



Planbesked i Ekholmen för fastighet Risfältet 3

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Ekholmen för Risfältet 3 tillåts.

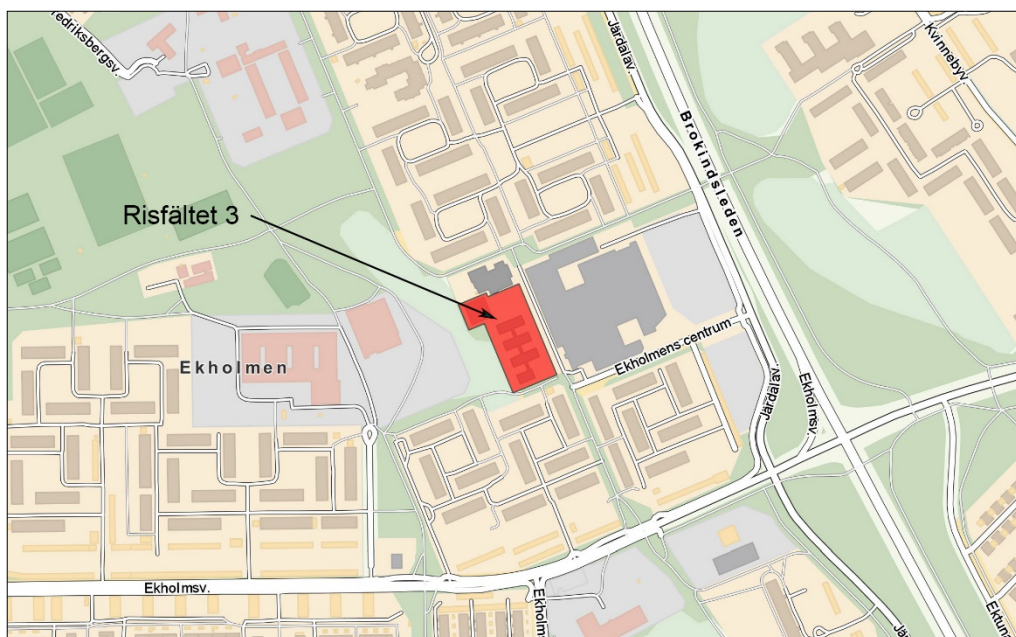
Ärende

Fastighetsägaren Risfältet 3 Hyresbostäder AB har genom Aurum fastighetsutveckling den 10 januari 2022 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheten Risfältet 3 i stadsdelen Ekholmen. Exploatören önskar att utveckla fastigheten Risfältet 3 genom att riva befintliga byggnader och bygga sex nya lamellhus i 4-6 våningar för bostadsändamål och med möjlighet till verksamheter i bottenvåningen.

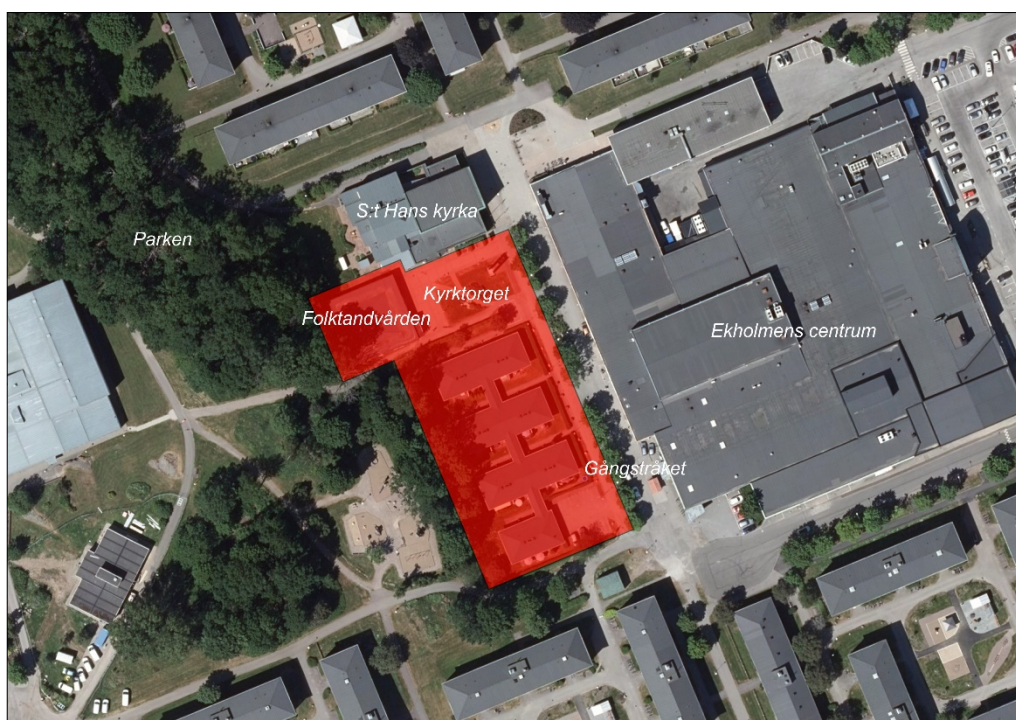
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning av bostäder och verksamheter genom en detaljplan.

