



Ansökan om detaljplan för ändrad användning i Jägarvallen för fastigheten Odaljorden 1 m.fl.

Start- och samrådsbeslut

Förslag till beslut

1. Detaljplanplanprövning i Jägarvallen för fastigheten Odaljorden 1 m fl får påbörjas.
2. Plankontoret ges i uppdrag att utarbeta ett förslag till detaljplan och genomföra samråd.

Ärende

Planförfrågan avser att möjliggöra en permanent användning av den tidigare industribyggnaden för samlingslokal. Idag bedriver Mesopotamien Kultur Center sin verksamhet i lokalen, med stöd av bygglov för tillfällig åtgärd som beviljades första gången sommaren 2005. Nuvarande bygglov löper ut mars 2020.

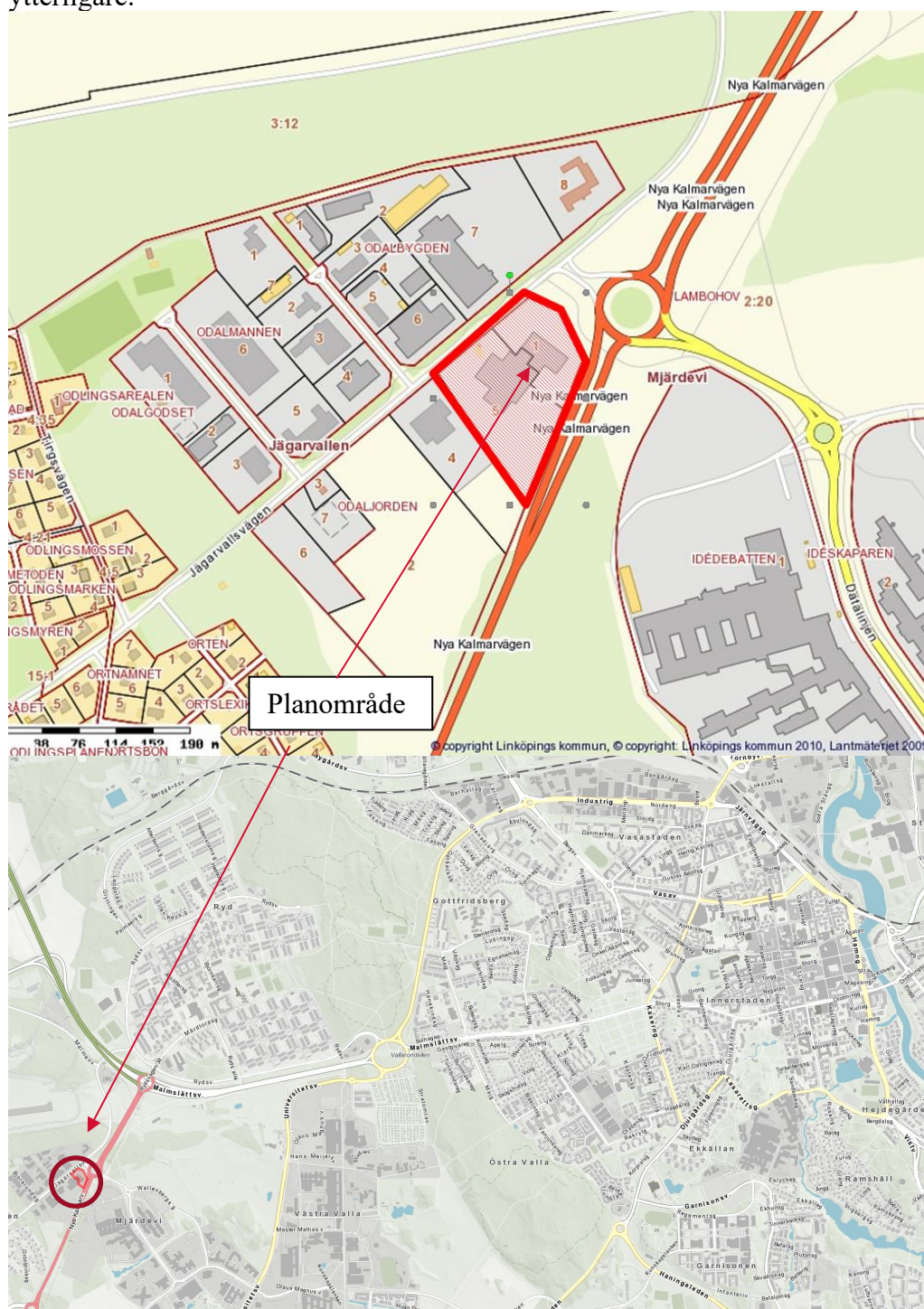
För att det ska vara lämpligt med samlingslokaler på Odaljorden 1, är det nödvändigt att planbestämmelsen justeras så att intilliggande industriverksamhet inom Odaljorden 5 inte är störande för bostäder och samlingslokaler. Det är även angeläget att parkeringsfrågan får en rimlig lösning. Kommunen bedömer att det finns förutsättningar att lösa parkeringsfrågan i närområdet. Riskutredning avseende farligt gods på rv 34 från 2008 kan behöva uppdateras.

