



Planbesked i Skäggetorp för fastigheterna Skäggetorp 1:14 och 1:15

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Skäggetorp för Skäggetorp 1:14 och 1:15 (Ullevi Storgård) tillåts.

Ärende

Fastighetsägaren Ullevida Storgård AB har inkommit med en ansökan om ny detaljplan för fastigheterna Skäggetorp 1:14 och 1:15 som är belägna norr om Skäggetorp i anslutning till avfarten från E4. Önskemålet är att uppföra en större bebyggelseanläggning inrymmandes bland annat kontor, restaurang och konferens, hotell och multihall. I bifogade skisser föreslås bebyggelse i upp till 34 våningar och enligt ansökan ska byggnaden bidra till att skapa ett nytt landmärke och en karaktärsfull entré till staden.

På platsen finns idag en gård med bostadshus och ekonomibyggnader, vilka enligt förslaget förutsätts rivas. Den befintliga gårdsmiljön utgör en särskilt värdefull miljö och gården utgör den sista bevarade gården från Stora Ullevi by.

Inkommen ansökan om planbesked strider inte i sak mot översiktsplanens utpekade markanvändning och bedöms ha potential att bidra till att stadens ansikte mot E4 och stadsentrén blir tydligare och mer inbjudande. Däremot frångår projektidén den översiktliga planeringens inriktning om att stärka stadsdelscentra, noder och stråk med koppling till Skäggetorp och Tornby.

Efter en första sammanvägning av olika intressen och förutsättningar bedömer Plankontoret att en planprovning i syfte att pröva möjligheten att utveckla fastigheterna Skäggetorp 1:14 och 1:15 genom tillkommande bebyggelse kan tillåtas.

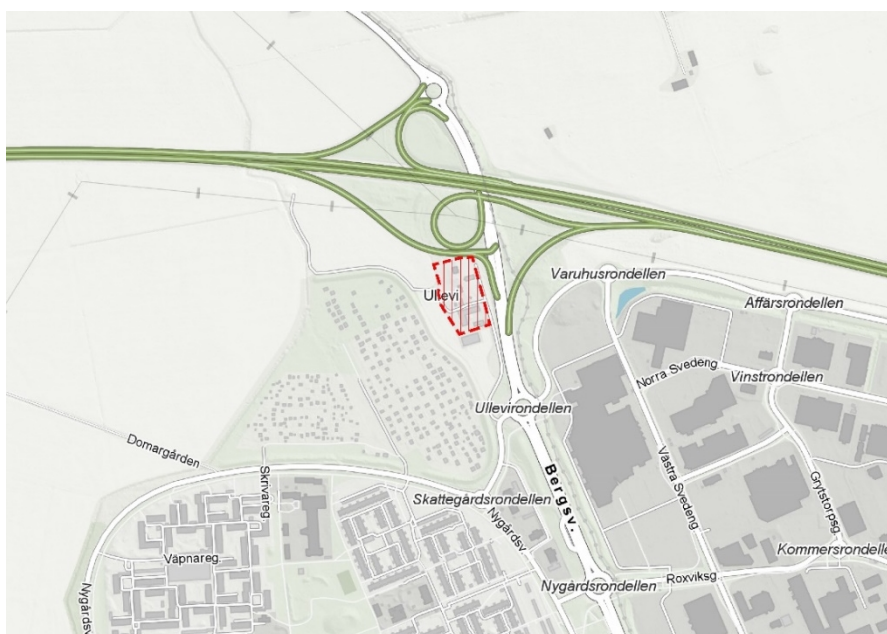
Beslutsunderlag:

Utredning om planbesked i Skäggetorp för Skäggetorp 1_14 och 1_15.docx
Ansökan om ny detaljplan för Skäggetorp 1.14 samt 1.15.pdf

Bakgrund

Fastighetsägaren Ullevida Storgård AB inkom 2020-12-15 med ansökan om ny detaljplan för fastigheterna Skäggetorp 1:14 och 1:15 som är belägna norr om Skäggetorp i anslutning till avfarten från E4. Exploatören önskar uppföra en större bebyggelseanläggning inrymmandes bland annat kontor, restaurang och konferens, hotell och multihall. I bifogade skisser föreslås bebyggelse i upp till 34 våningar och enligt ansökan ska byggnaden bidra till att skapa ett nytt landmärke och en karaktärsfull entré till staden. På platsen finns idag en gård med bostadshus och ekonomibygnader, vilka enligt förslaget förutsätts rivas.

För området gäller *Översiktsplan för staden*, *Planprogram Skäggetorp* och *Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad* som är under framtagande. Inkommen ansökan om planbesked strider inte i sak mot översiktsplanens utpekade markanvändning, men i samtliga strategiska dokument som gäller för området finns ett tydligt fokus på att den huvudsakligen utvecklingen ska ske intill Skäggetorp centrum samt närmast Bergsvägen snarare än i anslutning till E4.



Utredning

Med anledning av Plankontorets utredning och bedömning rekommenderas följande frågor bli särskilt viktiga att utreda/studera under arbetet med detaljplanen:

- Arkitektur och gestaltning. Ett arkitektoniskt uttryckssätt som framstår som unikt över tid och med förmåga att axla rollen som landmärke och markering för stadsentrén ska eftersträvas.
- Lämplig volym, höjd och skala med utgångspunkt i den visuella påverkan på stadens siluett, siktlinjer mot viktiga byggnader och stadsrum samt anblicken från det omgivande slättlandskapet.

