



Detaljplan i Djurgården för del av Smedstad 1:4

Beslut om samråd

Förslag till beslut

1. Detaljplan i Djurgården för Smedstad 1:4 (område A och B) får bli föremål för samråd.
2. Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken antas uppstå till följd av detaljplan för Detaljplan i Djurgården för Smedstad 1:4 (område A och B).

Ärende

En planprovning har inletts för område A och B på Djurgården för fastigheten Smedstad 1:4 m.fl. för att undersöka möjlighet att påbörja den först större utbyggnadsetappen av Djurgården och planlägga för ca 2500 bostäder, kommunal och privat service samt verksamheter i en tät och blandad stadsmiljö.

Ambitionen är att uppnå variation genom att i planen blanda olika bebyggelsestyper, variera byggnadernas höjd och skala samt möjliggöra för olikartad utformning av bebyggelsen. Högre bebyggelse medges längs det centrala stråket Hertig Johans allé och i synnerhet i Djurgårdens centrum där planen möjliggör för bebyggelse i upp till 15 våningar.

En blandning av funktioner eftersträvas i området. Handels- kontors- och centrumverksamheter koncentreras till de torgmiljöer som tillskapas längs huvudstråket Hertig Johans allé och Djurgårdens centrum. Kommunal service så som skola, förskola och gruppbonden placeras i park- och naturnära lägen.

Närheten till Tinnerö eklandskap gör sig påmind genom de höga natur- och kulturmiljövärden som finns i nära anslutning till men även inom detaljplanens avgränsade område. Dessa värden utgör en viktig förutsättning och tillgång i utbyggnaden av Djurgården.

Beslutsunderlag:
Tjänsteskrivelse
Planbeskrivning med behovsbedömning
Plankarta del 1 och 2
Miljökonsekvensbeskrivning

Bakgrund

För den nya stadsdelen Djurgården upprättades 2005 ett områdesprogram där åtta olika utbyggnadsdelar/stadsdelar (A-H) identifierades. Området är också utpekad i *Översiktsplan för staden Linköping* (2010). År 2016 togs beslut om att planprövning skulle inledas för del av Smedstad 1:4 m.fl. vilket till stora delar innefattar områdena A och delvis B från områdesprogrammet. Angränsande till planområdet och till viss del överlappande finns en antagen detaljplan för Djurgårdens centrum (laga kraft 2013).

En förstudie med förslag på idéer och principer för område A och delvis B togs fram under år 2015 och början av år 2016 för att underlätta efterföljande detaljplaneläggning. I denna presenteras förutsättningar samt ett översiktligt förslag på stadsbyggnadsskiss för området med struktur för trafik, kvarter och grönområden.

År 2015 anlades bussgatan Hertig Johans allé samt delar av Djurgårdens centrum byggdes ut.

Orienteringskarta



Bild 1. Planprövningen avser område A och del av område B enligt områdesprogrammet, ungefärlig avgränsning enligt inringning ovan.

Planprövningen

Planens mål är att möjliggöra för stadens expansion på ett sätt som bidrar till att sammanbinda staden i enlighet med ÖP stadens utbyggnadsstrategi. Planens syfte är att med beaktande av områdets förutsättningar och hänsyn till riks- och allmänna intressen, fortsätta utbyggnaden av Djurgården och planlägga för bostäder samt kommunal och privat service och verksamheter i en tät och blandad stadsmiljö. Utöver detta är syftet att integrera naturen som en kvalitet i boendemiljön.

Stadsbyggnadsprinciper som eftersträfvats och ska sammanvägas i detta arbete är:

- Hög bebyggelse koncentreras till centrumläge och utmed huvudgator
- God orienterbarhet inom planområdet och en tydlig entré för stadsdelen norrifrån
- Flexibilitet och variation gällande utformning och gestaltning
- Huvudgatorna kantas av bebyggelse med placering nära gata och entréer mot gata för att uppnå en stadsmässighet och tydliga gaturum
- Bevara och utveckla natur- och kulturmiljövärden

Den huvudsakliga markanvändningen som anges i detaljplanen är bostadsändamål. Förslaget innefattar ca 2000 bostäder. I huvudsak flerbostadsbebyggelse med inslag av småhusbebyggelse med villor och radhus. Övrig markanvändning avser centrum-, handels-, och kontorsändamål samt park, natur, idrotts- och skol/förskoleverksamhet, vårdboende och tekniska anläggningar och parkering. Parkering sker genom kommunalt friköpssystem i parkeringshus.

