



Planbesked i Skäggetorp för del av Gulsparven 2 m.fl.

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Skäggetorp för del av Gulsparven 2 m.fl. tillåts.

Ärende

Fastighets AB Ostbrickan, som är ett helägt dotterbolag till Victoria Park AB, inkom 2018-12-20 med en begäran om ny detaljplan för fastigheten Gulsparven 2 som är belägen i sydöstra delen av Skäggetorp. Fastighetsägaren önskar förtäta området med bostäder, huvudsakligen överensstämmande med godkänt planprogram. Förtätning föreslås framför allt på parkeringsytor men också till viss del på allmänt tillgängliga grönytor. Ansökan berör även fastigheterna Skäggetorp 1:1 och Skäggetorp 1:12 som är i kommunal ägo. För att genomföra en exploatering med omfattning enligt fastighetsägarens förslag krävs försäljning av kommunal mark.

Att komplettera fastigheten Gulsparven 2 med nya bostäder anses vara förenligt med översiktsplanens strategier för Linköpings framtida utveckling. Efter en första sammanvägning av olika intressen och förutsättningar bedömer plankontoret att en planprovning i syfte att pröva en förtätning av bostadsbebyggelse kan tillåtas inom fastigheten Gulsparven 2.

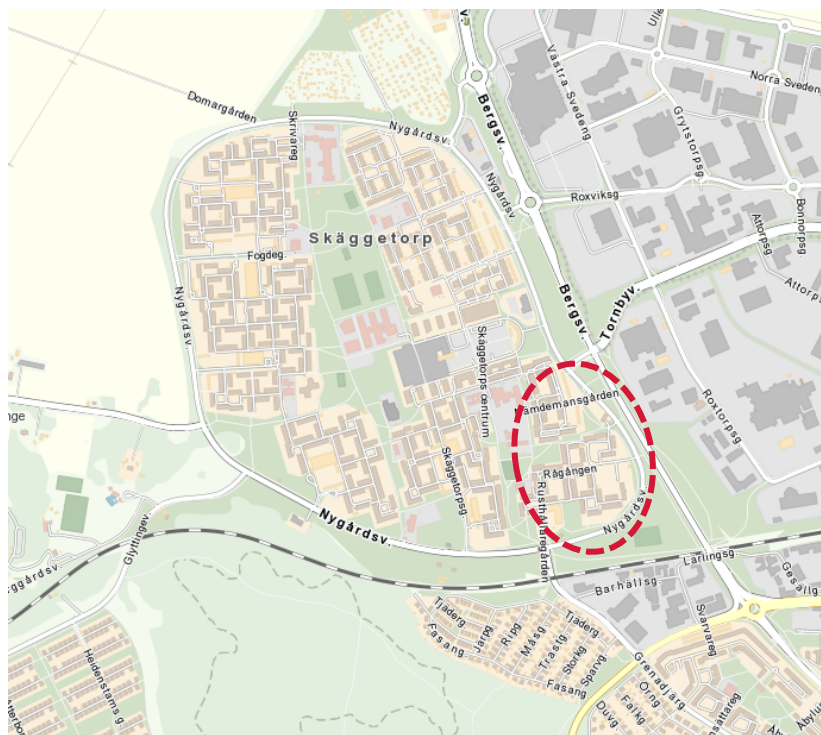
Beslutsunderlag:
Tjänsteskrivelsen
Utredning om planbesked för del av Gulsparven 2 m.fl.
Ansökan inkl. bilagor

Bakgrund

Fastighets AB Ostbrickan inkom 2018-12-20 med en begäran om ny detaljplan för Gulsparven 2, som ligger i sydöstra delen av Skäggetorp. Önskemålet är att förtäta området med bostäder i form av radhus, lamellhus och punkthus. I områdets södra del, i anslutning till Nygårdsvägen, föreslås en mindre torgbildning. Totalt omfattar förslaget cirka 20 000 m² BTA.

