



Planbesked – Laddstaken 2 m.fl.

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Berga för del av Laddstaken 2 m.fl. tillåts.

Ärende

Ärendet handlar om att pröva möjligheten att utveckla fastigheten med trygghetsboende kombinerat med förskolan. Aktuell del av fastigheten har fungerat tidigare som dagligvaruhandel men ställdes om till förskola (förskolan Knektgatan 3) under 1990-talet. Byggnaden beskrivs som inte ändamålsenligt för verksamheten och i behov av renovering.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den sammanvägda bedömningen att det finns skäl att pröva möjligheten till utveckling inom fastigheten Laddstakenålet 2 i en detaljplan.

Vid ett planarbete behöver lämplig volym, höjd och arkitektoniskt uttryck studeras ur ett helhetsperspektiv, bland annat utifrån mötet mot Söderleden och befintliga kulturmiljövärden på platsen.

I planarbetet behöver flera alternativ till bebyggelseutveckling på fastigheten tas fram, varav ett ska vara ett alternativ där befintlig bebyggelse bevaras och inkluderas i den nya strukturen. Avvägningar och slutliga ställningstaganden görs under planarbetet.

Ytterligare frågor som behöver belysas i kommande planarbete är naturvärden, buller från Söderleden, förskolebehov, angöring och parkering och dagvattenhantering/skyfall.

Arbetet med tillkommande detaljplan beräknas kunna startas tidigast 2027.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Planbesked Laddstaken 2 m.fl. – beslut om planbesked
Planbesked Laddstaken 2 m.fl. Utredning – beslut om planbesked

Planbesked Laddstaken 2 m.fl. Ansökan – beslut om planbesked

Bakgrund

Fastighetsägaren Fastighets AB Fordonsskolan(Hemsö) har 2021-11-02 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheten Laddstaken 2 m.fl. i Berg. Exploatören önskar utveckla fastigheten med trygghetsboende kombinerat med förskolan. Byggnaden beskrivs som inte ändamålsenligt för verksamheten och i behov av renovering.



Bild: Förskolan Knektgatan 3.

Aktuell del av fastigheten har fungerat tidigare som dagligvaruhandel men ställdes om till förskola (förskolan Knektgatan 3) under 1996-talet.

För fastigheten Laddstaken 2 gäller dels detaljplan 1320 som fastställdes 2004. Detaljplan 1320 reglerar aktuellt område med HKSJ1 (Handel, kontor, skola, samlingslokaler samt icke störande verksamheter).

Utredning

I planarbetet behöver lämplig volym, höjd och arkitektoniskt uttryck studeras ur ett helhetsperspektiv och utifrån de inriktningar som finns för platsen, bland annat utifrån utvecklingen av det urbana stråket och befintliga kulturmiljövärden.

Befintlig bebyggelse på fastigheten har utpekats höga kulturmiljövärden och är skyddad i gällande detaljplan. En kulturmiljöutredning behöver tas fram inom planarbetet för att beskriva byggnadens värden ytterligare samt påverkan på bebyggelsen utifrån tillbyggnation eller ny exploatering inom fastigheten.

I planarbetet behöver flera alternativ till bebyggelseutveckling på fastigheten tas fram, varav ett ska vara ett alternativ där befintlig bebyggelse bevaras och inkluderas i den nya strukturen. Avvägningar och slutliga ställningstaganden görs under planarbetet.

Övergripande trafikbullerutredning för Söderleden visar att delar av föreslagen bebyggelsen inte klarar gällande riktvärden för buller som är 60 dBA för bostäder. En bullerutredning behöver tas fram vid ett planarbete.

Luftpartikelberäkningar kan komma att behöva tas fram för att säkerställa att riktvärden inte överskrids. Längs med Söderleden finns lindalléer. Vid ett planarbete behöver utredas hur bebyggelsen ska förhålla sig till trädraderna för att möjliggöra dess bevarande.

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

- Utformning och bebyggelsestruktur
- Möjlighet att bevara befintlig byggnad och på ett hänsynsfullt sätt integrera byggnaden i den nya strukturen, samt konsekvenser av en eventuell rivning
- Naturvärden
- Buller från Söderleden
- Förskolebehov
- Angöring/Parkering
- Dagvattenhantering/skyfall

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

Ansökan bedöms vara förenlig med *Översiktsplan för staden Linköping* antagen 2010 och *Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad* (utställningshandling 2021).

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den sammanvägda bedömningen att det finns skäl att pröva möjligheten till utveckling inom fastigheten Laddstakenålet 2 i en detaljplan.

Förslaget som bifogats ansökan betraktas som ett exempel på hur ny bebyggelse inom kvarteret kan utformas. I planarbetet behöver lämplig volym, höjd och arkitektoniskt uttryck studeras ur ett helhetsperspektiv, bland annat utifrån mötet mot Söderleden och befintliga kulturmiljövärden.

I planarbetet behöver flera alternativ till bebyggelseutveckling på fastigheten tas fram, varav ett ska vara ett alternativ där befintlig bebyggelse bevaras och inkluderas i den nya strukturen. Avvägningar och slutliga ställningstaganden görs under planarbetet.

Tid

En ny detaljplan beräknas kunna startas tidigast 2027.

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

En mer grundlig jämställdhetsanalys än texten ovan har i detta tidiga skede inte utförts. När detaljplanen startar och mer konkreta skisser och förslag till förändringar finns för området kan bedömning om behovet av jämställdhetsanalys göras igen.

Barnperspektiv

Beslutet att tillåta områdets planering innebär att det på sikt tillskapas högkvalitativ, trygg och säker bostadsmiljö som påverkar barnens hälsa, uppväxt och välmående positivt. Många barn rör sig redan idag i området utifrån befintlig förskoleverksamhet. Att tillräckligt med förskoleplatser finns tillgängligt i området är av stor vikt.

Barn bedöms påverkas positivt dels av trygg och säker bostadsmiljö men också av att förskolan ligger på gångavstånd från hemmet. I Berga finns aktivt föreningsliv inom olika områden. Det gynnar också barnens behov av stimulans genom fysiska utomhusaktiviteter.

Upplysning

Beslutet att godkänna att en ny detaljplan/ändring av detaljplan prövas innebär att kommunen bedömer att det är befogat att pröva förslaget.

Stadsplaneringsavdelningen 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 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
Stadsplaneringsavdelning

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Fastighets AB Fordonsskolan(Hemsö)

