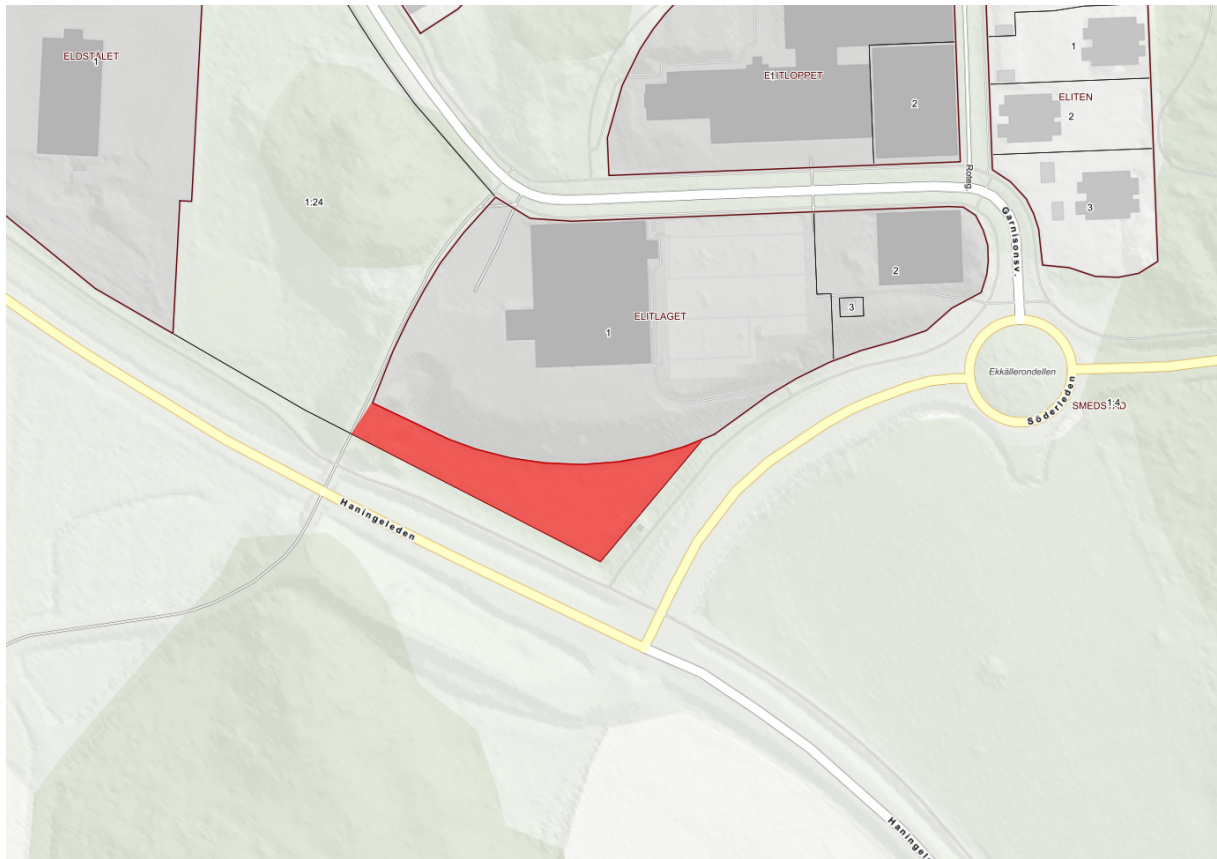


Utredning om planbesked i Garnisonen för Smedstad 1:24



Underlag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

Datum: 2025-01-29

Diarienummer: SBN 2024-918



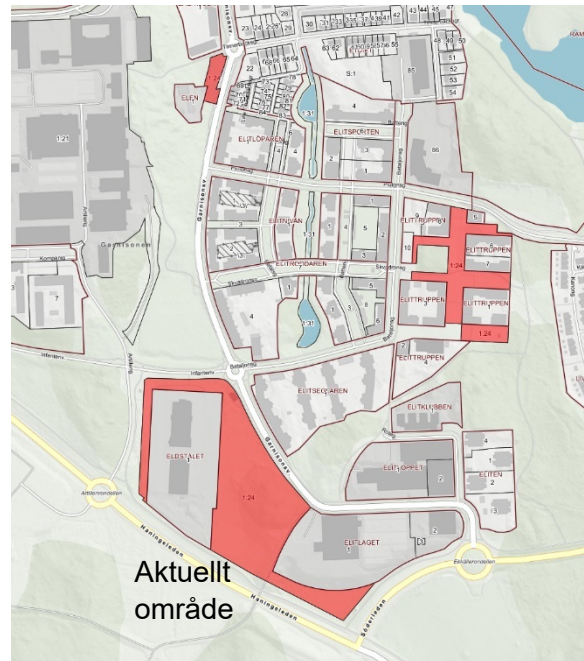
Denna utredning tas fram som ett underlag till samhällsbyggnadsnämndens beslut om ansökt planbesked. Utredningen ska även användas som underlag inför eventuell fortsatt planläggning för berört område, men är inte ett juridiskt bindande dokument.

Bakgrund

Fastighetsägaren Sintrabergen Holding AB (Bonava Sverige AB) har 2024-10-22 inkommit med begäran om ny detaljplan för Smedstad 1:24 i Garnisonen. Exploatören önskar uppföra flerbostadshus utmed Haningeleden intill Stora Coop på fastigheten Elitlaget 1.

