



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plankontoret
Elin Pettersson

2020-01-10

Dnr SBN 2017-478

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan i Östra Valla för del av Idrottsföreningen 1 m.fl. (Djurgårdsgatan)

Startbeslut

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Östra Valla för del av Idrottsföreningen 1 m.fl. (Djurgårdsgatan) får påbörjas.
2. Plankontoret ges rätt att anvisa mark/byggrätt till Stångåstaden. Rätt att teckna erforderliga avtal ska ske i enlighet med ordinarie delegationsordning för exploateringsverksamheten.
3. Direktanvisningen till Stångåstaden begränsas till del av fastigheten Valla 1:6 som är belägen mellan fastigheten Idrottsföreningen 1 och Djurgårdsgatan.

Ärende

Fastighetsägaren Stångåstaden AB har den 2017-06-09 inkommit med en begäran om ny detaljplan för delar av sin fastighet Idrottsföreningen 1 samt delar av den kommunala fastigheten Valla 1:6. Ansökan omfattar förtätning med cirka 100 nya bostäder i 3-7 våningar på ett område som idag innehåller bland annat parkering, lekplats och grönytor. Byggnation i området förutsätter viss markreglering för att få till en lämplig kvartersstruktur i enlighet med detaljplanprogrammets intentioner. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2017-12-14 att en detaljplaneprovning i Östra Valla för Idrottsföreningen 1 (Djurgårdsgatan) tillåts. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att planläggning i Östra Valla för del av Idrottsföreningen 1 m.fl. nu kan påbörjas. Planprovningen kommer ta hänsyn till lokaliseringstuderingar om vart behovet av skol- och förskoleplatser kan ordnas samt projekteringen för ombyggnaden av Djurgårdsgatan. I kommande planarbete behöver bland annat följande utredas; gestaltning, påverkan på omgivningen, trafik, buller, luftmiljö samt teknisk försörjning. En ny detaljplan förväntas prövas med standardförfarande. Arbetet bedöms inledas första halvåret 2020 och kunna vara slutfört till tidigast andra halvåret 2021.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Detaljplan i Östra Valla för Idrottsföreningen 1 m.fl. – startbeslut

Idrottsföreningen 1 ansökan om planbesked

Idrottsföreningen 1 komplettering ansökan 170918

Idrottsföreningen 1 Utredning planbesked 171109

Bakgrund

Fastighetsägaren Stångåstaden AB har den 2017-06-09 inkommit med en begäran om ny detaljplan för delar av sin fastighet Idrottsföreningen 1, som ligger i korsningen Djurgårdsgatan/Trumslagaregatan/Garnisonsvägen. Fastighetsägaren har uppmärksammat intentionen i detaljplanprogrammet för Innerstaden 1:29 m.fl. Djurgårdsgatan (godkänt juni 2015) och föreslår förtätning med cirka 100 nya bostäder som kan skapa en ny entré till staden. Fastighetsägaren förslag omfattar 4-7 byggnadskroppar i 3-7 våningar.

Ansökan omfattar även delar av den kommunala fastigheten Valla 1:6 intill Djurgårdsgatan. Den långsmala formen på området omöjliggör att få till en lämplig kvartersstruktur på enbart Stångåstadens fastighet Idrottsföreningen 1 eller enbart på kommunens fastighet Valla 1:6. Både Stångåstadens fastighet och del av den kommunala fastigheten Valla 1:6 behöver därför tas i anspråk för att få till en lämplig kvartersstruktur, angöring, gårdsmiljö mm och i enlighet med detaljplanprogrammets intentioner, såsom att ny bebyggelse bör orienteras ut mot Djurgårdsgatan. Byggnation i området och projektets genomförbarhet förutsätter därför att del av fastigheten Valla 1:6 som är belägen mellan fastigheten Idrottsföreningen 1 och Djurgårdsgatan markregleras till Stångåstadens fastighet Idrottsföreningen 1.



Områdets markanvändning består idag av bland annat en lekplats, garage, komplementbyggnader och markparkeringar till befintliga boende på Idrottsföreningen 1, grönytor samt kommunal gång- och cykelväg. Idrottsföreningen 1 omfattar 61 befintliga hyreslägenheter i 2-2,5 våningar.

Utredning

Djurgårdsgatan är en huvudgata vilket innebär att huvudfunktionen är att leda trafik mellan olika stadsdelar. Djurgårdsgatan är också en infartsgata för de sydvästra delarna av staden. Gatan är också viktig för angöringen till Universitetssjukhuset och Garnisonsområdet. Räddningstjänsten, ambulans och polisen använder Djurgårdsgatan som utryckningsväg. Djurgårdsgatan trafikeras idag på aktuell sträcka med cirka 16 000 fordon (vardagsdygnstrafik), berörs av ekvivalenta bullernivåer mellan 50-70 dBA och beräkningar visar att höga koncentrationer av kvävedioxid och partiklar kan förekomma. Farligt gods transporteras på Lambohovsleden och söder om berört område ligger en bensinstation.

Detaljplaneprogram för Djurgårdsgatan beskriver att i takt med att ny stadsbebyggelse tar plats och kantar Djurgårdsgatan bör gaturummet ges en medveten gestaltning som bättre passar i en innerstadsmiljö och bidrar till en tydlig signal om att detta är en stadsmiljö. Vidare beskrivs att ny bebyggelse bör orienteras ut mot gatan och bidra till att bilda ett tydligt entrémotiv för trafikanter som närmar sig staden från söder.

Förstudien/Förprojekteringen för Djurgårdsgatan går i linje med detaljplaneprogrammet. Förstudien kommer att ses över och fördjupas angående sektionen för berörd del av Djurgårdsgatan i samband med planprövningen. Enligt förstudien ska Djurgårdsgatan utformas som en stadsmässig infartsgata och antalet genomgående körfält ska minskas.

