



## **Detaljplan vid Ekholmsvägen i Norra Ekholmen – Planbesked och startbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Prövning av ny detaljplan för del av Risgrynet 1 och 2, del av Riskornet 1, del av Ekholmen 2:1 samt hela Ekholmen 2:13 tillåts.
2. Prövning av ny detaljplan för del av Risgrynet 1 och 2, del av Riskornet 1, del av Ekholmen 2:1 samt hela Ekholmen 2:13 får inledas.

### **Ärende**

Ansökan om planläggning inkom 2017-10-09 från Riksbyggen och avser planläggning för ca 200 bostäder på befintlig markparkering samt möjlighet till nytt parkeringshus. Prövningen gäller fastigheterna Risgrynet 1, Risgrynet 2, Riskornet 1, Ekholmen 2:1 och Ekholmen 2:13. Till ansökan bifogades en illustrationsskiss som redovisar byggnadsbehovsvolym.

Ett detaljplaneprogram för Norra Ekholmen upprättas för närvarande och är föremål för beslut i Samhällsbyggnadsnämnden 2017-10-18. I detta program ingår en planerad etappindelning för en tänkt utbyggnad. Föreliggande detaljplaneansökan gäller utpekad Etapp 1 i denna etappindelning. I detaljplaneprogrammet anges att Etapp 1 får påbörjas men inte samrådats innan programmet har godkänts. Detta ska följas vid planprocessen.

Etapp 1 är delvis oavhängig resterande delar av detaljplaneprogrammets intentioner och innehåller få utbyggnadsrestriktioner eller förväntade intressekonflikter.

#### **Tidsplan:**

Starbesked	november 2017
Samråd	maj 2018 (eller efter att planprogrammet har godkänts)
Granskning	oktober 2018
Antagen	januari 2019

Beslutsunderlag: *Detaljplaneprogram för Norra Ekholmen (2017-08-23)*



## Bakgrund

2010-12-09 (Dnr 2010-365) inkom Riksbyggen med planförfrågan om byggnation på fastigheten Ekholmen 2:13. Planförfrågan mynnade 2016 ut i att Samhällsbyggnadsnämnden beslutade om att upprätta ett detaljplaneprogram för hela Norra Ekholmen med syftet att se på en utbyggnad i ett större sammanhang. Detaljplaneprogrammet har upprättats och är föremål för beslut om samråd i Samhällsbyggnadsnämnden 2017-10-18. Föreliggande detaljplaneansökan gäller utpekad Etapp 1 i denna etappindelning. I detaljplaneprogrammet anges att Etapp 1 får börjas och samrådas innan programmet har godkänts. Befintliga detaljplaner omöjliggör en utbyggnad av området i enlighet med detaljplaneprogrammets intentioner och behöver ersättas av en ny detaljplan.

## Utredning

### Översiktsplan

I översiktsplan för staden Linköping omnämns området inte specifikt utan ingår under benämningen ”Bostäder med inslag av verksamheter. Förtätning kan bli aktuell”.

### Detaljplaneprogram

I detaljplaneprogram för Norra Ekholmen (Ej godkänt program - beslut om samråd i Samhällsbyggnadsnämnden 2017-10-18) beskrivs intentionerna för området som lämpligt för förtätning med flerbostadshus i byggnadskroppar som möter Ekholmvägen men som trappas ned i höjd mot befintlig bebyggelse i norr. Vidare beskrivs en önskvärd påbyggnad i 1-2 plan parkeringshus/ parkeringsdäck på befintlig markparkering på den kommunägda fastigheten Ekholmen 2:1. Ekholmvägen föreslås omdanas till gatukaraktär med fokus på lägre hastigheter på Ekholmsvägen. Inkommen planansökan är i överensstämmelse med detaljplaneprogrammets intentioner.



Bild 2: Illustrationskarta från detaljplaneprogrammet (etapp 1 inringad)





Bild 3: Etappindelning för detaljplanprogram Norra Ekholmen. Etapp 1 utgör föreliggande planområde.