Fastigheten ligger drygt 2 km från Linköpings stadskärna och cirka 1 km från Berga Centrum. Fastigheten är uppdelad i fyra delområden. Den berörda delen av fastigheten är det södra röda området och är cirka 2,6 ha.

Genom ansökan vill fastighetsägaren även undersöka möjlighet att delta i samma process som detaljplanen för Elitlaget 1 (utbyggnad av Coops butik). Elitlaget 1 har sedan maj 2024 ett beviljat planbesked för att utöka tillåten byggrätt för handel från 3100 m² till ca 5 100 m².



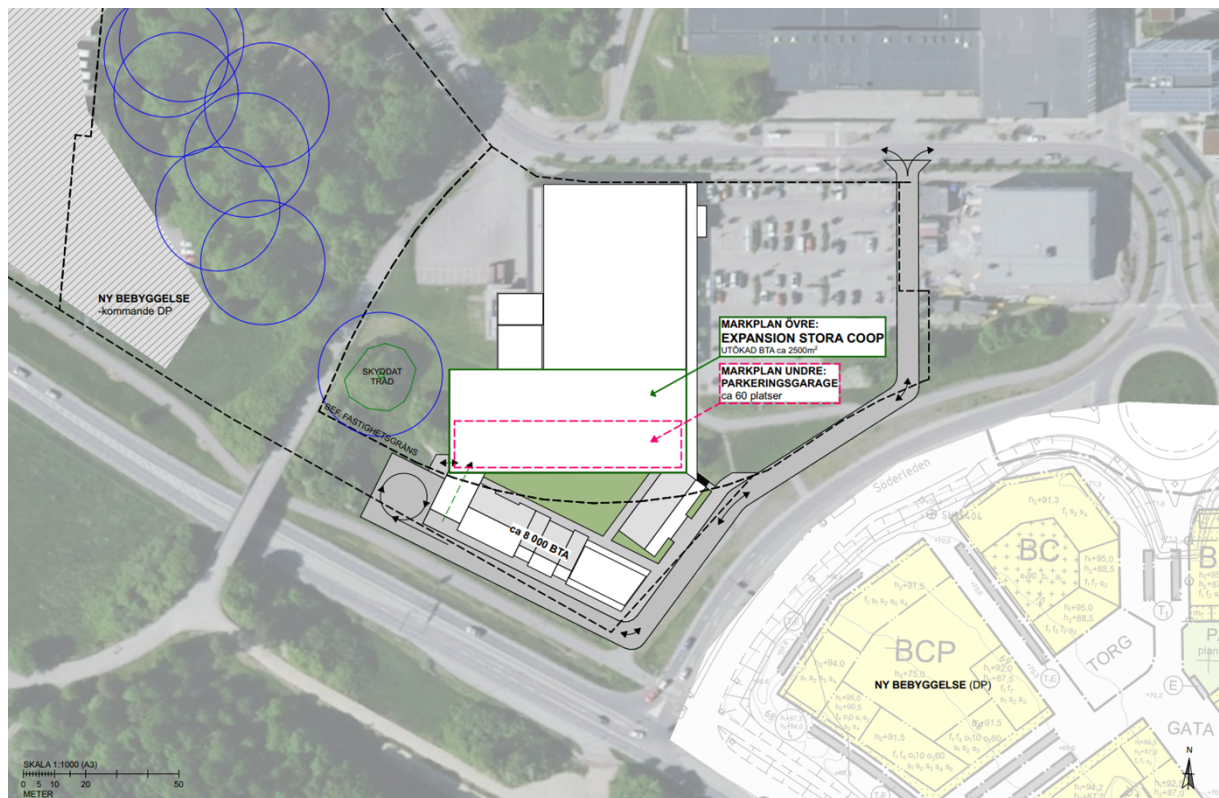
Figur 1: Aktuell fastighet rödmarkerad.