Samtliga busshållplatser utmed Djurgårdsgatan föreslås utformas som stopphållplatser för att öka komfort och framkomlighet för kollektivtrafiken. För att säkerställa framkomligheten för räddningsfordon föreslås mittrefugen på sträckan norr om Garnisonsvägen, där det bara blir ett norrgående körfält, utformas som överkörningsbar.

Cykelstråket längs med Djurgårdsgatan ska vara ett huvudcykelstråk för att förbättra framkomligheten för gång- och cykeltrafik. På denna sida om Djurgårdsgatan föreslås gång- och cykelbanan flyttas intill gatan och anläggas separerad med bredden 5 meter.

För att öka stadsmässigheten och tydliggöra en port till staden föreslås antalet körfält i korsningen minskas. Korsningen är idag en relativt belastad korsning, framförallt i relationen Djurgårdsgatan - Garnisonsvägen, vilket gör att behovet av separata svängkörfält i denna koppling kvarstår. Korsningen föreslås kompletteras även på den norra sidan med en ny gång- och cykelöverfart över Djurgårdsgatan.



Illustration från förstudien/förprojekteringen för Djurgårdsgatan. Tyréns.

Den föreslagna bostadsbebyggelsen bedöms ge upphov till förskole- och skolplatser. Antalet beror av slutgiltig lägenhetsfördelning och lägenhetsstorlek. I dag är det brist på såväl förskoleplatser som skolplatser i de centrala delarna av staden. Det aktuella områdets storlek och form gör det inte möjligt att inom det planerade kvarteret inhysa förskola eller skola enligt den minsta rekommenderade storlek för skolor som Utbildningsförvaltningen har idag.

Planprövningen kommer ta hänsyn till pågående lokaliseringstudier om vart behovet av förskoleplatser kan ordnas. Lokaliseringstudien ser övergripande på behovet av förskoleplatser för samtliga planerade bostäder längs Djurgårdsgatan, samt om dessa behov kan tillgodoses längs Djurgårdsgatan eller på annan plats inom innerstaden. Det pågår planarbete för två nya förskolor längs Djurgårdsgatan som troligen kan tillgodose behovet av förskoleplatser även för bebyggelsen som denna detaljplan kan komma att medföra. Detta fortsätts utredas i samarbete med Utbildningsförvaltningen och parallellt med planprövningen.

Arbete pågår även med en strukturbild för grund- och gymnasieskolor (Linköpings skolor 2035) som utreder lokalisering av grundskolor och gymnasieskolor i Linköpings tätort. Plankontoret ska även påbörja arbete under år 2020 med en revidering av vägledningen för förskolor och skolor i samhällsplaneringen. Även dessa kommer tas hänsyn till i planprövningen.

För utförligare beskrivning av förutsättningar och utredningen, se bilagd *Utredning Planbesked Idrottsföreningen 1*.

Bedömning

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning av bostäder genom en detaljplan.

Den föreslagna bebyggelsen bedöms kunna ge ett gott tillskott av bostäder i centrala delar av staden, vilket bland annat kan innebära minskat transportbehov och nyttjande av redan utbyggd infrastruktur.

Följande frågor bedöms bli särskilt viktiga att utreda under arbetet med detaljplanen:

- Koncept för gestaltning, placering, bebyggelsehöjd, arkitektonisk idé.
- Tillkommande bostäders behov av skol- och förskoleplatser samt vart dessa kan tillgodoses.
- Trafik, tillfarter, parkering och buller, luftmiljö
- Påverkan på befintliga markanspråk och befintliga bostäder. Dialog med berörda.
- Påverkan på befintlig teknisk försörjning och omhändertagande av dagvatten.
- Bedömning av risk från transport av farligt gods och bensinstation.

I samband med start av detaljplanearbete bör även en bedömning göras om denna detaljplan ska samordnas med planprogrammets intention om intilliggande byggnation längs Djurgårdsgatan, det vill säga förslag till bebyggelse intill Hagalunds sjukhem samt tidigare beviljat planbesked för Idrottsmärket 1 m.fl. (marken på Djurgårdsgatans östra sida upp mot lägerhyddan).

Planprövningen och dess tidplan är även beroende av projekteringen för ombyggnaden av Djurgårdsgatan. Exploatören kan komma att bära kostnader för iordningsställande av omgivande allmän platsmark. Ombyggnationen av Djurgårdsgatan medför att gatan smalnas av och gång- och cykelvägen flyttas intill Djurgårdsgatan vilket frigör mark intill gatan för annan markanvändning. Den långsmala formen på området omöjliggör att få till en lämplig kvartersstruktur på enbart Stångåstadens mark. Planen förutsätter därför viss markreglering enligt figur 2 i bilagd utredning.

För utförligare beskrivning av bedömningen, se bilagd *Utredning Planbesked Idrottsföreningen 1*.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med standardförfarande. Arbetet bedöms inledas första halvåret 2020 och kunna vara slutfört till tidigast andra halvåret 2021.

Tiden för planens slutförande baseras på uppskattad tid för planförfarandet och var i prioriteringsordningen ärendet placerats. En förutsättning för att tidplanen ska kunna hållas är att intressenten medverkar aktivt när planprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras.

Jämställdhet

Hur en planläggning av aktuellt område påverkar män och kvinnor olika är i detta tidiga skede osäkert. En mer kontinuerlig bebyggelse kan eventuellt ha olika inverkan på hur människor av olika kön upplever trygghet i stadsmiljön.

Upplysning

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

Ett ramavtal ska tecknas mellan kommunen och den sökanden innan planprövning kan påbörjas. I avtalet regleras fördelningen av planarbetets kostnader.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
AB Stångåstaden