



Planbesked i Innerstaden för fastighet Badhuset 14 - Badhusgatan 5

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Innerstaden för Badhuset 14 tillåts.

Ärende

NTM Fastigheter AB har 2021-02-08 inkommit med en begäran om en ändring av detaljplan för fastigheten Badhuset 14 i Innerstaden. Fastighetsägaren hyr ut delar av sina lokaler till Drottning Blankas Gymnasieskola och Ljud & Bildskolan. Gymnasieskolorna har ett tidsbegränsat bygglov som går ut under första kvartalet 2024. Fastighetsägaren önskar att skolorna ska kunna finnas kvar på platsen och vid behov ha möjligheten att erbjuda dem fler lokaler.

Planbeskedsansökan avser möjligheten att utöka del av detaljplanens användningsområde till skoländamål. Gällande detaljplan tillåter kontor, handel och i begränsad del även bostäder. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva en ändring av användningen för gymnasie- och vuxenutbildning genom detaljplan. Skolverksamhet med krav på friyta bedöms dock inte vara lämplig på platsen.

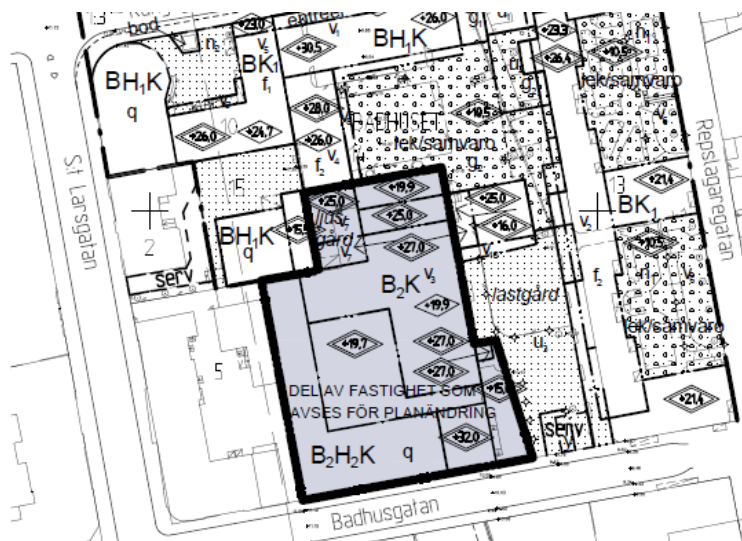
Beslutsunderlag:

Badhuset 14 - Ansökan om planbesked.pdf

Badhuset 14 - Utredning om planbesked.pdf

Bakgrund

NTM Fastigheter AB har 2021-02-08 inkommit med en begäran om en ändring av detaljplan för fastigheten Badhuset 14 i Innerstaden. Fastighetsägaren önskar utöka del av fastighetens användningsområde till skoländamål.



Område för planändring till ändamål skola

Området ligger vid Badhusgatan, mellan S:t Larsgatan och Repslagaregatan, ett kvarter norr om S:t Larsparken. Skolorna är etablerade i Östgöta Correspondentens byggnad och har tillsammans ca 350 elever.



Orienteringskarta för aktuell del av Badhuset 14

Utredning

En detaljplan skulle möjliggöra en utökad användning på platsen och att skolorna i ett långsiktigt perspektiv får möjlighet till att vara kvar och växa.

Med anledning av Plankontorets utredning och bedömning rekommenderas följande frågor bli särskilt viktiga att utreda under arbetet med detaljplanen:

- Påverkan av tidigare verksamheter med anledning av byggnadens tidigare användning som tryckeri.
- Beskrivning av kulturmiljövärdet för Östgöta Correspondentens byggnad
- Trafiksäkerhet, angöring och tillgänglighet
- Förenlighet med gällande detaljplanens möjlighet att anlägga bostäder i de två översta våningsplanen
- Möjligheten att anordna vistelseyta utomhus
- Bedömning av risker kopplat till omgivande miljöfarliga verksamheter

Bedömning

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva en ändring av användningen för gymnasie- och vuxenutbildning genom detaljplan. Skolverksamhet med höga krav på fria bedöms dock inte vara lämplig på platsen med hänvisning till fastighetens förutsättningar att tillgodose en god utomhusmiljö och tillräckliga friytor.

Tid

Detaljplanen förväntas prövas med standard planförfarande. Arbetet bedöms inledas 2023 och vara slutfört tidigast ett år senare. På grund av att bygglovet för skola inte kan förlängas, behöver starten av detaljplanen prioriteras för att möjliggöra fortsatt skolverksamhet. Denna prioritering av detaljplanen medför en annan detaljplan med planerad start år 2023 behöver förskjutas.

Planprövning måste föregås av mätningar av inomhusluften under minst ett års tid för att utesluta påverkan från tidigare verksamheter.

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.

Jämställdhet

Fastigheten ligger i ett centralt läge med en god tillgänglighet, oavsett färdväg. Att utöka användningsområdet till skoländamål ökar möjligheten till möten av olika grupper som i sin tur skapar bättre förutsättningar till ett jämlikt samhälle.

Barnperspektiv

Förslaget berör barn i gymnasieåldern och möjliggör ett större utbud av gymnasieplatser i innerstaden samt att de ungdomar som går på skolan får möjlighet att gå kvar i samma lokaler efter att det tidsbegränsade bygglovet har gått ut.

Upplysning

Beslutet om att detaljplanprövning tillåts 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:
NTM Fastigheter AB