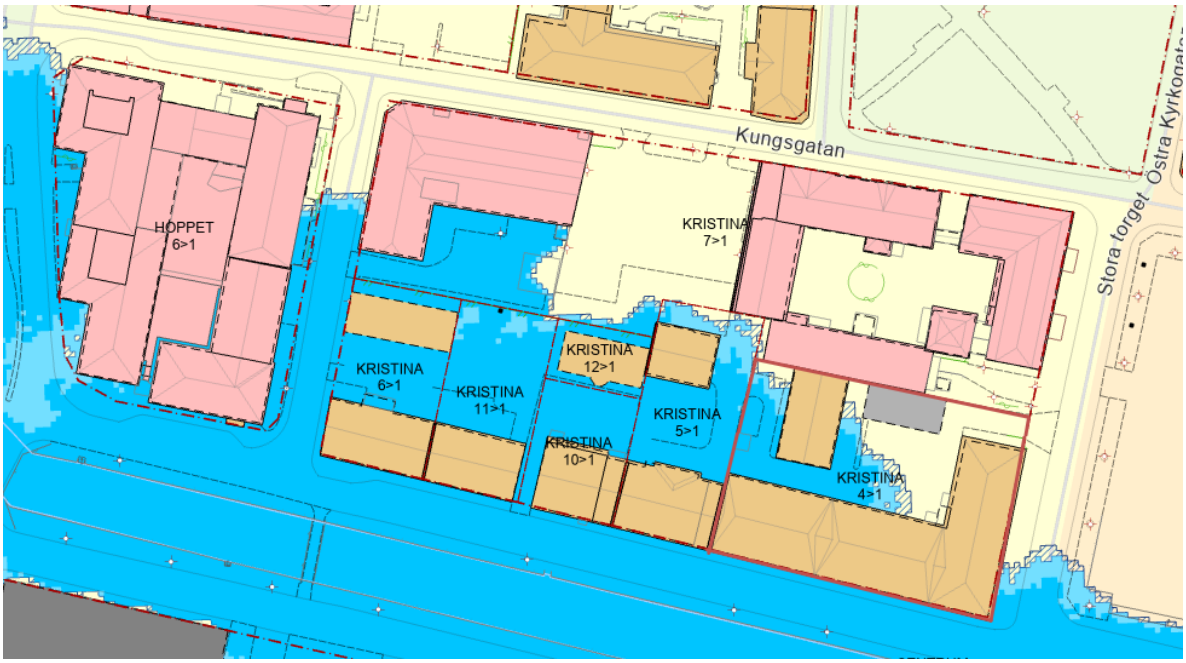
Hälsa, störningar och risker

Förorenad mark

Aktuell fastighet förekommer i länsstyrelsens EBH-stöd, databasen över potentiellt förorenade områden. Det finns ett registrerat objekt (ej riskklassat) inom fastigheten då det tidigare har legat en brandstation norr om ändringsområdet. Eftersom ny användning ryms inom befintlig byggnad och inga markarbeten är tänkta att genomföras bedöms eventuella föroreningar inte påverka ändringsförslaget.

Risk för översvämning

Planområdet ligger på 20 meters avstånd från närmaste vattendrag som är Lillån. Aktuell byggnads fasad skulle översvämmas av ett 100-årsflöde i Lillån genom att vatten skulle stiga längs Norra Strömgatan. Översvämningsrisk råder även från skyfall, där cirka 50 centimeter djupt vatten skulle bli stående på gården på baksidan vid ett 100-årsregn.



Översvämningsområden MSB 2023. Aktuellt område inom röd markering.

Ny användning prövas i bottenplan för gårdshus samt den längsgående huskroppen mot Norra Strömgatan. För befintligt gårdshus föreligger ingen risk för översvämning. För den längsgående huskroppen mot Norra Strömgatan där bostäder i bottenplan prövas finns risk för stående vatten vid ett 100-årsregn. Befintlig bebyggelse har en upphöjd sockel om cirka 1 meter, vilket medför att bostäder ej riskerar att översvämmas invändigt. Planändringen reglerar att bostadsändamål inte får anordnas i källarplan, då källarplan bedöms som olämpligt för ändamålet med hänsyn till översvämningsrisk. Befintlig markanvändning för vård och centrum är prövad i gällande detaljplan och ytterligare reglering bedöms ej krävas då lämpligheten redan är prövad för denna markanvändning. Räddningstjänst och blåljuspersonal når vid detaljplanens genomförande planområdet via infart från Stora torget då regnmängderna inte överstiger 20 centimeter.

