

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Jonathan Holmsten

2024-04-10

Dnr SBN 2023-754

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked i Berga för fastighet Lianen 3

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Berga för Lianen 3 (Berga by) tillåts.

Ärende

Fastighetsägaren Lejonfastigheter AB har 2023-10-14 inkommit med ansökan om ny detaljplan alternativt ändring av detaljplan för fastigheten Lianen 3 i stadsdelen Berga. Fastigheten ligger centralt i anslutning till Berga centrum, ca 2,5 km från innerstaden.

Ansökan avser en komplettering av befintlig markanvändning B1S – Bostäder och skola, med användningen K-kontor. Detta i syfte att möjliggöra lokaler för fler typer av kommunala verksamheter inom byggrätten. Byggnaden i fastighetens sydvästra del, där Ung Puls idag har sin verksamhet, föreslås rivas och ersättas med parkering för att tillgodose fastighetens parkeringsbehov.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva en ändring, alternativt ny detaljplan för Lianen 3.

Beslutsunderlag:

Utredning om planbesked i Berga för Lianen 3 (Berga by)

Tjänsteskrivelse - Planbesked i Berga för fastighet Lianen 3, 2024-04-10

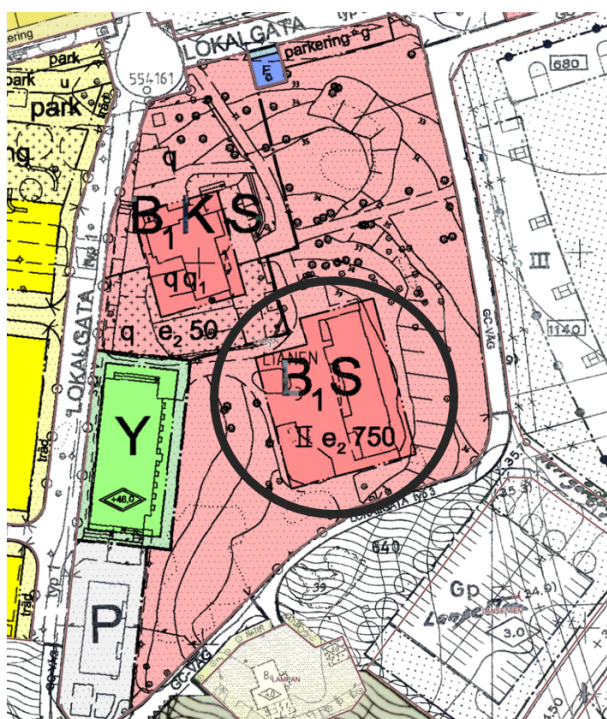
Ansökan om planändring Lianen 3

Bakgrund

På fastigheten finns Berga by, en kommunal satsning med flera olika verksamheter, till exempel bibliotek i Berga slott, fritidsverksamheten Ung puls, områdesbaserad socialtjänst, kontakt Linköping och en lekplats. Kommunens vision för Berga by är att Berga By ska vara en naturlig mötesplats för medborgarna i området där utbud och insatser ska byggas i dialog med medborgare. I Berga By samlas kommunens, näringslivets och civilsamhällets resurser för att tillsammans skapa goda uppväxt och levnadsvillkor för alla invånare.

En ansökan för samma fastighet inkom från Lejonfastigheter 2023-01-30. Den tidigare ansökan gällde att ompröva var och hur fastighetens parkeringsbehov skulle kunna tillgodoses och samtidigt befästa byggrätten för en befintlig byggnad på platsen. Ansökan drogs tillbaka 2023-05-12.

En ansökan från Lejonfastigheter inkom på nytt 2023-10-14. Efter inkommet aktuellt planbesked har planansökan justerats under februari 2024 till att inte specificera vilken typ av kommunal verksamhet som ska nyttja framtida lokaler. Lejonfastigheter önskar söka planbesked för att utöka markanvändningen till att även omfatta K-kontor för att bredda möjligheten för olika typer av verksamheter som kan nyttja befintliga och möjlighet för utbyggnad av nya lokaler inom fastigheten



Figur 1: Bild på aktuell byggrätt som ansökan avser att komplettera med användningen kontor.

Utredning

Ingen naturvärdesinventering har genomförts i närtid, men det finns värdefull vegetation och uppvuxna träd inom planområdet. Platsen, belägen inom

Berga slotts parkområde, anses vara kulturhistoriskt värdefullt enligt översiktsplanen. Ansökan föreslår ingen exploatering på ny mark, vilket innebär att exploateringen bedöms vara lämplig, men betoning läggs på att visa stor hänsyn till kulturmiljön i framtida planarbete.