### Detaljplan

Hela planområdet är idag planlagt av 2-4 detaljplaner. Huvuddelen (> 98%) av det tänka planområdet är idag planlagt av följande detaljplaner:

- SPL 494: Stadsplan för del av Ekholmen, januari 1969
- SPL 593: Stadsplan för del av stg 4983 (mellan kv Risskörden och kv. Risgrynet), april 1974

En mycket liten del (vägområdet av Ekholmsvägen) av följande detaljplaner kan också ingå i planområdet:

- SPL 512 Stadsplan för del av Ekholmen, januari 1970
- SPL 541, Stadsplan för del av Ekholmen, september 1971

Detaljplanerna är fullt genomförda och i full enlighet med befintliga förhållanden.

## Sakintressen

Generellt omfattar det tänkta planområdet få utbyggnadsrestriktioner och intressekonflikter. Nedan redovisas de viktigaste:

- **Kulturmiljö:** Inom ramen för detaljplaneprogram för Norra Ekholmen har en kulturmiljöutredning genomförts (WSP, december 2016). Denna påvisar visst kulturhistoriskt värde för befintlig bebyggelse. Hänsyn ska tas till befintlig bebyggelse i fråga om b.l.a. arkitektur, volym och skuggning.
- **Infrastruktur:** Vatten-, avlopps- och fjärrvärmeledningar kan behöva flyttas för att möjliggöra ny bebyggelse.
- **Trafik Ekholmsvägen:** Idag trafikeras Ekholmsvägen av busslinjerna 15 och 251 samt av lokaltrafik till bostadsområden, vårdcentral, förskola och skolor i närområdet. Hastigheterna är generellt höga då utfarterna är relativt få, gatan är rak och körfältet relativt brett. Gatan kantas också av stora lönnar.
- **Trafik till och från Ekholmsskolan:** Intentionerna enligt detaljplaneprogrammet för hämtning och lämning vid Ekholmsskolan ska beaktas i planarbetet.
- **Parkering:** Ny bebyggelse föreslås på befintlig markparkering som servar befintlig bebyggelse. Dessa måste ersättas samtidigt som parkering till ny bebyggelse säkerställs. Ny parkering kan tillkomma genom en kombination av markparkering, ev. gatuparkering (kantsten) samt nytt parkeringshus.
- **Risk och säkerhet:** Del av planområdet ligger inom observationsavstånd (200 m) från närliggande bensinstation.

## Bedömning

De intressekonflikter som finns bedöms som relativt små och lösbara. Ny bebyggelse bedöms kunna tillföra området högre befolkningstäthet vilket medför b.l.a. större underlag för verksamheter och kollektivtrafik. Ny bebyggelse bedöms också kunna bidra till att förbättra gatumiljön på Ekholmsvägen.

## Tid

Arbetet bedöms inledas tidigast under hösten 2017 och kunna vara slutfört till tidigast första kvartal 2019. Plankontoret bedömer att resurser finns för att

upprätthålla tidplanen. Detaljplanen får dock inte gå ut på samråd förrän planprogrammet för Norra Ekholmen har godkänts av samhällsbyggnadsnämnden.

Tiden för planens slutförande baseras på uppskattad tid för och kan komma att ändras. Ändrande förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras.

Tidsplan:

Starbesked	november 2017
Samråd	maj 2018 (eller efter att planprogrammet har godkänts)
Granskning	oktober 2018
Antagen	januari 2019

### Upplysning

Beslut att godkänna att en ny detaljplan prövas innebär att kommunen bedömer att det är befogat att pröva förslaget. Planbeskedet föregriper inte den detaljplaneprocess då förslagets lämplighet och genomförbarhet slutligen prövas. I den processen kan förslaget behöva justeras eller planarbetet avbrytas.

Ett avtal ska tecknas mellan kommunen och den sökanden innan samråd av detaljplanen kan påbörjas. I avtalet regleras fördelningen av planarbetets kostnader. Utgångspunkten är att hela plankostnaden debiteras den sökande liksom den del av genomförandekostnaden som berör den nytillkommande bebyggelsen.

Ett planbesked kan enligt 13 kap. 2§ plan- och bygglagen (2010:900) inte överklagas.

---

Plankontoret

Alisa Basic

Peter Tomtlund

Beslutet skickas till:  
Riksbyggen  
Lejonfastigheter

Christer Gunnarsson,  
Utbildningskontoret  
[Christer.Gunnarsson@linkoping.se](mailto:Christer.Gunnarsson@linkoping.se)