



Planbesked i innerstaden för fastighet Badhuset 5 S:t Larsgatan 21

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Innerstaden för Badhuset 5 tillåts.

Ärende

Fastighets AB Badhuset 5 har 2021-04-27 inkommit med en begäran om en ändring av detaljplan för fastigheten Badhuset 5 i Innerstaden. Fastighetsägaren önskar utöka del av fastighetens användningsområde till skoländamål. Inom fastigheten finns två tidsbegränsade bygglov för användningen skola, gymnasium och högstadieskola.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till ändrad användning inom del av Badhuset 5 genom detaljplan. Provningsen bedöms endast vara lämpligt för gymnasie- och vuxenutbildning med hänvisning till platsens förutsättningar att tillgodose en god utomhusmiljö och tillräckliga friytor. Fastighetens bottenvåning bör primärt utvecklas med handelsändamål och liknande användning i enlighet med översiktsplanens intensjoner.

Beslutsunderlag:

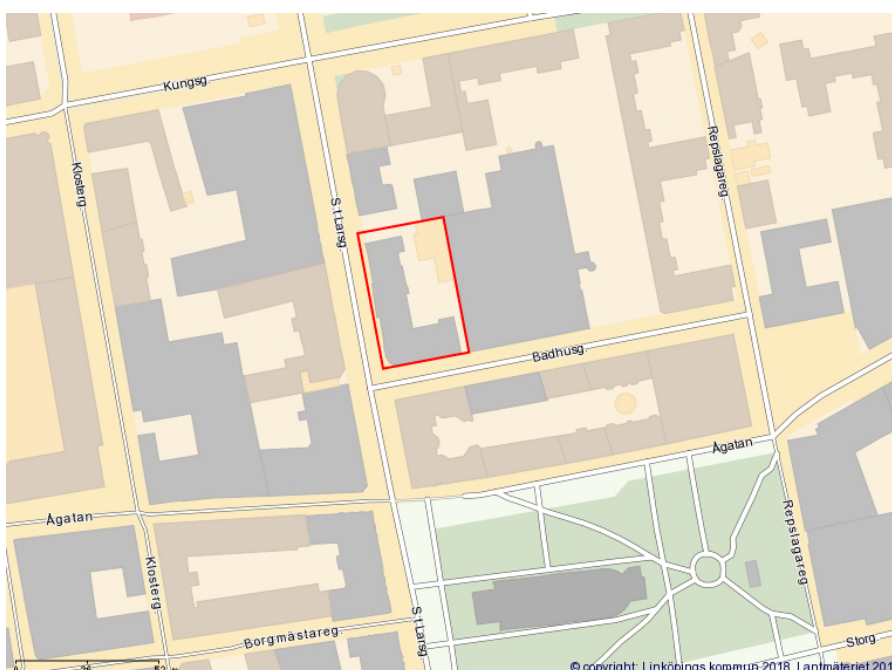
Tjänsteskrivelse - Planbesked i innerstaden för fastighet Badhuset 5 S:t Larsgatan 21

Badhuset 5 – Utredning av planbesked.pdf

Badhuset 5 – Ansökan om planbesked.pdf

Bakgrund

Fastighets AB Badhuset 5 har 2021-04-27 inkommit med en begäran om en ändring av detaljplan för fastigheten Badhuset 5 i Innerstaden. Badhuset 5 ligger vid korsningen St: Larsgatan och Badhusgatan, ett kvarter norr om S:t Larsparken. Fastighetsägaren önskar utöka fastighetens användningsområde till skoländamål. Inom fastigheten finns tidsbegränsade bygglov för användningen skola, ett för gymnasieskola som är giltigt till och med juli 2022 och ett för högstadieskola som är giltigt till juni 2021.



Utredning

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

- Bottenvåningens användningsområde
- Byggnadernas kulturmiljövärden
- Trafiksäkerhet, angöring, parkering och tillgänglighet
- Påverkan av trafikbuller

Bedömning

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till ändrad användning inom del av Badhuset 5 genom detaljplan. Prövningen bedöms endast vara lämpligt för gymnasie- och vuxenutbildning med hänvisning till platsens förutsättningar att tillgodose en god utomhusmiljö och tillräckliga friytor. Fastighetens bottenvåning bör primärt utvecklas med handelsändamål och liknande användning i enlighet med översiktsplanens intensioner.

Tid

Detaljplanen förväntas prövas med standard planförfarande. Arbetet bedöms inledas tidigast 2023 och vara slutfört tidigast 2024. Plankontoret bedömer att det vore lämpligt att detaljplanen startas tillsammans med den planändring som planeras för intilliggande fastighet, Badhuset 14. Planarbetet för Badhuset 14 planeras starta 2023 med hänsyn till pågående skolverksamhet och dess tidsbegränsade bygglov som inte är möjliga att förlänga. Om det vid detaljplanens start inte bedöms vara lämpligt att hantera detaljplanerna tillsammans så kan det innebära att en planstart av denna detaljplan sker vid senare tillfälle.

Tiden för planens slutförande baseras på uppskattad tid för planförfarandet och var i prioriteringsordningen ärendet placeras. 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 högstadie- och gymnasieåldern. En utökning av ändamålet till gymnasie- och vuxenutbildning möjliggör ett större utbud av utbildningsplatser i innerstaden. En planändring innebär att de gymnasieelever som går på skolan får möjlighet att gå kvar efter att det tidsbegränsade bygglovet har gått ut. Skolverksamhet för barn i yngre åldrar har dock inte bedömts vara lämpligt på platsen eftersom det inte går att anordna tillräcklig friyta. Den högstadieskola som är verksam inom fastigheten kommer av denna anledning att behöva lokaliseras till annan plats. **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:
Fastighets AB Badhuset 5