I samband med projektering har konstruktör gjort en bedömning av konstruktionens beskaffenhet och dimensioner genom platsbesök och genomgång av konstruktionshandlingar. Bedömningen är att den bärande konstruktionen är tålig och inte riskerar att rasa vid en eventuell översvämning.

På grund av översvämningsrisken finns det, i gällande detaljplan, en generell bestämmelse som reglerar att ”Bostäder och verksamheter ska ha en byggnadskonstruktion som är vattentät upp till +61,60 m över nollplanet. Planbestämmelsen kommer fortsatt att gälla.

Risk för skred och ras

Enligt SGU:s karta sträcker sig ett aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart över fastighetens södra del. Gällande detaljplan möjliggör befintlig bebyggelse och planändringen syftar främst till att pröva en annan invändig markanvändning inom befintlig bebyggelse. Ingen risk för ras och skred bedöms föreligga då planändringen inte möjliggör tillkommande laster.

Omgivningsbuller

Miljöbalken och plan- och bygglagen innehåller krav på hänsyn till allmänna intressen som hälsa och säkerhet. Buller kan få konsekvenser för människors hälsa, därför ska ljudmiljön vägas in i bedömningen.

Trafik förekommer i dagsläget på både Norra Strömgatan och vid Stora torget. En bestämmelse i gällande plan säkerställer att riktvärden för buller, ekvivalent nivå 40 dBA inomhus ska klaras för verksamheter. Planbestämmelsen kommer fortsatt att gälla.

Räddningsvägar

Alla byggnader ska vara tillgängliga för en räddningsinsats och gatunätet eller motsvarande ska ge åtkomlighet. Avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 meter. Åtkomst till planområdet sker från Stora Torget och gör fortsatt det enligt ändringsförslaget.

Radon

Marken utgör normalriskområde avseende radon. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken och att vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Vibrationer

Planområdet ligger ca 300 meter från Västra stambanan och det bedöms inte finnas risk för vibrationer.

Geotekniska förhållanden

De naturliga jordlagren inom fastigheten utgörs till största del av postglacial sand men även svämsediment längst i söder. När det gäller radon ingår planområdet, i likhet med övriga stadskärnan, i det som är klassat som ett normalriskområde. En ändring av detaljplanen bedöms inte innebära en ökad belastning på marken och därav inte påverka de geotekniska förhållandena då ny bebyggelse inte möjliggörs.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med de grundläggande bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kapitlet i Miljöbalken. Ingen jordbruksmark eller skogsmark tas i anspråk och området har inte bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer, MKN, är regler om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Normerna beslutas för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön.

Luft

Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Regeringen har utfärdat en förordning med miljökvalitetsnormer för utomhusluft, luftkvalitetsförordningen (2010:477). Miljökvalitetsnormer finns bland annat för kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon i utomhusluft.

Planområdet ligger i centrala Alingsås, men omkringliggande gator är måttligt trafikerade. Enligt mätningar som utförts av kommunen överskrids inte miljökvalitetsnormen för luft i dagsläget.

I området bedöms inte luftföroreningshalten vara hög och åtgärder behöver därmed inte vidtas. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormen för luft överskrids.

Vatten

Miljökvalitetsnormen för vatten beskriver den vattenkvalitet som vatten ska uppnå vid en viss tidpunkt. Miljökvalitetsnormerna för vatten formuleras på olika sätt beroende på vilken typ av vattenförekomst de berör. Ytvatten är sjöar och vattendrag. De klassificeras i ekologisk status och kemisk status. Den ekologiska statusen utgår från förutsättningarna för växt- och djurliv. Ytvattnets kemiska status bestäms av hur mycket kemiska föroreningar som finns i vattnet eller bottensedimentet. Grundvatten klassificeras i kvantitativ och kvalitativ status.

Dagvatten från planområdet leds via Forsån (Lillån) och Säveån vidare till Mjörn. Varken Säveån eller Mjörn uppnår MKN god kemisk status och har måttlig ekologisk status. Lillån är inte klassad. Förändringar i dagvattenmängder och/eller kvalitet kan medföra en påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten samt nedströms belägna skyddade områden.

Planförslaget innebär ingen ny byggnation eller markarbeten, därav bedöms ingen negativ påverkan på MKN vatten uppkomma.

Buller

Miljökvalitetsnormen för buller infördes år 2004 genom förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Förordningen om omgivningsbuller gäller kommuner med mer än 100 000 invånare men även i mindre och medelstora kommuner ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och prövning.

