



Planbesked i Ekholmen för Räkneläran 77 m.fl.

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Ekholmen för Räkneläran 77 m.fl. tillåts.

Ärende

Fastigheten Räkneläran 77 ligger i Ekholmen strax öster om Vistvägen. Inom fastigheten finns idag en pizzeria och ett bageri. Tomträttsinnehavaren inkom med ansökan om planbesked 2017-07-27 samt kompletterande handlingar 2017-10-30. Ansökan avser en planläggning av fastigheten för att åstadkomma byggrätter för bostäder och verksamheter. Gällande detaljplan anger användningen centrumbebyggelse för den aktuella fastigheten. Ändamålet bostäder ryms inte inom gällande plan. Inlämnad ansökan innehåller bostadshus om 4-5 våningar med en högre del om 10 våningar.

Plankontoret gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva planering av Räkneläran 77 m.fl. i en detaljplan. En viktig fråga är omfattningen av ny bebyggelse och anslutning till Vistvägen. En ny detaljplan förväntas prövas med standard planförfarande. Arbetet bedöms inledas tidigast under 2019 och slutföras inom 18 månader.

Beslutsunderlag:

Ansökan om planläggning – Räkneläran 77, 2017-07-27

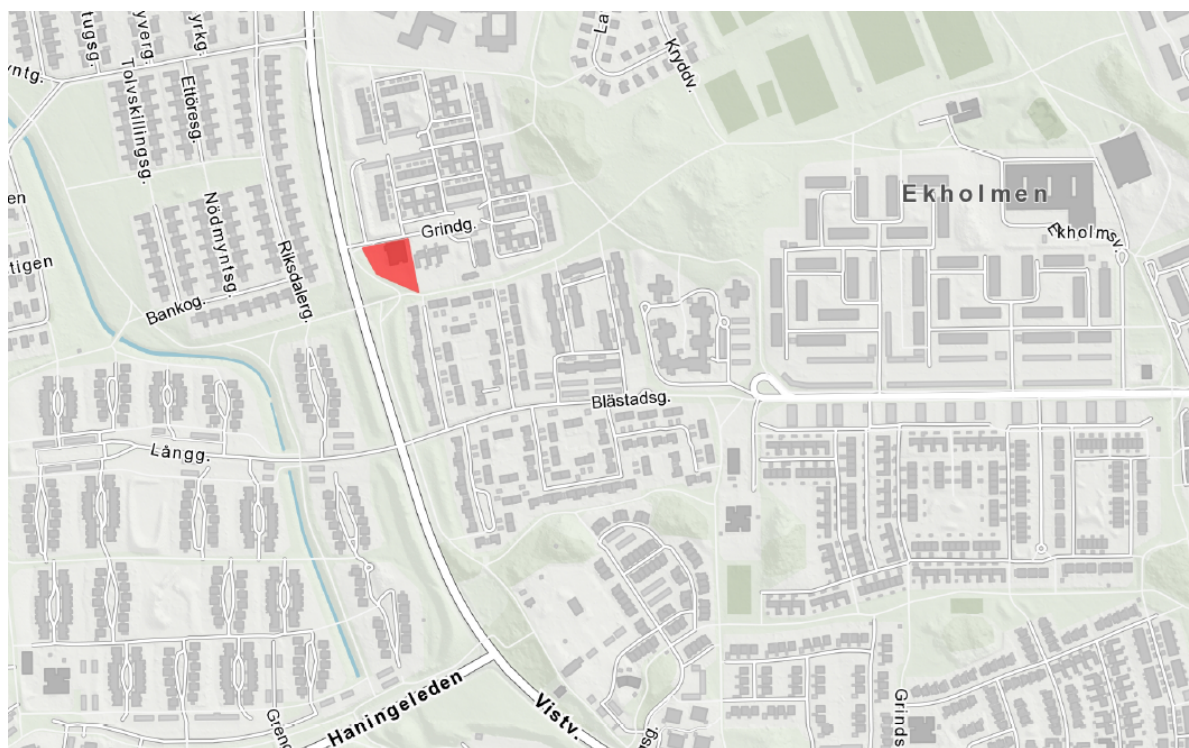
Komplettering av handlingar, 2017-10-30

Utredning om planbesked i Ekholmen för Räkneläran 77 m.fl.

Bakgrund

Fastigheten Räkneläran 77 ligger i Ekholmen strax öster om Vistvägen. Inom fastigheten finns idag en pizzeria och ett bageri. Tomträttsinnehavaren Astate Fastighetsutveckling AB inkom med ansökan om planbesked 2017-07-27 samt kompletterande handlingar 2017-10-30. Ansökan avser en planläggning av fastigheten för att åstadkomma byggrätter för bostäder och verksamheter. I samband med planläggningen önskar tomträttsinnehavaren att friköpa fastigheten från det tomträttsavtal som belastar fastigheten. Fastigheten ägs av Linköpings kommun och är på 2320 kvm.

