



Planbesked kv Informatorn 3, Östra Valla

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta om positivt planbesked

Ärende

Fastighetsägaren önskar genom ändring av detaljplanen skapa förutsättningar för en ny modern butik, samtidigt som fastigheten kompletteras med bostäder i en tydligt högre byggnadsvolym. Till ansökan bifogas skisser på en byggnad i åtta våningar. Viktiga frågor att utreda i en planprövning blir stadsmiljöfrågor kulturhistoriska hänsyn, lägenhetsstorlekar, trafikrelaterade frågor som buller, parkeringslösningar, trafiksäkerhet samt in- och utfartsfrågor vid fastigheten.



Beslutsunderlag:
Ansökan om planbesked daterad 2017-04-05

Bakgrund

Fastigheten Informatorn 3 är belägen vid Malmslättsvägens korsning med Bjällbogatan och Westmansgatan. Fastigheten består idag av en byggnad i ett plan och inrymmer livsmedelsbutiken Konsum vid Vallaplan, och med kundparkering inom fastighetens södra del.



Fastighetsägaren önskar genom ändring av detaljplanen skapa förutsättningar för en ny modern butik samtidigt som fastigheten kompletteras med bostäder i en tydligt högre byggnadsvolym. Till ansökan bifogas skisser på en byggnad i åtta våningar.

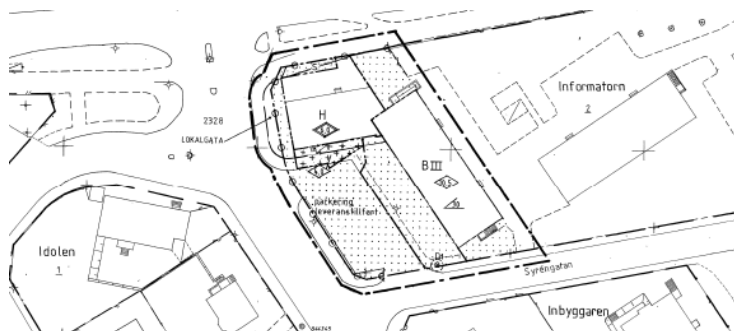
Arkitektonisk idé.

I förslaget till ny byggnation i Kv Informatorn 3 ersätts den befintliga butiksbyggnaden med ett högre hus i nio våningar. I gatuplanet förläggs en butikslokal av samma storlek som den nuvarande. Butikens strategiska hörnläge vid Vallaplan kommer att accentueras ytterligare av en högre byggnad, ett landmärke med tydlig relation till det lilla stadsdelscentrat. Ovanpå butiken planeras bostäder i åtta våningar, totalt 32 lägenheter. Byggnaden kragar ut över butiksplanet, ett motiv som delvis inspirerats av Kunskapsgallerians hörnbyggnad (se bild). Omsorgsfullt utformat kommer det att ge ökad dignitet till såväl butiks- som bostadsentré. Den höga byggnadens tak fasas av mot ett indraget teknikutrymme på översta våningen. Syftet är att visuellt förskjuta tyngdpunkten bakåt och ge helhetsintrycket stadga och balans.

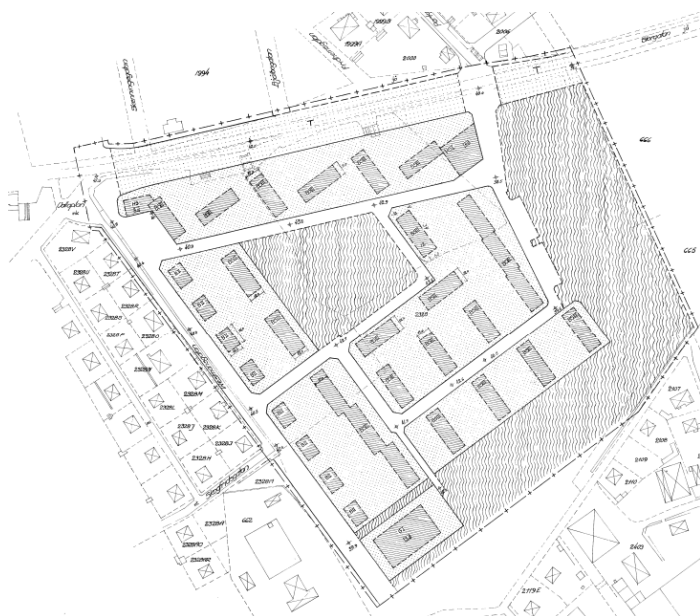
Planförfrågan har sin bakgrund i frågor som diskuterats i byggdialog-gruppen.