Planförslaget, med eventuell tillkommande trafik, bedöms inte påverka möjligheterna att uppfylla miljökvalitetsnormerna för buller.

Teknisk försörjning

El, fjärrvärme och tele

Aktuell byggnad är ansluten till elnätet och till det kommunala fjärrvärmenätet.

Dricksvatten- och spillvatten

Området är anslutet till kommunala ledningar för vatten och avlopp. Kapaciteten i dessa ledningar bedöms som god.

Brandvattenförsörjning och olycksvatten

Brandpost finns belägen i mitten av Norra Strömgatan samt i nordvästra hörnet av Stora torget. Båda brandpostsuttagen är cirka 50 -100 meter från planområdet.

För den markanvändning som planändringen föreslår där bostäder prövas i bottenplan för befintlig bebyggelse längs Norra Strömgatan och i befintligt gårdshus på innergården bedöms ingen ökad omgivningspåverkan och risk för spridning av olycksvatten ske. Lillån är i nära anslutning till planområdet, men planändringen innebär ingen försämring eller ökad risk mot gällande detaljplans markanvändning.

Renhållning

Inom fastigheten Kristina 4 finns sopkärl på innergården. Inom planändringen föreslås cirka 20 lägenheter vilket medför ett behov om cirka 14 sopkärl för att kunna hantera nya lagkrav för fastighetsnära insamling.

Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan

Antagande är planerat till maj 2027.

Laga kraft är planerat till maj-juni 2027.

Tidpunkt för laga kraft förutsätter att detaljplanen inte överklagas. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan beslut om bygglov fattas.

Avtal

De åtgärder som medges av detaljplanen begränsas till kvartersmark. Då inga åtgärder utförs på allmän platsmark och då åtgärderna inom kvartersmark inte bedöms vara nödvändiga att reglera med vitesföreläggande saknas skäl att ingå ett avtal mellan kommunen och exploatören.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren projekterar, utför och bekostar samtliga åtgärder i enlighet med detaljplanens bestämmelser inom kvartersmark.

Fastighetsägaren projekterar, utför och bekostar eventuella justeringar som krävs på allmän plats, så som justering av parkeringsplatser för möjlighet till ambulansintag.

Huvudmannaskap

Planområdet omfattar endast kvartersmark. I Alingsås tätort är kommunen huvudman för allmän plats, vilket innebär att kommunen ansvarar för drift och underhåll av angränsande gator.

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet berör den privata fastigheten Alingsås Kristina 4. Ingen fastighetsbildning avses genomföras.

Rättigheter

Planområdet berörs av följande befintliga rättigheter:

Typ	Ändamål	Till förmån för	Belastar	Åtgärd
Avtalservitut 98/11422	Kabelkällare	?	Kristina 4	Ska bestå

Utöver avtalsservitutet finns inga officialrättigheter eller kända avtalsrättigheter som berör planområdet.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Kostnaden för framtagandet av detaljplan samt tillhörande handlingar tas ut enligt undertecknat planavtal. Planavgift avses inte tas ut i samband med bygglov.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunens investeringsprojektekonomi påverkas inte då inge utgifter uppkommer för utbyggnad av allmän platsmark. Då ingen markförsäljning är aktuell ges inte heller någon påverkan på kommunens exploateringsprojektekonomi. Inte heller kommuns driftekonomi påverkas då ingen allmän platsmark byggs ut med anledning av planens genomförande. Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får kostnader för detaljplanens framtagande, för bygglov och för utbyggnad inom kvartersmark, men ges intäkter för de bostäder som färdigställs.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Aktuellt område omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och fastigheten är ansluten till kommunala VA-ledningar.

Dagvatten leds huvudsakligen till det kommunala dagvattennätet. Ingen förändring av dagvattenlösningarna föreslås.

El- och fiber

Alingsås Energi Nät AB samt övriga nätägare ska kontaktas i god tid innan arbeten påbörjas som påverkar deras anläggningar. Minst fyra månader innan några arbeten påbörjas i närheten av Telias anläggningar önskar Telia AB att beställning har inkommit på eventuell undanflyttning. Kostnader för omläggningar belastar fastighetsägaren (vid ändringar av allmän plats kan detta vara reglerat i avtal mellan kommunen och respektive ledningshavare).

Uppvärmning

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har utarbetats under medverkan av en plangrupp med representanter från samhällsbyggnadsförvaltningen.

Handläggare från Alingsås kommun har varit Emelie Spreizer Aspeheim och Elisa Johansson, planarkitekter. Avsnittet om genomförande har tagits fram i samverkan med mark- och exploateringsenheten.