



Planbesked i Lambohov för Iskällaren 1

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Lambohov för Iskällaren 1 tillåts.

Ärende

Södertegs Fastigheter AB har 2021-05-18 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheten Iskällaren 1 i Lambohov. Fastigheten Iskällaren 1 ägs av Linköpings kommun och är upplåten med tomträtt till Södertegs Fastigheter AB.

Gällande detaljplan anger handel, dock ej bensin. Exploatören önskar ändra markanvändningen till Bostad och Centrum för att kunna uppföra två byggnader för bostäder med totalt ca 88 smålägenheter och en byggnad för centrumverksamhet. Befintlig byggnad avses rivas.

Förslaget bedöms stämma överens med gällande översiktsplan, *Översiktsplan för staden Linköping (2010)*, där området är utpekad för *Bostäder med inslag av verksamheter, förtätning kan bli aktuell*. Förslaget bedöms även vara i linje med intentionerna i *Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad* som är under framtagande.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till byggnation i en detaljplan.

Arbetet med detaljplanen beräknas kunna påbörjas tidigast under 2027. Ett antagande av detaljplanen kommer att förutsätta att kommunen och tomträttshavaren är överens om villkoren för friköp (marköverlåtelse), samt tomträttshavarens kostnadsansvar för eventuella exploateringskostnader med anledning av planens genomförande. En förutsättning för startbeslut är att kommunen och tomträttshavaren/exploatören har tecknat ramavtal, där överenskommelse om beräkningsmodell för kommande friköpspris framgår och där tomträttshavaren bl.a. åtar sig att stå för plankostnader för upprättande av detaljplanen.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Planbesked i Lambohov för del av Iskällaren 1.

Utredning om planbesked i Lambohov för del av Iskällaren 1.

Bakgrund

Södertegs Fastigheter AB har 2021-05-18 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheten Iskällaren 1 i Lambohov. Fastigheten Iskällaren 1 ägs av Linköpings kommun och är upplåten med tomträtt till Södertegs Fastigheter AB.

Södertegs Fastigheter AB önskar att i samarbete med Deniz Fastigheter AB ändra markanvändningen i befintlig detaljplan till Bostad och Centrum, för att kunna riva befintlig byggnad med restaurang och handel och istället uppföra tre nya byggnader för bostäder och centrumverksamhet. Dessa föreslås fördelas på ett lamellhus i 4 våningar med ca 33 bostäder, ett punkthus i 10 våningar med 55 lägenheter och en lokal för centrumverksamhet i en våning. Deniz Fastigheter AB är tänkta att vara exploatörens representant gentemot kommunen.

Fastigheten är till stor del hårdgjord, med en restaurang och livsmedelsbutik i den sydöstra delen och en källsorteringsstation för närområdet i den västra delen. Fastigheten ligger i ett bostadsområde, samt i nära anslutning till en förskola. Fastigheten gränsar till Bygdegatan i norr, Torparegatan i väster, en kommunal gång- och cykelbana i öster och en befintlig bostadsfastighet med flerbostadshus i söder. Fastigheten är 3346 kvm stor.



Översiktspild över östra Lambohov, och del av Djurgården. Iskällaren 1 är markerad med rött.



Perspektiv sett från norr, över föreslagen bebyggelse framtagna av Södertegs Fastigheter AB och Deniz fastigheter AB.

Utredning

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

- Koncept för gestaltning, placering och bebyggelsehöjd och utformning av bebyggelse. Det vill säga en arkitektonisk idé i relation till vad byggnaderna bidrar med till Lamböhov som stadsdel. Denna behöver även ta hänsyn till områdets kulturmiljövärden, då det är utpekat som ett särskilt värdefullt bebyggelseområde från 1970-1990-talet.
- Föreslagen byggnadsplacering behöver justeras, så att de inte hamnar inom schaktzon för ledningar.
- Placering och tillräcklig yta för bostadsgård behöver säkerställas.
- Parkering, angöring och logistik, med hänsyn till bostadsgårdens utformning.
- De tillkommande bostädernas behov av skol- och förskoleplatser samt övrig kommunal service.
- Befintlig återvinningsstation tillhörande Förpacknings och tidningsinsamlingen (FTI) behöver omlokaliseras inom Lamböhov.
- Bullerberäkning
- Dagvatten- och skyfallshantering.
- Geoteknik

- Hantering av tomträten och eventuellt marköverlåtelseavtal som reglerar marköverlåtelsen och tomträttshavarens kostnadsansvar för t.ex. plankostnader och eventuella exploateringskostnader med anledning av detaljplanens genomförande.
- Markmiljö, kopplat till att fastigheten till största del är hårdgjord idag och används för både parkering och återvinning.

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 gör den samlade bedömningen att positivt planbesked kan meddelas.

Inlämnade skisser betraktas som exempel på hur exploateringen kan se ut. Skisserna kommer att behöva anpassas till områdets förutsättningar ovan.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med standard planförfarande. Arbetet bedöms inledas 2027 och kunna vara slutfört till tidigast 2029.

Tiden för planens slutförande baseras på uppskattad tid för planförfarandet och var i prioriteringsordningen ärendet placeras. En förutsättning för att tidplanen ska kunna hållas är att intressenten medverkar aktivt när planprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras.

Jämställdhet

Inom ramen för planbeskedet har ingen specifik jämställdhetsanalys gjorts, då det inte anses motiverat pga av ärendets ringa påverkan på jämställdheten. Däremot förs ett inledande resonemang nedan kopplat till planförslagets bedömda påverkan på jämställdhet.

Planförslaget kan i stora drag anses positivt ur jämställdhetsperspektiv då det föreslår tillskapande av bostäder och centrumverksamhet i ett läge med god kommunikation för så väl kollektivtrafik och cykel. Kombinationen av bostäder och centrumverksamhet kan även bidra till att platsen är befolkad under en större del av dygnet och därmed ökar den upplevda trygghetskänslan. Ett tillgängligt garage i markplan kan däremot skapa en känsla av otrygghet, beroende av hur det utformas och om allmänheten har tillgång till det eller endast de som bor inom fastigheten. Även centrumverksamheter kan upplevas som otrygga vid vissa tider på dygnet. Ur ett jämställdhetsperspektiv är det viktigt att föreslagen bebyggelse utformas med ett tydligt trygghetsfokus.

Frågor kopplat till jämställdhet kommer att behandlas vidare inom ramen för en eventuellt kommande detaljplan.

Barnperspektiv

Föreslagen ombyggnation av fastigheten kan anses medföra en förbättring sett till barnperspektivet. Idag består fastigheten av en stor asfaltsyta, med återvinning i väster och en lokal med restaurang och butik i sydöst. Fastigheten kan upplevas aningen skräpig och otrygg till följd av återvinningsbehållarna och trafikföringen fram till restaurangen. En utbyggnad i enlighet med ansökan skulle troligtvis innebära en upprustning av fastigheten. Kombinationen av bostäder och centrumverksamhet medför att platsen är befolkad under en större del av dygnet. Det kan även anses positivt ur barnperspektiv att bostäder tillskapas i nära anslutning till förskola och det interna gång- och cykelvägnät som finns inom Lambohov. Vilket kopplar samman bostadsområden, med förskola och lekplatser på ett trafiksäkert sätt.

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/markanvisningsavtal ska tecknas mellan kommunen och den sökande 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:
Södertegs Fastigheter AB
Torbjörn Söderteg
Deniz Fastigheter AB
Tuncay Deniz