



Planbesked i Hejdegården för fastigheten Silverräven 6

Förslag till beslut

1. Prövning av ny detaljplan i Hejdegården för Silverräven 6 tillåts.

Ärende

Ansökan om planläggning har under våren 2018 kompletterats och ett nytt förslag har tagits fram. Ansökan innehåller till- och påbyggnad av ursprungliga skolbyggnader (nu bostäder) vid S:t Larsskolan i Hejdegården samt förtätningsbebyggelse längs Brokindsleden och vid fastighetens angöringsgator i norr och söder. Bebyggelsen syftar till att öka områdets stadsmässighet. I ansökan bedöms ytor med ca.100 bostäder kunna tillföras och verksamhetsytor på ca. 600 kvm i bottenvåningar på ny bebyggelse. En förskola för ca 40 barn innehålls även i förslaget, och föreslås med angöring från Valhallagatan.

I tidigare utredningar har sökanden visat på möjligheter att klara de höga bullernivåer som närheten till Brokindsleden innebär. Bebyggelseutformning anpassas till närheten av leden och gaturummets framtida funktion. Bullerfrågan, befintliga alléer och andra skyddsvärda träd inom fastigheten ska beaktas. Likaså ska kulturhistoriska värden beaktas som Risbrinksgården och de som finns hos S:t Larsskolans byggnader. En god bebyggelsemiljö med stadsmässiga kvalitéer, inte minst avseende ljus- och solförhållanden är viktig, liksom de inriktningar som i övrigt anges i kommunens övergripande planer. Förslaget visar på förutsättningar att kunna innehålla och skapa dessa egenskaper.

Fastighetsägaren har ställt sig positiv till en förskoleenhet med två avdelningar för ca 40 barn, inom fastigheten. En sådan enhet är tillräcklig för den exploatering som föreslås, utrymme redovisas också för att ordna tillräcklig friyta inom fastigheten, för en förskola av denna storlek.

Sammantaget bedöms en planprövning kunna påbörjas. En förutsättning är att utrymmen som endast kan användas för förskolan säkerställs i detaljplanen, avseende såväl byggrätt i bottenvåning, som friyta utomhus.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Detaljplan i Hejdegården för Silverräven 6 planbesked.docx
Silverräven ansökan om planläggning.pdf
Silverräven situationsplan och volymiskisser.pdf

Bakgrund

Ansökan om planläggning inkom 11 oktober 2016 efter att projektiden hade aktualiserats vid en byggdialog under våren detta år. Inriktning i ansökan är att komplettera nuvarande bebyggelse på genom påbyggnad av de tre f.d. skolbyggnaderna (S:t Larsskolans paviljongbyggnader) samt nybyggnader längs Brokindsleden. I ansökan föreslås även uppförande av ett punkthus inom fastighetens södra del. Totalt gör fastighetsägaren bedömningen att ca 100 bostäder skulle kunna inrymmas i de nya byggnaderna. Förskolelokaler avses kunna placeras inom bottenplanet på den tidigare skolbyggnaden och i en tillbyggnad mot Valhallagatan. Parkering är tänkt att lösas under mark och inom del av gård som terrasseras. Fastighetsägaren har under hösten och vintern 2016/17 utfört trafikbulerutredningar för att klargöra om det finns förutsättningar för bostadsbebyggelse i nära anslutning till en av stadens mest trafikerade gatusträckningar.



Orienteringskarta över Hejdegården med Silverräven 6 markerad.



Volymskiss från planansökan, juni 2018

Utredning

Gällande detaljplan och allmänna intressen:

Fastigheten Silverräven berörs av två detaljplaner antagna 1995 respektive 1996. Den är planerad för bostadsändamål samt med möjlighet till kontorsändamål i upp till 20 % av bruttoarean.

Ett antal träd, framför allt längs Brokindsleden, vid fastighetsgränsen i nordväst och vid Risbrinksgården har i detaljplanen ett skydd mot fällning. För att skydda träden finns även restriktioner mot schaktningsarbeten i anslutning till rotzonerna. Träden bedöms som värdefulla för stadsmiljön, särskilt de i den utsatta trafikmiljön och bör bevaras vid en ny planprövning. Alléträd har även ett formellt skydd enligt miljöbalken som *generellt biotopskydd avseende alléer*. I samband med planarbetet behöver särskild uppmärksamhet riktas mot möjligheterna att bevara träden i alléerna och de vid Risbrinksgården. Utredningar behöver genomföras som visar hur nära träden och deras rötter som nya byggnader kan placeras.