Marken är idag obebyggd och består i huvudsak av grönyta som sluttar från Elitlaget 1, ner mot Haningeleden.

Planansökan

Exploatören önskar uppföra flerbostadshus vid Haningeleden/Söderleden. Husen föreslås få varierande volymer mellan fem till nio våningar med den största volymen i korsningen Haningeleden/Söderleden för att skapa en tyngdpunkt på platsen och stärka stadsdelsnoden. I ansökan anges att förslaget innebär en BTA på cirka 8000 m², vilket skulle kunna motsvara runt 70–80 nya bostäder.

Parkering föreslås lösas genom underjordiskt garage i samma volym som Coops tillkommande byggnad. Det beräknas ge cirka 60 platser enligt föreslagen skiss. Utrymmet mellan Coop och bostäderna skulle kunna bilda en innergård. Angöring föreslås från befintlig infart till Coops parkering, och vidare via en ny anslutning ner till aktuell fastighet. Detta innebär att trafik skulle behöva passera den befintliga parkeringen för att angöra parkeringsgaraget.



Figur 2: Situationsplan (Winell & Jern).



Figur 3: Illustration över föreslagna bebyggelse sett från syd (Winell & Jern).



Figur 4: Illustration, sett från nordost (Winell & Jern).



Figur 5: Illustration, sett från sydväst (Winell & Jern).



Figur 6: Illustration, sett från väst (Winell & Jern).



Figur 7: Illustration, sett från nordväst (Winell & Jern).

Gällande planer och planeringsunderlag

Översiktsplanering

Den aktuella fastigheten omfattas av översiktsplan för staden (2010) och är enligt översiktsplanen utpekad som BL-område (stadsdel med blandad bebyggelse: bostäder, verksamheter, kontor, service och handel). Ny bebyggelse ska därmed i möjligaste mån bidra till en blandad stadsbebyggelse, där bostäder, arbetsplatser och service blandas på både byggnads- och kvartersnivå.

Fastigheten omfattas även av tillägget till översiktsplanen - *Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad* (2022). I Utvecklingsplanen för ytterstaden är aktuellt område utpekad som stadsdelsnod vilket innebär att området utgörs av ett befintligt stadsdelscentrum eller handelsetablering som bedöms ha goda förutsättningar att fortsätta utvecklas till ett mer

komplett stadsdelscentrum med ett gott utbud av basservice. Utpekade stadsdelsnoder har också potential att utvecklas som kvalitativa lokala mötesplatser och centrumområden med en koncentration av handel, service och bostäder och utveckling av nodens offentliga platser.

Ansökan bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Gällande detaljplan

Området omfattas inte av detaljplan.

Gränssnitt till närliggande detaljplaner

Berga Äng är en detaljplan som antogs 2023. Den möjliggör framförallt bostadsbebyggelse med inslag av centrumverksamhet. Även en skola möjliggörs i detaljplanen. Berga Ängs bebyggelse längs Haningeleden har en tillåten högsta nockhöjd som tillåter motsvarigheten till fem till sju våningar, de flesta byggrätterna möjliggör även inredning av vind, se illustration i figur 8.

