



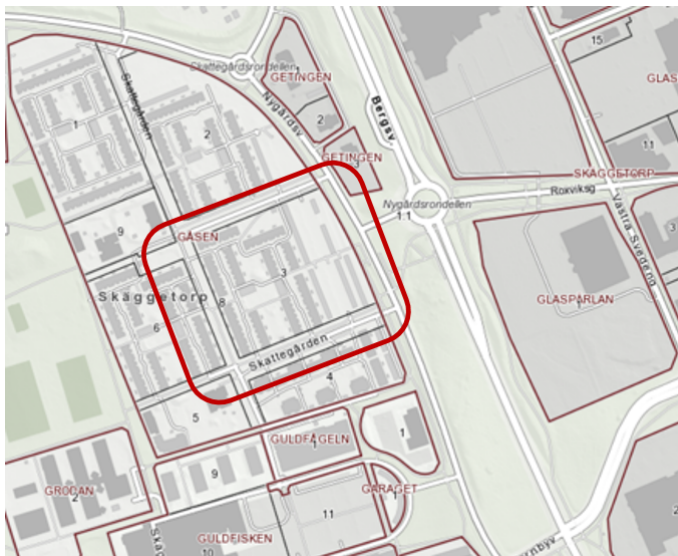
## Planbesked för kvarteret Gåsen 3, Skäggetorp

### Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta om positivt förhandsbesked.
2. Planarbetet får påbörjas när planprogram för Skäggetorp utställs.

### Ärende

AB Stångåstaden har begärt planbesked för fastigheten Gåsen 3, i Skäggetorp. I ansökan hänvisas till pågående programarbete och i det angivna ambitioner om att komplettera bostadsbebyggelsen med nya bostäder. Till ansökan redovisas förslag med ca 100 nya hyreslägenheter i sex byggnader. För kvarteren Gåsen 2 och 3, anger programmet att parkeringsytan i öster bebyggs med småhus/radhus i norr och söder, medan flerbostadshusen placeras i kvarterets mellersta del, i läge mitt för Nygårds-rondellen.



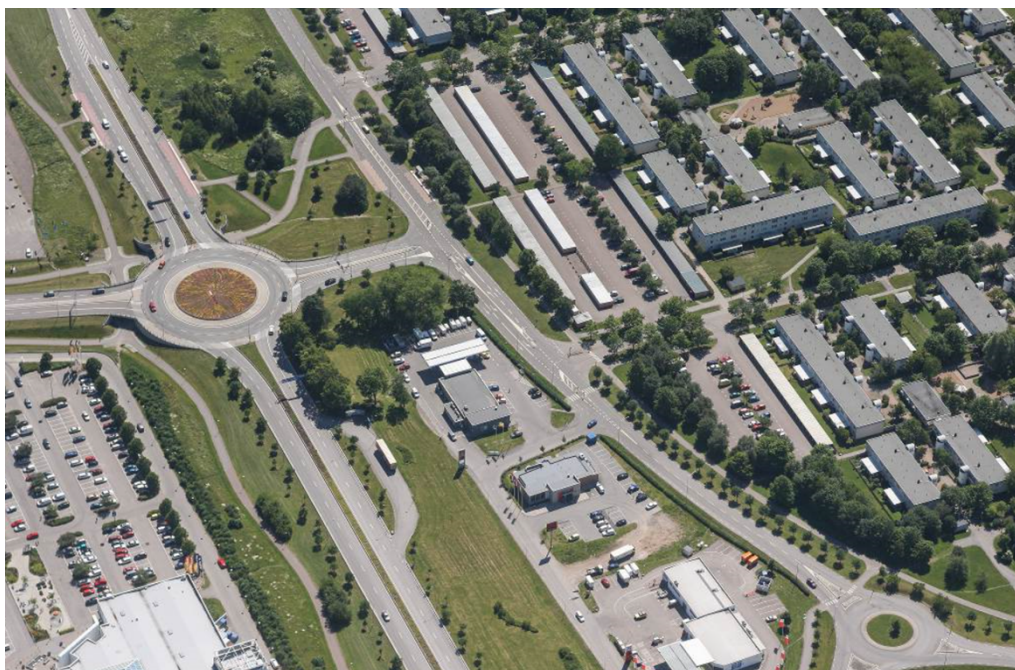
*Kvarteren Gåsen 6 + 3*

### Beslutsunderlag:

Ansökan om planbesked för fastigheten Gåsen 3, Linköpings kommun från AB Stångåstaden, daterad 2017-03-20.

## Bakgrund

AB Stångåstaden har begärt planbesked för fastigheten Gåsen 3, i Skäggetorp. I ansökan hänvisar Stångåstaden till pågående programarbete för Skäggetorp och de i programmet angivna ambitionerna, om att komplettera bostadsbebyggelsen med nya bostäder. Till ansökan bifogas förslag med ny bebyggelse på de parkeringsytor som finns vid Nygårdsvägen. Det planområde som illustreras avser ytor inom fastigheterna kvarteret Gåsen 6:s östra del och kvarteret Gåsen 3. I förslaget redovisas ny bebyggelse med två husgrupper med tre huslängor i fyra våningar. Byggnaderna ska vara flexibla och demonterbara. Husen placeras enligt den struktur som finns i stadsdelen och avses få fasader som gestaltningsmässigt anpassas efter platsen. Byggnaderna kan innehålla ca 100 nya hyreslägenheter. Utformningen av de sex husen bygger på det koncept för enkla prefabricerade bostadshus som utretts av Sveriges Kommuner och Landsting (SKL), med syfte att bli bra bostäder till rimliga kostnader.



