



Planbesked i Berga för fastighet Laken 3 m.fl.

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i stadsdel för Berga för fastighet Laken 3 m.fl. (Berga Centrum) tillåts.

Ärende

Fastighetsägaren ICA Fastigheter AB har 2021-07-08 inkommit med en ansökan om planbesked för fastigheten Laken 3 m.fl. ICA Fastigheter vill tillsammans med fastighetsbolagen Stångåstaden, Heimstaden och HSB Östergötland genomföra en stadsdelsomvandling av Berga centrum.

En utveckling i Berga centrum skulle innebära ett tillskott på ca 300 nya lägenheter. Befintlig centrumbyggnad avses att rivas och ersättas med bostadshus med kommersiellt innehåll i bottenvåningarna samt offentliga torgytor och handelsstråk för att skapa ett livfullt centrum, som genom sin arkitektoniska utformning och sin disposition kan bidra till en trygghetsskapande miljö. Genom att skapa ett mer öppet stadsdelscentrum tillskapas möjligheten till en högre tillströmning av människor.

I ett samarbete mellan Ica och Linköpings kommun pågår nu en genomförbarhetsstudie för mobilitetshub, där deltagande parter är överens om att söka fortsätta medel under 2022 för att vidareutveckla arbetet. Utifrån Berga centrum placering ses platsen som en nod för rörelse (mobilitet) och möten. Detta ligger det i linje med den planerade förändringen av Y-ring i enlighet med förslag till Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad (Utställningshandling, april 2021).

Beslutsunderlag:

Ansökan – Planbesked i Berga för fastighet Laken 3 m.fl.

Utredning – Planbesked i Berga för fastighet Laken 3 m.fl.

Tjänsteskrivelse - Planbesked i Berga för fastighet Laken 3 m.fl. – 2021-11-23

Att utveckla och förtäta fastigheterna med nya bostäder, handel och övrig service anses vara förenligt med översiktsplanens strategier för Linköpings framtida utveckling.

Efter en första sammanvägning av olika intressen och förutsättningar bedömer Plankontoret att en planprövning i syfte att pröva möjligheten att förtäta fastigheterna Laken 3 m.fl. med ny bebyggelse kan tillåtas.

Bakgrund

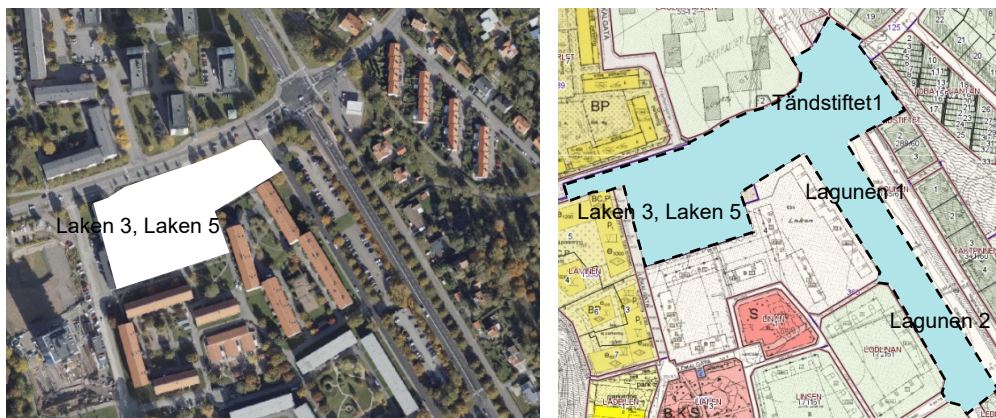
Fastighetsägaren ICA Fastigheter AB inkom 2021-07-08 med ansökan om planbesked för fastigheterna Laken 3 m.fl. (Berga Centrum). ICA Fastigheter AB har haft en tidig dialog med kommunen om hur en strategiskt lämplig utveckling av deras fastigheter kan genomföras i Berga Centrum.

Berga centrum samt anslutande markområden planeras successivt utvecklas som en stark stadsdelsnod och komplement till innerstaden. Det är tänkt att bli en naturlig mötesplats i sydöstra Linköping. Nodens kvalitet som mötesplats behöver stärkas och utbudet av handel, service, verksamheter och kultur breddas. Även fler bostäder och lokaler för olika typer av verksamheter behöver tillkomma inom noden för att nyttja närheten till utbudet och skapa förutsättningar för en fortsatt utveckling.

