



Planbesked i Hejdegården för Silverräven 13

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Hejdegården för Silverräven 13 tillåts inte.

Ärende

Fastighetsägaren Botrygg Bygg AB har 2022-04-05 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheten Silverräven 13 i stadsdelen Hejdegården.

Exploatören önskar riva befintlig bebyggelse och uppföra ny sammanhängande flerbostadshusbebyggelse i 4- 6 våningar.

Området för planansökan ligger mellan utbredningsområdet för *Utvecklingsplan för Linköpings innerstad* och utbredningsområdet för *Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad*. Området pekas inte ut för utveckling i förstnämnda. Enligt sistnämnda anges möjlig stadsutveckling för området som tidigast om cirka 10-30 år.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Planbesked för Silverräven 13

Utredning om planbesked för Silverräven 13

Bakgrund

Fastighetsägaren Botrygg Bygg AB har 2022-04-05 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheten Silverräven 13 i stadsdelen Hejdegården. Exploatören önskar riva befintlig bebyggelse och uppföra ny sammanhängande flerbostadshusbebyggelse. Förslaget innebär 5-6 våningar mot Brokindsleden och 4 våningar i öster, för att möta befintlig bebyggelse. Sökanden ser att projektet kan bli aktuellt först på längre sikt men önskar få besked för att kunna ha god framförhållning.

Fastigheten är idag bebyggd med flera flerbostadshus i två våningar. Fastigheten gränsar till både flerbostadshus och småhusbebyggelse, Kristinebergsgatan, bullerskydd utmed Brokindsleden och en trädallé. Fastigheten är ca 3300 kvm stor och byggherren bedömer att förslaget rymmer cirka 7150- 7500 kvm BTA.

Utredning

Aktuellt område är relativt nyligen förtätat och dessutom på ett föredömligt sätt där ny bebyggelse knyter an till omgivande bebyggelsekaraktär men samtidigt ger uttryck för sin samtid och bibehåller en uppskattad stadsmiljö. Den modernare förtätningen och de äldre bostadshusen är en viktig länk, en nedtrappning mellan en storskalig flerbostadsbebyggelse och Hejdegårdens småskaliga villabebyggelse.

Förslaget innebär rivning av cirka 30 lägenheter för tillskapande av cirka 90 lägenheter. Ur ett hållbarhetsperspektiv anses det inte resurseffektivt och inte heller som god hushållning.

Prioritering för möjlig utveckling av området ligger inte inom närliggande tidshorisont. Även osäkerheter och vidare utredning kring korsningen Norra Vistvägen/Brokindsleden som gränsar till planområdet är en osäker förutsättning som bör utredas i samtid eller inför eventuellt planarbete. Arbetet för korsningen sker som tidigast om cirka 15-30 år enligt Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad.

Området är känsligt för förändringar ur kulturmiljöperspektiv och förslaget innebär en oönskad påverka på kulturhistoriska värden.

Andra aspekter som bör beaktas vid ett eventuellt planarbete är:

Parkering

Bevarande av trädallé och eventuellt tillskapande av gröna värden

Dagvatten och skyfall

Buller

Luftkvalitet

Markföroreningar

Bedömning

Stadsplaneringsavdelningen gör den samlade bedömningen att det inte finns skäl att pröva Botrygg Bygg ABs förslag av ny bebyggelse genom en detaljplan.

Planansökan avslås utifrån en samlad helhetsbedömning av flera aspekter. Aktuellt område är relativt nyligen förtätat på ett hållbart sätt och är ett mycket gott exempel där ny bebyggelse samspelar med den äldre bebyggelsen men samtidigt ger uttryck för sin samtid, utan att tappa en uppskattad stadsmiljö. Den modernare förtätningen och de äldre bostadshusen är en del av en helhet av Hejdegårdens karaktär och utgör viktig länk i en nedtrappande skala från S:t Larsskolans ombyggda volymer flerbostadshus till Hejdegårdens mer småskaliga bebyggelse och villor. Förslaget skulle också innebära rivning av fungerande bostäder, cirka 30 lägenheter, varvid nytillkommande skulle tillföra cirka 90 lägenheter (grov uppskattning). Området bedöms idag redan ha fullgod exploateringsgrad för sitt läge utanför den direkta innerstaden och den ökade volymen bedöms inte stå i relation till den påverkan som exploateringen bedöms ge och bedöms inte vara god hushållning.

I Kommunens översiktliga planering är området inte heller direkt utpekad för utveckling, men med en möjlig utveckling, där prioritering av det aktuella området inte ligger inom närliggande tidshorisont. Vidare beskrivs osäkerheter kring omvandling av Broskindsleden och korsningen Borkindsleden/Vistvägen vilket Stadsplaneringsavdelningen bedömer behöver utredas i samtid eller inför eventuellt planarbete.

En sammanvägande bedömning har gjorts utav nedan listade intressen där stadsplaneringsavdelningen bedömning grundar sig på en helhetsavvägning av samtliga aspekter:

- Kvarteret är idag redan relativt tätt exploaterat och är ett gott exempel på hur förtätning passats in i en tydlig stadskaraktär på ett ansvarsfullt sätt. Byggnaderna utgör också en viktig länk, en nedtrappning mellan en storskalig flerbostadsbebyggelse och Hejdegårdens villabebyggelse.
- Förslaget innebär rivning av fungerande bostäder vilket inte anses som god hushållning enligt PBL 2:2.
- Broskindsleden är utpekad som ett framtida urbant stråk som succesivt ska omvandlas till stadsgata/- boulevard och tillkommande bebyggelse ska bidra till att skapa attraktiva och sammanlänkande stads- och gaturum. Prioritering för utveckling av området ligger inte i en närliggande tidshorisont enligt Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad. Förslaget kan inte helt uteslutas för framtiden.

- Fastigheten ingår i område som är känsligt ur kulturmiljöperspektiv och förslaget innebär en oönskad påverkan på kulturhistoriska värden.

Tid

Detaljplaneprovning föreslås avslås och ingen tid uppskattas.

Jämställdhet

Eftersom planansökan föreslås avslås, har ingen bedömning gjorts om planbeskedet eller eventuell kommande detaljplanens påverkan på jämställdheten.

Barnperspektiv

Eftersom planansökan föreslås avslås, har ingen bedömning gjorts om planbeskedet eller eventuell kommande detaljplanens påverkan utifrån barnperspektiv.

Upplysning

Ett planbesked kan enligt 13 kap. 2§ plan- och bygglagen (2010:900) inte överklagas.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Fastighetsägaren