

Utredning om planbesked i Vasastaden för Abisko 2 m.fl. (Abisko centrum)



Underlag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

Datum: 2024-10-02

Diarienummer: SBN 2024-287



Denna utredning tas fram som ett underlag till samhällsbyggnadsnämndens beslut om ansökt planbesked. Utredningen ska även användas som underlag inför eventuell fortsatt planläggning för berört område, men är inte ett juridiskt bindande dokument.

Bakgrund

Stångåstaden har 2024-04-02 inkommit med en begäran om planbesked i Vasastaden för del av Abisko 2 och Assessorn 5. Ansökan har justerats efter dialog med Stångåstaden då ansökan inte ansågs vara komplett, och nya skisser inkom 2024-05-30.

Abisko centrum ligger i hörnet av Bergsvägen och Götgatan och är ett stadsdelscentrum med byggnader från slutet av 60-talet.

Ansökan om planbesked

Exploatören önskar förtäta Abisko centrum genom att riva befintlig centrumbyggnad och uppföra en ny byggnad för matvarubutik och bostäder, ett nytt bostadshus längs Götgatan och ett nytt bostadshus längs Norgegatan. Sammanlagt skulle förslaget innebära ca 100 nya bostäder.

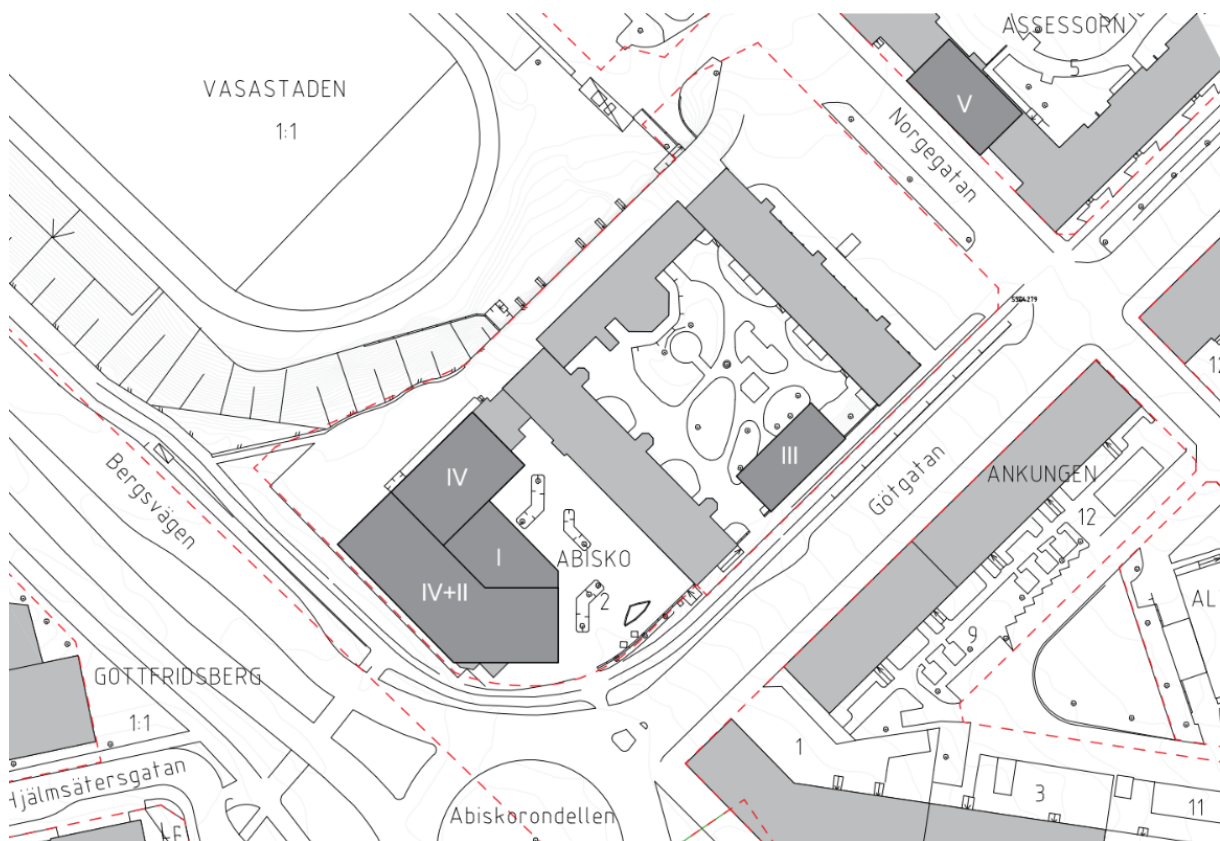
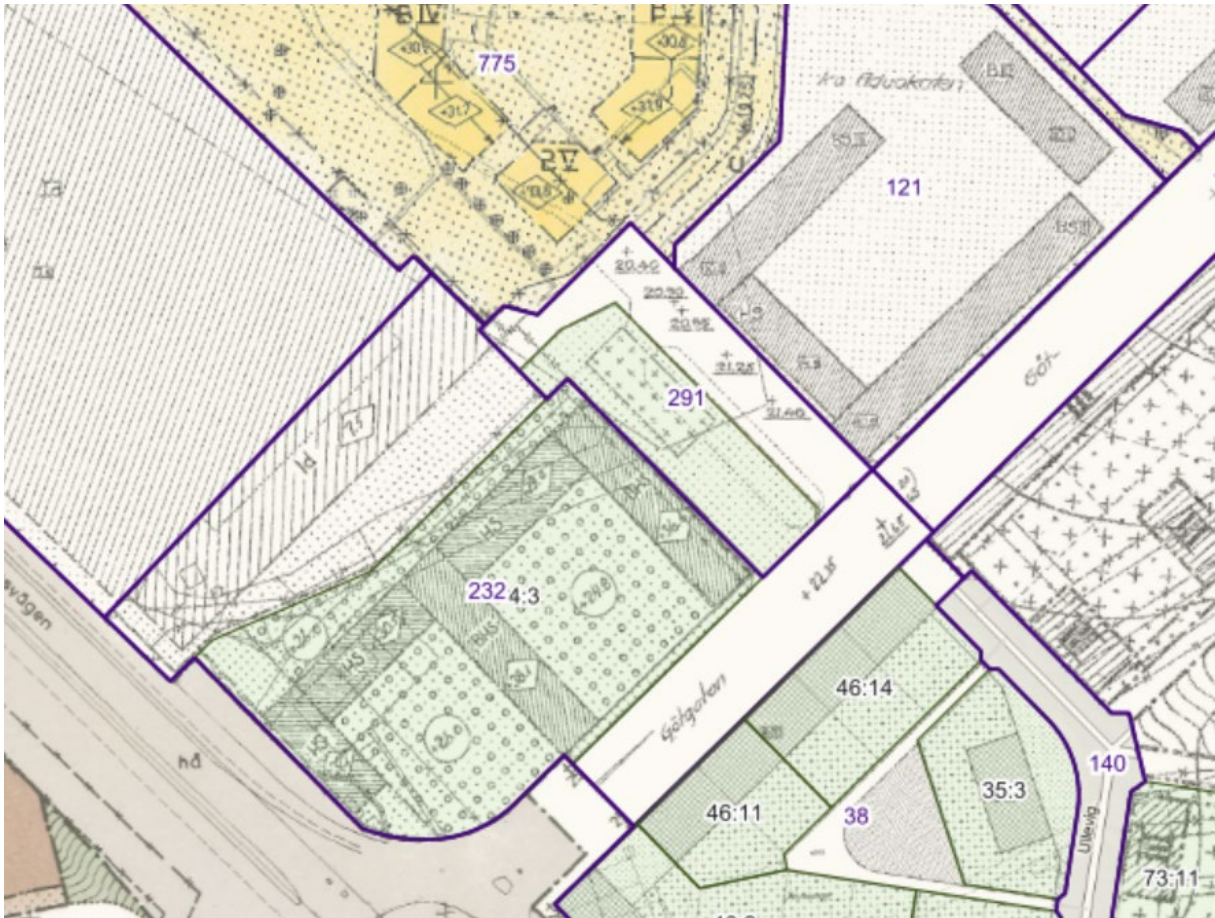


Illustration över Stångåstadens förslag på ny bebyggelse i Abisko centrum. Förslag till nya byggnader syns i mörkgrått.

