

Datum: 2019-03-04
Handläggare: Kristine Bayard
Direktnr: 61 62 96
Diariernr: 2018.199 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked för Kungsgatan 2 (Solen 14, Kabom)

Ärendebeskrivning

En komplett begäran om planbesked har inkommit 2018-11-15 och kommunen ska ge planbesked inom fyra månader angående avsikten att inleda ett planlägningsarbete.

Planbegärans syfte: Önskar att två nya detaljplaner ska tas fram, vilka ska möjliggöra dels omvandling och utveckling av befintliga byggnader till kontorshus och dels bostadsbyggnation inom befintlig parkeringsyta. Planbegärans innehåll är i enlighet med den målbild för fastigheten som godkändes av Kommunstyrelsen 2018-06-18.

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 A70 (från 1939) anger industri för befintlig bebyggelse och A111 (från 1944) anger bebyggelse för lager och kontorshus inom parkeringsytan i östra delen av fastigheten. Planansökan överensstämmer med aktuell översiktsplan.

Generell bedömning: Det är positivt med en utveckling och omvandling av befintlig bebyggelse. Det är också positivt med fler bostäder i stadskärnan. Dock behöver bostädernas lämplighet på den aktuella platsen prövas i planarbetet. Även fler frågor gällande områdets utformning och användning behöver ses över i den fortsatta planprocessen (se nedan).

Kulturhistorisk bedömning: Aktuell fastighet ligger inom stadskärnan och omfattas därmed av riksintresset för kulturmiljövården. Samtliga av de äldre byggnaderna på fastigheten ingår också i kommunens Kulturmiljöprogram (KMP) och besitter ett högt kulturhistoriskt värde. Kvarteret är en av få rester från textilindustrin som finns kvar i stadskärnan och det finns ingen likvärdig miljö bevarad idag. En varsam utveckling och ett bevarande av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen behöver säkerställas i detaljplanen genom ett tätt samarbete mellan planarkitekt, bebyggelseantikvarie och stadsarkitekt.

Avvikelse från begäran: Kontoret bedömer att det är mest lämpligt att ta fram en (1) detaljplan för kvarteret, istället för två. På så sätt är det möjligt att ta ett helhetsgrepp i frågor som t.ex. trafik, parkering, buller mm. Om det under planarbetets gång visar sig vara mer fördelaktigt kan detaljplanen delas upp i två delar, exempelvis efter samråd.

Eventuella avvikelser som utreds under planarbetet: Påverkan på de befintliga bostäderna i form av skuggning och insyn från föreslagen bostadsbebyggelse behöver utredas i planarbetet. I planarbetet behövs ett helhetsgrepp kring trafikfrågor. Den befintliga in- och utfarten på Västra Ringgatan är bristfällig och ett nytt läge för in- och utfart till området behöver utredas. Eftersom det är trångt inom delar av fastigheten är det viktigt att säkerställa tillräckliga ytor för räddningstjänst och avfallsfordon. Parkeringsbehovet behöver utredas. Eventuellt kan möjligheten att inom fastigheten bygga ett parkeringshus, som tjänar både kontoren och staden i övrigt, utredas i planarbetet. Luftföroreningar är idag ett stort problem på Västra Ringgatan och kvarteret påverkas även av trafikbuller. Att detaljplanens

genomförande inte innebär en försämring av luftkvaliteten behöver säkerställas och bostäder i direkt anslutning till Västra Ringgatan är endast möjligt att bygga om det går att säkerställa en god boendemiljö. Eftersom det tidigare har funnits verksamheter på platsen som kan ha medfört markföroreningar behöver det undersökas i fortsatt arbete. Likaså behöver förekomsten av eventuella fornlämningar studeras vidare eftersom kvarteret ligger inom stadskärnan som utgör fast fornlämning.

Exempel på utredningar som behöver tas fram: Solstudie, trafikutredning, parkeringsutredning, luftkvalitetsutredning, bullerutredning, miljöteknisk markundersökning, arkeologisk utredning.

Exempel på avtal som behöver upprättas: Planavtal.

Slutligt antagande: En detaljplan bedöms kunna antas under år 2020/2021. En förutsättning för detta är att sökanden skrivit under ett planavtal om finansiering av planarbetet senast år 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.

Ekonomisk bedömning

Klicka här för att skriva hur ditt förslag ska finansieras.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked till att inleda ett planläggningsarbete för Kungsgatan 2, Solen 14, med avvikelser/kommentarer enligt samhällsbyggnadskontorets yttrande ovan.

Samhällsbyggnadskontoret

Beslutet ska skickas till

SBK Plan (KB, JS)

Anna Liedholm
Tf Plan- och bygglövschef

Kristine Bayard
Planarkitekt