



Planbesked i Berg för Kanaljorden 2:1

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Berg för Kanaljorden 2:1 tillåts.

Ärende

Fastighetsägaren AB Göta Kanalbolag har inkommit med en ansökan om planbesked för provning av ny detaljplan på fastigheten Kanaljorden 2:1. Exploatören önskar uppföra ett besökscentrum kopplat till Göta kanal. Byggnaden ska innehålla faciliteter för ett besökscentrum så som utställningsytor, sammanträdesrum, restaurang/café samt butik.

Ett besökscentrum i aktuellt område överensstämmer med intentionen i översiktsplanen där avsikten är att området längs kanalen och hamnbassängen ska utvecklas för rekreation och turism. Området är delvis detaljplanelagt.

Plankontoret bedömer att frågan kan prövas i detaljplan. Inledningsvis måste en miljöteknisk markundersökning göras för att utreda om området är förorenat på grund av berggrunden av alunskiffer och vad det i så fall kan få för konsekvenser.

Det finns höga natur- och kulturhistoriska värden i området samt ett flertal riksintressen. In- och utfart från Stjärnorpsvägen till platen är inte optimal. Placering och gestaltning av ett nytt besökscentrum ställer stora krav på ett genomtänkt förhållningssätt till platsen. Det kommer att finnas behov av fördjupande utredningar med tanke på platsens många utpekade värden.

Beslutsunderlag:

Ansökan om planbesked
Tjänsteskrivelsen
Utredning Planbesked i Berg för Kanaljorden 2:1

Bakgrund

Fastighetsägaren AB Göta Kanalbolag har 2018-05-21 inkommit med ansökan om planbesked för prövning av ny detaljplan på fastigheten Kanaljorden 2:1. Exploatören önskar uppföra ett besökscentrum kopplat till Göta kanal. Byggnaden ska innehålla faciliteter för ett besökscentrum så som utställningsytor, möten- och sammanträdesrum, restaurang/café samt butik. Byggnaden ska kunna användas året runt. Behovet av lokalyta bedöms uppgå till ca 1000 kvm. Ambitionen är att besökscentrat ska bli ett internationellt besöksmål öppet året runt.

Fastighetsägaren har i sin ansökan bifogat en situationsplan på ett område som kan vara ett aktuellt läge för byggnaden. Fastigheten Kanaljorden 2:1 är långsträckt och sträcker sig igenom Ljungsbro och Berg. Det utpekade området för byggnad är öster om hamnbassängen och utmed Göta kanal i Berg. I närområdet finns idag enstaka byggnader, de flesta äldre men även några uppförda under senare år.

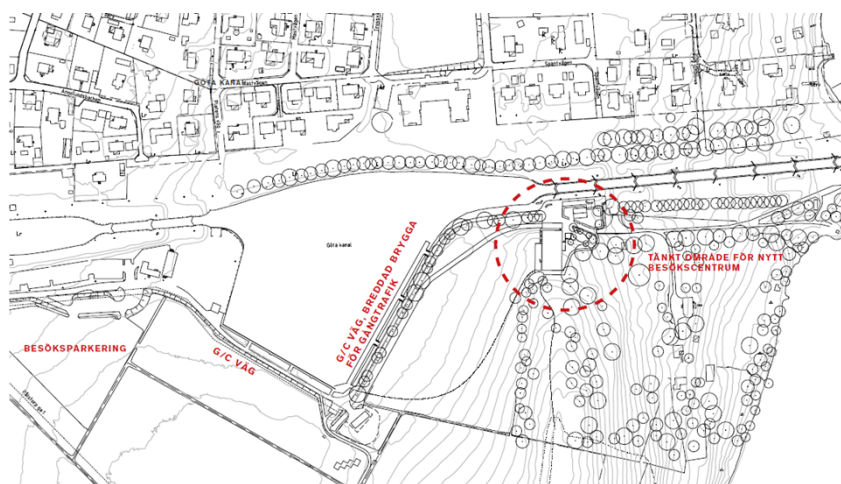


Bild: Situationsplan, aktuellt område markerat med streckad cirkel.

Fastighetsägaren har under hösten 2018 och våren 2019 gett tre arkitektkontor i uppgift att komma med förslag på var ett besökscentrum skulle kunna placeras och hur det skulle kunna gestaltas. Linköpings kommun har tagit del av förslagen. Sökanden har valt att bifoga ett av förslagen till ansökan.

Utredning

Plankontorets utredning ger en översiktlig bild av förutsättningarna på platsen, en förkortad variant redovisas nedan.

Det aktuella området omfattas av översiktsplan för Ljungsbro och Berg (antagen 2015). Området ligger enligt översiktsplanen i gränsen mellan område utpekade som "kanalrum utvecklas för rekreation och turism" och

”hamn”. Utmed kanalen och hamnbassängen anger översiktsplanen grönstråk/grönområde. Området närmast kanalen är detaljplanelagt.

Miljö- och riskfaktorer

I det aktuella områdets närhet finns känd förekomst av alunskiffer i berggrunden. Alunskiffer innehåller höga halter av uran, vilket kan förknippas med höga markradonhalter samt förhöjda halter av spårämnen som arsenik och kadmium. Föroreningarna kan innebära begränsningar av användandet och också kostnader för sanering. En miljöteknisk undersökning av marken måste därför göras i ett tidigt skede för att bedöma att marken är lämplig för ändamålet. Området utgör ett högriskområde för radon.

Kulturhistoriska värden, naturvärden och riksintressen

Göta kanal är ett stort historiskt infrastrukturprojekt och utgör ett riksintresse för kulturmiljövården. Vreta kloster kyrkomiljö med omland, som ligger en bit ifrån det aktuella området, utgör en av kommunens viktigaste historiska miljöer. Även denna miljö utgör ett riksintresse för kulturmiljövården.

