



Planbesked i Vasastaden för Amatören 1 m.fl. (övre Vasastaden etapp 2)

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Vasastaden för Amatören 1 m.fl. (övre Vasastaden etapp 2) tillåts.

Ärende

Botrygg, JM, Skanska och Riksbyggen inkom den 11 mars 2019 med en ansökan om ny detaljplan för kvarteren Agronomen, Alnen och Amatören m.fl. inom Vasastaden. Ansökan avser en fortsatt planläggning av övre Vasastaden enligt godkänt planprogram.

Ansökans förslag uppskattas motsvara cirka 1400 bostäder. En förskola och en stadsdelspark föreslås på den kommunala marken Vasastaden 1:1.

Plankontoret bedömer att vidare bostadsbyggande i Vasastaden förutsätter utbyggnad av skola och förskola. Gestaltning och utformning av området ska vidareutvecklas i dialog med Plankontoret.

Hela planområdet ligger inom utpekad utredningskorridor för Ostlänken vilket innebär att detaljplaneprojektet är beroende av den pågående järnvägsplaneringen.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Planbesked i Vasastaden för Amatören 1 m.fl. (övre Vasastaden etapp 2)
Planbesked för Amatören 1 m.fl. – utredning

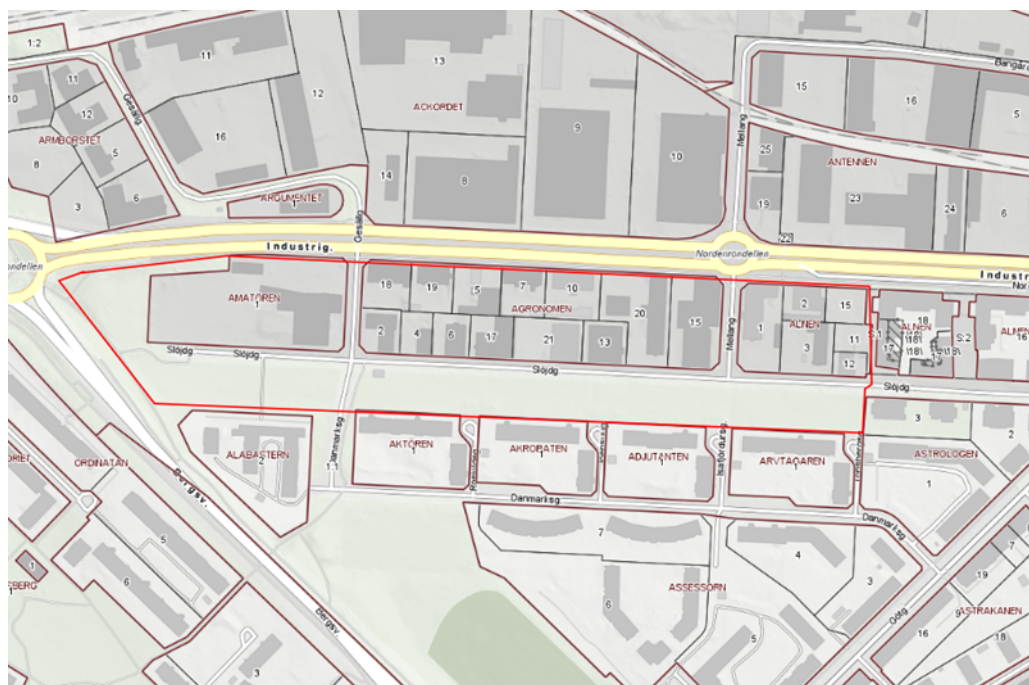
Bakgrund

Botrygg, JM, Skanska och Riksbyggen inkom den 11 mars 2019 med en ansökan om ny detaljplan för kvarteren Amatören, Agronomen och del av Alnen m.fl. inom Vasastaden. Ansökan avser en fortsatt planläggning av övre Vasastaden enligt godkänt planprogram.

Området består idag huvudsakligen av verksamhetsmark och en utveckling enligt inkommen ansökan innebär en omvandling av området till en innerstadsmiljö bestående av i huvudsak bostäder men även lokaler för verksamheter. Botrygg, JM, Skanska och Riksbyggen äger tillsammans merparten av fastigheterna inom området. Ytterligare ett antal privata fastighetsägare finns dock inom området. Allmän platsmark inom området ägs av Linköping kommun. Ett planarbete förutsätter att byggherren/byggherrarna har rådighet över samtliga privata fastigheter.

