

2021-01-08

Diarienummer
BN 2020/0286
PÅ 38/2015a

David Larsson
Planarkitekt

Antagande av detaljplanen för del av Klostergården 2:9 m.fl. (Centralköket)

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen för del av Klostergården 2:9 m.fl. (Centralköket)
att motivera beslutet i enlighet med stadsbyggnadskontorets förslag

Sammanfattning

Hemsö Fastighets AB inkom med planansökan 2015-12-16 med syfte att ta ett helhetsgrepp om hela Sankt Lars framtida utveckling, bevarande och förtätning. Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten av bostäder och verksamhet inom del av fastigheten Klostergården 2:9, planområdets norra del, samt förtätning med kontor och skola i planområdets södra del.

Detaljplanen har varit ute på samråd under tiden 14 januari – 18 mars 2019. Detaljplanen har varit ute för granskning under tiden 12 maj – 27 maj 2020.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planförslaget ger ett positivt tillskott av bostäder och verksamheter i området.

Underlag för beslutet

- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2021-01-08
- Detaljplanekarta med planbestämmelser och illustration 2021-01-08
- Planbeskrivning 2021-01-08
- Granskningsutlåtande 2021-08-01

Ärendet

Hemsö Fastighets Ab inkom 2015-12-16 med syfte att ta ett helhetsgrepp om hela Sankt Lars framtida utveckling, bevarande och förtätning. Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten av bostäder och verksamhet inom del av fastigheten Klostergården 2:9, planområdets norra del, samt förtätning med kontor och skola i planområdets södra del.

2021-01-08

Diarienummer
BN 2020/0286
PÅ 38/2015a

Detaljplanen möjliggör ca 11 300 kvm BTA, varav ca 8 700 kvm bostäder (82 lägenheter inklusive trygghetsboende) och ca 2 600 kvm lokaler för verksamhet, kontor och/ eller utbildning. Detaljplanen inför skydds- och varsamhetsbestämmelser på befintliga byggnader som finns beskrivna i bevaringsprogrammet *Lund utanför vallarna Del II*. Dubbelriktad gång- och cykelbana längs Sankt Lars väg möjliggörs.

Beredning

Detaljplanen har varit ute på samråd under tiden 14 januari – 18 mars. Efter samrådet utfördes justeringar av placeringen av de 3 byggrätter norr om Sankt Lars väg gjorts. U-område för VA och elledningar har lagts till och ytor som reglerar marklov har breddats och plats för nätstation har lagts till.

Detaljplanen har varit ute på granskning under tiden 12 maj – 27 maj 2020. Efter granskningen gjordes mindre tillägg och redaktionella ändringar av planbeskrivningen. Samt att ytterligare marktekniska undersökningar genomförts i områdets södra sida. Avhjälpande åtgärder vid en identifierad förorening har reglerats i plankartan. Till plankartan har även mindre justeringar gjorts.

Barnets bästa

Genomförandet av detaljplanen berör och påverkar barn då många barn vistas inom Sankt Lars på grund av de många förskolor och skolor som finns i området samt då Sankt Lars fungerar som ett rekreativområde. Ny bebyggelse inom planområdet föreslås innehålla främst bostäder, en del verksamhetslokaler samt utbyggnad för skola och/ eller kontor.

Ny bostäder kan möjliggöra boende för barnfamiljer som motsvarar önskemål om närhet till förskola, skola samt tillgänglighet till rekreation, natur och park.

Genomförandet av planen medför att fler bostäder och verksamheter kan byggas inom Sankt Lars vilket alstrar något mer trafik. Säkra skolvägar har studerats under planarbetet och en följd av detta är möjligheten till dubbelriktade säkra gång- och cykelbanor som planen möjliggör utmed Sankt Lars väg.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen föreslår en omgestaltning av Sankt Lars väg för att ge plats åt gång- och cykelbana på båda sidor av gatan. Projektering och ombyggnad av Sankt Lars väg genomförs av kommunen men finansieras av exploitören genom erläggande av gatukostnadsersättning.

2021-01-08

Diarienummer
BN 2020/0286
PÅ 38/2015a

En ny gång- och cykelväg medför ett framtida behov av att bron över Höje å byggs ut för gång- och cykel även på den sydöstra sidan. Tills en utbyggnad av gc-bron är genomförd sträcker sig gång- och cykelbanan enbart till en planerad passage över Sankt Lars väg. Eftersom en tillbyggnad av bron behövs i ett större sammanhang, samt kan ske först när exploatering på andra sidan ån aktualiseras, har det bedömts rimligt att ett finansieringsbidrag från exploitören enbart avser en del av gc-bron. Villkoren för exploitörens betalningsskyldighet regleras i exploateringsavtalet.

Föredragning

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planförslaget ger ett positivt tillskott av bostäder och verksamheter i området. Avvägningar har gjorts mellan hushöjder i relation till befintliga byggnader och tillkommande byggnaders inverkan på de kulturhistoriska miljöerna har vägts mot möjligheten att förtäta och till skapa nya bostäder och verksamheter på en attraktiv plats i ett område med god tillgänglighet med både cykel- och kollektivtrafik.

Efter granskningen har mindre tillägg och redaktionella ändringar gjorts till planbeskrivningen. Två mindre u-områden har adderats till plankartan. Samt en administrativ användning som reglerar avhjälpande åtgärder inom en punkt i det södra området.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att tillskapandet av bostäder och lokaler till skolan genom förtätning, möjligheten att förbättra trafiksäkerheten genom utbyggnad av gång- och cykelbana längs Sankt Lars väg samt förbättrad tillgänglighet till Höje å stråket väger tyngre än de eventuella negativa konsekvenser som förslaget innebär för omkringliggande fastigheter. Tidigare gjorda avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen kvarstår och konsekvenserna av planens genomförande bedöms sammantaget inte utgöra någon betydande olägenhet enligt vad som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Maria Milton
Biträdande planchef

David Larsson
Planarkitekt

Beslutet skickas till

Enligt sändlista