Beslutsunderlag:
Tjänsteskrivelse Planbesked.docx
Ansökan planbesked.pdf
Bilaga volymskiss.pdf
Utredning planbesked.pdf

Bakgrund



Översikt



Fastigheten Risfältet 3 (röd markering) med omgivningar

Fastigheten Risfältet 3 ligger omedelbart väster om Ekholmen centrum och väster om Brokindsleden. Norr om fastigheten ligger Sankt Hans kyrka. Söder om fastigheten samt längre norr om fastigheten finns bostadsbebyggelse

Fastigheten Risfältet 3 inrymmer idag en folktandvårdslinik, ett kyrktorg samt 14 markbostäder i en våning. Angöring till fastigheten sker från gatan söder om Ekholmen centrum och vidare via en infartsväg som går längs med den östra kanten av fastigheten.

Utredning



Förslag till exploatering med 4 våningar i den norra delen mot kyrktorget och S:t Hans kyrka samt 4-6 våningar i den södra delen av kvarteret och utmed gångstråket i kvarterets östra del

Aktuellt område är kulturhistoriskt värdefullt och har en koppling - ett rumsligt samband - mellan parken, skolan, centrumet och kyrkan.

Centrumet med tillhörande omgivningar har idag en lågmäld skala. Sökandens/fastighetsägarens exploateringsförslag skulle innebära en brytning i förhållande till den befintliga miljön. I aktuellt exploateringsförslag kommer de nya relativt höga volymerna att kraftigt dominera närområdet. Om en ny bebyggelse ska ersätta befintlig bebyggelse, är det viktigt med en nedtrappning mot kyrkans torg.

I en framtida planprövning, bör man tidigt ta ställning till hur bl.a. trafiksäkerhet, angöring och parkeringsbehov ska lösas och tillgodoses.

Aktuellt område upplevs idag som en baksida. Den föreslagna exploateringen kommer, rätt utformat, att bidra till att den nuvarande känslan av baksida, omformas till en mera tilltalande framsida. Som ett led i denna omformning bör också gångstråket och kyrktorget få en mera tilltalande framtoning.

Preliminärt är det plankontorets bedömning att exploateringen ska bekosta de omnämnda åtgärderna. Noteras bör att föreslagna åtgärder är idag förlagda på kvarterersmark. Förutsättningarna och konsekvenserna för detta utreds vidare i kommande planprövning.

Bedömning

Viktiga ställningstaganden i kommande planprövning är bl.a. beaktandet av den kulturhistoriska miljön, bedömning av storleken av föreslagen exploatering (byggnadsvolymer), trafikstruktur/trafiksäkerhet/angöring, naturvärden och gestaltning/utformning av tillkommande byggnader och omgivande miljöer.

Stadsplaneringsavdelningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning av bostäder och verksamheter genom en detaljplan.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med utökat planförfarande. Arbetet bedöms kunna inledas 2028 och slutföras 2030.

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

Resultatet av en ökad exploatering inom aktuellt område medför en ökad genomströmning av boende med tillhörande besök till bl.a. tillkommande/befintliga verksamheter. Denna ökning av befolkningstätheten inom området bidrar med stor sannolikhet till en socialt tryggare miljö. Nödvändigheten av att utforma den omgivande miljön (gångstråket/kyrktorget) och göra den mera tilltalande, är därmed också en viktig parameter i sammanhanget. Någon analys av jämställdheten har inte utförts inom ramen för planbeskedet, då detta enbart är ett inledande besked om projektstart. Frågorna kring jämställdhet kommer att behöva beaktas i kommande arbete med detaljplan och utformning av kommande miljöer.

Upplysning

Beslutet om att detaljplanprövning tillåts innebär att kommunen bedömer att det är befogat att pröva förslaget. Planbeskedet föregriper inte den detaljplaneprocess då förslagets lämplighet och genomförbarhet slutligt prövas. I den processen kan förslaget behöva justeras eller planarbetet avbrytas.

Ett ramavtal 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
Stadsmiljöavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Sökanden