Det pågår ytterligare en närliggande detaljplan, för fastigheten Eldstålet 1 med flera (bland annat Smedstad 1:24). Denna plan närmar sig samrådsskedet. Syftet med planen är att möjliggöra bostäder i flerfamiljshus och eventuella verksamheter som kontor och handel.

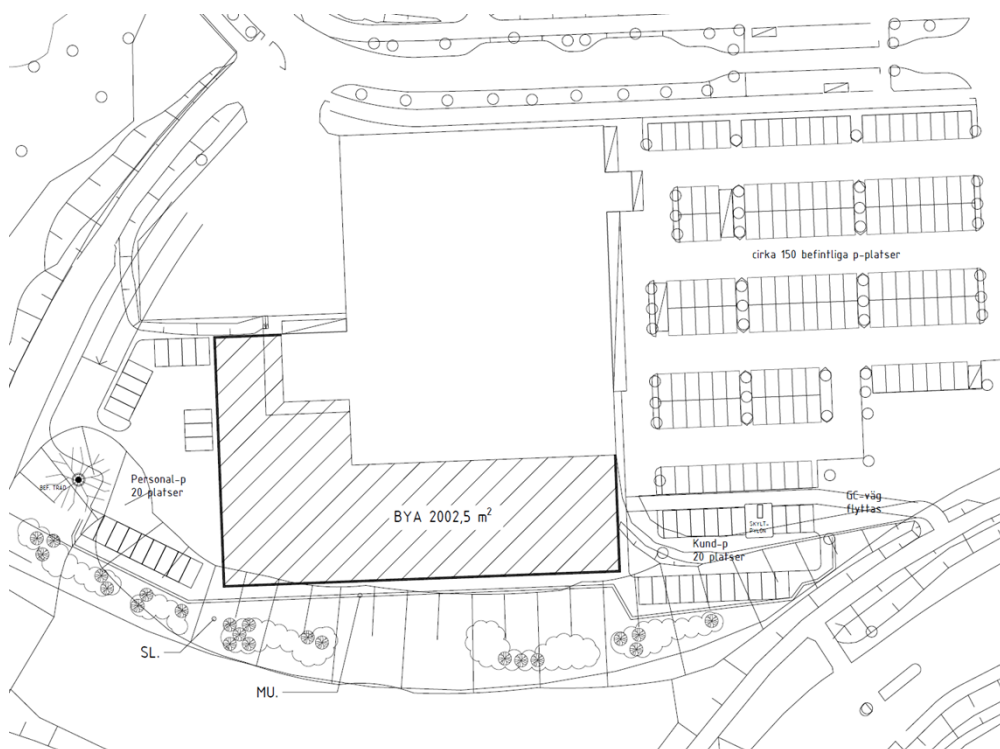


Figur 8: Illustration över Berga Äng.

Kommande planarbete för Elitlaget 1

För den intilliggande fastigheten Elitlaget 1 finns ett beviljat planbesked från 2024-05-22 för att utöka Coops verksamhet med ca 2000 kvm. Starten av denna detaljplan har prioriterats av samhällsbyggnadsnämnden och ska starta under början av 2025. Situationsplan som var underlag för bedömningen av planbesked för Elitlaget 1 syns i figur 9 nedan.

Stadsplaneringsavdelningens bedömning är att planansökan för Smedstad 1:24 är beroende av att kunna delta i planarbetet för Elitlaget 1. Detta då en del av marken föreslås användas samnyttjat, exempelvis infart för parkering och parkeringsanläggning. En del frågor har även påverkan av varandra, exempelvis förhållanden för innergård och påverkan från varuleveranser. Att driva en separat planprocess för exploatering inom Smedstad 1:24 bedöms inte vara möjligt då frågor behöver drivas samordnat. I dagsläget finns ingen överenskommelse mellan parterna.



Figur 9: Situationsplan från det beviljade planbeskedet för Elitlaget 1.