*Flygbild mot söder över kvarteren Gåsen 2 + 3, samt bensinstationer vid Bergsvägen*

För området gäller Översiktsplan för staden Linköping från 2010. Gällande detaljplan är Linköping nr 519, antagen 23 februari 1971 och som anger att marken får användas till garage och parkeringsändamål.

Planprogram för Skäggetorp (Samrådshandling, från 2017-04-10) har varit på samråd under tiden 2017-04-10 – 2017-05-31.

I programmet anges övergripande stadsbyggnadsidéer och förändringsbehov för stadsdelen. Det anger avseende ny bebyggelse att den ska anpassas i höjd till omgivningens struktur, med högre mot Tornby och staden, lägre mot omgivande landskap. Nya byggnader ska skapa ökad orienterbarhet genom variation och passande placering. Nya byggnadstyper ska tillföra det som

saknas idag eller finns väldigt lite av. Det stora kompletteringsbehovet är att bidra till variation som främst tillgodoses med nya villor, radhus, kedjehus eller parhus möjliga att upplåta med äganderätt.



*Illustrationskarta från planprogrammet (sid 31).*

För kvarteren Gåsen 2 och 3, anger programmet (sid 8) att parkeringsytan i öster bebyggs med småhus/radhus i norr och söder, medan flerbostadshus placeras i kvarterets mellersta del, i läge mitt för Nygårds-rondellen. Även för kvarteret Gåsen 2 (norr om nr 3) visar programmet på liknande principer. Som bebyggelsestruktur anges våningsantal för respektive hustyp (sid 14) till 2-3 våningar för småhusen och 3-5 våningar för flerbostadshusen. I planprogrammet står också att övervägande del av det som byggs bör vara bostadsrätter och småhus, alltså inte enbart hyresrätter.

Stångåstaden framför i yttrande daterat 2017-05-31 över planprogrammet viss nyansering av sin planansökan. Bland annat framförs att man i östra delen av Skäggetorp, på egen mark (kvarteret Gåsen 2 och 3 m fl.) kan bygga i den form som programmet föreslår d.v.s. med högre och tätare bebyggelse. Nya flerbostadshus med bostäder i flexibla, kostnads- och produktionseffektiva byggnader, där storlek på lägenheter fördelas så att de balanserar befintligt utbud. *Stångåstaden avser att i första hand uppföra hyresrätter, men kan för den småhusbebyggelse som programmet beskriver testa sin modell med "hyrköp". Över tid kan man även ändra upplåtelseform i befintligt bostadsbestånd "då det utvärderats ytterligare".*

## Motivering

Planförfrågans innehåll är i enlighet med programmet avseende förändring av parkeringsytornas mellersta del. Dock saknas den inriktning programmet visar för kvarterets norra och södra del, som för ett varierat utbud ska innehålla småhus. Därför behöver det planområde som Stångåstadens förslag illustrerar utvidgas så att detaljplanen även innehåller småhusbebyggelse/radhus med möjlighet att upplåta med äganderätt. Dessa varierade inriktningar bör/ska redovisas i samband med att ett startbeslut tas för påbörjande av planarbetet. Viktigt är också att ny bebyggelse avseende utformning visar på variation och ökad orienterbarhet. **Inför ställningstagande om startbeslut ska en diskussion föras med Stångåstaden om val av byggnadstyp med syfte att få till en långsiktig lösning.**

## Bedömning och tid

Förtätningar av staden är enligt de strategier som anges i *Översiktsplan för staden Linköping från 2010*.

Viktiga frågor i kommande planarbete blir;

*Upplåtelsemöjligheter och utformningsprinciper för bostadshus som gestaltas med identitet och variation. Ytor för de boendes möjligheter till utevistelse med olika gårdskvalitéer. Hänsyn av närheten till bensinstationerna öster om kvarteret måste beaktas. Parkeringslösningar för bilar och cyklar samt bullerfrågor vid fastigheten är andra viktiga frågor.*

Detaljplaner med nya bostäder är prioriterade. En ny detaljplan för fastigheten Gåsen 3, förväntas genomföras med utökat planförfarande och bedöms kunna vara slutförd under andra hälften av 2020 (efter det att planprogrammet ställts ut). 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 omprövas/justeras eller planarbetet avbrytas.

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

## Kommunicering

Planförfrågan har kommunicerats med översiktsplaneavdelningen och AB Stångåstaden (Mats Persson).

---

Plankontoret

Alisa Basic

Roger Stigsson

Beslutet skickas till:  
AB Stångåstaden Box 3300, 58003  
Linköping, attention: Mats Persson