



Planbesked i Skäggetorp centrum 1 för fastighet Guldfisken 11 m fl

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Skäggetorp för Guldfisken 11 m.fl. tillåts.

Ärende

Fastighetsägaren Willhem Linköping AB inkom 2021-02-23 med ansökan om planbesked för fastigheterna Guldfisken 11 samt del av Guldfisken 10 som ligger i anslutning till Skäggetorp centrum. Fastighetsägaren önskar uppföra cirka 200 nya bostäder, varav 10 stadsradhus, på den mark som idag utnyttjas som markparkering intill centrumet. Bebyggelsens höjd föreslås variera mellan 2-5 våningar. Utvecklingsidén är att tillskapa fler bostäder och få fler invånare i Skäggetorps centrum som ger platsen förbättrade förutsättningar för att vara ett levande stadsdelscentrum. Totalt omfattar förslaget cirka 16 600 kvm BTA.

Att förtäta fastigheterna med nya bostäder anses vara förenligt med översiktsplanens strategier för Linköpings framtida utveckling. Inkommen ansökan överensstämmer också med den inriktning som presenteras i planprogram för Skäggetorp vad gäller variation, struktur och bebyggelsehöjd. Däremot skisseras en större andel flerbostadshus än vad som anges i planprogrammet.

Efter en första sammanvägning av olika intressen och förutsättningar bedömer Plankontoret att en planprovning i syfte att pröva möjligheten att förtäta fastigheterna Guldfisken 10 och 11 med ny bebyggelse kan tillåtas.

Beslutsunderlag:

Ansökan om planbesked för Guldfisken 11 m.fl., Skäggetorp centrum
Utredning om planbesked för Guldfisken 11 m.fl.

Bakgrund

Fastighetsägaren Willhem Linköping AB inkom 2021-02-23 med ansökan om planbesked för fastigheterna Guldfisken 10 och 11 som ligger i anslutning till Skäggetorp centrum. Willhem har haft en tidig dialog med kommunen om hur en strategiskt lämplig utveckling av deras fastigheter kan genomföras i Skäggetorp. En av slutsatserna från mötet var att en utveckling av Willhems fastighetsbestånd bör påbörjas i centrum.

Fastighetsägaren önskar uppföra cirka 200 nya bostäder, varav 10 stadsradhus, på den mark som idag utnyttjas som markparkering intill centrumet. Bebyggelsens höjd föreslås variera mellan 2-5 våningar. Utvecklingsidén är att tillskapa fler bostäder och få fler invånare i Skäggetorps centrum som ger platsen förbättrade förutsättningar för att vara ett levande stadsdelscentrum. Totalt omfattar förslaget cirka 16 600 kvm BTA. Parkeringsbehovet föreslås enligt ansökan lösas genom effektivisering av den befintliga parkeringsytan närmast centrumanläggningen samt med platser i befintliga parkeringshus.

Fastigheterna är idag planlagda för parkeringsändamål.



Utredning

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

- Koncept för gestaltning, placering och utformning av bebyggelse. Det vill säga en arkitektonisk idé i relation till vad bebyggelsen bidrar med till stadsdelen Skäggetorp.

- Hur en balans kan skapas mellan ambitionen om att tillföra nya byggnadstyper, så som radhus, och samtidigt åstadkomma en högre täthet och densitet i den utpekade stadsnoden. En dialog ska också föras kring möjligheterna att skapa blandade upplåtelseformer i den föreslagna bebyggelsen, exempelvis bostadsrätter, äganderätter eller hyrköp i enlighet med inriktningen i Planprogram Skäggetorp.
- Kulturmiljövärden, framför allt kopplat till områdets strukturer och kvalitéer och förhållningssättet till dem. Den högre kontorsbyggnaden vid Skäggetorp centrum är en tydlig markör för stadsdelen som behöver tas hänsyn till.
- Dagvattenhantering och skyfall
- Befintligt och framtida trafikbuller från Nygårdsvägen och Bergsvägen.
- Potentiellt biotopskyddade alléer utmed parkeringsytan.
- Parkering och angöring
- Geoteknik
- Potentiellt förorenad mark

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

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att inkommen ansökan om planbesked utgör ett intressant förslag med stor potential att bidra till och Skäggetorps utveckling. **Förvaltningen gör den sammanvägda bedömningen att det finns skäl att pröva möjligheten att förtäta fastigheterna Guldfisken 11 och del av Guldfisken 10 med ny bebyggelse i en detaljplan.**

En viktig utgångspunkt i vidareutvecklingen av förslaget är att huvudbyggnaden vid Skäggetorp centrum fortsatt ska annonseras som en tydlig markör för stadsdelen. Strukturen behöver också stödja och tydliggöra stråket in mot befintligt centrum, samtidigt som offentligheten och öppenheten mot Bergsvägen bevaras.

I planprogrammet för Skäggetorp omfattar utvecklingsförslaget hela miljön mellan Skäggetorp centrum och Nygårdsvägen. För att kunna hantera mötet

med Nygårdsvägen/Bergsvägen på ett lämpligt sätt är det angeläget att en kommande planprövning tar ett helhetsgrepp kring utvecklingen av området framför Skäggetorp centrum. Inför start av planarbetet behöver trafik- och infrastruktursituationen samt lämplig planomfattning studeras. Om detaljplanen bedöms behöva avgränsas till att endast omfatta Guldfisken 11 och del av Guldfisken 10 är det viktigt att strukturen som föreslås tar hänsyn till och möjliggör för kommande utbyggnadsetapper intill Nygårdsvägen.

Enligt den översiktliga skyfallskartering som Linköpings kommun låtit ta fram riskerar området att översvämmas vid kraftiga skyfall. Beräknade maximala översvämningsdjup beräknas till > 0,5 meter vilket innebär risk för stora materiella skador samt risk för människors liv och hälsa. Dagvatten- och skyfallsfrågan behöver utredas tidigt i processen för att bedöma lämpligheten av att bygga bostäder på platsen samt för att studera möjliga lösningar för hur och var dagvattnet ska tas omhand. På grund av den föreliggande problematiken bedöms mer omfattande utredningar och åtgärder krävas än i normalfallet.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med utökat planförfarande. Arbetet bedöms inledas år 2023 och kunna vara slutfört till tidigast andra halvåret 2024. Utvecklingen av Skäggetorp är prioriterad bland annat på grund av social hållbarhet. Den prioriterade starten av detaljplanen medför att en annan detaljplan med planerad start år 2023 behöver förskjutas.

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

Området har god tillgänglighet till både cykelstråk och kollektivtrafik, vilket är positivt ur jämställdhetssynpunkt.

I ansökan skisseras en blandning av bostadstyper. En större mångfald av bostadstyper gör att de boende som idag lever i stadsdelen har möjlighet att bo kvar och göra boendekarriär. Det är också en förutsättning för att förändra den demografiska fördelningen i stadsdelen. Den föreslagna utvecklingen på platsen ska erbjuda likvärdig boendekvalitet oavsett könstillhörighet och tillgodose både kvinnors och mäns behov av bostad.

Barnperspektiv

Att omvandla befintlig parkeringsyta till bostäder bedöms öka tryggheten på platsen då parkeringsytan kan upplevas som ödlig och osäker ur trafiksäkerhetssynpunkt. Den föreslagna utvecklingen på platsen ska erbjuda en god boendekvalitet för barn och inbjuda till lek och vistelse.

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.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Sökande