



Planbesked kv Baggen 33, Innerstaden

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta om positivt planbesked

Ärende

Sankt Kors Fastighets AB har begärt prövning av ny detaljplan för fastigheten Baggen 33. Fastigheten har en yta som kan vara aktuell att förtäta med ny bebyggelse. Den finns vid in- och utfartsramperna men innehåller både ett värdefullt träd och ett konstverk.

Hur dessa karaktärsdrag ur stadsbildssynpunkt kan bevaras och/eller ersättas, och hur en passande utformning gestaltas, ska utredas vid kommande planarbete.



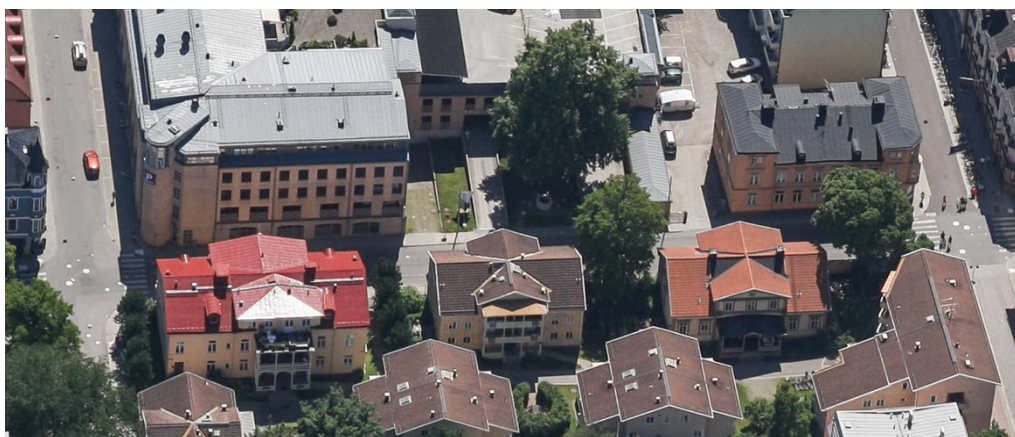
Karta med yta aktuell för förtätning

Beslutsunderlag:

Begäran om ny detaljplan – Baggen

Bakgrund

Sankt Kors Fastighets AB har begärt prövning av ny detaljplan för fastigheten Baggen 33. Inom fastigheten finns parkeringshuset Baggen och den obebyggda ytan i norra delen, mot Kungsgatan. Ägaren vill förtäta med ny bebyggelse och utnyttja ytan som finns mellan, och vid in- och utfartramporna till parkeringshuset. Utfartrampen kan provas flyttad till Kungsgatan, där det också finns en in- och utfart till anläggningen. I ansökan framför fastighetsägaren att man på ytan kan bygga 5-6 våningar och att bottenvåningen ska innehålla lokaler.



En stor lind som är skyddad i gällande detaljplan finns mot Kungsgatan.

Planförfrågan har sin bakgrund i frågor som diskuterats i byggdialog-gruppen.

Motivering

Gällande detaljplan är Linköping nr 917 från 1992. I den är efterfrågad planyta avsatt som mark, som inte får bebyggas. Detaljplanen innehåller också bestämmelse om att friska träd inte får fällas. I planbeskrivningen anges att det i kvarterets norra del växer en stor lind som utgör ett värdefullt inslag i stadsmiljön.

Fastigheten ligger inom *riksintresset för Linköpings innerstad*. Som tillägg till översiktsplan för staden 2010, finns även utvecklingsplan för Linköpings innerstad. Sakkunniga på natur och kulturmiljö har yttrat sig och bedömt förutsättningarna för en ändring av detaljplanen.

Utvecklingsplan för innerstaden anger Kungsgatan som ett strategiskt stråk där förnyelse i befintlig struktur ska kunna prövas. De innerstadskvalitéer som eftersträvas är att husen vid förtätningar placeras framme vid gatan, att portar och entréer vänds mot gatan och att verksamheter lokaliseras till bottenvåningen. Stråken ska utvecklas med olika karaktär som tar sin utgångspunkt i stadsdelens karaktär och befintliga kvalitéer. Det ska även finnas en medvetet formgiven relation mellan husens höjd och gatans bredd. Nya projekt ska bidra till mer och bättre innerstad.