Tidigare dialoger inför planbeskedet har förts mellan Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen och byggaktörerna där inriktningar för områdets struktur och gestaltning har diskuterats. Bland annat vikten av att annonsera centrumet och öppna upp mot Söderleden samt att samla centrumbyggnaderna mer upp mot det kommande urbana stråket längs Vistvägen. De skisser som skickats in med ansökan om planbesked upplevs slutna mot Söderleden och behöver bearbetas ytterligare för att skapa en riktning i byggnadskropparna, så att de kopplar samman Berga Centrum mer mot de urbana stråken.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen ser att inlämnade skisser behöver revideras utifrån de tidiga dialogerna och de inriktningar som då diskuterades med hänvisning till det som framkommit i planbeskedet. Utifrån de behov som framkommit behöver planområdet utredas ytterligare. Detta föreslås göras inom ramen för det kommande detaljplanarbetet.

Fastigheterna är idag exploaterade, och består av en stor del parkeringar, som behöver lösas inom planen.



En lämplig planavgränsning skulle kunna vara att inkludera Lagunen 1, Lagunen 2 samt Tändstiftet 1 till planområdet för Laken 3 och Laken 5.



Utredning

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

- Koncept för gestaltning, placering, bebyggelsehöjd och utformning av bebyggelse och centrumbildning. Det vill säga en arkitektonisk idé i relation till vad byggnaderna bidrar med till stadsdelsomvandlingen i

Berga centrum. Där målet är en god balans mellan bostäder, handel och offentliga ytor.

- Detaljplanearbetet ska inledas med att studera planområdet i ett helhetsgrepp och utreda viktiga frågor som kan utgöra en grund för kommande planarbete. Det är viktigt att planeringen av området inte skapar baksidor. Stadsplaneavdelningen ser att planarbetet med fördel ses i ett större sammanhang, en lämplig avgränsning skulle kunna vara att inkludera Lagunen 1 och Lagunen 2 samt Tändstiftet 1, men behöver studeras vidare initialt i planarbetet.
- Utökad dialog i detaljplaneprocessen är av stor betydelse för projektet.
- Sociala konsekvenser och barnkonsekvenser behöver utredas och studeras noga inom planarbetet.
- Trygghetsskapande åtgärder.
- Lokalisering av kommunala verksamheter inom området behöver utredas vidare i planarbetet.
- Bevaka genomförbarhetsstudiens resultat samt kommande arbete för en mobilitetshub i Berga Centrum så att det finns möjlighet att inkorporera arbetet i detaljplaneprocessen.
- Utformning och funktion av gaturum. Flytt av Y-ringsfunktionen från Söderleden till Haningeleden behöver ske i samband med bebyggelseutvecklingen i enlighet med förslag till Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad (Utställningshandling, april 2021).

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 en stor potential till en positiv utveckling för Berga Centrum. Förvaltningen gör den sammanvägda bedömningen att det finns skäl att pröva möjligheten att förtäta fastigheterna Laken 3 m.fl. med en blandning av handel, bostäder och övrig service i en detaljplan.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med utökat planförfarande. Arbetet bedöms inledas 2022 och kunna vara slutfört till tidigast 2024.

Utvecklingen av Berga Centrum är prioriterad bland annat på grund av social hållbarhet.

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 planeras utveckla och förstärka tillgängligheten till både cykelstråk och kollektivtrafik, vilket är positivt ur jämställdhetssynpunkt. Detta planeras även förstärkas ytterligare med hjälp av utbyggnad av en mobilitetshub. Närhet till handel, övrig service samt en större mångfald av bostadstyper gör att de boende som idag lever i stadsdelen har möjlighet att bo kvar och göra boendekvalitet oavsett könstillhörighet och tillgodose både kvinnors och mäns behov av bostad.

Barnperspektiv

Att omvandla parkeringsyta till bostäder samt riva en delar av befintliga centrumbyggnader för att tillskapa en blandning av handel, bostäder och övrig service bedöms öka tryggheten på platsen då centrumet kan upplevas som ödslig och osäker delar av dygnet. Den föreslagna utvecklingen på platsen ska erbjuda en god boendekvalitet för barn och inbjuda till lek och vistelse.

Upplysning

Beslutet om att detaljplanprövning tillåts 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
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Sökande