Utredning

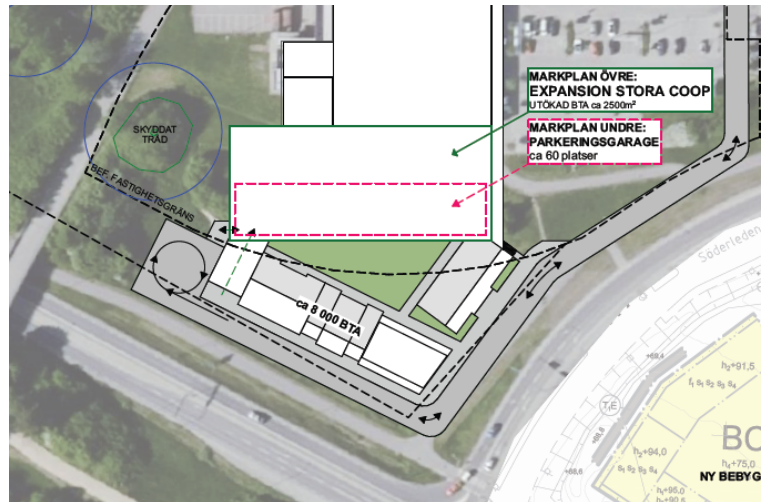
Gestaltning

I ansökan illustreras en större byggnadsvolym om cirka 9 våningar i hörnet vid korsningen Haningeleden/Söderleden. Övrig del av byggnadskroppen föreslås vara 5–6 våningar. Uttrycket mot Söderleden är känsligt och platsen blir en entré till stadsdelen. Platsen ligger exponerat och i synfält för många förbipasserande. Därför är det viktigt att platsen ges en omsorgsfull gestaltning.

Stads- och landskapsbild påverkas, men bedömningen är att påverkan är positiv med möjlighet att stärka området som en stadsdelsnod. Dessutom finns förutsättning att skapa en mer sammanhållen front mot Haningeleden tillsammans med exploateringen i Berga äng och Eldstålet 1.

En analys av omfattning och disponering behöver ske i det tidiga planarbetet. I ansökan illustreras förgårdsmark och en vändplan för angöring väster om föreslagen byggnad. Förutsättningar för detta behöver studeras.

Tillskapande av kvalitativa utemiljöer med bra dagsljusförhållanden för de boende är en fråga som behöver bearbetas inom planarbetet.



Sociala aspekter

Att skapa en god livsmiljö för människor är en viktig del av kommande planarbete. En stor del av närmiljön består av livsmedelsbutik med tillhörande parkering och varumottagning. Därför behöver det finnas andra kvalitativa, miljöer som väger upp var människor kan träffas och samspela. Närheten till Tinnerö eklandskap är en positiv aspekt och bidrar till att de boende har tillgång till ett naturreservat inom några hundra meter från bostaden.

Trafiksituationen vid Haningeleden är dock ansträngd och det är viktigt att goda miljöer finns runtomkring. Extra viktigt blir att utreda förutsättningar för en godtagbar utemiljö på innergården som blir de boendes skyddade sida.



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 barnperspektiv (nästa stycke) bedöms bli viktiga i kommande detaljplanearbete eftersom platsen idag för att stärka de kvaliteter för rekreation som finns i direkt närmiljö.

