

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen 2024-04-10
Ellen Jakobsson

Dnr SBN 2017-569

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan i Ekholmen för Räkneläran 77 m.fl.

Beslut om start

Förslag till beslut

1. Detaljplan i Ekholmen för Räkneläran 77 m.fl. får påbörjas.

Ärende

Astate Fastighetsutveckling ansökte om planbesked under 2017 för fastigheterna Räkneläran 77 och del av Ekholmen 2:1, som ligger utmed Vistvägen cirka 4,5 km från innerstaden. Fastigheterna ägs av Linköpings kommun och Räkneläran 77 upplåts med tomträtt. I samband med planläggningen avsåg tomträttsinnehavaren att friköpa fastigheten Räkneläran 77. År 2022 övertog Peab exploatörsrollen.

Syftet med projektet är att genom detaljplan pröva lämplig mark för nya bostäder med inslag av verksamhetslokaler i bottenplan och en offentlig plats i anslutning till dessa. Därtill ska bro för gång- och cykel längs Vistvägen säkerställas. Projektet förutsätter att viss anslutande kommunal mark (del av Ekholmen 2:1) tas i anspråk för bebyggelsen och för anpassning av trafiklösning. Ny bebyggelse bedöms kunna innehålla ca 40 bostäder

Det övergripande målet med projektet är att genom effektiv markanvändning tillmötesgå efterfrågan på fler bostäder och en offentlig mötesplats. En förtätning med bostäder och visst serviceutbud går i linje med Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad som är ett tillägg till Översiktsplanen. Vistvägen är utpekad som fokusområde stadsutveckling och cykellänken föreslås byggas ut längs hela sträckan.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att detaljplanen kan påbörjas.

Beslutsunderlag:

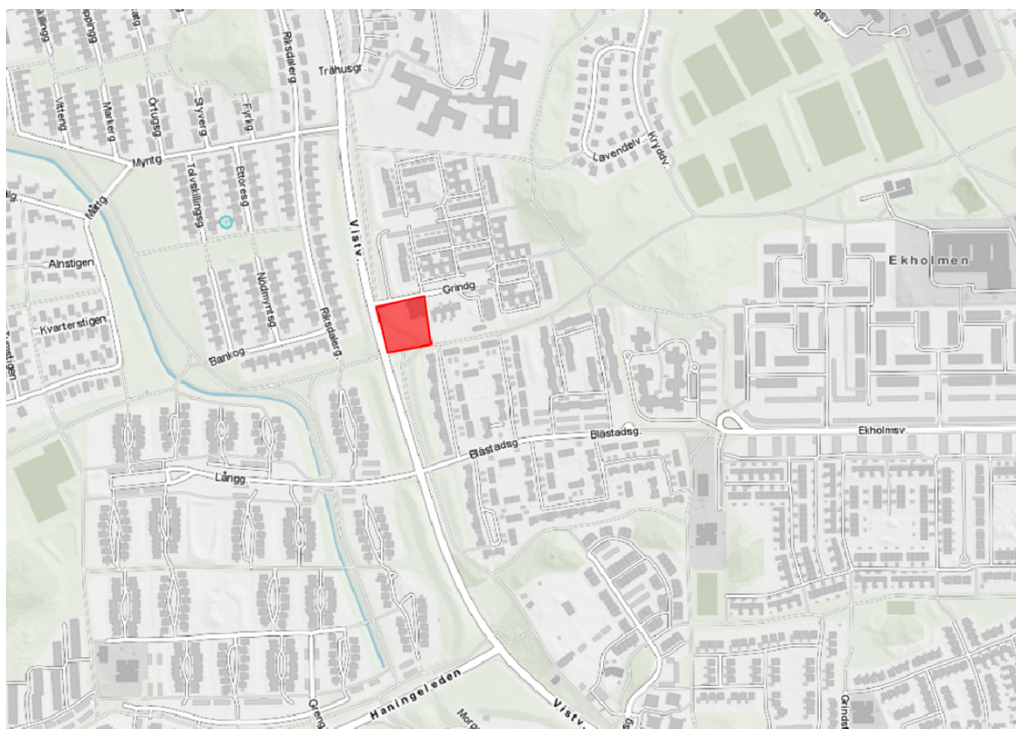
Tjänsteskrivelse Detaljplan i Ekholmen för Räkneläran 77 m.fl. – Beslut om start,
2024-04-10