Beslutsunderlag:

Beslutsförslag Planbesked avseende begäran om planprövning i Jägarvallen för Odaljorden 1, SBN 2011-752

Bakgrund

Ansökan om planläggning inkom 20 september 2011. Syftet är att möjliggöra en permanent användning av den tidigare industribyggnaden för samlingslokal. Idag bedriver Mesopotamien Kultur Center sin verksamhet i lokalen. Detta bygger på ett bygglov för tillfällig åtgärd som beviljades första gången sommaren 2005. Nuvarande bygglov löper ut mars 2020 och kan inte förlängas ytterligare.



Utredning

Den aktuella fastigheten ägs av föreningen. Byggnaden på fastigheten är sammanbyggd över fastighetsgränsen med Odaljorden 5. På den fastigheten bedriver idag Däckhuset verksamhet. Denna verksamhet bedöms inte som störande av Miljökontoret.

Fastigheterna omfattas av detaljplan 489. I denna regleras att tillåten markanvändning är industriändamål ”av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.” Det innebär således att verksamheterna inte kan vara störande för bostadsområdet drygt 400 m sydost om fastigheten, men att motsvarande reglering saknas mot den föreslagna samlingslokalen.

För att det ska vara lämpligt med samlingslokaler på Odaljorden 1, är det nödvändigt att planbestämmelsen justeras så att det säkerställs att intilliggande industriverksamhet inom Odaljorden 5 inte är störande för bostäder eller samlingslokaler, inte minst mot bakgrund av att byggnaderna är sammanbyggda.

Möjligheterna att nå fastigheten till fots eller med cykel är relativt goda då det finns anslutande gång- och cykelvägar mot Lambohov, via Mjärdevi, samt mot Ryd och centrum. Vid rv. 34 finns en planskild passage. Däremot är möjligheterna att ta sig till området med kollektivtrafik mycket begränsade, med i stort sett en busstur i timmen under vardagar.

Odaljorden 1 ligger i anslutning till rv. 34 som utgör rekommenderad färdväg för farligt gods, vilket kan påverka lämpligheten att använda lokalerna för större sammankomster. I samband med att bygglovets förnyades, genomfördes en riskbedömning avseende individrisk, år 2008. Räddningstjänsten ska kontaktas för bedömning om utredningen behöver kompletteras avseende samhällsrisk, innan slutligt ställningstagande kan göras avseende riskfrågorna.

En brandskyddsdocumentation är utförd inför det tidsbegränsade bygglovets. Diskussioner pågår mellan Däckhuset och föreningen om att byta mark mellan fastigheterna, så att föreningen får tillgång till större lokaler, i utbyte mot mark. Om detta blir aktuellt, aktualiseras frågor om brandskydd i fastighetsgräns.

För att verksamheten med samlingslokaler ska kunna fungera utan störningar för grannar är det angeläget att parkeringsfrågan får en rimlig lösning. Kommunen bedömer att det finns förutsättningar att lösa parkeringsfrågan i närområdet.

En kil mark mot cirkulationsplatsen som är planlagd för industriändamål men ligger kommunal mark, kan bli aktuell att ändra användning på till parkmark.

Bedömning

Plankontorets bedömning är att det finns förutsättningar för att tillåta prövning av ny detaljplan för fastigheten Odaljorden 1 med flera.

Tid

Detaljplanen förväntas prövas med standardförfarande. Planen beräknas att tidigast påbörjas i början av 2019 och vara slutfört till tidigast årsskiftet 2019/20.

Tiden för planens slutförande baseras på uppskattad tid för planförfarandet och var i prioriteringsordningen ärendet placerats. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras.

Upplysning

Beslutet att godkänna att en ny detaljplan prövas innebär att kommunen bedömer att det är befogat att pröva förslaget. Tidigare planbesked föregriper inte den detaljplaneprocess då förslaget lämplighet och genomförbarhet slutligt prövas. I den processen kan förslaget behöva justeras eller planarbetet avbrytas.

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

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Mesopotamien Kultur Center