

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Jonathan Holmsten

2024-03-06

Dnr SBN 2023-801

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked i Stångebro för fastighet Polygonen 2, 3 och 4

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Stångebro för Polygonen 2, 3 och 4 (Bilbörsen Arena) tillåts inte.

Ärende

Fastighetsägare Botrygg AB har 2023-11-13 inkommit med ansökan om planändring för fastigheterna Polygonen 2, 3 och 4 (tornen vid Bilbörsen Arena). Detta för att komplettera markanvändningen i gällande detaljplan med bostadsändamål till de befintliga tillåtna markanvändningarna; idrott, kontor och handel.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det inte finns skäl att pröva förslag till ändrad markanvändning genom en detaljplan. Anledningen till detta är att arenans verksamhet ska värnas och inte behöva anpassas efter bostäder, samt att förutsättningar saknas för att uppfylla en god boendemiljö.

Beslutsunderlag:

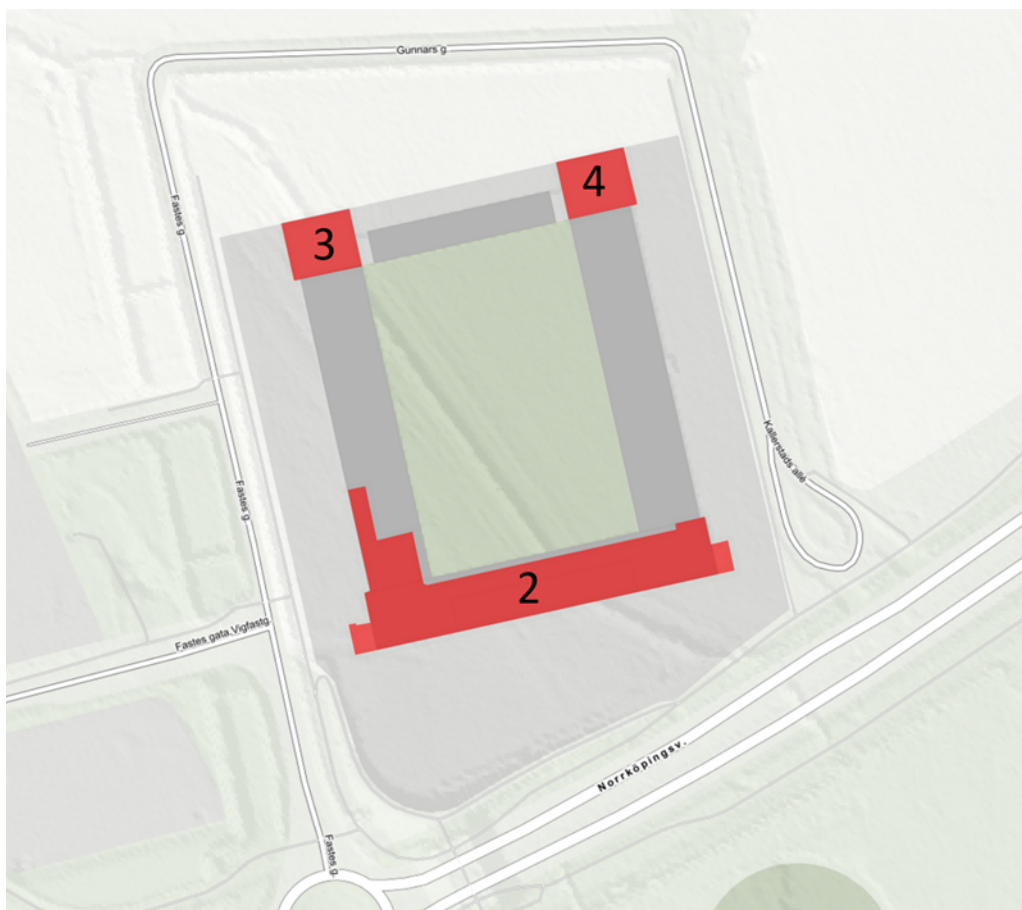
Tjänsteskrivelse - Planbesked i Stångebro för fastigheten Polygonen 2, 3 och 4, 2024-03-06

Utredning om planbesked i Stångebro för Polygonen 2, 3 och 4

Ansökan om planbesked för fastighet Polygonen 2,3 och 4

Bakgrund

Fastighetsägaren Botrygg AB har 2023-11-13 inkommit med ansökan om planändring för fastigheterna Polygonen 2, 3 och 4 (tornen vid Bilbörsen Arena). Detta för att komplettera gällande detaljplan med bostadsändamål till de befintliga tillåtna markanvändningarna; idrott, kontor och handel. För Polygonen 2 gäller även markanvändningen Undervisning, dock ej förskola eller grundskola. Genom bygglovsbeslut används befintliga företagslägenheter som hotellrum.



Bilden visar de aktuella fastigheterna för planansökan

Utredning

Arenan måste fungera dygnet runt, året om och genererar idrottsbuller samt använder strålkastare som kan orsaka olägenhet för bostäder. Detta skapar en konflikt mellan arenans verksamhet och skapandet av en god boendemiljö. Krav på att minimera buller för bostäder bedöms som svåra att uppnå, vilket kan innebära att bostäderna inte lever upp till lagkrav för en god boendemiljö. Samtidigt är arenan en viktig del av Linköpings idrottsliv och att ställa krav på anpassning kan hämma dess funktion och leda till att varken arenan eller bostäderna blir optimala.

Det finns även brist på lämplig friyta för eventuella bostäder i området kring arenan, vilket är viktigt för att skapa utemiljöer och rekreationsytor för boende. Strålkastarna på arenan kan också bidra till olägenhet för boende genom att sprida in ljus i deras hem, särskilt under kvällar och mörka årstider när strålkastarna är i bruk.

Stångebroområdet genomgår en stadsomvandling, men integreringen av arenan och närheten till bostäder är osäker. En fullständig omvandling förväntas ske på lång sikt, vilket kan innebära skapande av friyta för eventuella bostäder i området.

Bedömning

Att tillåta bostäder inom arenan medför risker att varken arenan eller bostäderna blir fullt ändamålsenliga. Idrottsverksamheten inom arenan innebär att det bedöms vara mycket svårt att uppfylla krav för god boendemiljö, och olägenheter för både arena och bostäder kan uppstå. Om det ställs krav på att verksamheten ska anpassa sig för att kunna ha bostäder i tornen innebär det att hämma verksamheten, vilket går emot huvudsyftet med arenans lokalisering och utformning.

Det finns även problematik med trafikbuller och det saknas friyta för bostäder samt brist på generellt utbyggd stadsmiljö och tillhörande service i Stångebro.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det inte finns skäl att pröva förslag till ändrad markanvändning genom en detaljplan.

Tid

Detaljplanprövning föreslås avslås och ingen tid uppskattas.

Jämställdhet

Eftersom planansökan föreslås avslås, har ingen bedömning gjorts om vilken påverkan planbeskedet eller eventuell kommande detaljplan får för jämställdheten.

Barnperspektiv

Eftersom planansökan föreslås avslås, har ingen bedömning gjorts om vilken påverkan planbeskedet eller eventuell kommande detaljplan får utifrån ett 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:
Botrygg Bygg AB