Gällande planer och planeringsunderlag



Urklipp från LinGis med gällande planer för det aktuella området.

Inom området gäller tre olika stadsplaner; 232, 291 och 121. Stadsplan 232 tillåter att kvarteret bebyggs med sammanbyggda byggnader för handel och bostäder samt garage under bebyggelsen. Stadsplan 291 tillåter att en yta framför kvarteret Abisko görs om till parkering och bensinstation. Stadsplan 121 reglerar sammanbyggda byggnader för handel och bostäder för det aktuella området. Inom området finns även tre tomtindelningsbestämmelser.

Förslaget är i linje med översiktsplanens intentioner. Det aktuella kvarteret ligger inom ny innerstad enligt Utvecklingsplan för Linköpings innerstad. Ny bebyggelse ska därmed i möjligaste mån bidra till "Mer och bättre innerstad". Kvarteret ligger också vid Bergsvägen och Vasavägen som är utpekade som strategiska stråk enligt samma plan. De strategiska stråken har extra betydelse när innerstadsmiljöer ska utvecklas. Inriktningen är att samla aktiviteter och rörelser till dessa huvudstråk som då kan fungera som motorer för utvecklingen. Det ställer extra krav på utformningen av, och innehållet i bottenvåningen i aktuellt projekt. Det innebär att det är i första hand till dessa stråk som handel, restauranger och caféer, lokaler för kultur med mera ska lokaliseras för att stödja stadslivet. I Utvecklingsplan för Linköpings innerstad står också att Gottfridsberg och Vasastaden ska växa samman genom att bebyggelsen på båda sidor om Bergsvägen ska kompletteras och att karaktären ska ändras till stadsgata.

Inom ramen för projektet Strategisk fysisk planering för Ostlänken pågår ett arbete med en stadsutvecklingsskiss. Samordning med enheten för strategisk planering bör ske vad gäller koppling norrut mot passage över järnvägen i Mellangatan och vidare mot södra Tornby.

Föreslagen storlek på matvarubutiken (1000 m²) är i linje med Handelspolicy för Linköpings kommun.

Arkitekturprogram för Linköpings innerstad gäller för kvarteret. Det innebär att följande frågeställningar ska utredas i kommande planarbete och ligga till grund för utformningen av eventuell bebyggelse:

- hur projektet bidrar till staden som helhet
- hur projektet samspelar med sin omgivning
- projektets arkitektoniska idé

Utredning

Gestaltning

Stångåstaden har tillsammans med Arkitema en idé om att de nya byggnaderna ska ha ljusa fasader i stenmaterial för att anpassa bebyggelsen till den befintliga miljön. I övrigt saknas en tydlig stadsbyggnadsidé. Att ta fram en stadsbyggnadsidé där höjder, placering och arkitektonisk idé studeras vidare är en viktig del i kommande planarbete.

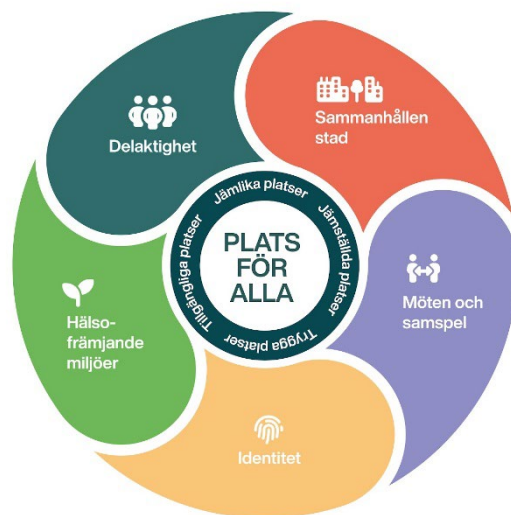
Byggnaden närmast Bergsvägen får inte påverka upplevelsen av domkyrkan, och därigenom påverka orienterbarheten in mot stadskärnan.



Vy från Bergsvägen mot domkyrkan. Abisko centrum på vänster sida i bilden. (Arkitema arkitekter)

Sociala aspekter

Staden är till för alla och därför är det viktigt att skapa miljöer där alla känner sig välkomna och kan delta på lika villkor. Miljöerna ska vara jämlika och tillgängliga för alla. Den befintliga torgmiljön har sannolikt ett stort värde för de boende i området, och de uppväxta träden vid torget bidrar till upplevelsen av området som en grön stadsdel. Det blir därför viktigt att jobba med områdets identitet och människors delaktighet i kommande planarbete.



