



## **Planbesked i övre Vasastaden för Alnen 15**

### **Förslag till beslut**

1. Detaljplaneprovning i övre Vasastaden för Alnen 15 tillåts.

### **Ärende**

Botrygg AB inkom 2018-05-07 med en ansökan om planändring för Alnen 15, kv. F, övre Vasastaden. Exploatören önskar ändra en del av nuvarande detaljplan, DP1519, från sex till sju våningar. Detta genom att bygga igen bottenvåningens entresolplan på redan uppfört hus. Detaljplanen anger att centrumverksamhet får finnas i de två nedersta våningarna ovan mark och att bostäder inte får finnas i bottenplan. I dagsläget består bottenplan av verksamhetslokaler och Botrygg önskar nu att entresolplan ska planläggas för hotell istället.

Plankontoret rekommenderar att förfrågan om planändring för Alnen 15 genomförs.

---

Beslutsunderlag:

Ansökan om planändring Alnen 15

Utredning Alnen 15

Tjänsteskrivelse planbesked i övre Vasastaden för Alnen 15

## Bakgrund

Sökanden Botrygg AB inkom 2018-05-07 med en förfrågan om planändring för fastigheten Alnen 15 i övre Vasastaden. Fastighetsägare är Botrygg AB. Exploatören önskar ändra en del av nuvarande detaljplan, DP1519, från sex till sju våningar. Botrygg önskar att entresolplan ska bli en ny våning för hotell, vilket ingår under befintlig planbestämmelse centrum.

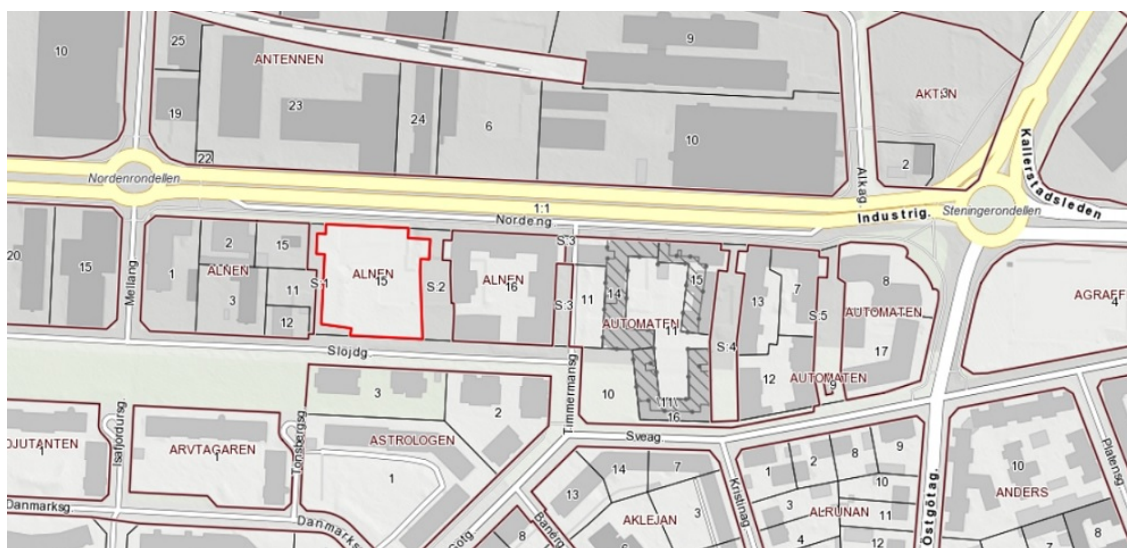


Bild 1: Orienteringskarta. Alnen 15 markerat i rött.