Bakgrund

Astate Fastighetsutveckling ansökte om planbesked 2017-07-27 och kompletterade denna 2017-10-30 för fastigheterna Räkneläran 77 och del av Ekholmen 2:1. Fastigheterna ägs av Linköpings kommun och Räkneläran 77 upplåts med tomträtt. I samband med planläggningen avsåg tomträttsinnehavaren att friköpa fastigheten Räkneläran 77 från det tomträttsavtal som belastar fastigheten. År 2022 övertog Peab exploatörsrollen. I december 2023 undertecknade tomträttshavaren och Peab ett optionsavtal, i vilket Peab ges rätt att köpa tomträtten för Räkneläran 77. Förutsättningen för köpet är att ny detaljplan får laga kraft.

Enligt gällande tomträttsavtal upphör tomträtten 2037. Med beskrivna förutsättningar i beslutsunderlaget ges möjlighet att utveckla platsen åren efter att en ny detaljplan fått laga kraft, annars skulle sådan utveckling tidigast kunna ske efter att det gällande tomträttsavtalet upphört.

Området ligger utmed Vistvägen i anslutning till Grindgatan som är angringsgata till småhus uppförda under 1970-talet. Inom planområdet finns idag en envåningsbyggnad med en pizzeria och ett bageri.



I ansökan om planbesked visades en vilja att ersätta befintlig byggnad med ny bebyggelse i fyra till tio våningar, innehållandes ca 80 bostäder och verksamhetslokaler i bottenplan. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-02-14 om positivt planbesked. Majoritet samt opposition beslutade om att lägga till en andra beslutspunkt med lydelsen "Inför kommande process betonas vikten av att anpassa våningsantalet till bebyggelsen i övrigt".

Under 2021 bearbetades bebyggelseförslaget i dialog mellan Linköpings kommun och dåvarande exploatören Astate i syfte att kunna värdera fastigheten. Förnyade skisser indikerade att en rimlig exploatering snarare kan innehålla ca 40 lägenheter i volymer mellan två och sex våningar.

Detaljplanen ska pröva lämplig mark för nya bostäder med inslag av verksamheter i bottenplan. I planbeskedsansökan visades en byggnation som innebar en viss omgivningspåverkan på befintlig bebyggelse varför förslaget delvis har arbetats om för att bättre anpassas till sin omgivning. I skissprocessen har kommunen och den tidigare intressenten föreslagit följande principer som vägledande för utformningen och framtagande av detaljplanen:

- Allén utmed Vistvägen ska bibehållas.
- Plats lämnas för en planskild gc-bana parallellt med Vistvägen
- Yta avsätts för en offentlig plats i anslutning till en lokal för centrumändamål.
- Ovan nämnda plats utformas för att möta gc-stråket söder om fastigheten på ett tryggt och funktionellt sätt.
- Höjder justeras för att naturligt möta intilliggande radhusbebyggelse
- Flerbostadshusets högdal bedöms kunna bli 4-6 våningar högt, men ska studeras vidare i detaljplaneskedet.



Volymskiss. Linköpings kommun 2021.

Slutlig bedömning av lämplig gestaltning, volym och höjd kommer att göras inom ramen för detaljplanearbetet.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-12-15 (Dnr SBN 2022-561) om att fastigheten Räkneläran 77 får säljas till Peab genom friköp av tomträtt och Kommunstyrelsen beslutade 2023-01-24 (Dnr KS 2022-501) att den framtida försäljningen av fastigheten Räkneläran 77 tillstyrks.

Jämställdhet

Frågan om jämställdhet kommer att behandlas i planarbetet. Den preliminära bedömningen är att föreslagen exploatering har goda förutsättningar att bidra till jämställdhet genom ett komplement med nya boendeformer i området. I området finns redan kommunikationsmöjligheter med bil och kollektivtrafik.

Barnperspektiv

Frågan om barnperspektiv kommer att behandlas i planarbetet. Den preliminära bedömningen är att kommande utveckling av platsen kan medföra positiva konsekvenser för barn och unga i området med nya bostäder, lekmiljöer och säkra vägar.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Peab Bostad AB