



Planbesked i innerstaden för Blåklockan 25

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Innerstaden för Blåklockan 25 tillåts.

Ärende

Fastighetsägaren har 2020-12-14 inkommit med begäran om ny detaljplan för Blåklockan 25 i Innerstaden. Sökande önskar möjliggöra för användningen gymnasieskola och/eller bostadsändamål för del av fastigheten inom befintliga byggnader. Inom fastigheten finns ett tidsbegränsat bygglov för användningen gymnasieskola som förlängdes en sista gång till 2023-09-22.

Plankontoret gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till ändrad användning till gymnasieskola och/eller bostäder genom en ny detaljplan. Användningen gymnasieskola bedöms som lämplig att utredas för samtliga våningsplan inom aktuell del av fastigheten. Användningen bostäder bedöms som lämpligt att utredas från våning två och uppåt för att fortsätta möjliggöra för en aktiv bottenvåning.

Inom aktuellt område av fastigheten har PFAS förorening noterats. Därav måste detaljplanen föregås av markundersökning, provtagningar och mätningar av inomhusluften i lokalerna för att utesluta påverkan från tidigare verksamheter.

Beslutsunderlag:

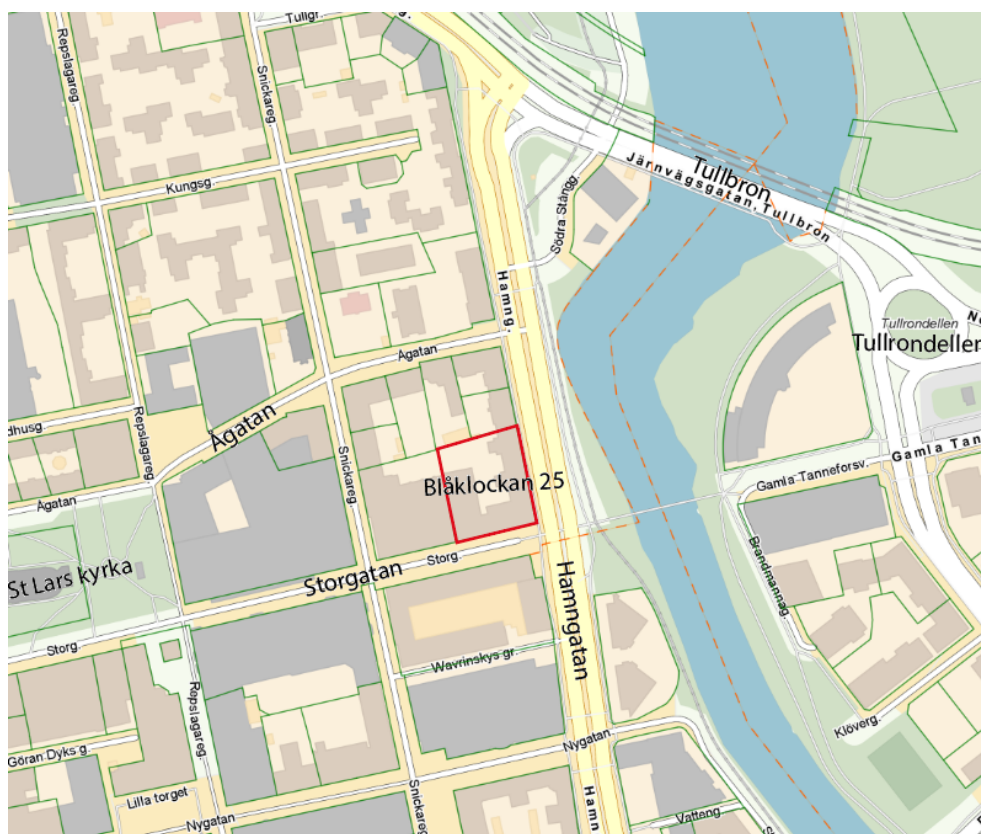
Blåklockan 25_ ansökan planbesked.pdf

Blåklockan 25_ utredning planbesked.pdf

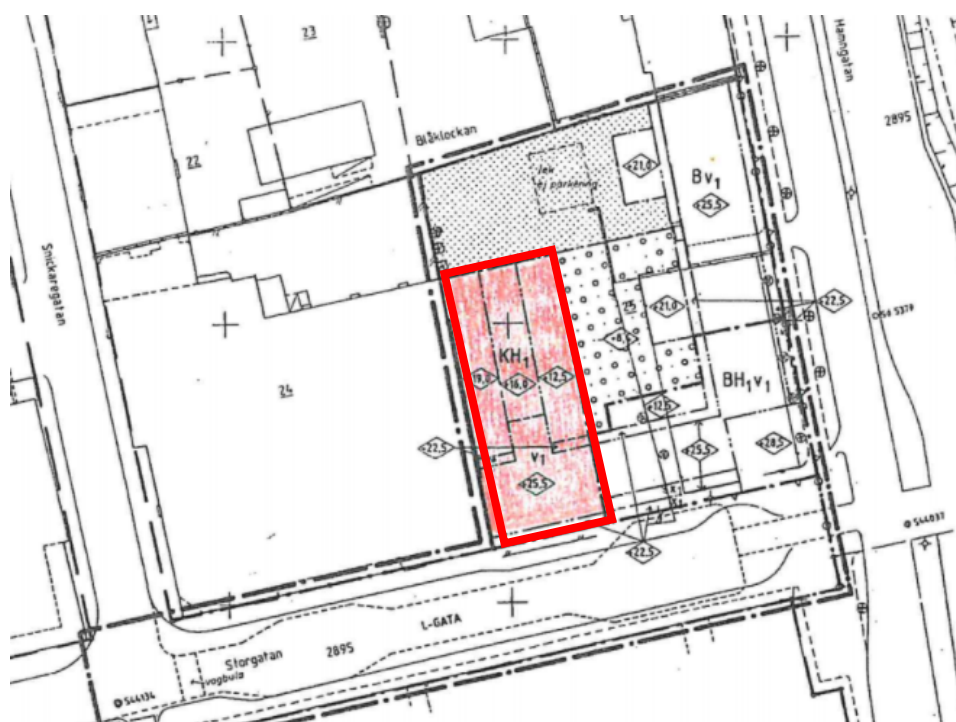
Bakgrund

Fastighetsägaren Axel Karlsson Fastigheter AB har 2020-12-14 inkommit med begäran om ny detaljplan för Blåklockan 25 i Innerstaden. Sökande önskar möjliggöra för användningen gymnasieskola för del av fastigheten. Efter telefonsamtal med exploitören (2021-01-19) gjordes förtydligande om gymnasieskola önskas i samtliga våningsplan inom nedan markerad byggnad. Bedömer kommunen att det inte är lämpligt med gymnasieskola vill fastighetsägaren pröva möjligheten att möjliggöra för bostäder istället.

Idag är fastigheten till stor del exploaterad med bebyggelse med användningarna bostäder, handel och kontor. Inom fastigheten finns ett tidsbegränsat bygglov för användningen skola som förlängdes en sista gång till 2023-09-22.



Orienteringskarta där röd markering visar fastigheten Blåklockan 25.



Planskiss där röd markerad byggnad avser inkommen förfrågan om ändrad användning.

Utredning

Plankontoret gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till ändrad användning inom del av Blåklockan 25 genom en detaljplan. Med anledning av Plankontorets utredning och bedömning ovan rekommenderas följande frågor bli särskilt viktiga att utreda under arbetet med detaljplanen:

- Tillägg av användningen gymnasieskola/vuxenskola bedöms som lämplig att utredas för samtliga våningsplan inom aktuell del av fastigheten. Användningen bostäder bedöms som lämpligt att utredas från våning två och uppåt för att fortsätta möjliggöra för en aktiv bottenvåning.
- Innergården och kopplingarna till närliggande miljöer för utomhusvistelse behöver studeras för båda användningarna. Det för att säkerställa en god skolmiljö respektive utomhusmiljö för boende.