Motivering

För fastigheten gäller detaljplan nr 943 från 1991, den medger handel i en tvåvåningsbyggnad inom ytan mot nordväst. Bostadshuset i tre våningar är en del av bebyggelsen vid Syrénparken. För dessa gäller detaljplan 63 från 1944.

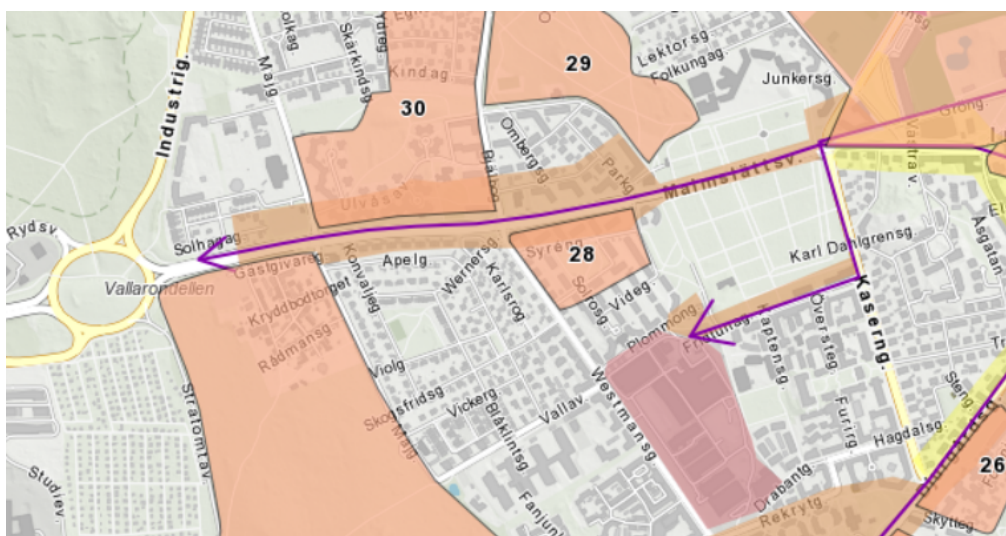


Detaljplan nr 943



Detaljplan nr 63 gäller för bebyggelsen vid Syrénparken och större delen av Johannesborgsparken

Utvecklingsplan för innerstaden anger Malmslättsvägen som ett strategiskt stråk där strukturell förnyelse 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.