Jämställdhet

Frågan om jämställdhet är viktig att hantera inom ramen för ett eventuellt planarbete. Det är viktigt att så väl planprocessen som själva åtgärden bedöms utifrån att flickor och pojkar, män och kvinnor får likartad insyn i planarbetet och har möjlighet att ta del av och tycka till om bedömningarna som görs i planarbetet. Detta är särskilt viktigt att beakta i området runt befintligt centrum.

Barnperspektiv

Den preliminära bedömningen är att kommande planarbete kan medföra negativa konsekvenser för barn och unga eftersom förslaget innebär att befintlig gårdsyta minskas inom fastigheten Abisko 2. Det finns också en förskola inom kvarteret som redan idag har en väldigt liten gård. Frågan behöver därför bevakas i kommande planprocess.

Natur- och kulturvärden

Inom området finns inga kända naturvärden. Ekosystemtjänstanalys bör genomföras inom ramen för kommande detaljplan.

På torget finns idag tre större träd som bör bevaras.

Bebyggelsen inom Abisko 2 utgör Linköpings första centrum utanför stadskärnan. Arkitekturen är funktionalistisk och anpassad till de två gårdarna. Kulturmiljöfrågorna inom kvarteret är mångfasetterade och bör ges utrymme inom ramen för kommande planprocess.

Kommunikationer

Abisko centrum angörs från gatan som går norr om centrumbyggnaderna, en förlängning av Norgegatan. Bostäderna bredvid Abisko centrum angörs från Götgatan och Norgegatan. Det aktuella kvarteret inom Assessorn 5 angörs via Norgegatan.

Parkering sker idag på markparkeringen längs med Norgegatan och i garage under fastigheten Abisko 2. Ett antal parkeringar finns också norr om centrumbyggnaderna.

En översyn av parkering i området idag, samt en utredning av hur parkering och angöring ska lösas för de nya bostäderna och butiken behöver göras inom ramen för planarbetet.

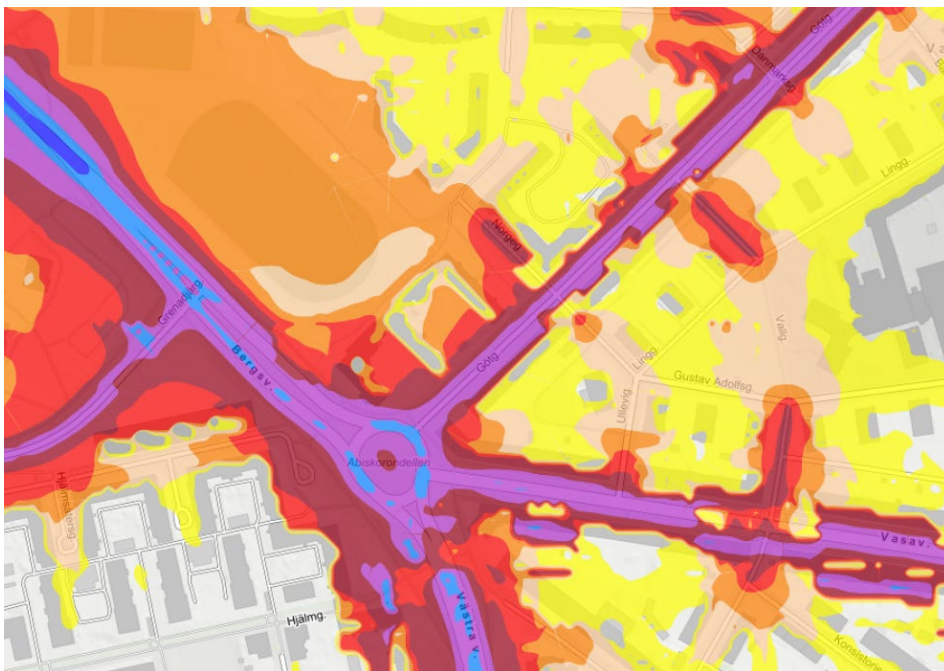
Längs med Bergsvägen och fortsatt längs både Götgatan och Vasavägen finns en gång- och cykelväg.

