

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Jonathan Holmsten

2024-06-05

Dnr SBN 2018-861

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan i Skäggetorp för Gulsparven 2 m.fl.

Beslut om start

Förslag till beslut

1. Detaljplan i Skäggetorp för Gulsparven 2 m.fl. får påbörjas.
2. Inriktningarna i tjänsteskrivelsen godkänns som förutsättningar för fortsatt planarbete med detaljplan i Skäggetorp för Gulsparven 2 m.fl.

Ärende

Ansökan om planbesked inkom 2018-12-20 av fastighetsägare Victoriahem. Fastighetsägaren önskar förtäta Gulsparven 2 m.fl. med bostäder. Förtätning föreslås framför allt på parkeringsytor men också till viss del på allmänt tillgängliga grönytor. Ansökan berör även fastigheterna Skäggetorp 1:1 och Skäggetorp 1:12 som är i kommunal ägo. Samhällsbyggnadsnämnden fattade 2019-03-27 beslut om att prövning av ny detaljplan tillåts (SBN 2018-861).

Syftet med projektet är att genom detaljplan möjliggöra förtätning med främst bostäder och utveckla Skäggetorp i linje med *Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad*. Syftet är att genom förtätning och skapande av nya allmänna platser skapa ett attraktivt, blandat och tryggt område som kan bidra till att höja hela stadsdelens attraktivitet och sociala hållbarhet. Syftet är även att möjliggöra olika upplåtelseformer och bebyggelse typer.

Att förtäta fastigheten Gulsparven 2 m.fl. med nya bostäder anses vara förenligt med översiktsplanens strategier för Linköpings framtida utveckling.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås därmed besluta att detaljplanen kan påbörjas samt att inriktningarna för fortsatt planarbete godkänns.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Detaljplan i Skäggetorp för Gulsparven 2 m.fl - Beslut om start, 2024-05-08

Bakgrund

Ansökan om planbesked (SBN 2018–861) inkom 2018-12-20 av fastighetsägare Fastighets AB Ostbrickan, som är ett helägt dotterbolag till Victoriahem AB (fastighetsägare 2023 är Victoriahem Gulsparven AB). Fastighetsägaren önskar förtäta området med bostäder. Förtätning föreslås framför allt på parkeringsytor men också till viss del på allmänt tillgängliga grönytor. Föreslagna bebyggelseytor är indelade i tre områden och består av olika typer av föreslagna bebyggelse. I området i norr är exploatörens förslag att komplettera med småskalig radhusliknande bebyggelse i två våningar. I den östra delen av Gulsparven 2, på den yta som idag utgörs av stora markparkeringsytor tänker exploatören komplettera bebyggelsen med småskalig punkthusbebyggelse i fyra våningar. I det södra området, som även det utgörs av markparkeringsytor, tänker sig Victoriahem komplettera bebyggelsen med lamellhusbebyggelse i en skala på tre till fem våningar. Befintligt parkeringsdäck föreslås rivas och ersätts av ny bebyggelse. I detta läge planeras en mindre torg-/platsbildning i anslutning mot Nygårdsvägen. Ansökan berör även fastigheterna Skäggetorp 1:1 och Skäggetorp 1:12 som är i kommunal ägo. Samhällsbyggnadsnämnden fattade 2019-03-27 beslut om att prövning av ny detaljplan tillåts.



Figur 1: Preliminär avgränsning av planområde.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2023-12-13 att upphäva Planprogram för Skäggetorp och beslutade att godkänna ett antal inriktningar som ska vara vägledande för fortsatt bebyggelseutveckling i Skäggetorp. I arbetet med framtagande av detaljplan för Gulsparven 2 m.fl. ska därmed dessa inriktningar vara vägledande för projektet.

Skäggetorps befintliga bostadsutbud och behov

Befintlig bebyggelse i Skäggetorp består nästan enbart av flerbostadshus, där 86% är hyresrätter och 14% bostadsrätter. Det finns därmed ett behov av att prioritera andra upplåtelseformer än hyresrätter i tillkommande bebyggelse, för att få till en bättre blandning av upplåtelseformer i området och möjliggöra bland annat bostadskarriärer. Både nya mindre och större bostadsrätter innebär positiva effekter för ett område som Skäggetorp.

Över hälften av lägenheterna i stadsdelen är tvåor och treor. Att kunna erbjuda fler större lägenheter (fyror och större) skulle även det kunna medföra positiva effekter för Skäggetorp och kompletterar utbudet på lägenheter i stadsdelen.

Inriktningar för fortsatt planarbete

Utöver de generella inriktningarna har även ett antal projektspecifika inriktningar bedömts viktiga att uppfylla i arbetet med detaljplanen. Inriktningarna är framtagna enligt gällande nulägesbild och förutsättningarna kan komma att ändras under projektets gång. Följande huvudsakliga inriktningar föreslås eftersträvas för detaljplan i Skäggetorp för Gulsparven 2 m.fl.:

- Inom projektet ska det finnas minst 30% upplåtelseformer som inte är hyresrätter. Fördelningen av upplåtelseformer ska ses över för hela Gulsparven 2. Fastighetsägaren och kommunen ska arbeta tillsammans för att hitta lösningar för att detta ska kunna uppnås.
- Projektet ska innehålla 25-30 småhus.
- Tydliga stråk ska skapas för ökad rörlighet, trygghet och orienterbarhet i området.
- En analys gällande lägenhetsstorlekar ska göras initialt i planarbetet i syfte att enas om en önskad fördelning av lägenhetsstorlekar.
- Entréer ska vara vända mot offentliga stråk.
- Parkering ska i huvudsak lösas samordnat för ökad trygghet och effektivt markutnyttjande.
- Projektet ska innehålla minst en offentlig mötesplats/platsbildning.
- Projektet ska bidra till ökad trygghet i området genom att trygghetsåtgärder, så som exempelvis belysning, genomförs på identifierade otrygga platser, både allmän plats och kvartermark.

Övriga ambitioner som är vägledande för projektet:

- Den geografiska avgränsningen ska ses över och kan komma att utökas för att uppnå en bra helhet.
- Fastighetsägaren ska aktivt delta i samverkansforum med andra fastighetsägare/verksamhetsutövare i Skäggetorp.

Jämställdhet

Frågan om jämställdhet kommer att behandlas i planarbetet. Den preliminära bedömningen är att föreslagen exploatering i planansökan har goda förutsättningar att bidra till jämställdhet genom ett komplement med nya boendeformer i området. I närområdet finns redan befintliga kommunikationsmöjligheter för både bil-, gång- och cykeltrafik 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 då huvudsakligen parkeringsytor bebyggs och nya miljöer tillskapas, med nya bostäder, säkra vägar och nya lekmiljöer.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Victoriahem AB