Naturvårdssakkunnig hänvisar till att frågan om lindträdet tidigare har hanterats av Samhällsbyggnadsnämnden, och framför; *Träd, och särskilt stora träd, i stadsmiljö har en mångfasetterad betydelse för grön infrastruktur/biologisk mångfald och andra ekosystemtjänster som luftrening och klimatreglering (vatten och temperatur) lokalt samt även rent estetiskt. Det finns fortfarande relativt många stora och grova träd i centrala Linköping och de ger karaktär åt delar av staden. Av olika anledningar försvinner de dock i en högre takt än de ersätts. Denna lind är ett stort och friskt träd under många årtionden framåt (troligen) och sett till helheten för biologisk mångfald, grönstruktur och stadsbild är det högst olyckligt att ta bort det. Varje träd i den här kalibern betingar ett mycket högt värde och är svårt att ersätta.*

Ur kulturmiljösynpunkt framförs, att det för stadsbilden finns viktiga karaktärsdrag med öppningar mellan husen, ursprungligen motiverade av brandtekniska hänsyn. De innehåller idag, många gånger träd, som har större trädkronor som tecknar sig i gaturummet. Detta är särskilt tydligt i flera delar av Kungsgatan och kvarteren i anslutning till området. Bebyggelseskala för nya byggnader ska vara sådan att den anpassas till omgivande byggnadsvolymer. Längs Kungsgatan är byggnaderna i tre till fyra våningar.

Konstverket ”En ljuskälla” är utfört av konstnären Camilla Lothigius 2002, och särskilt framtaget för anläggningen/byggnaden. Konstverket hör till anläggningen och en yta, dit konstverket kan flyttas, bör finnas inom fastigheten.



Byggnadsvolymen i väster delas med kv Baggen 30

Den yta som är aktuell att bebygga ska innehålla också de för området karaktäristiska mellanrummen. Ett sådant ”gatt” bör vara 8-9 meter brett och kan placeras antingen i västra eller östra delen av planytan. Mellanrummet ska utöver anläggningens behov innehålla, ett större träd och det flyttade konstverket. De båda alternativen bör utredas initialt inför ett startbeslut om kommande planarbete. Om exempelvis den obebyggda ytan ordnas vid

infartsrampen och utfarten flyttas till Klostergatan, kan en sammanlagd yta på ca 350 m² bebyggas. (Utfart har ursprungligen funnits mot Klostergatan då parkeringshuset byggdes).

Summerat finns förutsättningar att prova en förtätningssyta. En viktig förutsättning är då att de för Kungsgatan karaktäristiska mellanrummen mellan byggnaderna bevaras och fasadlängd liknande de på motsatt sida används för proportionering av den nya byggnaden. Obebyggd yta ska vara så stor att befintligt konstverk kan flyttas dit och att ett nytt träd av passande större volym kan planteras och växa där. En ny byggnad kan prövas i fem våningar och innehålla verksamheter i nedre våningsplan. Femte våningen bör utföras indragen, lika befintlig volym på parkeringshuset, takfotshöjd kan varieras för olika utseende i gaturummet. Antal lägenheter kan bli 5 lgh/våningsplan, vilket innebär att projektet kan innehålla ca 20 lägenheter.

Tid

En ny detaljplan för fastigheten Baggen 33, förväntas genomföras med utökat planförfarande och bedöms kunna vara slutförd under andra hälften av 2019.

Detaljplaner med nya bostäder är prioriterade. Tidsbedömningen grundar sig på de planarbeten som pågår i Linköping. Tid för planprocessen är en uppskattning och kommunen reserverar sig för förändringar beroende på prioriteringsordning och tidsåtgång i det specifika ärendet.

Upplysning

Beslutet att godkänna att en ny detaljplan prövas innebär att kommunen bedömer att förslaget är relevant att pröva. Planbeskedet föregriper inte den detaljplanprocess då förslaget lämplighet och genomförbarhet slutligt prövas. I denna process kan förslaget behöva justeras eller planarbetet avbrytas.

Ett planbesked kan enligt 13 kap. 2§ plan- och bygglagen (2010:900) inte överklagas.



Kommunicering

Kommunekolog, Stadsantikvarie, Stadsarkitekt och Trafikingenjör.

Plankontoret

Alicia Basic

Roger Stigsson

Beslutet skickas till:
Sankt Kors AB