Ett gc-stråk finns genom fastigheten och längs med Brokindsleden, innanför parkeringarna. Förbindelsen är viktig för allmänhetens möjlighet att röra sig till fots och med cykel. Stråket fortsätter som planlagd parkmark till Atlasgatan i norr och via Silverräven 13 till Kristinebergsgatan i söder. Man bör i planarbetet bibehålla en gång- och cykelpassage genom kvarteret som kan fungera som en genväg för de boende i området.

Mitt på fastigheten finns den kulturhistoriskt värdefulla Risbrinksgården från 1923-24, och som i detaljplanen försetts med rivningsförbud samt utökad lovplikt avseende yttre underhållsätgärder. Byggrätternas placering, i respektive gällande detaljplan, är anpassade för att säkerställa en god närmiljö för Risbrinksgården.

Förslag till förbättring av projektet har bearbetats av fastighetsägaren efter de synpunkter som framförts på det ursprungliga förslaget.

Nu föreslagna ny bebyggelse bedöms kunna ta hänsyn till Risbrinksgårdens relation till sin omgivning. Risbrinksgården ges en god inramning där byggnaden får en placering med tydlig bebyggelsefri trädgårdsaxel mellan Valhallagatan och gårdsbildningen mot väster vid det stora bokträd som finns där, och en passande friyta sparas för förskolan.

Trafiken på Brokindsleden ger upphov till ekvivalenta bullernivåer som överstiger 60 dBA närmast Brokindsleden. Maximalnivåerna överstiger 80 dBA. Idag finns ett bullerplank/mur för att klara bullernivåerna på fastigheten. De nu föreslagna placeringarna av nya byggnadsvolymer gör att de delvis kommer att utgöra en bullerskärm för nya bostäder och det inre av fastigheten. Men för att klara bullernivåerna på gården behövs även i framtiden en

bullerskärm och för att klara bullernivåerna vid fasad krävs en speciell utformning av byggnaderna. Passande avstånd till Brokindsleden behöver även utredas för att möjliggöra en entrézon och passage väster om de/den nya byggrätten.

Förslaget innebär att ny högre bebyggelse placeras i anslutning till befintliga bostäder och att befintliga bostadshus byggs på. Detta medför att solljus- som dagsljusförhållanden i lägenheterna och på gårdarna kommer att påverkas. Särskilt stor påverkan kan detta få vid de tidigare skolbyggnaderna där avstånden mellan husen är 13 - 15 m. Boverkets byggregler (BBR) anger att alla normalstora lägenheter ska ha tillgång till solljus och att alla bostadsrum ska ha ett visst dagsljusvärde. De föreslagna till- och påbyggnaderna kan behöva anpassas under planarbetet för att säkerställa att BBR:s krav på boendekvaliteter i form av ljus klaras.

Ny bostadsbebyggelse innebär behov av ytterligare förskole- och skolplatser, motsvarande ungefär en förskoleavdelning och en skolklass. De här enheterna kommer dock i första hand att täcka redan existerande behov samt den redan planerade bebyggelsens förskole- och skolbehov. (I nuläget finns således inte någon ledig kapacitet för det behov av förskole- och skolplatser som bebyggelsen enligt denna planförfrågan innebär). Kommunen önskar normalt bygga enheter om minst 100 barn/fem avdelningar. Önskvärt är en friyta av 30 m²/barn. Plats finns för en mindre enhet med 40 barn/två avdelningar inom fastigheten. En enhet av den storleken bedöms också rimlig i förhållande till exploateringens storlek. Utbildningskontoret har under våren 2017 uttryckt att små enheter inte är aktuella för de kommunala förskolorna. Fastighetsägaren har dock kontakt med privata förskolehuvudmän som är intresserade av en förskola av den storlek som föreslås och i den här delen av staden. Det är heller inget krav att kommunerna ska driva förskolor.

