



Handläggare

Karin Komstadius

Planarkitekt

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för Sankt Iljan 39:2, 39:3 och 39:4

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutar att:

1. avslå ansökan om planbesked för Sankt Iljan 39:2. 39:3 och 39:4.

Beskrivning av ärendet

Ägaren av fastigheterna Sankt Iljan 39:2, 39:3 och 39:4 har ansökt om planbesked med syfte att få bebygga fastigheterna (och på sikt också Sankt Iljan 39:11) med flerbostadshus.

I ansökan föreslås tre nya punkthus i vardera fyra, fem och sex våningar. Då sökanden inte äger fastigheten Sankt Iljan 39:11 är det i praktiken i nuläget svårt att genomföra förslaget inom 39:2. Sökanden tänker sig därför att en nybyggnation behöver ske i två etapper varav den första omfattar Sankt Iljan 39:3 och 39:4. Alternativt att endast denna del genomförs men då i fem respektive sex våningar.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av kommunens beredningsgrupp för tidiga skeden där representanter för miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens olika avdelningar samt VA-avdelningen och avdelningen för allmän plats på teknik och serviceförvaltningen deltar. Under beredningen har även synpunkter hämtats in från den så kallade startmötesgruppen med representanter från

kommunens samtliga förvaltningar och andra aktörer inom kommunen. Den sammanvägda bedömningen har sedan gjorts av detaljplaneenheten.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Då sökanden i nuläget inte har tillgång till 39:11 är det inte möjligt att bygga inom denna fastighet och heller inte på 39:2 i enlighet med förslaget. Detta gör att positivt planbesked inte kan ges för denna del av ansökan. Då återstår att ta ställning till fastigheterna 39:3 och 39:4.

Den vägledning som ges i såväl översiktsplan och fördjupad översiktsplan kan tala såväl för ett positivt som ett negativt planbesked. Att vårda redan befintlig bebyggelse istället för att riva, att bygga klart det vi har påbörjat, att komplettering inom områden med enbostadshus ska ske med försiktighet och att ta hänsyn till grundvattentäkt ger stöd för att säga nej till förslaget så som det är utformat. Att eftersträva bebyggelseutveckling i kollektivtrafikhärra stråk och att förtäta inom redan ianspråktagen mark för att nyttja befintlig infrastruktur är exempel på riktlinjer som skulle kunna tala för ett positivt planbesked.

Det centrala läget och den idag låga exploateringsgraden gör det naturligt att tänka att platsen kan vara lämplig att nyttja för bostäder på ett mer effektivt sätt än i nuläget. Men samtidigt saknas ett stort behov av fler bostäder då planeringen och utbyggnaden av området Doktor Westerlunds gata tillsammans med annan planering i staden gör att planberedskapen är och kommer att vara mycket god under en lång tid framöver. I huvudsak har bostäderna som planerats inom detta område varit inriktade på lägenheter i flerbostadshus som antingen kan upplåtas som bostadsrätter eller hyresrätter (det senare har kommunen ingen rådighet över utan detta styrs i hög grad av marknaden). I de delar som planeras nu finns minst en del som innehåller just den tänkta målgruppen som ansökan avser (65+).

Det redan planerade tillskottet av bostäder längs Doktor Westerlunds gata kommer att innebära en radikal förändring av området. Genom att följa översiktsplanens princip om att bygga färdigt det vi påbörjat innan vi gör ytterligare i närområdet kan man få möjlighet att skapa sig en tydligare bild av hur nya förtätningar bäst skulle kunna komplettera området i framtiden, utifrån det läge som uppstår när nu pågående omvandling av Doktor Westerlunds gata är helt genomförd. Det ger också en bättre möjlighet att

säkerställa att befintlig infrastruktur, såväl gatustrukturen som befintliga grönområden, klarar mer belastning än vad som redan är under planering.

När Doktor Westerlunds gata (FÖP-området) är utbyggt kommer upplevelsen av att röra sig längs gatan in mot centrum att ha fått en helt annan karaktär än vad den tidigare haft, med relativt höga flerbostadshus mot gatan. Den befintliga bebyggelsen på Långgatans östra sida innebär då en gräns där skalan förändras från 6, 7 och 8 våningar till 2- och 3-våningsbebyggelse. I skalförändringen kan 40–50-talets årsring avläsas, det som då var stadens ytterkant. När man når rutnätsstaden från detta håll gör man det i den mest småskaliga delen i form av bebyggelsen mellan Fjärdhundragatan och Västra Ringgatans södra del. Vid förändringar inom de nu aktuella fastigheterna behöver ställning tas till värdet hos en nedtrappning av skalan och möjligheten att avläsa stadens årsringar som den medför. Förvaltningen bedömer att det kan vara klokt också ur detta perspektiv att avvakta att den redan planerade bebyggelsen längs Doktor Westerlunds gata får komma på plats innan ställning tas till lämpligheten med en större utbredning av den nya högre bebyggelseskalan.

En fråga som också kan påverka hur fastigheterna i framtiden bäst kan byggas är det faktum att området ligger inom område av hög känslighet vad gäller grundvatten. Detta kan innebära att det inte är lämpligt att gräva ner garage under bebyggelsen vilket i sig medför att det inte går att få plats med någon högre exploateringsgrad när både gårdsmiljö och parkering skall rymmas inom det relativt lilla området. Den dag en ny detaljplan ska tas fram kommer risken för påverkan på grundvattentäkten att behöva utredas. Och även om nedgrävda garage skulle kunna tillåtas innebär en sådan lösning att gården blir upphöjd och anlagd ovan garage. Detta ger sämre förutsättningar för gröna gårdar och dagvattenhantering och medför också att upplevelsen av gaturummet intill påverkas negativt.

Sammanfattningsvis är miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning att det i nuläget är lämpligast att ge ett negativt planbesked i det aktuella fallet. Vid eventuella framtida ansökningar om planbesked när området Doktor Westerlunds gata är genomfört får ställning tas till om, var och hur förtätningar i närområdet bäst kan göras. Till dess gäller nuvarande detaljplan för de aktuella fastigheterna. Denna plan ger också möjlighet att bygga bostäder och även handel, men i en mindre skala.

Ekonomiska konsekvenser

Beslut enligt förslag medför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Sociala eller miljömässiga konsekvenser

Detaljplaneringen syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen, såväl allmänna som enskilda, för att sträva mot en långsiktigt hållbar utveckling. Sociala och miljömässiga konsekvenser är därmed en central del i planprocessen. Relevanta utredningar görs inom ramen för planprocessen och redovisas i handlingarna.

Beslutsunderlag

Följande handlingar har legat till grund för beslutet:

- Tjänsteskrivelse, 2025-12-18
- PM underlag till beslut, 2025-12-18
- Ansökan om planbesked

Ansvariga tjänstepersoner

Tjänsteskrivelsen är fastställd av följande:

- Carl Arnö, förvaltningschef miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
- Yasaman Ghanavi, enhetschef detaljplanering

Sändlista

Beslutet skickas till:

- Sökanden