



Planbesked i Vasastaden för Beridaren 6, 9 och 13 (Stämpelfabriken)

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplanprövning i Vasastaden för Beridaren 6, 9 och 13 (Stämpelfabriken) tillåts.

Ärende

HSB Östergötland har 2018-12-10 inkommit med en begäran om ny detaljplan för fastigheterna Beridaren 6, 9 och 13 i Vasastaden. Exploatören önskar bygga cirka 100 nya bostäder på platsen.

Hela planområdet ligger inom järnvägskorridoren för Ostlänken, vilket innebär att det aktuella detaljplaneprojektet är beroende av Trafikverkets järnvägsplanering. Detaljplanen kommer tidsmässigt och eventuellt även innehållsmässigt att påverkas av Ostlänkenprojektet. Linköpings kommun har inte för avsikt att starta nya projekt som menligt kan påverka Ostlänken eller utredningen kring järnvägen. Ett detaljplanearbete kan därför inte påbörjas förrän förutsättningarna som rör järnvägen är mer fastlagda.

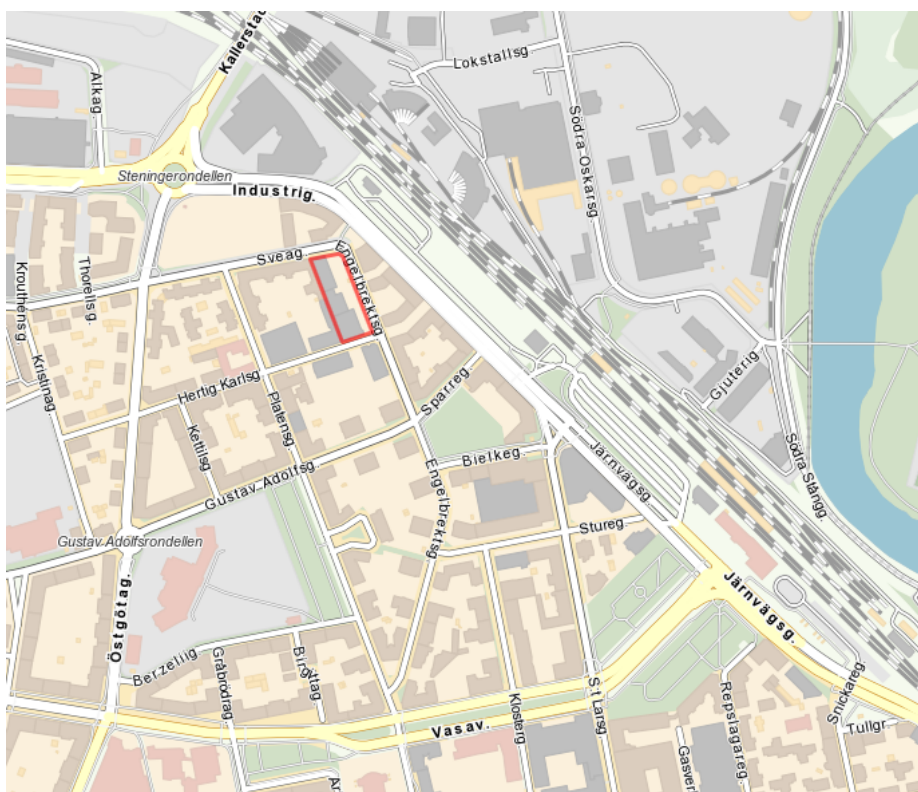
Inkommen planansökan anses vara förenlig med den gällande översiktsplanens strategier för Linköpings framtida utveckling. Efter en första sammanvägning av olika intressen och förutsättningar bedömer Plankontoret att en planprövning i syfte att pröva en förtätning av bostadsbebyggelse kan tillåtas inom fastigheterna Beridaren 6, 9 och 13.

Beslutsunderlag:
Tjänsteskrivelsen
Utredning om planbesked för Beridaren 6, 9 och 13
Ansökan om planbesked

Bakgrund

HSB Östergötland har 2018-12-10 inkommit med en begäran om ny detaljplan för fastigheterna Beridaren 6, 9 och 13. Exploatören önskar ändra markanvändningen i befintlig detaljplan från småindustri- och hantverksändamål till bostadsändamål. Fastigheterna inrymmer idag stämpelfabrik och bilglasservice/glasmästeri. En utveckling enligt inkommen ansökan förutsätter att befintliga verksamhetsbyggnader på platsen rivs.

Enligt bifogad situationsplan föreslås flerbostadshus i 6-10 våningar runt en sluten gård, med byggnader i princip i fastighetsgräns och entréer mot gatan. Skisserad nybyggnation omfattar cirka 100 nya bostäder.



Utredning

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

- Koncept för gestaltning och utformning av bebyggelsen, det vill säga en arkitektonisk idé i relation till vad byggnaderna bidrar med till stadsdelen Vasastaden.
- Dagsljus- och skuggförhållanden i den föreslagna täta kvartersbebyggelsen.

- Befintligt och framtida trafikbuller och eventuella åtgärder i/omkring nya bostäder.
- Risker kopplade till transport av farligt gods och miljöfarlig verksamhet.
- De tillkommande bostädernas behov av skol- och förskoleplatser samt övrig kommunal service.
- Förorenad mark
- 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 fastigheterna Beridaren 6, 9 och 13.

Vidare gör Plankontoret bedömningen att planläggning av fastigheterna inte kan påbörjas förrän det finns ytterligare information om Ostlänkens framtida sträckning. Trafikverket kommer att besluta om ett scenarioval för den nya järnvägssträckningen i markplan eller tunnel, vilket offentliggörs innan det första samrådet av järnvägsplanen. Vid scenariovalet kommer utredningskorridoren smalnas av. Projekt som ligger utanför den avsmalnade korridoren bedöms då kunna påbörjas, medan de projekt som ligger inom den avsmalnade korridoren behöver invänta första samrådsremissen av järnvägsplanen innan ett planarbete kan starta.

Begärd åtgärd genom detaljplan stämmer överens med intentionerna i Översiktsplan för staden och bedöms initialt inte medföra en betydande miljöpåverkan eller vara av betydande intresse för allmänheten.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med ett standardförfarande. Arbetet bedöms kunna inledas första halvåret 2021 och vara slutfört till tidigast andra halvåret 2022. Tidplanen är dock beroende av Ostlänkenprojektet. En förutsättning för

att en planprövning ska kunna påbörjas år 2021 är att planområdet ligger utanför den avsmalnade korridoren. Om projektet bedöms påverka genomförandet av Ostlänken kan ett antagande av detaljplanen inte ske förrän järnvägsplanen fastställts.

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

Jämställdhet

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.

Den föreslagna utvecklingen av kvarteret Beridaren ska erbjuda likvärdig boendekvalitet oavsett könstillhörighet och 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 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.

En ändring i PBL från 1 april 2017 ger kommuner möjlighet att arbeta med värdeåterföring i vissa sammanhang. Huruvida Linköpings kommun kommer att tillämpa möjligheten kommer bland annat att studeras i finansieringsarbetet för Ostlänken. Eventuellt kan en sådan värdeåterföring bli aktuell vid en exploatering inom kvarteret Beridaren.

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

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Sökanden