Inom ramen för arbetet med Ostlänken och det nya stationsläget föreslås en ny gång- och cykelväg norr om befintligt centrum. Denna behöver stämmas av med trafikstrateg.

Närmaste busshållplats ligger precis intill Abisko centrum. Både stadsbussar och landsbygdstrafik trafikerar hållplatsen.

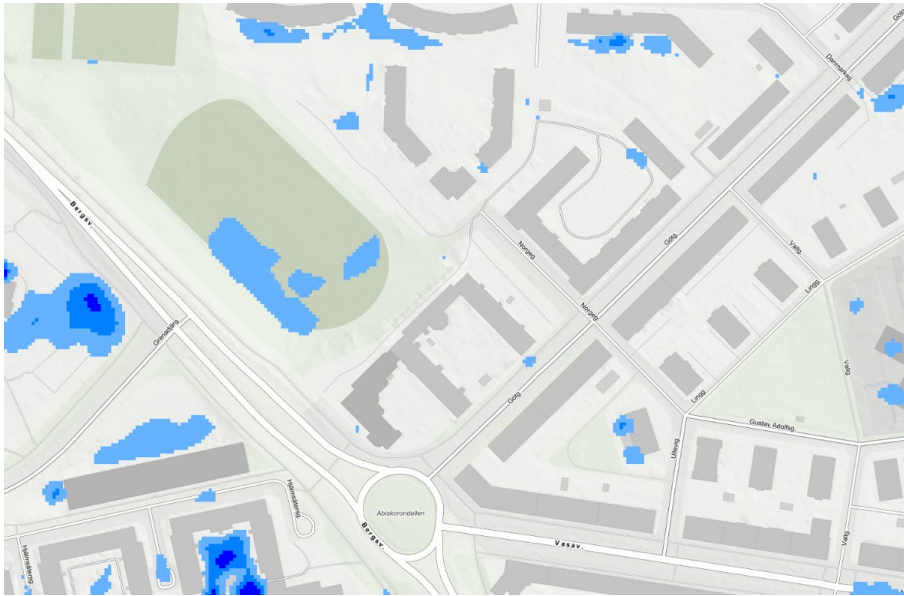
Allmänt

Det aktuella området ligger intill Bergsvägen och Götgatan som båda är högtrafikerade vägar. En schematisk bild över väg- och trafikbuller, se nedan, visar att befintliga bostäder och lokaler är bullerstörda. En bullerutredning behöver tas fram för att avgöra hur mycket föreslaget planförslag påverkas av buller.



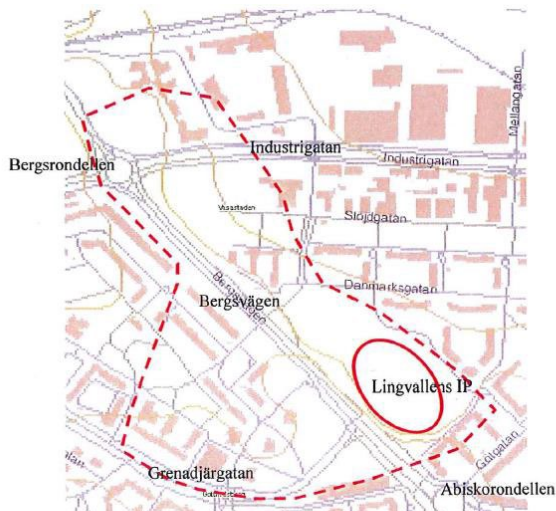
Väg- och trafikbuller, schematiskt presenterat.

Vid ett 100-årsregn finns ingen överskådlig risk för översvämningar, se kartutsnitt nedan. En dagvattenutredning behöver tas fram inom ramen för planarbetet.



Kartunderlag som visar beräknade maxmala översvämningdjup vid 100-årsregn.

Området ligger på gränsen till Lingvallens deponiområde, se utsnitt nedan, vilket innebär att det kan finnas risk för att även det aktuella området är förorenat. Kommande planarbete behöver utreda eventuella föroreningar vidare.



Kartunderlag från Miljöteknisk bedömning av föroreningsspridning från deponi', Stadspartner AB, 2009-02-12.

