

§ 207

Varghunden 24

Diariernr: BN-2019/00936

Planbesked för Varghunden 24 - bostäder

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Varghunden 24.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för tillkommande bostäder.

Syftet är också att säkerställa kulturmiljövärden.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser ny detaljplan som medger bostadsförtätning i inre tomtgräns.

Fastigheten har ett läge inom översiktsplanens avgränsning för de centrala stadsdelarna och inom femkilometersstaden. Gällande detaljplan, 2480K-P193/1957, medger fristående bostadshus i två plan.

Ansökan har genom sitt läge stöd i översiktsplan avseende bostadsförtätning men flera faktorer pekar dock på att tillkommande byggrätt bör regleras dels så att områdets kulturmiljökvaliteter inte förvanskas och dels så att en framtida fastighetsutveckling i gatuliv inte begränsas genom redan utnyttjad hög exploatering i det inre av fastigheten.

Kulturmiljö

Förutom för Varghunden 14 och 30 är komplementbyggnader i det inre av kvarteret i ett plan traditionellt och tillsammans med de uppvuxna gårdarna en del av kulturvärdet. Ett sådant byggnadssätt där huvudbyggnaden placeras mot gatan och volymmässigt underordnat uthus placeras i det inre av fastigheten är ett byggnadssätt vi känner igen som naturligt och historiskt stadsbyggande. Det ger en lägre inre kvartersmiljö

med genomsiktighet och stora möjligheter till grönska. Sådan är kvarterets karaktär och det är bevarandevärt. Sökanden pekar i ansökan på tidigare förtätning på Varghunden 14 och 30. Genomförandet på Varghunden 14 och 30 bedöms inte bidra till hög kvalitet med avseende på kulturmiljön.

Möjlig framtida stadsutveckling

Fastigheten ligger inom översiktsplanens avgränsning för de centrala stadsdelarna. Omvandlingstrycket i dessa delar är högt och det bör inte förbises att kvarteret framöver kan komma att bli föremål för en mer omfattande utveckling mot mer innerstadsmässig karaktär. Det är i ett sådant läge olyckligt ifall fastigheter exploateras högt i det inre av fastigheterna så att minskad del av byggrätten återstår för byggnation vid gatan.

Sammantagen bedömning

Fastigheten bedöms kunna utredas vidare i en detaljplaneprocess men inriktningen bör då vara att förhålla sig till byggnadskulturen, det vill säga med inriktning på tillkommande byggrätt i maximalt ett plan som underordnar sig huvudbyggnad. Den areella omfattningen anpassas så att god och tillräcklig friyta med möjlighet till stora träd säkras.

Slutdatum

Upprättandet av detaljplanen beräknas påbörjas första kvartalet 2023 och planen beräknas antas första kvartalet år 2024.

Upplysningar

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och kan inte överklagas. Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida.

Avgift för planbesked tas ut för liten åtgärd med 6 555 kr.

Beredningsansvariga

Peter Jönsson, arkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Clara Ganslandt, planchef

Beslutsgång

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att inleda planläggning enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

- Sökanden