



Planbesked i Innerstaden för fastighet Hornet 15 och Hejdegården 1:4

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i stadsdel för Fastighet Hornet 15 och Hejdegården 1:4 tillåts.

Ärende

Fastighetsägaren SKS Fastighets AB har 2022-01-24 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheterna Hornet 12, 13, 15 samt Hejdegården 1:4 i stadsdelen Hejdegården. Efter möte och diskussion med exploatören har ansökan kompletterats med justerade skisser och ett mer utförligt resonemang om ansökans syfte och vision. Ansökans omfattning hade då ändrats och gäller enbart fastigheterna Hornet 15 och Hejdegården 1:4 och förväntas tillskapa cirka 80-100 nya bostäder.

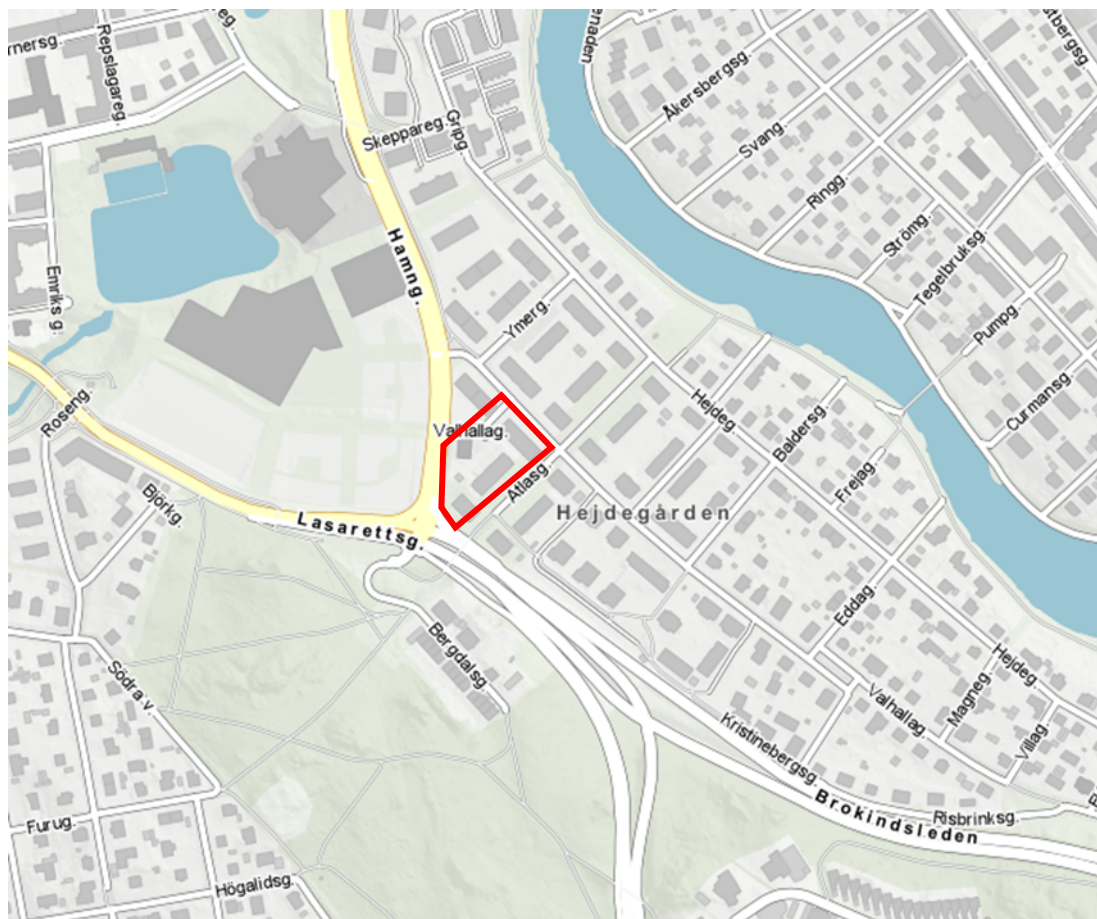
Planförfrågan bedöms stämma överens med den riktning som anges i *Utvecklingsplan för Linköpings innerstad*. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning av bostäder genom en detaljplan.

