



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plankontoret
Hanna Svensson

2020-02-26

Dnr SBN 2019-830

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked i Stångebro för Paddan 1 m.fl. (Ottargatan)

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Stångebro för Paddan 1 m.fl. (Ottargatan) tillåts.

Ärende

Klövern, Balder, Teknikbyggarna i Linköping och ResMex har inkommit med en ansökan om planläggning för fastigheten Paddan 1 m.fl. i Stångebro. Området är till stora delar exploaterat med huvudsakligen verksamhetslokaler.

Projektet kommer att utgöra en del av den strukturomvandling som kommer att ske i Stångebro. Förutsättningarna för denna strukturomvandling kommer att klargöras i *Fördjupad översiktsplan för Stångebro*. Planområdet ligger inom utredningsområdet för Ostlänken som studeras i pågående lokaliserings-utredning av Trafikverket.

Projektet kommer att belastas med exploateringskostnader för åtgärder, både inom och utanför planområdet, som är förknippade med områdets strukturomvandling.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att en detaljplaneprovning i Stångebro för Paddan 1 m.fl. tillåts.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Planbesked Paddan 1 (Ottargatan) – beslut om planbesked

Planbesked Paddan 1 Utredning – beslut om planbesked

Ansökan om planbesked för Paddan 1 m.fl.

Bilaga till ansökan om planbesked för Paddan 1 m.fl.

Bakgrund

Klövern, Balder, Teknikbyggarna i Linköping och ResMex har den 19 december 2019 inkommit med ansökan om ny detaljplan för fastigheterna Paddan 1, Paletten 1 och 2 samt Pagoden 1 och 6 i Stångebro.

Exploatorerna önskar utveckla denna del av Stångebro till ett urbant område med ett blandat innehåll av bostäder, arbetsplatser och den service som hör den framtida stadsdelen till. De beskriver att stadens kvaliteter är viktiga i detta läge och det kommer att vara attraktivt att bygga tätt och blandat med bostäder och kontor i närheten av nytt resecentrum. Ansökan beskriver hur den tänkta bebyggelsen föreslås förhålla sig till de stråk som omgärdar och går genom området idag och utifrån en framtida utveckling av området. Planansökan syftar även till att lösa en flytt av en befintlig bilhandel inom området vilket till följd av planbeskedet får ett nytt läge i Mörtlösa.

Ansökan innehåller inga bebyggelseskisser enligt tidigare överenskommelse med Plankontoret då bebyggelsestrukturen först behöver studeras i den fördjupade översiktsplanen för Stångebro.

Utredning

Projektet kommer att utgöra en del av en strukturomvandling av Stångebro. Förutsättningarna för denna strukturomvandling kommer att klargöras i den fördjupade översiktsplanen för Stångebro. Detaljplanearbetet ska förhålla sig i tid och innehåll till den planprocessen. Följande frågor/förutsättningar är några av de aspekter som blir viktiga i ett planarbete:

- Koncept för gestaltning, en arkitektonisk idé i relation till vad byggnaderna bidrar med till stadsdelen Stångebro
- Planområdet ligger inom det utredningsområde som Trafikverket studerar i pågående lokaliseringsutredning för Ostlänken.
- Behov av kommunal service inom planområdet behöver tydliggöras i ett tidigt skede av planarbetet.
- Lösningar för parkering och mobilitet i enlighet med kommunens inriktningar.
- Områdets förutsättningar utifrån riskavstånd från verksamheter och trafikled för farligt gods, samt markföroreningar på platsen.
- Projektet kommer att belastas med exploateringskostnader för åtgärder, både inom och utanför planområdet, som är förknippade med områdets strukturomvandling. Exploateringsbidrag för genomförande av sådana

åtgärder kommer att utredas i samband med planarbetet. Exploateringsbidraget kommer att regleras i exploateringsavtal som tecknas mellan kommunen och exploatörerna.

- Linköpings kommun studerar möjligheten att använda medfinansieringsersättning (också kallat värdeåterföring) för närliggande projekt till ny järnväg, Ostlänken. Föreslaget projekt bedöms få stor nytta och värdeökning av Ostlänken, varvid en sådan värdeåterföring/medfinansieringsersättning kan bli aktuell vid en exploatering inom det aktuella området.

Bedömning

Sökt åtgärd genom detaljplan stämmer överens med de övergripande intentionerna i översiktsplanen men behöver invänta ytterligare inriktningar genom pågående fördjupning av översiktsplanen.

Många av de frågor som berörs i planbeskedet är beroende av de ställningstaganden och utredningar som kommer att göras inom den fördjupade översiktsplanen. Den aktuella planansökan behöver förhålla sig till detta vid en planläggning.

Bebyggelseskisser behöver tas fram i ett tidigt skede i projektet som visar på hur det beskrivna förslaget omsätts i en gestaltad miljö/skisser. Förslaget ska förhålla sig till gällande planeringsunderlag samt inriktningar från pågående fördjupad översiktsplan för Stångebro. Vidareutveckling och bearbetning av skisserna kommer sedan att pågå under planarbetet som en del i detaljplaneprocessen.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag på utveckling av innerstadsbebyggelse genom en detaljplan.

Tid

Planprovningen kan påbörjas tidigast efter att samråd för fördjupad översiktsplan för Stångebro inleds, vilket bedöms ske under år 2021. I fördjupad översiktsplan för Stångebro kommer kommunen att ta fram förslag som visar på de övergripande strukturerna för området samt placering av nytt resecentrum och järnvägens dragning. Kommunen avgör när tillräckligt underlag finns för att kunna påbörja en planprovning. Detaljplan kan inte antas före det att fördjupad översiktsplan för Stångebro har antagits. Detaljplanen uppskattas som tidigast kunna antas första halvåret 2023.

En ny detaljplan förväntas prövas med utökat planförfarande.

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 bostädernas upplåtelseform och storlek samt kommunal service 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 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 sökande 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.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Klövern AB
Fastighets AB Balder
Resecentrum Mark och Exploatering i
Linköping AB (Resmex)
Teknikbyggarna i Linköping AB