Karta med Utvecklingsplanen för innerstaden och Kulturhistoriskt underlag

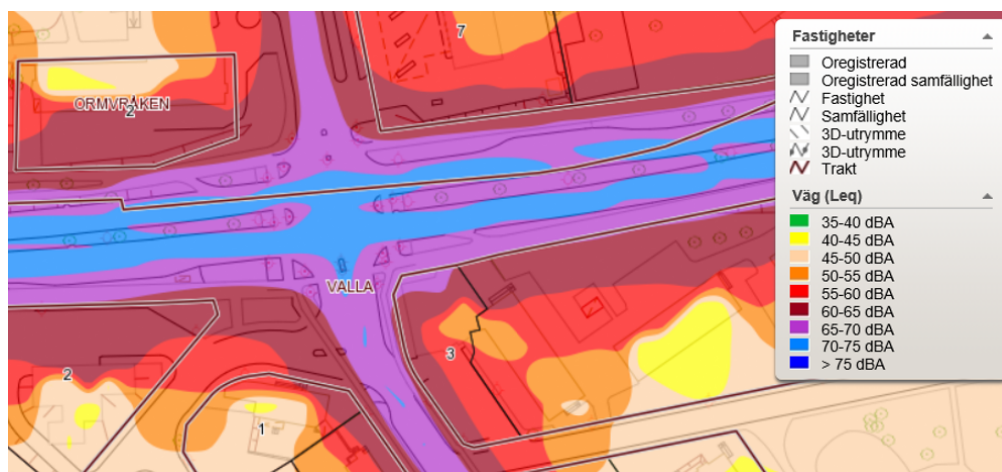
I kulturhistoriskt underlag för Staden Linköping anges kvarteren Informatorn, Inbyggaren, Ingenjören och Inspektören som område nr 28. De viktiga hänsyn som relateras för området är de avsikter som anges i detaljplanen avseende trafiklösningar, naturförutsättningar med träd och damm i områdets centrala park, samt vikten av anpassad skala mot omgivande bebyggelse. Byggnaderna i kvarteret Informatorn är ritade av Staffan Bülow-Hübe och Gunnar Pleijel på HSB:s arkitektkontor 1945. För fastigheten Informatorn 3 är byggnadsvolymen mot sydöst, en del av det område där kulturhistoriska hänsyn gäller. Den är utformad lika som övriga byggnader inom kvarteret Informatorn.

ÖP staden är också relevant, då den anger inriktning för höga hus. Ett högt hus är det som i relation till sin omgivning uppfattas som högt. Det är landmärken som kräver särskilt omsorgsfulla analyser, och ska prövas utifrån bland annat orienterbarhet, symbolik och attraktivitet.

Förslaget innebär ett tydligt landmärke och en förtätning av Malmslättsvägen och de områden som finns i anslutning till stadsdelen. I ansökan föreslås en byggnad som, i förhållande till omgivande bebyggelse, blir ett högt hus både genom sin placering i staden och vid huvudinfarten från väster, blir det ett landmärke. Vid Videgatan och kvarterets östra del, är också för närvarande, under uppförande en ny karaktärsbyggnad. Bostadshuset som ansluter mot Informatorn 3, är en del av det område där kulturhistoriska hänsyn gäller, vilket innebär att dessa hänsyn ska vara av stor betydelse vid en planprövning.

Summerat medför förfrågan en utökad yta avseende bostäder och handel, vilket medför att trafikrelaterade frågor som buller, parkeringslösningar, trafiksäkerhet samt in- och utfartsfrågor påverkar förslaget. Andra viktiga frågor att utreda i ett kommande detaljplanearbete blir stadsmiljöfrågor kulturhistoriska hänsyn samt antal lägenheter och bostadsytor.

Föreslagen bostadsyta är kraftigt bullerexponerad



Med hänvisning till det bullerutsatta läget bör ett startbesked föregås av att en inledande bullerutredning redovisas tillsammans med utredningsskisser på planinnehåll. Byggnadsvolymen kan eventuellt innehålla två lägenheter per våningsplan i de övre sex våningarna, då nedre våningar och fasader mot norr och väster är alltför bullerexponerade. Projektet kan medföra ett 10-tal lägenheter med orientering mot minst bullerexponerad sida. Initialt är även kulturmiljöfrågorna betydelsefulla som planförutsättningar.

Tid

En ny detaljplan för fastigheten Informatorn 3, 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 detaljplaneprocess 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

Kommunicering har skett med Stadsarkitekt, Stadsantikvarie och Trafikplanerare

Teknik- och samhällsbyggnadskontoret

Alisa Basic

Roger Stigsson

Beslutet skickas till:
Fastighetsägaren