

Ruffen 1

PLANUPPDRAG



Innehållsförteckning

Planuppdrag	1
Underlag till begäran om planuppdrag	2

Planuppdrag

Planuppdraget innehåller de grundläggande utgångspunkterna för ett planarbete. Stadsbyggnadsnämnden ger stadsbyggnadskontoret ett planuppdrag inför varje arbete med att upprätta eller ändra en detaljplan.

Underlag till begäran om planuppdrag

Innan arbete påbörjas med en detaljplan ger stadsbyggnadsnämnden ett uppdrag till stadsbyggnadskontoret. Planuppdraget formulerar utgångspunkterna för planläggningen och ligger till grund för det fortsatta arbetet.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att ändra markanvändning från nuvarande centrumverksamhet (C) och vård (D) till bostadsändamål med centrumverksamhet i bottenvåningen.

Motiv och långsiktiga mål

Planläggningen motiveras av möjligheten att slutföra utbyggnaden av Bo01.

I gällande detaljplan är grundidén att Ankarparken ska löpa som ett parkstråk genom området, med publika funktioner i vardera änden för att parken inte ska upplevas privatiserad. I norra delen av parken finns idag en byggnad som innehåller verksamhetslokal för vård. Fastigheten Ruffen 1 skulle komplettera denna och tillskapa två publika lokaler i vardera änden av parken.

Avsikten är att tillskapa en byggnad som ramar in parken även från denna södra sida. Byggrätten i gällande detaljplan har inte nyttjats och bedömningen är att bostadsändamål skulle kunna bidra till att en utbyggnad sker. Centrumändamål i bottenvåningen är viktigt för att inte byggnaden ska upplevas som för privat, och parken inte privatiserad, så att båda grundidéerna för Ankarparken kan förverkligas.

Stadsbyggnadsidé

I gällande detaljplan är grundidén att Ankarparken ska löpa som ett parkstråk genom området, med publika funktioner i vardera änden för att parken inte ska upplevas privatiserad. I norra delen av parken finns idag en byggnad som innehåller verksamhetslokal för vård. Fastigheten Ruffen 1 skulle ursprungligen komplettera denna befintliga byggnad och tillskapa publika lokaler i vardera änden av parken.

Avsikten är att pröva bostadsändamål med en publik funktion i form av centrumverksamhet i bottenvåningen som knyter an till parken och på så sätt fortsatt tillgodoser grundidén i gällande detaljplan.

Planförutsättningar och beskrivning av planläggningen

I gällande detaljplan (DP 4537) anges markanvändningen till centrum- (C) och vårdändamål (D). Den gällande planen medger en byggnadshöjd på 9 meter. Fastigheten är idag obebyggd och består av en grusyta. Den har fungerat som uppställningsplats för byggbodas och tillfällig parkering under årens lopp.

Fastigheten ligger i området som omfattades av bomässan Bo01. Den är i gällande detaljplan en av två byggrätter för verksamhetslokaler som ligger i vardera änden av Ankarparken, och bygger på en tydlig stadsbyggnadsidé i gällande detaljplan.

I gällande detaljplan är grundidén att Ankarparken ska löpa som ett parkstråk genom området, med publika funktioner i vardera änden för att parken inte ska upplevas privatiserad. I

norra delen av parken finns idag en byggnad som innehåller verksamhetslokal för vård. Fastigheten Ruffen 1 skulle komplettera denna och tillskapa två publika lokaler i vardera änden av parken.

Avsikten är att tillskapa en byggnad som ramar in parken även från denna södra sida. Byggrätten i gällande detaljplan har inte nyttjats och bedömningen är att bostadsändamål skulle kunna bidra till att en utbyggnad sker. Centrumändamål i bottenvåningen är viktigt för att inte byggnaden ska upplevas som för privat, och parken inte privatiserad, så att båda grundidéerna för Ankarparken kan förverkligas.

Byggnadsvolymen som gällande detaljplan medger är anpassad efter verksamheter, inte bostäder. Byggrätten behöver därför studeras och anpassas för bostadsändamål med tillhörande funktioner och till platsens förutsättningar gällande höjd, volym och utformning.

Fastigheten har med sin begränsade storlek inte förutsättningar att möjliggöra en bostadsgård i enlighet med gällande riktlinjer. Den friyta som kan tillskapas behöver hålla hög kvalitet och kompenserande åtgärder behöver studeras.

Tillgången till parkering i närområdet är begränsad och behöver studeras närmare för att kunna hanteras inom fastigheten.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planläggningen är förenlig med översiktsplanen.

Överensstämmelse med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen

Planläggningen är förenlig med länsstyrelsens
granskningsyttrande över översiktsplanen.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Genomförandet av detaljplanen bedöms preliminärt inte
medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet 3 §
miljöbalken. En särskild miljökonsekvensbeskrivning ska
därför inte upprättas. Miljökonsekvenserna kommer att
redovisas i planbeskrivningen.

Behov av utredningar och fördjupande analyser

Utformning

Fastighetens exponerade läge i Ankarparken medför höga
krav på utformning och anpassning till befintliga platser,
funktioner och byggnader. Inte minst behöver bottenvåningens
funktion och möte med parkmarken studeras för att
kringliggande ytor utanför fastigheten inte ska upplevas som
tillhörande bostadshuset.

Byggnadens möjliga utbredning behöver också utredas i
förhållande till funktioner tillhörande bostäderna.
Komplementfunktioner som bil- och cykelparkering,
avfallslösningar, förråd, teknikutrymmen mm som
bostadsändamål kräver ska möjliggöras samtidigt som en
attraktiv bottenvåning och markplanering kan tillskapas.

Markmiljö

Föroreningar har upptäckts både i mark och vatten. En bedömning behöver göras kring fortsatt utredningsbehov.

Parkering

Möjligheter till parkeringslösningar i närområdet är begränsade. En parkeringsutredning behöver tas fram och parkeringslösning inom fastigheten studeras.

Bostadsgård och grönytefaktor

Fastigheten har med sin begränsade storlek inte förutsättningar att möjliggöra en bostadsgård i enlighet med gällande riktlinjer. Kompenserande åtgärder behöver studeras.

Planförfarande och antagandeinstans

Planläggningen ska hanteras med standardförfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen. Översiktsplanen är aktuell och planläggningen är förenlig med översiktsplanen samt länsstyrelsens granskningsyttrande. Planläggningen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och har inte ett betydande intresse för allmänheten eller i övrigt stor betydelse.

Beslut om att samråda om förslaget fattas av stadsbyggnadsnämnden. Beslut om att efter detta låta granska förslaget fattas av stadsbyggnadskontoret.

Planläggningen bedöms inte vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, såsom avses i 5 kapitlet 27 § plan- och bygglagen. Beslut om antagande ska därför fattas av stadsbyggnadsnämnden.

Sökande

Kommunen genom fastighets- och gatukontoret är den som har ansökt om planläggning.

Tidigare ställningstaganden

Planbesked

Positivt planbesked har tidigare lämnats av stadsbyggnadsnämnden den 2021-10-20.

Planprogram

Det finns inget planprogram för området.

Gällande detaljplaner

Området omfattas av följande detaljplaner:

- Dp 4537