



## **Planprövning för del av fastigheten Guldfisken 10 i stadsdelen Skäggetorp, planbesked**

### **Förslag till beslut**

1. Prövning av ny detaljplan tillåts.

### **Ärende**

Willhem AB inkom med en ansökan om planändring 2016-10-11 avseende sitt bestånd i Skäggetorp inom fastigheten Guldfisken 10. Under tiden ansökan skickades in pågick arbetet med framtagning av planprogrammet för Skäggetorp. Plankontoret och Wilhem AB var överens om att planbeskedet skulle hanteras efter att planprogrammet tagit form.

---

Beslutsunderlag:  
Inkommen planförfrågan

## Bakgrund

2016-10-11 inkom Willhem AB med en förfrågan om en planändring gällande kvarteret Guldfisken 10 i Skäggetorp. Det befintliga huset består av kontor men har tidigare även varit ett hotell. Willhem AB vill nu iordningställa mindre lägenheter som kan passa för ensamhushåll eller studentboende.

Efter kontakten med Willhem AB gjordes en överenskommelse om att planbeskedet skulle hanteras först när planprogrammet för Skäggetorp har tagit form.

Det befintliga huset innehåller idag c:a 6800 m<sup>2</sup> kontorsyta i 1-6 plan. Omvandlingen skulle enligt Willhem AB kunna tillskapa c:a 150 – 200 lägenheter om 1-2 rum och kök. Vad gäller parkeringsplatser uppger Willhem AB att det finns gott om parkeringar i befintligt parkeringsgarage i Skäggetorps centrum som även täcker framtida behov i området. De befintliga lokalerna som finns i bottenplan ska förbli handelslokaler.

För att kunna genomföra detta begär Willhem AB att detaljplanen ändras då nuvarande plan inte medger bostadsändamål.

## Orienteringskarta



## Utredning

För Skäggetorp har ett planprogram arbetats fram och det har även varit ute på samråd. Planprogrammets syfte är att ge förslag på hur utvecklingen av bebyggelse och gemensamma ytor som exempelvis torg, parker, gator kan öka Skäggetorps sociala integration.

I programkartan för Skäggetorp inryms Guldfisken 10 i kategorin ”Blandad stad” som innebär en blandning av handel, kontor, verksamheter och bostäder. Skäggetorps nuvarande bostadsutbud domineras av hyreslägenheter där majoriteten av lägenheterna är 2:or och 3:or. Det framgår i planprogrammet att Skäggetorp är i behov av ett komplement med både mindre och större lägenheter samt olika upplåtelseformer.

Då kvarteret Guldfisken 10 inte är planlagt för bostadsändamål från början saknas det inslag av friytor för utomhusvistelse inom fastigheten för framtida hyresgäster. Tillgång till parkering och cykelparkering måste också ses över. Trots att Willhem AB omnämner det befintliga parkeringsgaraget som tillräckligt i planförfrågan, bör den frågan utredas närmare under planarbetet. Parkeringarna bör skapas inom ramarna för kommunens parkeringspolicy både för boende och besökare till de verksamheterna som finns i Skäggetorps centrum.

Guldfisken 10 är en del av centrumområdet i Skäggetorp, dit besökare tar sig med bil eller kollektivtrafik. Detta alstrar i sin tur buller som måste utredas vidare under planprövningen.

Med planprogrammet har kommunen försökt ta ett helhetsgrepp i Skäggetorps framtida utveckling. Plankontoret har för avsikt att planläggningen fortsättningsvis hålls inom ramarna för vad som anges i planprogrammet. Planprogrammet är nyligen framtaget och därför anses det inte föreligga några anledningar att avvika från programmets intentioner. För att uppnå planprogrammets intentioner, medför detta rättigheter och skyldigheter för alla inblandade aktörer i Skäggetorps framtida utveckling. I arbetet med en ny detaljplan är det viktigt att tidigt komma överens om kostnader som kan vara förknippade med planprogrammets genomförande.

## Bedömning

Med hänvisning till ovanstående ger Plankontoret tillåtelse för planprövning för konvertering av kontorslokaler till bostäder.

**Tid**

En ny detaljplan förväntas prövas med utökat planförfarande. Arbetet bedöms inledas tidigast i början av 2018.

Tiden för planens slutförande baseras på uppskattad tid för planförfarandet och vart i prioriteringsordningen ärendet placerats. En förutsättning för att tidplanen ska kunna hållas är att intressenten medverkar aktivt när planprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras.

**Uppllysning**

Ett planbesked kan enligt 13 kap. 2§ plan- och bygglagen (2010:900) inte överklagas.

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:  
Willhem AB