Beslutsunderlag:
Tjänsteskrivelse Planbesked för Hornet 15 m.fl.
Utredning om planbesked för Hornet 15 m.fl.

Bakgrund

Fastighetsägaren SKS Fastighets AB har 2022-01-24 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheterna Hornet 12, 13, 15 samt Hejdegården 1:4 i stadsdelen Hejdegården. Efter möte och diskussion med exploatören har ansökan kompletterats med justerade skisser och ett mer utförligt resonemang om ansökans syfte och vision. Detta inkom 2022-04-22. Ansökans omfattning hade då ändrats och gäller enbart fastigheterna Hornet 15 och Hejdegården 1:4 och förväntas tillskapa 80-100 nya bostäder.

Kvarteret Hornet 15 och Hejdegården 1:4 är beläget ca 1 km söder om Linköpings centrum. Det aktuella planområdet gränsar till Hamngatan i väst. Hejdegården 1:4 gränsar till Brokindsleden i söder. Väster om området på andra sidan Hamngatan pågår utbyggnad av Folkungavallen etapp 1 som omfattar utbyggnad av ny simhall, bostäder i flerfamiljshus, skola och ett parkeringshus.



Översiktsbild över områdets läge i staden.

Utredning

Det är av stor vikt hur området utformas och för att få till en önskad bebyggelse i kvartersstruktur för området är en inkludering av fastigheterna Hornet 12 och 13 önskvärt för en bra helhet. Efter att översiktligt studerat område utifrån platsens förutsättning bedöms följande frågor bli särskilt viktiga att utreda under arbetet med detaljplanen:

- Koncept för gestaltning, placering, bebyggelsehöjd och utformning av bebyggelse. Det vill säga en arkitektonisk idé i relation till vad byggnaden bidrar med till stadsdelen Hejdegården och hur det förhåller sig till Folkungavallen. Konceptet ska även omfatta olika upplåtelse och boendeformer.
- Trafiksituationen och hur den nya bebyggelsen ska angöras.
- Parkeringslösningar
- De tillkommande bostädernas behov av skol- och förskoleplatser samt övriga kommunal service.
- Befintligt och framtida trafikbuller och eventuella åtgärder i/omkring nya bostäder.
- Befintliga naturvärden och biotopskyddade träd.
- Kulturmiljövärden
- Bebyggelsens utformning
- Barnperspektivet

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.

Också ett antal praktiska frågor behöver redas ut under detaljplaneläggningen, t ex:

- Dagvattenhantering
- Geoteknik
- Förorenad mark
- Buller
- Risker gällande trafik, luftmiljö m.m. .

Bedömning

Planförfrågan bedöms stämma överens med den inriktning som anges i *Utvecklingsplan för Linköpings innerstad*. Åtgärden bedöms därmed möjlig att pröva genom planläggning utifrån bedömning av allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap plan- och bygglagen. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning av bostäder genom en detaljplan.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med utökat planförfarande. Arbetet bedöms inledas 2028 och kunna vara slutfört till tidigast 2029.

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

Planförslaget bedöms ha likvärdig påverkan på kvinnor och män. Inom ramen för planbeskedet, i ett sådant tidigt planeringsskede, har det inte bedömts motiverat att ta fram en särskild jämställdhetsanalys. Jämställdhetsperspektivet behöver beaktas i en kommande planläggning.

Barnperspektiv

Barnperspektivet kommer att behandlas ytterligare i kommande planarbete. Utemiljöer med god kvalitet ska kunna erbjudas för de boende inom kvarteret.

Upplysning

Beslutet om att detaljplaneprovning 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 sökanden innan planprovning 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:
Fastighetsägaren