Ansökans förslag uppskattas motsvara cirka 1400 bostäder. Förslaget består av flerfamiljsbebyggelse, våningsantalet varierar mellan 6-8 våningar mot Industrigatan och 4-5 våningar mot Slöjdgatan. Bebyggelsen beskrivs som en varierad kvartersbebyggelse.

I ansökan föreslås också en förskola och en stadsdelspark på den kommunala marken Vasastaden 1:1.



Utredning

De aktuella kvarteren ligger inom den utökade innerstaden enligt Utvecklingsplan för Linköpings innerstad. Ny bebyggelse ska därmed i möjligaste mån bidra till ”*mer och bättre innerstad*”.

Projektet ska förhålla sig till principer och inriktningar i Arkitekturprogram för Linköpings innerstad. Följande punkter bedöms vara viktiga att beakta angående gestaltning:

- Stadsbyggnadsskala
- Lokaler i bottenvåningar
- Variation i fasaddetaljering/trapphus
- Personligare gårdar- tydligare gräns mellan privat/offentligt
- Parkering och mobilitetslösningar

Ytterligare förutsättningar som ska behandlas i projektet är:

- Tillgång till grönytor/parkområde- allmän platsmark
- Behov av förskola och grundskola samt övrig offentlig service

Följande utredningar behöver tas fram i projektet:

- Befintligt och framtida trafikbuller och eventuella åtgärder
- Befintliga naturvärden och biotopskyddade träd
- Kulturmiljövärden
- Arkeologi
- Förorenad mark
- Parkering och angöring
- Dagvattenhantering inklusive skyfall
- Geoteknik
- Miljö- och riskfaktorer

Planområdet ligger inom utredningskorridor för Ostlänken vilket innebär att det aktuella detaljplaneprojektet är beroende av den pågående järnvägsplaneringens framdrift. Detaljplaneprovningen kan därför innehållsmässigt komma att påverkas av Ostlänkenprojektet. Detaljplaneprovningen kan som tidigast påbörjas efter scenarioval för Ostlänken.

Fortsatt utbyggnad av övre Vasastaden kommer också att omfatta åtgärder på intilliggande allmän plats, såsom gator och parkmark. Därför kommer frågan om behov av exploateringsbidrag för genomförande av sådana åtgärder att utredas i samband med planarbetet.

En förutsättning för start av detaljplanearbete är att byggherren/byggherrarna har full rådighet över berörd kvartersmark i området.

Bedömning

Inlämnat bebyggelseförslag svarar i grunden bra mot kommunens planeringsinriktning om en utvidgad innerstad. Med erfarenhet från tidigare byggd etapp i övre Vasastaden anser Plankontoret att miljömässig hållbarhet ska ges bättre förutsättningar och ta en större plats i arkitekturen. Gestaltning och utformning av området ska vidareutvecklas i projektet i dialog med Plankontoret.

Plankontoret bedömer att exploatören kan påbörja vissa utredningar/undersökningar inför start av detaljplanearbetet. Framtagande av utredningar inför planarbetet sker på egen risk av exploatören.

En avvägning mellan enskilda och allmänna intressen i enlighet med 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900) görs i planprövningen. Plankontoret bedömer att vidare bostadsbyggande i Vasastaden förutsätter utbyggnad av skola och förskola. Under förutsättning att det kan inarbetas i tillkommande bebyggelsestruktur och att Ostlänkens/Götalandsbanans sträckning klarläggs kan en planprövning tillåtas inom kvarteren Amatören, Agronomen och del av Alnen.

Tid

Planprövningen bör ske med utökat standardförfarande. Planarbete kan påbörjas tidigast under år 2021. Starttiden är dock beroende av Ostlänkenprojektet och Trafikverkets arbete med järnvägsplan. Detaljplaneprovningen kan som tidigast påbörjas efter scenarioval för Ostlänken. Förberedande arbete inför detaljplanen såsom vissa utredningar kan påbörjas under 2020.

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

Projektet bedöms kunna ge förutsättningar för en ökad jämställdhet. Projektet bör utformas på ett sätt som tilltalar en bred målgrupp. Detta kan exempelvis ske genom en variation i bostäders upplåtelseform och storlek samt byggande av förskola och skola i området. Området ska utformas för att förbättra tillgängligheten till området för gående och cyklister vilket är positivt ur jämställdhetssynpunkt.

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.

Exploatören bekostar detaljplanen och därtill nödvändiga utredningar. Ett avtal ska upprättas mellan exploatörer och kommunen om kostnadsfördelning mellan olika parter för deltagande i förberedande utredningsarbete. Ett ramavtal ska tecknas mellan kommunen och den sökanden innan planprovning 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:

Botrygg

JM

Skanska

Riksbyggen