Barnperspektiv

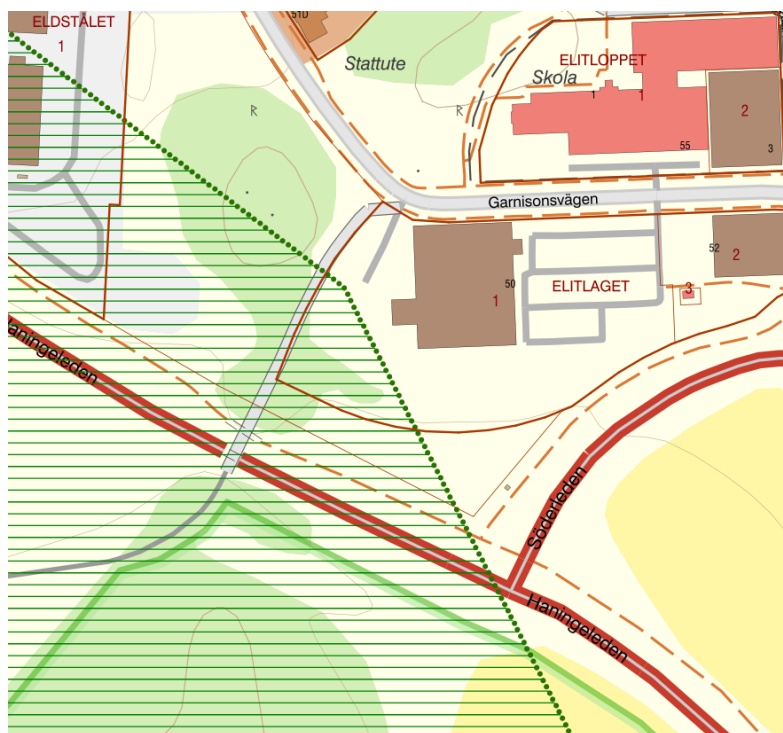
Planförslaget innebär tillskapande av bostäder, vilket medför att utemiljö behöver tillskapas för barn inom närområdet. Detta kan anses vara en positiv effekt kopplad till barnperspektivet. Planarbetet behöver därmed bearbeta frågan hur trygga närmiljöer tillskapas där barn kan röra sig fritt. Platsen ligger intill en större bilparkering samt två större trafikleder vilket är negativt ur ett barnperspektiv. Därför är trafiksäkerhet en viktig fråga att arbeta med. Det finns inga direkta kvaliteter för barn i det direkta närområdet. En större lek- och aktivitetsplats finns cirka 500 meter norr om planområdet.

Natur- och kulturvärden

Fastigheten berörs delvis av riksintresse för naturvården, se figur 10. Föreslagen exploatering ligger ca 50 m från Natura 2000 område och en ny prövning hos Länsstyrelsen kan behöva göras. Det gjordes en prövning i samband med planprövning av Berga äng men kumulativa effekter kan bli en fråga för detta projekt.

Det finns vissa naturvärden, bland annat en stor ek, och en fuktig-blöt sänka i området. Dessa behöver hanteras i en eventuell detaljplan, där ekologisk kompensation kan bli aktuellt. Det befintliga grönstråket längs Haningeleden är viktigt att bibehålla.

Området berörs inte av några kulturvärden.



Figur 10: Bild som visar riksintresseområde för naturvård.

Kommunikationer

Bilparkering för bostäder föreslås byggas i underjordiskt under Coops kommande utbyggnad. Det förutsätter att planerna genomförs samtidigt och att avtal upprättas mellan parterna.

Angöring till bostäderna föreslås från infart till Coops befintliga parkering. Denna lösning bedöms kunna vara aktuell, men behöver studeras mer noggrant i planarbetet för att undvika konflikt mellan angöringstrafik och gång/cykel. Alternativa angöringslösningar bör också

studeras, exempelvis att angöra bostäderna från väster om Coops butik där befintligt varuintag är.

Det finns goda förutsättningar för kollektivtrafik i området med busslinjer som trafikerar platsen regelbundet. Förutsättningar för gång- och cykeltrafik är mycket goda med väl utbyggda gång- och cykelvägar till och från området. Gång- och cykelkoppling till Berga Äng behöver ses över för att skapa en trafiksäker övergång över Söderleden.