Förtätning föreslås framför allt på befintliga parkeringsytor men också till viss del på allmänt tillgängliga grönytor. Ansökan berör även fastigheterna Skäggetorp 1:1 och Skäggetorp 1:12 som är i kommunal ägo.

Planprogram Skäggetorp godkändes i december år 2017. I programmet anges övergripande stadsbyggnadsidéer och förändringsbehov för stadsdelen. En bärande princip i planprogrammet för Skäggetorp är att komplettera stadsdelen med byggnadstyper som idag saknas, framför allt småhusbebyggelse. En större variation i upplåtelseformer förespråkas också. Fastighetsägarens förslag till strukturplan överensstämmer i stort med planprogrammets inriktning vad gäller variation, struktur och bebyggelsehöjd. Däremot skisseras en större andel flerbostadshus än vad som anges i planprogrammet och för kvarterets östra del saknas inslag av radhus-/småhusbebyggelse.



Utredning

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

- Avgränsning av planområdet.

- Koncept för gestaltning, placering och utformning av bebyggelse med utgångspunkt i planprogrammets stadsbyggnadsidéer.
- Byggnadstyper och upplåtelsemöjligheter.
- Kulturmiljövärden, framför allt kopplat till områdets strukturer och kvalitéer och förhållningssättet till dem.
- Befintligt och framtida trafikbuller från Nygårdsvägen, Bergsvägen och stambanan.
- Befintliga naturvärden, biotopskyddade träd och eventuella kompensationsåtgärder.
- De tillkommande bostädernas behov av skol- och förskoleplatser.
- Parkering och angöring
- Dagvattenhantering
- Geoteknik

Punkterna ovan är inte en fullständig genomgång av utredningar/ bedömningar som bör göras. Vid start av ett detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

Utredningen i dess helhet finns att läsa som beslutsunderlag.

Bedömning

Efter en första sammanvägning av olika intressen och förutsättningar bedömer plankontoret att en planprövning i syfte att pröva en förtätning av bostadsbebyggelse kan tillåtas inom fastigheten Gulsparven 2. Plankontoret gör också bedömningen att en tidig dialog och kommunikering om utvecklingsplanerna med boende i området är viktigt för att skapa en bra process.

Plankontoret ser positivt på fastighetsägarens övergripande intentioner för området och bedömer att inlämnat förslag huvudsakligen överensstämmer med planprogrammet för Skäggetorp. Inlämnade skisser betraktas som exempel på hur en förtätning av området skulle kunna se ut. För att genomföra en exploatering med omfattning enligt fastighetsägarens förslag krävs försäljning/direktanvisning av kommunal mark. Något beslut i frågan om försäljning av kommunal mark har inte tagits, utan behöver utredas vidare i planarbetet. Inför planarbetet behöver även en diskussion föras med fastighetsägaren om val av byggnadstyper och upplåtelsemöjligheter i syfte att få till en långsiktig lösning.

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. Arbetet bedöms inledas första halvåret 2021 och kunna vara slutfört till tidigast andra halvåret 2022.

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 och mångfald

Jämställdhetsfrågan är i det här skedet svår att bedöma, bland annat med hänsyn till att förslagets utformning och innebörd kan komma att förändras under arbetets gång. För att skapa förutsättningar för en byggd miljö där kvinnor och män har samma möjligheter behöver jämställdhetsaspekten beaktas tidigt under planarbetet.

I ansökan skisseras en blandning av bostadstyper. En större mångfald av bostadstyper gör att de boende som idag lever i stadsdelen har möjlighet att bo kvar och göra boendekarriär. Det är också en förutsättning för att förändra den demografiska fördelningen i stadsdelen. Den föreslagna utvecklingen av kvarteret Gulsparven ska erbjuda likvärdig boendekvalitet oavsett könstillhörighet och tillgodose både kvinnors och mäns behov av bostad.

Uppllysning

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 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:
Sökande