



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plankontoret
Tommy Berglund

2020-03-24

Dnr SBN 2020-37

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked i Vidingsjö för Ranunkeln 1 m.fl. (ICA Nära Skillingen)

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Vidingsjö för Ranunkeln 1 m.fl. (ICA Nära Skillingen) tillåts.

Ärende

Sökanden önskar uppföra bostäder med mindre inslag av verksamheter. Gällande detaljplan medger endast handel och allmän plats - park i aktuella delar.

Fastigheten är idag bebyggd med en livsmedelsbutik med tillhörande parkering. Närområdet domineras idag av bostäder (radhus/kedjehus) i en våning. I närområdet finns även en förskola och en grundskola, Lillgårdsskolan. Omgivande bebyggelse är lågmäld och utgör en tidstypisk struktur med dominerande enbostadshus på stora arealer. Bostadsområdena matas utifrån via stora trafikleder som i regel omges av impedimentliknande grönområden. Tillgängligheten till kollektivtrafik är god.

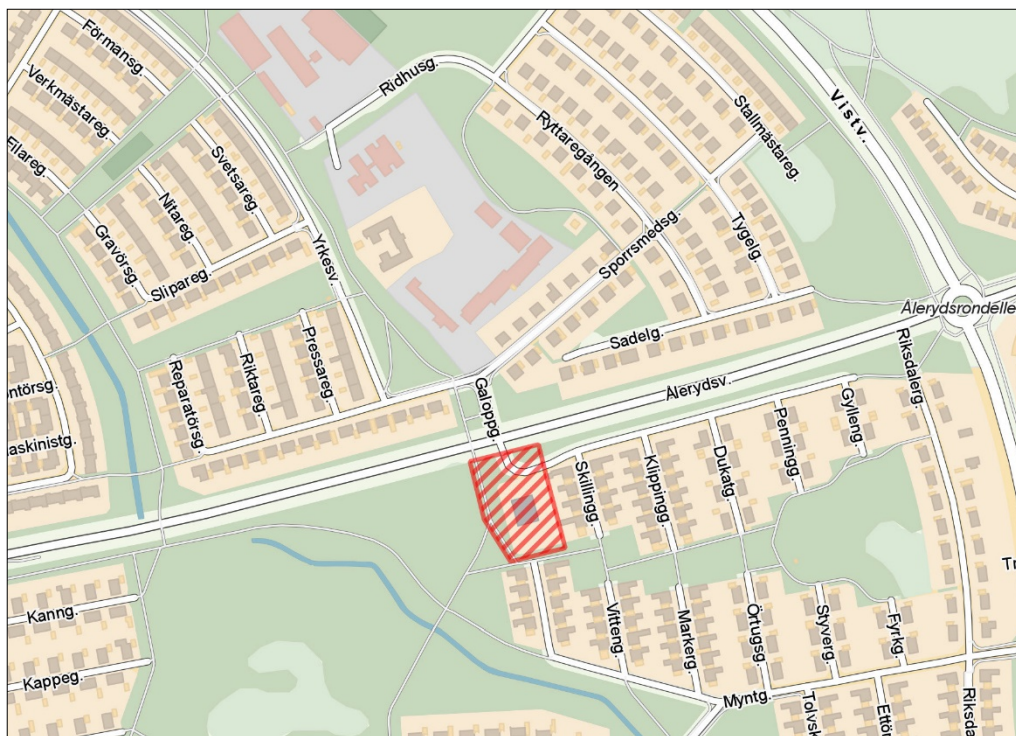
Om *Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad* ska fullföljas i den del som beskrivits i utredningen, får detta förslag anses vara en exploatering i dess anda, d.v.s. att utveckla s.k. urbana stråk utmed våra trafikleder.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning enligt ansökan genom en detaljplan.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse planbesked Ranunkeln 1 m.fl. (ICA Nära Skillingen) – beslut om planbesked
Planbesked Ranunkeln 1 m.fl. Utredning – beslut om planbesked
Planbesked Ranunkeln 1 m.fl. – Ansökan planbesked komplettering

Bakgrund



Röd skraffering illustrerar aktuellt område enligt ansökan

Astate Fastighetsutveckling AB har 2020-01-07 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheten Ranunkeln 1 som ägs av Skillingen Livs AB. För Ranunkeln 1 gäller detaljplan 415, lagakraftvunnen 31 juli 1964 som medger endast handel i aktuell del. Ansökan omfattar även partiella delar av de kommunägda fastigheterna Österberga 1:1 och Vidingsjö 1:1 som i samma detaljplan har markanvändningen allmän plats – park. Sökanden önskar uppföra bostäder med mindre inslag av olika verksamheter.

Utredning

Omgivande bebyggelse är lågmäld och utgör en tidstypisk struktur med dominerande enbostadshus på stora arealer. Bostadsområdena matas utifrån via stora trafikleder som i regel omges av impedimentliknande grönområden. Ålerydsvägen är en av dessa trafikleder och en färd utmed denna trafikled domineras av det gröna inslaget på ömse sidor om vägen.