Därmed bör det vara möjligt att arbeta vidare med att i detaljplanen säkerställa en förskola för en privat huvudman. Eftersom kommunen inte kommer vara part i verksamhetskedet är det viktigt att kontoret i detaljplanen säkerställer lämplig och tillräcklig byggnadsyta och friyta för förskolans behov. Ytorna bör planläggas enbart för förskoleändamål för att säkerställa att de verkligen kommer att genomföras och inte istället används för bostadsändamål. Med tanke på det exponerade läget vid Brokindsleden är det angeläget att tidigt i planprövningen säkerställa att friytan för förskolan klarar goda kvaliteter avseende buller och luftkvalitet.



Bedömning

Föreslagen ny bebyggelse bedöms kunna ge ett bra tillskott av bostäder i centrala delar av staden. De ytor som föreslås förtätas utgörs idag huvudsakligen av bullerstörda parkeringar, yta för återvinningsutrymme samt till förskolan den förgårdsmark som finns mot Valhallagatan. Detta innebär att förslaget kan bli en god hushållning med markresurserna.

Valhallagatan är i *Utvecklingsplanen för innerstaden* utpekad som ett strategiskt stråk. Angöringsgator som avgränsar fastigheten föreslås få ökad stadsmässighet. Brokindsleden ska enligt översiktplan för staden få en öppnare funktion och även på sikt ändras för ökad stadsmässighet. Enligt förslaget ska bebyggelsen planeras för verksamheter i bottenvåningar och med entréer mot omgivande gator. Detta är enligt de avsikter som finns i kommunens övergripande planer.

Vad gäller själva bostäderna bedöms förslaget, (med vissa anpassningar) kunna gå att genomföra avseende bullerfrågan trots det exponerade läget. Bebyggelseförslaget kan behöva anpassas med hänsyn till Risbrinksgården kulturmiljövården, befintliga träd och trädallén längs Brokindsleden samt möjlighet till en passage längs denna. Förslagets volymer kan behöva anpassas med hänsyn till befintliga och tillkommande bostäders och gårdars sol- och ljusförhållanden. Slutligen behöver förskoleenheten ha tillräckliga friytor inom fastigheten.

Att bottenvåningar inom nya byggnader ska kunna användas för olika verksamheter och entréer placeras så att områdets stadsmässighet kan utvecklas skapar goda kvalitéer. Särskilt intressant är möjlighet att på sikt kunna förändra trafikleden till en stadsgata.

Med dessa inriktningar bedöms det finnas förutsättningar för att tillåta en planprövning.

Samråd

I utarbetande av planbeskedet har samråd skett inom kontoret med miljöskyddsinspektör, kommunekolog, landskapsarkitekt, trafikplanerare, stadsarkitekt och stadsantikvarie. Därutöver har samråd skett med Utbildningskontoret. Avstämning avseende bullerfrågan för bostäder har också skett med Länsstyrelsen.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med utökat planförfarande. Arbetet bedöms inledas 2020 och kunna vara slutfört till 2022.

Tiden för planens slutförande baseras på uppskattad tid för planförfarandet och var i prioriteringsordning ärendet placerats. Såväl den relativt stora volymen nya bostäder som att detaljplanen säkerställer förskoleplatser i en del av staden där det finns brist på sådana motiverar att planen prioriteras. En förutsättning för att tidplanen ska hållas är att intressenten medverkar aktivt när planprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan också medföra att tidsbedömningen ändras.

Upplysning

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

Beslut att godkänna att en ny detaljplan prövas innebär att kommunen bedömer att det är befogat att pröva förslaget. Planbeskedet föregriper inte den detaljplaneprocess då lämplighet och genomförbarhet slutligt prövas. I den processen behöver innehållet ofta justeras i förhållande till de första projektskisser som presenterats. Planprövningsprocessen kan också leda till att planarbetet behöver avbrytas.

Ett ramavtal ska tecknas mellan kommunen och den sökanden innan planprövning kan påbörjas. I avtalet regleras fördelningen av planarbetets kostnader.

Jämställdhet

En planprövning enligt ansökan innebär att markparkeringar ersätts med parkeringar under mark. Sådana parkeringar upplevs ofta som mer otrygga än markparkeringar. Detta är särskilt negativt för kvinnor som i större utsträckning upplever sig otrygga i stadsmiljön. Förslaget innebär samtidigt att fler boende kommer att röra sig i området, vilket ökar förutsättningar för större trygghet i området.

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Henrik Arnell ED Bygg