



Planbesked i Garnisonen för Eldstålet 1 m.fl. (Bussgaraget)

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplanerövning i Garnisonen för Eldstålet 1 m.fl. (Bussgaraget) tillåts.

Ärende

Fastighetsägarna Husherren fastigheter AB och Sintrabergen Holding AB (Bonava) har 2019-06-27 inkommit med begäran om en detaljplan för fastigheten Eldstålet 1 samt del av Smedstad 1:24. Fastighetsägarna önskar bygga ca 500 bostäder i flerfamiljshus i 4-8 våningar samt en förskola i 1 våning på samägd mark. Området är inte detaljplanelagt idag.

De aktuella kvarteret ligger inom ytterstaden enligt ”Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad”, vilket ställer krav på en omsorgsfull gestaltning. Begärd åtgärd är i enlighet med intentionerna för området i *Översiktsplan för staden Linköping*. Viktiga aspekter i ärendet är bland annat översvämningsrisk, buller, förorenad mark, koncept gällande utformning och gestaltning och natur.

Beslutsunderlag:
Ansökan om planbesked
Bilaga 1, sökandes skiss
Utredning om planbesked, Eldstålet 1 m.fl. (Bussgaraget)
Tjänsteskrivelsen

Bakgrund

Fastighetsägarna Husherren fastigheter AB och Sintrabergen Holding AB (Bonava) har 2019-06-27 inkommit med begäran om en detaljplan för fastigheten Eldstålet 1 samt del av Smedstad 1:24. Planområdet ligger i Garnisonen och på fastigheterna finns idag bussgarage, parkering och ett naturområde. Fastigheten är till stor del exploaterad. Fastighetsägarna önskar bygga ca 500 bostäder i flerfamiljshus i 4-8 våningar samt en förskola i 1 våning på samägd mark.



Orienteringskarta samt skiss över området med förslag på utformning.

Utredning

Översiktsplanen uttrycker att en blandad bebyggelse är lämpligt i området. I kommande planarbete bör möjligheten att tillskapa en mer blandad bebyggelse undersökas, både gällande höjd på bebyggelsen och boendeformer. Inom Garnisonen pågår ett arbete att utveckla flera verksamheter som har behov av mer mark. Det bör utredas om detta kan vara ett möjligt område där garnisonsfastigheter kan utvecklas. Vid byggnation av området behövs ett nytt läge för bussgaraget utredas. Det finns inget nytt planerat läge idag.

I inlämnat gestaltungsförslag framgår det att föreslagen bebyggelse till viss del ligger inom kommunal gatumark, Smedstad 1:4, och skulle därmed kräva ett markförvärv.

Viktiga frågor att utreda under arbetet är bland annat:

- Översvämningsrisk
- Buller
- Förorenad mark
- Koncept för gestaltning
- De tillkommande bostädernas behov av skol- och förskoleplatser samt övriga kommunal service.
- Friytor till förskolan

- Befintliga naturvärden
- Parkering

Bedömning

Vid en exploatering inom fastigheterna Eldstålet 1 m.fl. bör därför utredas om möjligheten finns till att tillskapa andra användningar som t.ex. kontor och även andra boendeformer än flerfamiljshus, exempelvis par- eller radhus. Det bör även utredas om garnisonsfastigheter kan utvecklas i området. Plankontoret anser att skisserna behöver omarbetas enligt parametrar som finns omnämnda i denna utredning. Inom planområdet finns idag ett bussgarage och innan planläggning inom berört område behöver en ny lokalisering för bussgaraget utredas.

Plankontoret gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning av bostäder genom en detaljplan. Inga motstående allmänna och enskilda intressen i enlighet med plan- och bygglagen 2 kap. bedöms som inte går att förena i detta skede.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med utökat planförfarande. Innan planläggning inom berört område behöver en ny lokalisering för bussgaraget utredas och arbetet bedöms därför kunna inledas tidigast under 2022 och kunna vara slutfört till tidigast 2023.

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

Initialt bedöms planförslaget kunna tillgodose både kvinnor, mäns, flickors och pojkars behov av bostad samt flickors och pojkars behov av förskoleplats. I planarbetet bör såväl kvinnor som män delta.

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:
Husherrn fastigheter AB
Sintrabergen Holding AB (Bonava)