- Inom aktuellt område av fastigheten har PFAS förorening noterats. Efter dialog med Miljökontoret konstateras att man i samband med ett detaljplanearbete behöver göra en markundersökning, provtagningar och mätningar av inomhusluften i lokalerna för att utesluta påverkan från tidigare verksamheter.

- Fastigheten är påverkad av trafikbuller från Järnvägsgatan och Hamngatan samt tågbuller från Södra stambanan. Efter dialog med Miljökontoret konstateras att buller från väg och tåg behöver utredas så att god ljudmiljö i lokalerna kan uppnås.
- Järnvägsgatan och Hamngatan är högt trafikerade vilket bidrar till luftföroreningar. Miljökontoret framhåller att förekomsten av luftföroreningar behöver studeras.

Punkterna ovan är inte en fullständig genomgång av utredningar/bedömningar som bör göras. Vid start av ett detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

Bedömning

Plankontoret gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till ändrad användning till gymnasieskola/vuxenutbildning och/eller bostäder i befintliga byggnader inom aktuell del av fastigheten genom en ny detaljplan. Användningen gymnasieskola bedöms som lämplig att utredas för samtliga våningsplan inom aktuell del av fastigheten. Användningen bostäder bedöms som lämpligt att utredas från våning två och uppåt för att fortsätta möjliggöra för en aktiv bottenvåning.

Detaljplanprövningen måste dock föregås av markundersökning, provtagningar och mätningar av inomhusluften i lokalerna för att utesluta föroreningar och påverkan från tidigare verksamheter. Inom aktuellt område av fastigheten har PFAS förorening noterats. Det är fastighetsägarens ansvar att genomföra utredningarna innan planstart.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med standard planförfarande. Arbetet bedöms inledas *första halvåret 2022* och kunna vara slutfört till tidigast *första halvåret 2023*. Starten av detaljplanen bedöms kunna göras först när resultat finns av de utredningar/provtagningar som kontrollmyndigheten har ansett behövs genomföras.

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.

Detaljplanen behöver startas under första halvåret 2022 eftersom det finns en gymnasieskola som använder lokalerna redan idag och det tidsbegränsade bygglovets giltighet går ut 2023-09-22.

Jämställdhet

En detaljplan inom Blåklockan 25 som möjliggör för gymnasieskola och/eller bostäder bidrar till fler användningar i ett centralt läge. Det möjliggör för fler utbildningsplatser och/alternativt bostäder som utgör grund för en ökad kunskap och möjlighet för möten. Det utgör viktiga faktorer för ett mer jämställdhet samhälle.

Upplysning

Beslutet att godkänna att en ny detaljplan prövas innebär att kommunen bedömer att det är befogat att pröva förslaget. Planbeskedet 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.

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

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Axel Karlsson Fastigheter AB