

Datum: 2018-07-12
Handläggare: Cecilia Sjölin
Direktr:
Diariennr: 2018.047 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked för Kungsgatan 44-46 (Tjuren 7)

Ärendebeskrivning

En komplett begäran om planbesked har inkommit 2018-05-13 och kommunen ska ge planbesked inom fyra månader angående avsikten att inleda ett planläggningsarbete.

Planbegärens syfte: Ändring av detaljplan för att möjliggöra utbyggnad av samlingslokal på mark som inte får bebyggas. Dessutom är högsta byggnadshöjd för låg i gällande plan jämfört med sökt åtgärd. Sökanden önskar även att möjligheterna att Kungsgatan görs om till gångfartsgata och att en ev. torglösning skapas framför kyrkan utreds.

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 antogs 1985 och anger Samlingslokaler (Cb), vilka ska vara sammanbyggda (S) och där byggnadshöjden anges till maximalt 5 m på aktuell byggnadskropp. Närmast gatan får marken ej bebyggas (prickmark).

Generell bedömning: Det är positivt att verksamheten önskar utvecklas och fortsätta inom lokalerna som är byggda för ändamålet.

Kulturhistorisk bedömning: Aktuell fastighet ligger inom stadskärnan och omfattas därmed av riksintresset för kulturmiljövården. Den angränsande frikyrkobyggnaden är angiven specifikt i värdeparen för riksintresset. "... Bland sekelskiftets välbevarade institutionsbyggnader kan nämnas stadshotellet, bank- och kontorshus, skolbyggnader, brandstationen och en frikyrkobyggnad." Frikyrkobyggnaden ingår också i kommunens Kulturmiljöprogram (KMP) där den bedöms ha mycket högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden omnämns även i RAÅ bebyggelseregister.

Inom kontorets uppdrag ligger det bl.a. att säkerställa stadskärnans fortsatta karaktär. Därför behöver bl.a. volym och materialval undersökas ytterligare under planprocessens gång så att önskad åtgärd anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen på platsen samt till Riksintresset för kulturmiljövården.

Planändringen ska tas fram genom ett tätt samarbete mellan planarkitekt, bebyggelseantikvarie och stadsarkitekt.

Avvikelser från begäran: Volym, materialval, anpassning till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Dessa frågor behöver studeras vidare i planarbetet. Inkommen ansökan ska endast ses som ett önskemål och ett underlag för diskussioner. Planprocessen får utvisa vilken utformning som är den bäst lämpade till platsen.

Sökandes önskemål om att kontoret under planarbetet även utreder möjligheterna att Kungsgatan görs om till gångfartsgata och att en ev. torgbildning skapas framför kyrkan. Kontoret gör bedömningen att det är en större fråga som inte ryms inom detta planarbete.

Eventuella avvikelser som utreds under planarbetet: Volym, materialval, anpassning till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Andelen glasyta av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen på platsen samt till Riksintresset för kulturmiljövården fasaden kan t.ex. behöva minskas. I samband med planarbetet ska q-märkning av frikyrkobyggnaden studeras.

Exempel på utredningar som behöver tas fram: Antikvarisk förundersökning m.fl.

Exempel på avtal som behöver upprättas: Planavtal.

Slutligt antagande: En detaljplan bedöms kunna antas under år 2020. En förutsättning för detta är att sökanden skrivit under ett planavtal om finansiering av planarbetet senast våren 2019. Med jämna mellanrum beslutar kommunstyrelsen om en övergripande detaljplanebeställning och vilka detaljplaner som ska beredas av kommunstyrelsen. Samhällsbyggnadsnämnden kan också komma att besluta om en detaljplanebeställning med prioritering mellan de detaljplaner som ska beredas och antas av samhällsbyggnadsnämnden. Detta innebär att tidpunkten för antagande av en detaljplan kan komma att justeras.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked till att inleda ett planläggningsarbete för Tjuren 7, med avvikelser och kommentarer enligt samhällsbyggnadskontorets yttrande ovan.

Beslutet ska skickas till

SBK Plan (CS, JS)

Ulrika Samuelsson
Plan- och bygglovchef

Cecilia Sjölin
Planarkitekt