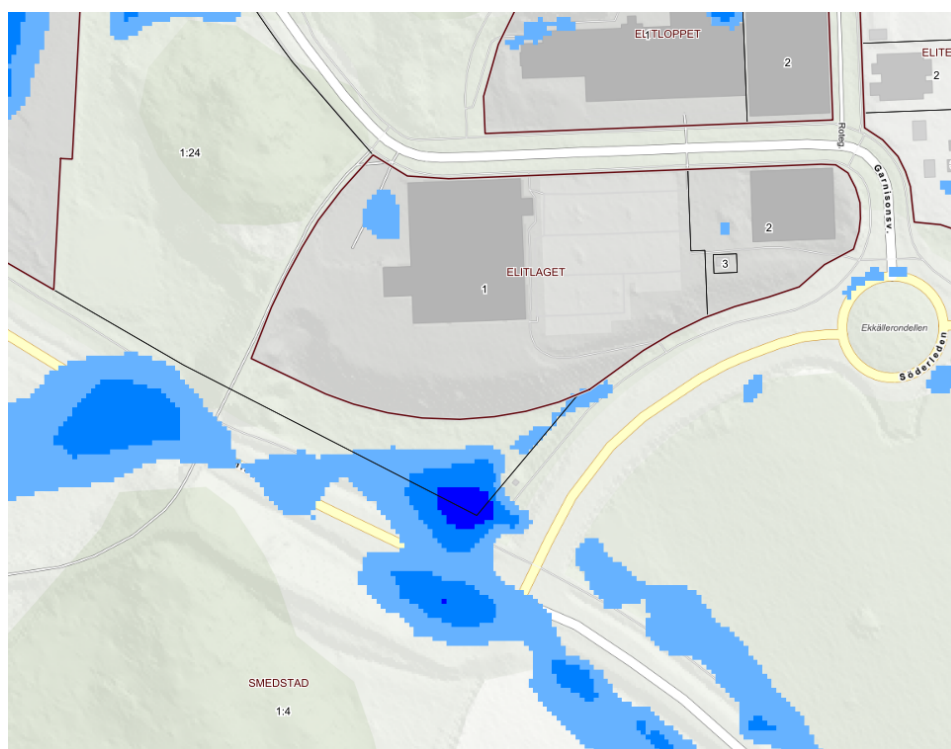
Kurvan på Garnisonsvägen strax norr om Ekkällerrondellen är i dagsläget väldigt snäv och skapar problem för viss trafik. En översyn av kurvan kan behöva göras i samband med planarbetet.

Östgötatrafiken vill bygga ut Garnisonsvägen till stomlinjetrafik. Det är en fråga som kommer bevakas under kommande planarbete.

Allmänt

Dagvatten och skyfall

Fastigheten riskerar enligt kommunens översiktliga skyfallskartering att översvämmas vid skyfall. Vid korsningen Haningeleden/Söderleden finns en lågpunkt där vatten riskerar att samlas. Förutsättningarna måste utredas noggrant i samband med planarbetet.

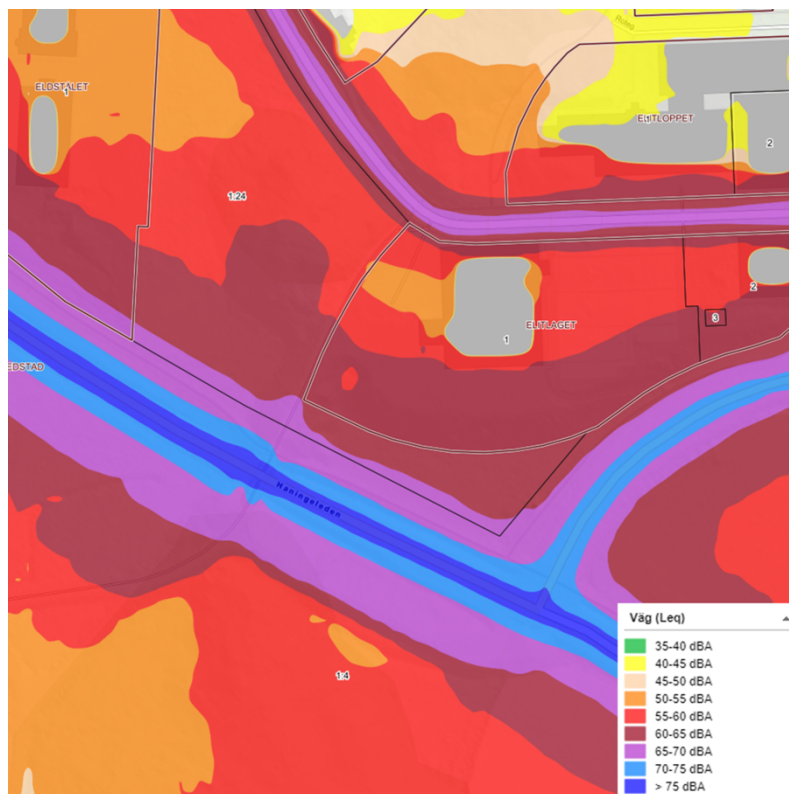


Figur 11: Kommunens översiktliga skyfallskartering för ett 100-årsregn. Den mörkaste blå representerar ett djup på över 0,5 meter vilket innebär stor risk för materiella skador samt risk för hälsa och liv.