Väster om fastigheten går Vistvägen som är föremål för ett planprogram för att undersöka möjligheterna att förtäta längst Vistvägens sträckning. Detaljplanen för Räkneläran får inte gå ut på samråd före planprogram för Vistvägen är godkänt.



Utredning

Fastigheten Räkneläran 77 används idag av ett bageri och en pizzeria. Fastigheten ligger intill Vistvägen som löper längst den västra sidan av fastigheten, i övrigt omgärdas fastigheten av bostäder.

Utmed Vistvägens sidor löper en allé som är en stark karaktärsbärare, allén gör ett avbrott i en mindre dunge precis framför den aktuella fastigheten för att sedan fortsätta på andra sidan cykelvägen.

Översiktsplanen för staden Linköping anger markanvändningen ”Befintliga bostäder med inslag av verksamheter. Förtätning kan bli aktuell.” Förslaget har stöd i översiktsplanen för staden Linköping.

Vistvägen är ett viktigt stråk in till Linköping innerstad både för kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik samt för biltrafik. Eventuell prövning av annan kommunal mark behöver ske med beaktande av den allmänna gång- och cykeltrafikens behov av god standard och framkomlighet.

Vid planläggning bör närheten till omkringliggande bebyggelse beaktas med hänsyn till skuggningseffekter, insyn och gestaltning.



Bedömning

Med anledning av Plankontorets utredning och bedömning ovan rekommenderas följande frågor bli särskilt viktiga att utreda under arbetet med detaljplanen:

- Koncept för markanvändning, gestaltning, placering, bebyggelsehöjd och utformning av bebyggelse. Det vill säga en arkitektonisk idé i relation till vad projektet bidrar med till stadsdelen Ekholmen.
- Befintligt och framtida trafikbuller och eventuella åtgärder i/omkring ny bebyggelse.

- Befintliga naturvärden och biotopskyddade träd
- Gång- och cykeltrafik förbi området
- Omfattning centrumverksamhet

I samband med detaljplaneläggning behöver ett flertal frågor redas ut. De handlar främst om att säkerställa en lämplig markanvändning utifrån platsens förutsättningar, med hänsyn till bland annat:

- Buller (från tåg, vägar och befintliga verksamheter i området)
- Skuggningseffekt från ny bebyggelse

Ett antal praktiska frågor behöver redas ut under detaljplaneläggningen t ex:

- Angöring
- Dagvattenhantering
- Geoteknik
- Parkering

Plankontoret gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva planering av Räkneläran 77 m.fl. i en detaljplan.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med standard planförfarande. Arbetet bedöms inledas tidigast under 2019 och slutföras inom 18 månader.

Planprogrammet för Vistvägen bör godkännas innan planarbete kan påbörjas.

Tiden för planens slutförande baseras på uppskattad tid för planförfarandet och var i prioriteringsordningen ärendet placerats. En förutsättning för att tidplanen ska kunna hållas är att intressenten medverkar aktivt när planprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras.

Jämställdhet

Att relativt centralt belägen, verksamhetsmark bebyggs med bostäder och verksamheter kommer att öka tryggheten för boende i Ekholmen och alla andra kommuninvånare. Den sociala kontrollen ökar i och med att fler personer tar platsen i anspråk och fler personer kommer att röra sig och kunna iaktta vad som händer i omgivningen framförallt på gång- och cykelvägen som löper utmed Vistvägen. Möjligtvis gynnas kvinnorna i någon större utsträckning än männen av en sådan förändring eftersom den upplevda otryggheten av industritomter som Räkneläran 77 idag utgör är något större hos kvinnor än hos män.

De föreslagna bostäderna kommer att erbjuda likvärdig kvalité oavsett könstillhörighet. Inflytandet över planens utformning är likvärdigt utan någon skillnad i könstillhörighet.

Upplysning

Beslutet att godkänna att en ny detaljplan prövas innebär att kommunen bedömer att det är befogat att pröva förslaget. Planbeskedet föregriper inte den detaljplaneprocess då förslagets lämplighet och genomförbarhet slutligt prövas. I den processen kan förslaget behöva justeras eller planarbetet avbrytas.

Ett ramavtal/markanvisningsavtal ska tecknas mellan kommunen och den sökanden innan planprövning kan påbörjas. I avtalet regleras fördelningen av planarbetets kostnader.

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

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Astate Fastighetsutveckling AB