



Planbesked Krigaren 1 m.fl. i Innerstaden

Beslut om planbesked och startbeslut

Förslag till beslut

1. Detaljplanprövning i Innerstaden för Krigaren 1 m.fl. tillåts och får påbörjas.

Ärende

Fastighetsägaren JM AB har 2018-10-01 inkommit med begäran om ny eller ändrad detaljplan för privatägda fastigheten Krigaren 1 samt en del av kommunägda fastigheten Tannefors 1:1 i Innerstaden. Då en del omfattar kommunens fastighet förutsätter ett genomförande försäljning av kommunal mark. Exploatören önskar uppföra bostäder i flerfamiljshus, 6-10 våningar med ca 77 nya bostadslägenheter i olika storlekar. Med anledning av gällande detaljplans begränsning i omfattning och byggnadshöjd önskas att en planprocess påbörjas.

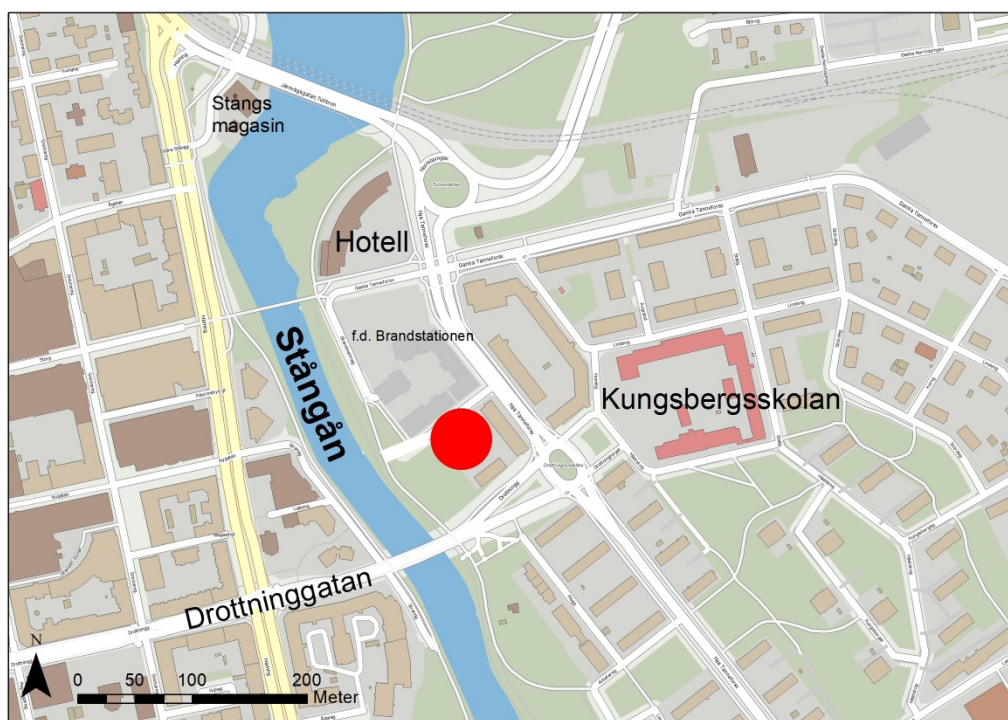
De aktuella kvarteret ligger inom Innerstaden enligt ”Utvecklingsplan för Linköpings innerstad”, vilket ställer krav på en omsorgsfull gestaltning.

Begärd åtgärd genom detaljplan stämmer överens med intentionerna i Översiktsplan för staden, bedöms initialt inte medföra en betydande miljöpåverkan men är av betydande intresse för allmänheten. Plankontorets bedömning är att det finns förutsättningar att genom planläggning tillmötesgå sökandes önskemål om byggnation av bostäder. Plankontoret gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning av bostäder genom en ny detaljplan.

Beslutsunderlag:
Ansökan om planbesked
Bilaga 1, sökandes skiss
Tjänsteskrivelsen
Utredning om planbesked, Krigaren 1 m.fl.

Bakgrund

Fastighetsägaren JM AB har 2018-10-01 inkommit med begäran om ny eller ändrad detaljplan för privatägda fastigheten Krigaren 1 samt en del av kommunägda fastigheten Tannefors 1:1. Kvarteret Krigaren ligger i stadsdelen Tannefors och är en del av innerstaden. Området ligger i anslutning till kvarteret Konsuln (f.d. Brandstationen). Exploatören önskar uppföra bostäder i flerfamiljshus, 6-10 våningar med ca 77 nya bostadslägenheter i olika storlekar. Parkering föreslås lösas i underjordiskt garage i två plan. Totalt omfattar förslaget ca 6500 kvm BTA.



Utredning

De aktuella kvarteret ligger inom Innerstaden enligt ”Utvecklingsplan för Linköpings innerstad”. Även ”Arkitekturprogram för Linköpings innerstad” gäller för kvarteret. Vid start av ett eventuellt detaljplanearbete kommer byggnadens gestaltning behöva utredas vidare och omarbetas med avseende på bl.a. exploateringsgrad, byggnadsvolym, placering, avtryck på marken och byggnadshöjd. Förtätning ger också anledning till att utreda frågan om dagsljus och skuggeffekter för befintlig och tillkommande bebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen ska bidra till en kvartersbildning med en god innergårdsmiljö. Det är också viktigt hur byggnaden utformas mot den allmänna marken intill Stångån.

En del av den illustrerade byggnaden ligger inom den kommunägda fastigheten Tannefors 1:1 och ett genomförande förutsätter därför försäljning av kommunal mark. Inom den intilliggande delen av Tannefors 1:1 mot

Drottninggatan kan det i framtiden bli aktuellt med ytterligare förtätning. Hur angöring till resten av Tannefors 1:1 kan ske behöver studeras i planarbetet. Detta kan även påverka hur stor del av kommunens mark som kan bli aktuell för försäljning.

Planområdet ligger inom strandskydd för Stångån och vid framtagande av ny detaljplan behöver strandskyddet upphävas.

Befintliga och framtida trafikbullernivåer behöver studeras och eventuella åtgärder utredas.

I området har en miljöteknisk undersökning gjorts och det har hittats förorenad mark. Ytterligare undersökningar och utredningar kommer troligen krävas.

De tillkommande bostädernas behov av skol- och förskoleplatser behöver studeras.

Vid start av ett eventuellt detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

Den fullständiga utredningen om planbesked finns att läsa som separat beslutsunderlag.

Bedömning

Plankontorets bedömning är att det finns förutsättningar att genom planläggning tillmötesgå sökandes önskemål om byggnation av bostäder. Plankontoret gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning av bostäder genom en ny detaljplan. Inlämnade skisser betraktas enbart som exempel på hur förtätning skulle kunna se ut. Plankontoret anser att skisserna behöver omarbetas enligt parametrar som finns omnämnda i denna utredning.

Begärd åtgärd genom detaljplan stämmer överens med intentionerna i ”Översiktsplan för staden”, bedöms initialt inte medföra en betydande miljöpåverkan men är av betydande intresse för allmänheten.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med utökat planförfarande. En ny detaljplan möjliggör att ytterligare en del av den redan påbörjade utbyggnaden av kvarteret kan färdigställas, vilket motiverar en relativt nära förestående tänkt start av planarbetet. Arbetet bedöms inledas under hösten år 2019.

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

Planförslaget bedöms kunna tillgodose både kvinnors och mäns behov av bostad.

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 förslaget 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:
Sökanden