- Hur en tydligare koppling mot omgivande stadsstrukturer kan skapas och hur förhållandet till kollektivtrafik och gång- och cykelinfrastruktur kan utvecklas genom bland annat en medveten utformning och mobilitetsåtgärder.
- Landskaps- och stadsbildsanalys
- Naturmiljö, värdefulla träd och biotopskydd
- Riskfaktorer kopplade till transport av farligt gods
- Kulturmiljölandskapet och kulturmiljövärden i den befintliga gårdsmiljön
- Påverkan på riksintresse för kommunikationer (E4)
- Påverkan på riksintresse för kulturmiljö (Linköpings stad)
- Påverkan på riksintresse för totalförsvaret (stoppområde för höga objekt)
- Trafik, angöring och parkering
- Dagvattenhantering
- Geoteknik

Punkterna ovan är inte en fullständig genomgång av utredningar/bedömningar som bör göras. Vid start av ett detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

Utredningen i dess helhet finns att läsa som beslutsunderlag.

Bedömning

Plankontoret bedömer att inkommen ansökan om planbesked utgör ett intressant och kreativt initiativ med funktioner som till viss del saknas i Linköping. Projektidén strider inte i sak mot översiktsplanens utpekade markanvändning och bedöms ha potential att bidra till att stadens ansikte mot E4 och stadsentrén blir tydligare och mer inbjudande. Däremot frångås den översiktliga planeringens inriktning om stärkta stadsdelscentra, noder och stråk, vilket kan medföra en påverkan på utvecklingen ibland annat Skäggetorp.

Det exponerade och solitära läge som föreslås i kombination med byggnadens förväntade roll som landmärke och markering för stadsentrén, gör att Linköpings kommun kommer ställa höga och långtgående krav på arkitektur och gestaltning. Plankontoret bedömer att förslaget behöver utvecklas väsentligt och att andra arkitektoniska uttryckssätt än de som presenterats bör övervägas för att skapa en gestaltning som är unik och hållbar över tid. För att inte medföra skada på riksintresset för Linköpings stad eller kulturmiljölandskapet bedöms våningsantalet behöva sänkas. Lämplig volym, höjd och skala på den nya bebyggelsen behöver studeras vidare och bedömas utifrån den visuella påverkan på stadens siluett, siktlinjer mot viktiga byggnader och stadsrum samt anblicken från det omgivande slättlandskapet.

Den befintliga gårdsmiljön utgör en särskilt värdefull kulturmiljö och är viktig för platsens historiska kontext. I ett detaljplanearbete behöver kunskapen om dessa värden fördjupas och möjligheten att integrera kulturmiljön i

utvecklingsförslaget studeras. En förvanskning av kulturmiljön ska i första hand undvikas, i andra hand minimeras och i tredje hand ska de förlorade värdena kompenseras för.

För att integrera området med övriga staden ska en tydlig koppling mot omgivande stadsstrukturer i Tornby och Skäggetorp eftersträvas. Förhållandet till kollektivtrafik och gång- och cykelinfrastruktur behöver utvecklas, både för att främja ett hållbart resande men också för att tillgängliggöra området för fler än bara en bilburen målgrupp. Att utreda möjliga mobilitetsåtgärder i syfte att främja ett hållbart resande bedöms bli aktuellt.

Efter en första sammanvägning av olika intressen och förutsättningar bedömer Plankontoret att en planprövning i syfte att pröva möjligheten att utveckla fastigheterna Skäggetorp 1:14 och 1:15 genom tillkommande bebyggelse kan tillåtas.

Plankontoret bedömer att exploatören kan genomföra nedanstående inför start av detaljplanarbetet:

- Inleda en dialog med Trafikverket och erhålla besked gällande den tilltänkta verksamheten, avståndskrav till E4 och behov av åtgärder. Samtliga åtgärder på omgivande trafiksystem ska bekostas av exploatören och behöver finnas med i kalkylen för projektet.
- Utarbeta ett mobilitetskoncept för anläggningen i syfte att främja ett hållbart resande och tillgängliggöra området för fler än bara en bilburen målgrupp. Konceptet kommer vidareutvecklas under planarbetet i dialog med sakkunniga från Linköpings kommun.
- Utveckla förslaget utifrån bedömningar/ställningstaganden som framförs i planbeskedet.

Inför detaljplanestart vill Linköpings kommun se en redovisning av innehåll, affärsidé och finansiering av projektet.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med utökat planförfarande. Arbetet bedöms inledas år 2024 och kunna vara slutfört till tidigast år 2026.

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

För att integrera området med övriga staden ska en tydlig koppling mot omgivande stadsstrukturer i Tornby och Skäggetorp eftersträvas. Ett väl utbyggt gång- och cykelvägsnät gör det enkelt att ta sig till målpunkten och

gynnar särskilt kvinnor som i mindre grad än män använder bil. Närmaste busshållplats ligger inte i områdets omedelbara närhet, vilket är en nackdel ur ett jämställdhetsperspektiv.

En variation av användningar skapar en befolkad plats över en större del av dygnet, vilket bidrar till att öka tryggheten på platsen.

Upplysning

Beslutet att godkänna att en ny detaljplan prövas innebär att kommunen bedömer att det är befogat att pröva förslaget. Planbeskedet föregriper inte den detaljplanprocess då förslagets lämplighet och genomförbarhet slutligt prövas. I den processen kan förslaget behöva justeras eller planarbetet avbrytas.

Ett ramavtal 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:
Sökande