Utformningen av området innebär en småskalig kvartersstruktur med ett finmaskigt gatunät. Ambitionen är att skapa variation i stadsrummet vilket görs genom att i planen blanda olika bebyggelsestyper, variera byggnadernas höjd och skala samt möjliggöra för olikartad utformning av bebyggelsen. Bebyggelse avsedd för bostadsbebyggelse kommer att markanvisas för olika upplåtelseformer, i olika storlekar.

Utredningar/viktiga förutsättningar

Planområdet ligger i nära anslutning till riksintresseområde för kulturmiljövård och delvis inom riksintresseområde för naturvård samt angränsar i söder till tre Natura 2000-objekt. Området berörs även av riksintresse för luftfarten, riksintresse för totalförsvaret och riksintresse för kommunikationer (Götalandsbanan).

Inom området eller i dess närhet har även artskyddade och biotopskyddade arter/objekt noterats. Ansökan om dispens från några av dessa kommer att ske i samband med planprovningen.

Planområdet ligger till viss del inom strandskyddsområde. I samband med planprovningen kommer kommunen att söka dispens för upphävande av strandskydd enligt så kallade särskilda skäl inom kvartersmark och allmänplats mark som inte benämns med *park* eller *natur*.

Inom aktuellt planområde passerar Tinnerbäcken i form av ett åkerdike benämnt *Åsmedstaddiket*. Det ingår i ett sk. dikningsföretag från 1904 vilket kommunen enligt överenskommelse med fastighetsägare av Aska 6:1 avser ompröva. Omprövning sker i Mark- och miljödomstolen. Beräknad hanteringstid är ca 1 år.

I samband med genomförande av planen kommer åkerdiket att omvandlas till en bäck, det ställer krav på en tillståndsansökan för vattenverksamhet, vilket i sin tur ställer krav på en miljökonsekvensbeskrivning. Tillståndsprovning för vattenverksamheten sker i Mark- och miljödomstolen. Beräknad hanteringstid är ca 1 år.

En omfattande skyfallskartering pågår vilken utgör underlag både till gestaltningen av bäcken, dagvattenhanteringen inom området samt till ansökan om vattenverksamhet och omprövning av dikningsföretaget.

Tinnerbäcken är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv och ska därmed uppnå miljö kvalitetsnormen för vatten "God vattenstatus" senast år 2021. Ekologisk status i Tinnerbäcken är klassad som *Dålig* och Kemisk status är klassad som *Uppnår ej god*. Det beror bl.a. på att gränsvärdet för PFOS i ytvatten överskrids. Helhetsgrepp för Tinnerbäcken i och med startat åtgärdsprogram pågår. Öster om planområdet har Räddningstjänsten ett övningsområde där brandskum använts vilket bl.a. innehåller ämnet PFOS. Ej godkända halter för PFOS har uppmätts i ytvatten och sediment inom planområdet till följd av spridningen av föroreningarna i intilliggande område. Detta hanteras som ett tillsynsärendet men kan kräva tillfälliga lösningar för att begränsa spridning inom planområdet och nedström i vattenförekomsten Tinnerbäcken.

En geoteknisk undersökning har genomförts vilken visar på olika markförutsättningar inom området. Byggnadshöjd och exploateringsgrad har anpassats därefter.

Återstående utredningar/arbete:

Luftberäkningar kan behöva kompletteras med avseende på de konsekvenser som kommer av ökad biltrafik i samband med utbyggnaden av Djurgården och den följd det får för att uppnå miljö kvalitetsnormen för luft på gatorna centralt i staden.

Hantering av buller behöver eventuellt hanteras vidare.

Etappindelning, utbyggnadsordning och genomförandetid behöver studeras vidare.

Miljöbedömning

Detaljplanen bedöms innebära betydande miljöpåverkan genom sin stora geografiska omfattning samt på grund av närheten till, samt risken för, påverkan på såväl Natura 2000 som riksintresseområdena för natur- och kulturmiljövård. Ytterligare en anledning är planens möjliga påverkan på miljökvalitetsnormen (MKN) för vatten kopplat till vattenförekomsten Tinnerbäcken. Bedömningen om betydande miljöpåverkan föranleder att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) krävs.

Kopplat till detaljplanen har en MKB tagits fram. Ytterligare två MKB:er tas fram till tillståndsprovningen för Natura 2000 och tillståndsprovningen för vattenverksamheten.

Tid

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

Samråd	Sommaren 2018
Granskning etapp 1	Vintern 2019
Granskning etapp 2	Våren 2019
Antagande etapp 1	Hösten 2019
Antagande etapp 2	Våren 2020
Laga kraft etapp 1, tidigast	Årsskiftet 2020
Laga kraft etapp 2, tidigast	2020
Utbyggnad gator	Efter laga kraft

Jämställdhet

Jämställdhet ska beaktas i planprovningen.

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Klicka här för att ange text.