



Planbesked i Vasastaden för fastigheten Alabastern 2

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplanerövning i Vasastaden för fastigheten Alabastern 2 tillåts.

Ärende

Botrygg AB har 2021-01-20 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheten Alabastern 2 i Vasastaden. Exploatören önskar pröva möjligheten till byggnation av en skolbyggnad med tillhörande idrottshall som skulle ersätta den befintliga bebyggelsen på platsen.

Innan planstarten behöver utredas vilken plats som lämpar sig bäst för en skola. Planarbetet behöver föregås av pågående utredning kring lokalisering av låg- och mellanstadieskolor i Linköpings tätort som kan bli vägledande för detaljplanens kommande innehåll. Efter att placeringen av skolan är bestämd, behöver Plankontoret ta ställning till lämplig markanvändning inom aktuell fastighet. Plankontoret bedömer att berörd fastighet kan bli aktuell att planlägga för annan markanvändning, exempelvis bostäder, service, kontor om skola inte visar sig aktuellt på platsen.

Plankontoret gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till byggnation i en detaljplan. En detaljplan och en exploatering i aktuell omfattning bedöms vara av betydande intresse för allmänheten. Planerövningen bedöms ske med utökat planförfarande.

Detaljplanen bedöms kunna inkluderas i kommande detaljplan för Amatören 1 mfl (övre Vasastaden etapp 2). Plankontoret ser fördelar med att planlägga dessa delar samordnat. Denna detaljplan bedöms kunna startas tidigast år 2022.

Beslutsunderlag:

Alabastern 2 _Ansökan planbesked.pdf
Alabastern 2 _Ansökan planbesked bilaga 1.pdf
Alabastern 2 _Ansökan planbesked bilaga 2.pdf
Alabastern 2 _Utredning planbesked.pdf

Bakgrund

Botrygg AB har 2021-01-20 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheten Alabastern 2 i Vasastaden. Exploatören önskar pröva möjligheten till byggnation av en skolbyggnad med tillhörande idrottshall som skulle ersätta den befintliga bebyggelsen på platsen.

Fastigheten är drygt 6600 kvm stor och är till stor del exploaterad med fyra byggnadskroppar byggda år 1958 i form av tre flerbostadshus i två våningar samt en byggnad innehållande verksamhetslokaler. Fastigheten gränsar till grönytor och ligger precis öster om Bergsvägen.

Behovet av en yta för en skola inom övre Vasastaden etapp 2 har påtalats i tidigare planbesked för både Amatören 1 (dnr 2013-137) och senare för Amatören, Agronomen och del av Alnen m.fl. (dnr 2019-212). I dessa planbesked föreslogs planering av en skola inom kvarteret Amatören.

Exploatören ser det som lämpligt att en skola placeras på fastigheten Alabastern 2 och framför i sin ansökan att deras förslag skulle innebära att en bebyggelsestruktur med stadskvarter kan fortsätta utmed hela Industrigatan samtidigt som skolan inte placeras mot den trafiktäta Industrigatan.



Skiss från ansökan om planbesked.

Utredning

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

- Lokaliseringen av skolan. Skolan bör placeras strategiskt för att stärka stråk och allmänna platser samt för god tillgänglighet till kollektivtrafik och för gående och cyklister.

- Behovet av skola, skolplatser och friyta.
- Koncept för gestaltning, placering, bebyggelsehöjd och utformning av bebyggelse. En arkitektonisk idé i relation till vad byggnaden bidrar med till stadsdelen Vasastaden.
- Angöring, parkering och trafiksäkerhet.
- Planeringsförutsättningar inom utredningskorridoren för Ostlänken.
- Eventuella kulturvärden.
- Miljö- och riskfaktorer.

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.

Bedömning

Efter att placeringen av skolan är bestämd, behöver Plankontoret ta ställning till lämplig markanvändning inom aktuell fastighet. Plankontoret bedömer att berörd fastighet kan bli aktuell att planlägga för annan markanvändning, exempelvis bostäder, service, kontor om skola inte visar sig aktuellt på platsen.

Plankontoret gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till byggnation i en detaljplan. En detaljplan och en exploatering i aktuell omfattning bedöms vara av betydande intresse för allmänheten. En ny detaljplan förväntas prövas med utökad planförfarande. Exploatören bekostar detaljplanen och för denna nödvändiga utredningar. Ett ramavtal för kostnadsfördelning för detaljplanearbetet upprättas i samband med start av planarbetet.

Tid

Detaljplanen bedöms kunna inkluderas i kommande detaljplan för Amatören 1 mfl (övre Vasastaden etapp 2). Plankontoret ser fördelar med att planlägga dessa delar samordnat. Denna detaljplan bedöms kunna startas tidigast år 2022 och bedöms kunna vara slutfört till tidigast år 2024. 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

Planprövningen bedöms kunna tillgodose både flickor och pojkars behov av skolplatser.

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 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.

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Sökanden