

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Ida Hellman

2023-05-10

Dnr SBN 2023-62

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked i Ekholmen för fastighet Riket 8

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Ekholmen för Riket 8 tillåts.

Ärende

Fastighetsägaren Unobo Linköping Riket AB har 2023-01-11 inkommit med en ansökan om ändring av detaljplan för fastigheten Riket 8. Fastighetsägaren vill tillsammans med sökanden, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB förtäta befintlig fastighet med bostäder, förskola och ett äldreboende. Byggnadsvolymerna föreslås bli uppdelade i 3-6 våningar.

Stadsplaneringsavdelningen gör den samlande bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till byggnation i en detaljplan. En detaljplan och en exploatering i aktuell omfattning bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten. Planprovningen bedöms ske med standardförfarande.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Planbesked i Ekholmen för Riket 8- beslut om planbesked.docx

Planbesked Riket 8 Ansökan- beslut om planbesked.pdf

Planbesked Riket 8 Utredning- beslut om planbesked.pdf

Bakgrund

Fastighetsägaren Unobo Linköping Riket AB har 2023-01-11 inkommit med en ansökan om ändring av detaljplan för fastigheten Riket 8. Fastighetsägaren vill tillsammans med sökanden, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB förtäta befintlig fastighet med bostäder, en förskola och ett äldreboende.

Byggnadsvolymerna föreslås bli uppdelade i 3-6 våningar.

Fastigheten består i dagsläget av garagelängor och markparkering. Det aktuella området gränsar till Järdalavägen i öster och befintlig bebyggelse i norr, väster och söder.



Föreslagen bebyggelse illustrerad från ansökan.

Utredning

Planbeskedets förslag till förändring stämmer överens med Utvecklingsplanen för Linköpings ytterstad (2022) intentioner om förtätning kring stadsdelscentrum och viktiga stråk. Utvecklingsplanen bedöms kunna utgöra det primära övergripande planeringsstöd som detaljplanen behöver.

Förtätningen stämmer även i stort överens med planprogrammet för Ekholmens fortsatta utveckling, dvs förtätning och tillskapande av en blandad och varierad bebyggelse. Dock stämmer förslaget byggnation inte fullt ut ihop med planprogrammets vision om flytt av Järdalavägen. Programmet förslag med flytt av Järdalavägen behöver ses i ett genomförandeperspektiv och med helheten i beaktande.

För att kunna möjliggöra förtätning är en förutsättning att parkering behöver lösas i parkeringshus eller underjordisk parkering. Innergårdar behövs för just innergårdar/boendemiljöer samt förskolegårdar och inte för markparkeringar.

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

- Dagvatten/Skyfall
- Trafikbuller
- Placering och utformning av bebyggelse samt utemiljöer
- Friyta för barn inom förskolegården
- Parkering och angöring för bil- och cykel, sopbil och varuleveranser till och inom området.
- Koncept för gestaltning, placering, bebyggelsehöjd och utformning av bebyggelse. Det vill säga en arkitektonisk idé i relation till vad byggnaden bidrar med till stadsdelen Ekholmen.
- Hur platsen skapar förutsättningar för social hållbarhet, d.v.s. att sätta människor och det sociala livet i fokus (utifrån olika målgruppers behov).
- Jämställdhet- och barnperspektiv vid utformning av mark och bebyggelse.
- De tillkommande bostädernas behov av skol- och förskoleplatser samt övriga kommunal service.

Bedömning

Stadsplaneringsavdelningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning i en detaljplan. En exploatering i aktuell omfattning bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten. En ny detaljplan förväntas prövas med standardförfarande. Exploatören bekostar detaljplanen och för denna nödvändiga utredningar. Ett ramavtal för kostnadsfördelning för detaljplanearbetet upprättas i samband med start av planarbetet.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med standard planförfarande. Arbetet bedöms inledas 2028 och kunna vara slutfört till tidigast *första halvåret* 2030.

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

Inom ramen för planbeskedet har ingen jämställdhetsanalys gjorts. Ett inledande resonemang nedan kopplat till planförslagets bedömda påverkan på jämställdhet.

Planförslaget kan i stora drag anses positivt ur jämställdhetsperspektiv då det utöver bostäder föreslås förskola och äldreboende. En blandad användning med bostäder, vård och skola bidrar på ett positivt sätt till stadsdelen.

Barnperspektiv

Föreslagen förtätning kan medföra en förbättring i stadsdelen sett till barnperspektiv, då bostadsmiljö ställer högre krav på tillgänglighet för barn b.la. vad gäller friyta. Det är viktigt att inom ramen för planarbetet se över tillgängligheten till allmänna lekplatser.

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:
Klicka här för att ange text.