Investeringar för kommunen och dess bolag

Tekniska verken AB (TvAB) har meddelat att det finns kapacitet för fjärrvärme och el i området. Elkapaciteten behöver bedömas mer ingående i ett senare skede, och det kommer med stor sannolikhet att behöva anläggas en ny transformatorstation i anslutning till nya bostäder. Vad gäller spillvatten och dricksvatten finns kapacitet, men dagvatten behöver utredas tidigt mer i detalj då det enligt uppgift från TvAB inte finns tillräcklig kapacitet i området. Att det bör ske i tidigt skede är viktigt då det kan påverka omfattningen av exploateringen.

Detaljplanearbetet kommer att utreda behovet av ny allmän plats i form av gator och torg inom detaljplaneområdet. Det kan också komma att krävas trafiksäkerhetshöjande eller på annat sätt standardhöjande insatser i intilliggande kommunala gator eller andra allmänna platser för att föreslagen bebyggelse ska kunna komma att genomföras. Huvudprincipen är att dessa insatser liksom kostnader för markåtkomst till fullo ska finansieras av exploatören genom exploateringsbidrag, oavsett om investeringarna behöver göras inom eller i anslutning till detaljplaneområdet. Detta regleras genom exploateringsavtal. För mer information om hur Linköpings kommun arbetar med exploateringsavtal och exploateringsbidrag, se dokumentet *Riktlinjer för exploateringsavtal i Linköpings kommun* (antaget KF 2016-02-16 § 16).

Utredningen ovan är inte en fullständig genomgång av berörda förutsättningar och ingångsvärden. Vid start av ett detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

Stadsplaneringsavdelningens bedömning

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

- Koncept för gestaltning, placering, bebyggelsehöjd och utformning av bebyggelse. Det vill säga en arkitektonisk idé i relation till vad byggnaden bidrar med till stadsdelen.
- Kulturmiljövärden, framför allt kopplade till befintlig centrumbildning.
- Parkering till nya bostäder, ny butik samt helhetsgrepp om parkeringssituationen i området.
- Angöring till ny butik och nya bostäder behöver studeras.
- Befintligt och framtida trafikbuller och eventuella åtgärder i/omkring nya bostäder.
- Ytor för lek, aktivitet och rörelse
- Inlastning till ny matvarubutik
- Trygghet
- Förorenad mark
- Geoteknik
- Dagvattenhantering och skyfall

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.

Stadsplaneringsavdelningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning av bostäder och butik genom en detaljplan.

Framtagande av planeringsunderlag inför planstart

Stångåstaden har efterfrågat besked från kommunen om utredningar som kan påbörjas inför planstart.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att utredningar som rör markmiljö och geoteknik kan påbörjas innan detaljplanen formellt startas. Det gäller underlag för att klargöra platsens förutsättningar. Underlag avseende bebyggelseförslag (exempelvis nya skisser på bebyggelse och platser) ska inte tas fram i detta skede.

Följande underlag bedöms kunna tas fram av exploatören inför planstart.

Underlag	Innehåll, omfattning
Geoteknisk undersökning	Geotekniken bör utredas både för planområdet. Konsult ska anlitas som har erfarenhet av liknande uppdrag. Utredningen bör påbörjas tidigast ett år före bedömd planstart.
Förorenad mark	Undersökning enligt MIFO fas 2, provtagningsplan ska kommuniceras med miljöavdelningen inför start. Konsult ska anlitas som har erfarenhet av liknande uppdrag. Utredningen bör påbörjas tidigast ett år före bedömd planstart.

Utredningar som tas fram av exploatören/den sökande/byggaktören innan planarbetet startar sker på egen risk. Kommunen har huvudansvar för att det planeringsunderlag som används i planarbetet är tillförlitligt och håller rätt kvalitet, vilket innebär att redan framtagna utredningar kan behöva kompletteras eller bearbetas under planarbetet. Inför start av arbete med framtagande av planeringsunderlag bör avstämning med detaljplaneenheten ske. Kommunen rekommenderar att framtagande av planeringsunderlag startar tidigast 1 år innan planerad start av detaljplan, för att vara så aktuella som möjligt (och exempelvis baserade på aktuell lagstiftning eller riktlinjer) vid planstart.

Stadsplaneringsavdelningen

Emelie Greiff