I samrådsförslaget till *Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad* finns bl.a. följande resonemang som har anknytning till aktuellt område:

”Urbana stråk utvecklas längs dagens trafikleder och huvudgator samt kringliggande markområden. De fyller dels en viktig funktion i sammanlakningen mellan stadens olika delar genom sin potential att utvecklas till stadsgator och/eller boulevarder och kan dels rymma ett betydande tillskott av ytterstadens nya bebyggelse. Det finns goda förutsättningar till förtätning

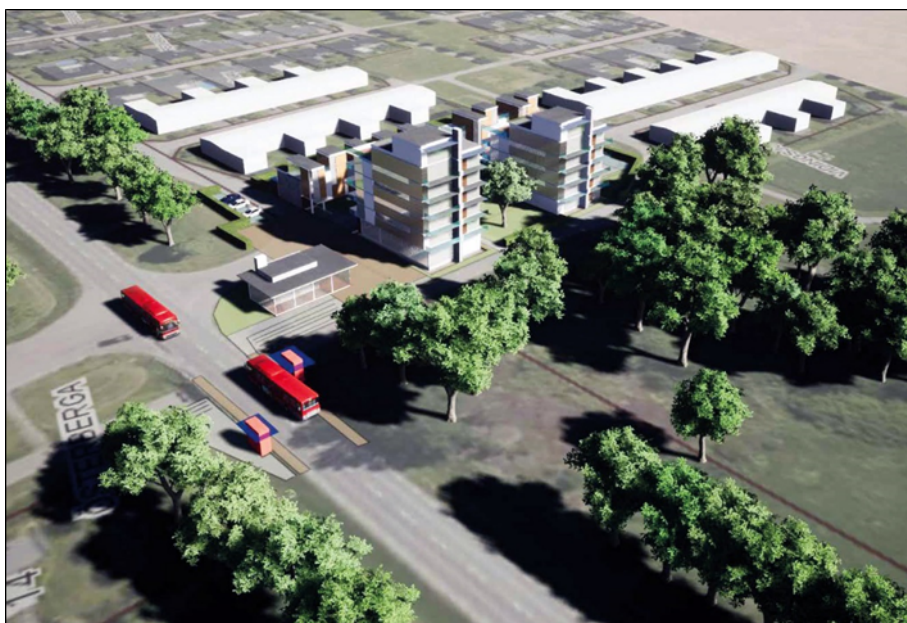
längs betydande delar av de utpekade trafiklederna, samt att successivt omvandla dem till levande urbana stråk med en utformning som stadsgata eller stadsboulevard. Tillkommande ny bebyggelse bör tillföra kvaliteter för stadsrummet och bidra till en effektivare markanvändning, och behöver bland annat därför ha en högre täthet än den omgivande bebyggelsen.”

I förslaget som innehåller stadsmässiga volymer, platsbildningar (torg, gård) och olika verksamheter i bottenvåningarna, får i denna del anses vara en satsning i utvecklingsplanens anda.

Konsekvenserna av den högre bebyggelsen måste studeras vidare med tanke på bl.a. insyn och de skuggbildningar som uppstår på torg, gårdar och den lägre bebyggelsen öster om föreslagna punkthus. I de perspektivredovisningar som medföljer förslaget upplevs den högre bebyggelsen som acceptabel utmed Ålerydsvägen. Dock är det i redovisningen av perspektivet vid Galoppgatan, som mötet med punkthuset kan verka lite främmande. Denna aspekt får bedömas och utvecklas vidare i planprocessen.



Situationsplan. Illustration Winell & Jern Arkitekter



Drönarvy från nordväst. Illustration Winell & Jern Arkitekter



Vy från Galoppgatan. Illustration Winell & Jern Arkitekter

Bedömning

Om Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad ska fullföljas i den del som beskrivits i utredningen, får detta förslag anses vara en exploatering i dess anda, d.v.s. att utveckla s.k. urbana stråk utmed våra trafikleder. I bedömningen ligger också att exploateringens avvikande skala i förhållande till den omgivande bebyggelsens är acceptabel. Dock har det pekats på att de föreslagna volymerna kan ge effekter som behöver studeras vidare i en

framtida planprocess. Observeras bör också att det kan bli aktuellt att utveckla kommunens mark sydväst om området i detaljplaneprocessen. En eventuell tilldelning sker med ordinarie markanvisning. Utöver detta behöver också exempelvis följande studeras vidare:

- Översiktlig grundundersökning med tillhörande markmiljöprover
- Bullerutredning
- Trafikutredning med slutsatser om bl. a. parkeringar, angöring, säkerhet och trafikflöden
- Behov av ytterligare kommunal service
- Koncept för gestaltning, placering, bebyggelsehöjd och utformning av bebyggelse
- Dagvattenhantering
- Behov av omläggning av markförlagda ledningar
- Lokala naturvärden

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning enligt ansökan genom en detaljplan.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med utökat planförfarande. Arbetet bedöms inledas 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.

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 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:
Sökanden