

Gjuteriet 20

PLANUPPDRAG



Innehållsförteckning

Planuppdrag	1
Underlag till begäran om planuppdrag	2
Tidplan	9

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

Det övergripande syftet med detaljplanen är dels att bredda de tillåtna användningarna på fastigheten och dels att möjliggöra en förtätning av bostäder på fastigheten genom påbyggnad av en befintlig byggnad. Planläggningen syftar även till att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Processen att ta fram detaljplanen innebär en prövning om denna markanvändning är lämplig eller inte.

Motiv och långsiktiga mål

Ett mål med planläggningen är att bevara kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och på så sätt bevara ett unikt kvarter. Ett viktigt motiv med bevarandet är att det är miljömässigt hållbart.

Ett annat mål är att tillåta en större bredd av olika verksamheter och att därmed stärka området som mötesplats. Det finns även målsättningar om att öka inslaget av grönska på fastigheten och att skapa en ny gång- och cykelkoppling.

En annan målsättning med planläggningen är att förtäta med bostäder på fastigheten, vilket motiveras av att fler bostäder kan skapas på redan ianspråktagen mark i ett kollektivtrafiknära läge. En påbyggnad av befintlig bebyggelse längs Limhamnsvägen stärker dessutom gaturummet.

Ett övergripande långsiktigt mål med planläggningen är att fastigheten även fortsättningsvis ska ge plats åt en bredd av olika verksamheter, vilka behövs som komplement till bostäder i den blandade staden.

Stadsbyggnadsidé

Inom planområdet ska det finnas en mångfald av verksamheter som gör området till en mötesplats för boende i närområdet. Bevarandet av befintliga äldre lokaler gör plats för fritidsaktiviteter och kulturverksamheter, som annars lätt trängs ut i takt med att staden växer. Parkeringsytor omgestaltas för att i högre grad upplevas och fungera som torgytor med inslag av grönska och plats för marknader och andra evenemang.

Tillkommande bostäder längs Limhamnsvägen tillför stadga åt gaturummet genom att den befintliga byggnaden byggs på. Entréer och balkonger som vänder sig mot gatan ger liv åt gaturummet och bostadsgården tillför välbehövlig grönska åt kvarteret.

Bevarandet av den äldre bebyggelsen och området speciella struktur innebär att ett område bevaras som kontrasterar mot intilliggande nybyggda kvarter. Planläggningen av fastigheten innebär att en viktig pusselbit säkras för att uppnå den blandade staden.



Bilden visar en av fastighetens äldre industribyggnader.

Planföresättningar och beskrivning av planläggningen

Planområdet är till stor del bebyggt och innehåller förhållandevis låg bebyggelse från många olika tidsepoker. Fastighetsägaren har ägt fastigheten under lång tid och är mån om att bevara och utveckla befintliga byggnader och verksamheter. På fastigheten bedrivs en mängd olika verksamheter med bland annat däckverkstad, bygg- och ingenjörsföretag, butik med galleri, glasmästeri, danslokaler och antikaffär. Tillåtna användningar i gällande detaljplan är *J₁KH₁ -Icke störande industri, hantverk samt kontor, dock ej hotell. Servering i mindre omfattning och försäljning i anslutning till tillverkning. Grossisthandel tillåts inte.*

Nya användningar som ska utredas under planarbetet är bland annat Centrum (C), Besöksanläggningar (R) och Verksamheter (Z).

Fastighetsägaren önskar även genomföra en mindre förtätning av bostäder (seniorboende) på fastigheten genom påbyggnad av en byggnad som ligger utmed Limhamnsvägen.

Utgångspunkten är att befintlig byggnad bevaras och byggs på till totalt fyra våningar. Även det obebyggda området söder om befintlig byggnad, ska utredas för bostäder (se gul markering i bilden nedan). Förtätningen gör att marken används effektivt och att gaturummet längs Limhamnsvägen stärks.

Planområdet omges idag av relativt nybyggda bostäder i 4-6 våningar i söder och norr, parkmark i väster och Limhamnsvägen i öster.



Bilden ovan visar planområdet från ovan. Plangränsen visas med röd streckad linje och området som avses förtätas med bostäder visas med gul markering.

Planläggningen innebär att områdets struktur och bebyggelse bevaras för framtiden och synliggör områdets tidigare historia. Fastighetens unika karaktär och mångfald av verksamheter är väsentlig att bevara för att skapa den blandade staden. Planförslaget är nytänkande på det sätt att det utgår från ett bevarande av fastigheten med försiktiga tillägg. Inte minst

stadens unga befolkning gynnas av planläggningen i och med att äldre lokaler som bland annat rymmer fritidsaktiviteter bevaras. Kvarterets funktion som mötesplats är av stor vikt för de närboende och den sociala hållbarheten i området som helhet.

Verksamheterna som finns på fastigheten idag har inte upplevts som störande av närboende. Detta stödjer att bostäder kan byggas på en del av fastigheten utan att riskera att verksamheter trängs undan.

Under planarbetets gång ska det bland annat utredas vilka byggnader som ska bevaras och vilken typ av skydds- eller varsamhetsbestämmelser som ska användas. Det ska även utredas om en ny gång- och cykelkoppling kan skapas mot parkmarken i väster. Utredningsbehovet bedöms vara stort i förhållande till vad planläggningen ger i ny byggrätt. Med beskrivna förutsättningar och nuvarande fastighetsägare bedöms planläggningen som genomförbar.

I en detaljplan som denna som utgår från tillägg i en befintlig uppbyggd miljö är både utemiljö och parkering svåra frågor som måste utredas vidare. Preliminärt kommer bostadsgården delvis att ligga på tak. Detta är inte optimalt, men bedöms vara en förutsättning för att kunna förtäta med bostäder och samtidigt bevara befintliga byggnader. När det gäller parkeringen så innebär det begränsade antalet bostäder att ett underjordiskt garage eller mobilitetshus inte bedöms vara genomförbart eller rimligt att kräva. Lediga parkeringsplatser finns inte i intilliggande parkeringsanläggningar. Mot denna bakgrund föreslås parkeringen lösas genom att befintlig markparkering på fastigheten i stort bibehålls. Parkeringen kan samnyttjas mellan verksamheter och bostäder.

Området ligger inom det som är utpekad som riksintresse för kustzon. Planläggningen bedöms inte medföra någon påtaglig skada på riksintresset, eftersom området mellan planområdet och kusten redan är bebyggt.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planläggningen är förenlig med översiktsplanen i och med att blandad stadsbyggelse föreslås, precis som översiktsplanen anger.

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. Planområdet berör inte något Natura 2000-område. Planförslaget möjliggör heller ingen verksamhet eller åtgärd med negativ miljöpåverkan eller som innebär risk för människors hälsa.

Behov av utredningar och fördjupande analyser

I planarbetet bedöms följande områden vara nödvändiga att utreda och analysera:

- Kulturhistoriska värden
- Markmiljö
- Spillvatten, dagvatten och skyfall
- Buller
- Bebyggelsens utformning och omfattning
- Parkering

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

Aronata AB har ansökt om planläggningen.

Tidigare ställningstaganden

Planbesked

Planbesked har inte begärts.

Planprogram

Det finns inget planprogram för området.

Gällande detaljplaner

Området omfattas av detaljplan Dp 4960.

Tidplan



Händelser och datum som är skrivna i kursiv text är preliminära och kan komma att ändras under planarbetets gång.