



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plankontoret
Ida Hellman

2020-01-22

Dnr SBN 2019-614

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked i Ekholmen för Räkneboken 1

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Ekholmen för Räkneboken 1 tillåts.

Ärende

Fastighetsägarna Lejonfastigheter AB har 2019-09-30 inkommit med en begäran om en detaljplan för Räkneboken 1 i Ekholmen. Fastighetsägarna önskar förtäta fastighetens östra och södra delar med bostäder, förskola och trapphusboende. Totalt omfattar ny bebyggelse upp emot 30 000 kvadratmeter BTA, samt parkeringshus med plats för 170 platser.

Det aktuella planområdet omfattas av *Översiktsplan för staden Linköping* och begärd åtgärd är i enlighet med intentionerna. Viktiga utredningsaspekter i ärendet är bland annat buller, trafik befintliga natur- och kulturvärden, dagvatten samt koncept gällande utformning och gestaltning.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att en detaljplaneprovning i Ekholmen för Räkneboken 1 tillåts.

Beslutsunderlag:

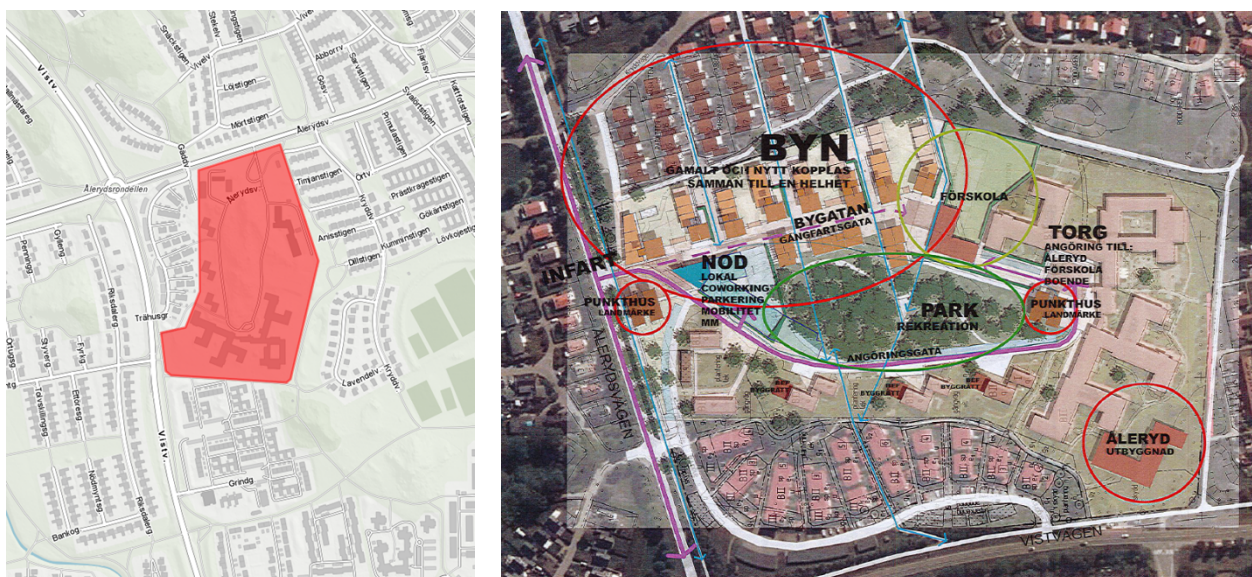
Tjänsteskrivelse Planbesked Räkneboken 1 - beslut om planbesked
Planbesked Räkneboken 1 Utredning – beslut om planbesked
Ansökan Åleryd 2019-10-04

Bakgrund

Fastighetsägarna Lejonfastigheter AB har 2019-09-30 inkommit med en begäran om en detaljplan för fastigheten Räkneboken 1 i stadsdelen Ekholmen. Fastighetsägarna önskar förtäta fastighetens östra och södra delar med bostäder, förskola och trapphusboende. Totalt omfattar ny bebyggelse upp emot 30 000 kvadratmeter BTA, samt parkeringshus med plats för 170 platser.

Lejonfastigheter har tillsammans med Bonava arbetat fram ett förslag på utveckling av området, där Bonava kommer att förvärva del av planområdet som kommer utgöra nya bostäder.

Planområdet är till stor del oexploaterat idag. På fastigheten finns idag grundskola, bostäder med särskild service, LSS, dagligverksamhet, social stödverksamhet samt äldreomsorgsverksamhet.



Orienteringskarta samt skiss över området med förslag på utformning

Utredning

Översiktsplanen uttrycker bebyggelse med inslag av verksamheter i området. Föreslagen gestaltning redovisar flerbostadshus och förskola. I kommande planarbete måste nedanstående utredningar/bedömningar göras, dock är punkterna inte en fullständig genomgång av det aktuella utredningsbehovet. Det är även viktigt att planområdets markanvändning i sin helhet utredas mer i detalj för att säkerställa att marken används för det mest lämpliga ändamålet, om det är bostäder eller andra kommunala verksamheter.

Viktiga frågor att utreda under arbetet är bland annat:

- Utformning/gestaltning
- Buller

- Trafik
- Befintliga natur- och kulturvärden
- Dagvatten

Bedömning

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att det finns förutsättningar att genom planläggning tillmötesgå sökandes önskemål om byggnation av bland annat bostäder genom en ny detaljplan. Vid en exploatering inom fastigheterna Räkneboken 1 måste det utredas om bostäder i den omfattning som ansökan visar är lämplig eller om marken ska användas för andra ändamål.

Begärd åtgärd genom detaljplan stödjer ambitionen i *Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad*, och bedöms initialt inte medföra en betydande miljöpåverkan men är av betydande intresse för allmänheten.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med utökat planförfarande. Arbetet bedöms inledas första *halvåret 2020* och kunna vara slutfört till tidigast *2021*.

Anledningen till den höga prioriteringen grundas dels på att planbeskedet innehåller förskoleplatser och bostäder, men även på grund av att planbeskedet för Ekholmen 2:5 m.fl. innehållande förskola inte kommit igång ännu där samma sökande planerade för förskola. Plankontoret gör därför bedömningen att planarbetet kan påbörjas kvartal 2. 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

Planförslaget bedöms 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.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Lejonfastigheter AB