Buller

Platsen ligger mycket nära Haningeleden och Söderleden som är vältrafikerade vägar med hög bullernivå. Den delen av fastigheten som föreslås exploateras har bullernivåer mellan 60–70 dBA ekvivalent, se figur 11. Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Om gränsen överskrids bör:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.



Figur 12: Kommunens bullerkartläggning på platsen.

I ansökan föreslås ett släpp i bebyggelsen mot Söderleden, detta innebär att ljud enklare flödar in på innergården. Möjligheten för en stäng fasad eller portik mot Söderleden bör utredas inom kommande detaljplan.



Markförutsättningar

Marken på platsen består främst av postglacial finlera, se figur 12.



Figur 13: Jordarter på platsen. Område som är ljusgult med vita symboler är postglacial finlera.

Det finns även en del höjdskillnader på platsen som behöver beaktas. I slänten söder om befintlig butiksbyggnad råder allmän aktsamhet med hänsyn till skredrisk. Området omfattas av en lutningsanalys gjord av Statens geologiska institut (SGI). Områdets geotekniska förutsättningar måste utredas i samband med planarbetet och föreslagen utbyggnad ska anpassas därefter.



Figur 14: Bilden visar aktsamhetsområden markerade med gul färg (SGI).

Investeringar för kommunen och dess bolag

Det finns en fjärrvärmeledning byggd 2008 som ligger i det östra hörnet av Smedstad 1:24. Det är en större matarledning från Söderleden som dels avviker av mot Berga Äng men även är tänkt att den ska gå vidare till andra sidan Haningeleden. Vid exploatering på platsen behöver ledningen först flyttas.

Kapacitet för el är god i dagsläget. Däremot finns närliggande exploateringar i Eldstålet och Berga Äng som påverkar kapaciteten. Det kan eventuellt behövas förstärkningsåtgärder. Tekniska verken har haft ett pågående förstärkningsprojekt där befintliga kablar som sneddade över tomten vid det sydligaste hörnet vid gång- och cykelväg har flyttats så att de inte ska hamna i konflikt med detaljplanen.

Detaljplanearbetet kommer att utreda behovet av ny allmän plats i form av gator, torg, parker och natur 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

Stadsplaneringsavdelningen gör den samlade bedömningen att det finns stora fördelar med att ta ett helhetsgrepp kring området för att skapa en stadsmässighet och ett effektivt markutnyttjande mot Haningeleden mellan Berga Äng och Eldstålet. Om detta inte samordnas så omöjliggörs exploatering på längre sikt. Därmed ser Stadsplaneringsavdelningen skäl att pröva förslag till förtätning inom aktuell fastighet genom detaljpaneläggning. Planprövning kan tillåtas med följande medskick:

- Att detaljplanen prioriteras och genomförs tillsammans med kommande detaljplan för Elitlaget 1. Det bedöms vara nödvändigt att driva projekten tillsammans, en enskild detaljplan för bostadsbebyggelsen är varken lämpligt eller möjligt.

Följande frågor blir 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 platsen.
- Trafik, trafiksäkerhet, samordnad parkering och angöring
- Befintligt och framtida trafikbuller samt eventuella åtgärder i/omkring nya bostäder
- Geoteknik och ras- och skredrisk
- Befintliga naturvärden
- Dagvatten- 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.

Framtagande av planeringsunderlag inför planstart

Sökande har efterfrågat besked från kommunen om planeringsunderlag som kan påbörjas inför planstart.

Kommunen bedömer inte att det är lämpligt att göra utredningar i förtid. Anledningen är att detaljplanen, vid beviljat planbesked, föreslås få startbeslut per omgående och drivas i samma detaljplan som Elitlaget 1.

Stadsplaneringsavdelningen

Jonathan Holmsten