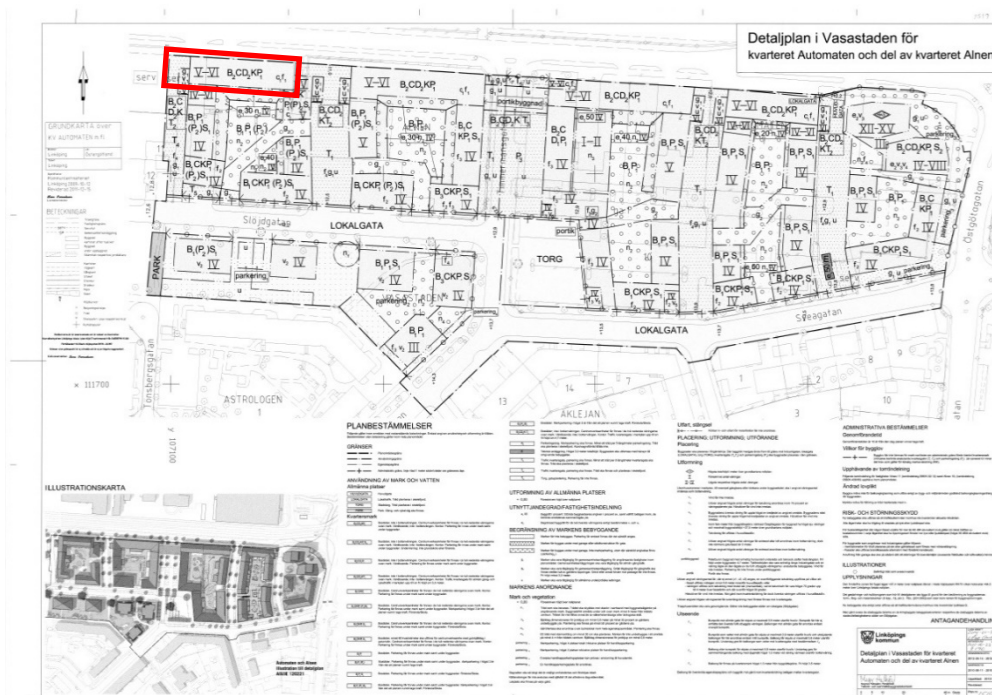


Bild 2: DP 1519. Alnen 15 markerat i rött.

## Utredning

Fastigheten ingår i planprogrammet *Förnyelse och utveckling av övre Vasastaden*. Föreslagen markanvändning i området är bostäder och verksamheter. Bebyggelsen längs Industrigatan ska innehålla verksamheter i bottenplan av både bullerskäl och ur risksynpunkt. Enligt planprogrammet Utveckling av övre Vasastaden gäller ett krav på 3,5 meter i takhöjd i bottenvåning för byggelse längs Industrigatan.

Gällande detaljplan DP1519 vann laga kraft 2014-01-30. Detaljplanen reglerar antalet våningar till 5-6 våningsplan. Utöver högsta antal våningar tillåts entresolplan eller loft anordnas inom bottenvåningen. Detaljplanen anger att bostäder inte får finnas i bottenvåningen mot Industrigatan. Detta motiveras i planbeskrivningen av bullerskäl och ur risksynpunkt.

Botrygg inkom 2017-11-30 med en bygglovsansökan för Alnen 15 gällande tillskapande av företagslägenheter på befintligt entresolplan. Ansökan fick avslag med motiveringen att föreslagen åtgärd stred mot bestämmelsen gällande högsta våningsantal i gällande detaljplan. I tjänsteskrivelsen för beslut om avslag framkommer även att Bygglovskontoret inte anser det lämpligt med företagslägenheter i bottenplanet utmed Industrigatan, då företagslägenheter ska uppfylla samma krav som bostäder ur bullerhänseende och med anledning av insyn.

Hela programområdet för övre Vasastaden och kv. Alnen ligger även inom järnvägskorridoren för Ostlänken.

## Bedömning

Plankontoret föreslår samhällsbyggnadsnämnden att besluta om positivt planbesked. Bedömningen grundar sig i att förslaget stämmer överens med gällande detaljplans planbestämmelse om centrumverksamhet i de två nedersta våningsplanen samt att byggnadens karaktär bibehålls då byggnadens höjd och fasad inte kommer att ändras.

## Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med standard planförfarande. Arbetet bedöms inledas tidigast under våren 2019. Tidsbedömningen grundar sig i Plankontorets prioritering mellan olika planförfrågningar.

Tiden för planens slutförande baseras på uppskattad tid för planförfarandet och var 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.

## **Upplysning**

Ställning har tagits enligt 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900) gällande enskilda och allmänna intressen. Bedömningen har även baserats på tidigare planbesked från liknande planförfrågningar.

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

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:  
Botrygg AB