Berga centrum är en stadsdelsnod för invånarna i närheten, och samma gäller för Berga by. Området kan nås till fots eller med cykel, och det finns bra kollektivtrafikförbindelser med fyra busshållplatser och flera busslinjer nära planområdet. Bilparkering behövs främst för besökare till verksamheterna, särskilt för idrottshallen, vilket för närvarande leder till parkering längs Ridderstads gata. Det är viktigt att utreda parkeringslösningar för att säkerställa en god trafikmiljö.

Bedömning

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen konstaterar att en utveckling av Berga by är en viktig del av kommunens övergripande arbete för att utveckla Berga. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör därför bedömningen att det finns skäl att pröva en ändring av detaljplan alternativt ny detaljplan för Lianen 3. Parkeringsfrågan behöver utredas under detaljplanearbetet, då det är viktigt att det finns parkeringsplatser till verksamheterna i Berga by så att trafiksituationen på närliggande gator inte påverkas negativt. Hänsyn ska tas till natur- och kulturmiljövärden. Om ändringen bedöms innebära ökad trafik inom fastigheten där det vistas barn och unga i en idag fredad miljö är det viktigt att trafiksäkerhetsaspekten beaktas och att åtgärder vidtas.

Med anledning av Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen utredning och bedömning ovan rekommenderas följande frågor bli särskilt viktiga att utreda under arbetet med detaljplanen:

- Gestaltning – Hur ny byggnad utformas för att inte medföra skada på kulturmiljön utan snarare bidrar till området blir en viktig fråga i kommande planarbete.
- Kulturmiljö - Föreslagen bebyggelse ligger i en känslig miljö och stor hänsyn behöver visas till befintlig bebyggelse. Ny bebyggelse behöver anpassas till närliggande miljö för att inte negativt påverka miljön.
- Trafik och parkering - Var och i vilken omfattning parkering ska anordnas för verksamheternas behov.

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.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva ändring av detaljplan/ny detaljplan.

Tid En ny detaljplan för Lianen 3 förväntas prövas med standardförfarande. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att arbetet med detaljplanen kan inledas 2029 och kunna vara slutfört till tidigast 2030. En förutsättning för att tidplanen ska kunna hållas är att intressenten/exploatören medverkar aktivt när planprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra en ändrad tidsbedömning för hur lång tid det tar att ta fram en detaljplan.

Förvaltningens uppskattning av startår för detaljplanen är en bedömning utifrån de förutsättningar och den planprioritering som råder vid tidpunkten för planbeskedets beviljande. Arbetet med att ta fram nya detaljplaner hanteras inte i turordning, utifrån när ansökan kom in. Detaljplanerna hanteras istället utifrån en samlad prioritering - en så kallad planprioritering. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen behöver kontinuerligt omprioritera prioriteringsordningen utifrån bland annat ändrade förutsättningar, resurser, andra planbesked, pågående detaljplaner och politiska prioriteringar. Planprioriteringen sker därför successivt och förvaltningen gör detta utifrån en sammanvägd bedömning av helheten, önskad utveckling för Linköping, måluppfyllelse och inte utifrån enskilda uppdrag.

Det bedömda startår som detaljplanen för Lianen 3 har givits är utifrån att det vid rådande tidpunkt för planbeskedet, inte finns ett definierat konkret behov eller förändring av kommunal verksamhet i lokalerna. Skulle konkret och direkt behov uppkomma, behöver Lejonfastigheter informera Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen om detta och en omvärdering av prioriteringen av startår kan göras. Denna prioritering behöver då göras i relation till eventuella andra beviljade planbesked för Lejonfastigheters kommunal lokalbehov/lokalförändringar som då eventuellt finns.

Jämställdhet

Frågorna kring jämställdhet har behandlats i utredningen tillsammans med andra förutsättningar som är viktiga för att skapa god livsmiljö för människor och plats för alla. Jämställdhetsaspekten tillsammans med de sociala aspekterna möten och samspel och delaktighet ska finnas med i kommande detaljplanearbete när avvägningar görs på platsen.

En fortsatt utveckling av Berga bys verksamheter väntas medföra positiva konsekvenser för både flickor, pojkar och kvinnor och män.

Barnperspektiv

Den preliminära bedömningen är att kommande planarbete kommer främst kommer medföra positiva konsekvenser för barn och unga. En utvecklad ungdomsverksamhet i området bidrar positivt till Berga vilket är ett led i att vidareutveckla Berga by som en levande mötesplats. Större lokalytor inom området kommer leda till större möjligheter för att bedriva barn- och ungdomsverksamhet. Vid lokalisering av eventuella nya parkeringsplatser inom fastigheten behöver trafiksäkerhetsaspekten beaktas och säkra lösningar behöver skapas som separerar barns vistelseytor från trafik.

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 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:
Sökande