Det finns också riksintressen avseende naturvård i områdets närhet. I direkt anslutning till det aktuella området finns klassade områden enligt kommunens naturvårdsprogram samt skyddade trädmiljöer utmed kanalen. Det finns också ett landskap med formationer som är speciellt för platsen. Göta kanal är också ett riksintresse för friluftslivet.

Riksintresse/förordnanden i anslutning till platsen:

Riksintresset för kulturmiljövård - Vreta kloster- Knivinge

Riksintresse för kulturmiljövård - Göta kanal

Riksintresse för naturvård - Vreta Kloster

Riksintresset för naturvård - Västra Roxen.

Riksintresse för friluftslivet - Göta Kanal

Natura 2000 – Göta kanal, Trädmiljöerna längs Göra kanal

Strandskydd, utökat till 150 meter

Infrastruktur/kommunikation/parkering

Stjärnorpsvägen genom Berg och bron över Göta Kanal är ett kritiskt avsnitt i befintligt infrastruktursystem. Enligt översiktsplanen finns vissa brister utmed vägen, så som utfarter från tomtmark och korsningar som inte har fullgod standard. Kanlabron orsakar under sommarhalvåret köbildning då det finns behov av att öppna bron 3-4 gånger per timme. I översiktsplanen ges förslag på en framtida ny access till kanal- och hamnområdet.

I dag finns det två större närbelägna parkeringsplatser som nyttjas av besökare till sluss- och hamnområdet. Det finns idag bara en mindre väg fram till det aktuella området. Hur byggnaden ska angöras behöver därmed utredas i planarbetet.

Utformning

Sökanden har i ansökan angett att de vill bygga en byggnad med höga arkitektoniska värden som utgör en attraktion i sig. Det anges också att byggnaden ska anpassas och smälta in i omgivningen. Då området har höga natur- och kulturvärden behöver de värden som finns vad gäller befintliga byggnader och landskapsbild analyseras som underlag till ett förslag. De flesta befintliga byggnader utmed kanalen har enligt tradition anknytning till kanalens funktion, det har varit bostäder och verksamhetslokaler. De äldre byggnaderna har traditionella småskaliga mått. Sökanden redovisar i sin ansökan en byggnadsvolym som i skala och volym skiljer sig från den omgivande bebyggelsen.

Bedömning

Ett besökscentrum i aktuellt område överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen där avsikten är att området ska utvecklas för rekreation och turism. Det är också så området används idag. Ett besökscenter skulle därmed innebära en förstärkning/utökning av pågående verksamhet då det skulle innebära fler attraktioner som drar besökare till platsen.

Den aktuella platsen tangerar ett stråk där berggrunden består av alunskiffer, vilket kan innebära att området är förorenat. En miljöteknisk undersökning av marken måste därför göras i ett tidigt skede för att undersöka om området är förorenat och i så fall vilka föroreningar som förekommer. Det ska även göras en ekonomisk bedömning som visar på att projektet är genomförbart sett till föroreningssituationen i området.

Det finns ett flertal utpekade allmänna intressen och höga natur- och kulturhistoriska värden. Det finns också ett flertal riksintressen i anslutning till den aktuella platsen. Logistiskt är platsen svår med en tillfart från Stjärnorpsvägen som inte är till fylles i sin nuvarande utformning. Likaså finns svårigheter kring hur angöringen kan ske till platsen.

Ett nytt besökscentrum ställer stora krav på ett genomtänkt förhållningssätt till platsen, dvs kanalen och dess omgivning, befintlig bebyggelse (stadsbild) och landskapsbild, liksom en säker och acceptabel trafikföring.

Sökanden föreslår en byggnad med ca 1000 kvm lokalyta. Det är mycket viktigt att byggnadens skala och volym förhåller sig till platsen och de omgivande byggnaderna.

Plankontoret bedömer att frågan kan prövas i detaljplan. Plankontoret har inte tagit ställning till eller bedömt lämpligheten av det förslag sökanden har redovisat utan endast att frågan kan prövas i detaljplan.

Planarbetet kommer att ställa krav på utredning- och underlagsmaterial med tanke på markens förutsättningar, de många utpekade värden och trafiksituationen.

Plankontorets bedömning är att följande frågor bli särskilt viktiga att utreda under arbetet med detaljplanen:

- Markundersökning ska göras i tidigt skede för att utreda eventuella föroreningar i marken på grund av alunskiffer i berggrunden
- Inverkan på riksintressen och strandskydd
- Koncept, gestaltning och arkitektonisk idé gällande såväl byggnad som platsen kring byggnaden
- Förhållande till/inverkan på till stads- och landskapsbild
- Naturvärden på platsen
- Kulturmiljövärden, kopplade till kanalen och dess omgivande bebyggelse
- Trafikföring, angöring och parkering
- Kapacitet infrastruktur
- Geoteknik och markförhållanden

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

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med utökat planförfarande. Arbetet bedöms inledas *andra halvåret* 2019 och kunna vara slutfört till tidigast *första halvåret* 2021.

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

Ett kommande besökscentrum vid Göta kanal bedöms rikta sig till såväl kvinnor som män, flickor och pojkar. I planarbetet bör såväl kvinnor som män delta. Förankring genom den demokratiska processen ska rikta sig till kvinnor och män i lika omfattning.

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 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.

Det här är en standardtext som finns för att förtydliga att planbesked inte med självklarhet leder till en antagen detaljplan.

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
AB Götakanalbolag