



## **Detaljplan i Innerstaden för del av Innerstaden 1:12 m.fl. (Folkungavallen etapp 1), antagande**

### **Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut**

1. Detaljplan i Innerstaden för del av Innerstaden 1:12 m.fl. (Folkungavallen etapp 1) samt att betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken inte antas uppstå till följd av Detaljplan i Innerstaden för del av Innerstaden 1:12 m.fl. (Folkungavallen etapp 1) tillstyrks.
2. Exploateringskalkyl för genomförande av Detaljplan i Innerstaden för del av Innerstaden 1:12 (Folkungavallen etapp I) godkänns.

### **Förslag till kommunstyrelsens beslut**

1. Detaljplan i Innerstaden för del av Innerstaden 1:12 m.fl. (Folkungavallen etapp 1) samt att betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken inte antas uppstå till följd av Detaljplan i Innerstaden för del av Innerstaden 1:12 m.fl. (Folkungavallen etapp 1) tillstyrks.

### **Förslag till kommunfullmäktiges beslut**

1. Detaljplan i Innerstaden för del av Innerstaden 1:12 m.fl. (Folkungavallen etapp 1) antas.
2. Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken antas inte uppstå till följd av Detaljplan i Innerstaden för del av Innerstaden 1:12 m.fl. (Folkungavallen etapp 1).

### **Ärende**

Detaljplanen omfattar gator och kvarter runt den nya simhallen samt en parkeringsanläggning för bostadskvarteren och simhallen. Detaljplanen medger byggrätt för fem nya kvarter. Utgångspunkten är att skapa tydligt avgränsade bostadskvarter med lokaler företrädesvis i bottenvåningarna utmed Snickaregatans nya sträckning och kring torgytan vid simhallen. Planen bedöms rymma upp till 500 bostäder, beroende på lägenhetsstorlekar och lägenhetsfördelning. Senare detaljplaneetapper kan rymma ytterligare bostäder.

Ett större kvarter i väster avsätts för skoländamål i syfte att ge plats åt en grundskola för 350 elever. Bebyggelsen mot Lasarettsgatan utgör samtidigt bullerskydd mot skolgården.

Detaljplanen är utformad för att möjliggöra en naturlig förlängning av innerstadens bebyggelsestruktur, där tillkommande gatunät länkar till omgivande bebyggelse. Planen ger förutsättningar för en tät och innehållsrik bebyggelse, där stadsbyggnadsskalan är avvägd för att få ett optimerat förhållande mellan täthet, bullerskydd, sol- och ljusförhållanden.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att detaljplan i Innerstaden för del av Innerstaden 1:12 m.fl. (Folkungavallen etapp 1) antas.

---

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse - Detaljplan i Innerstaden för del av Innerstaden 1:12 m.fl. (Folkungavallen etapp I), antagande, 2020-03-03

Bilaga 1 - Detaljplan Innerstaden 1:12 m.fl. Planbeskrivning, beslut om antagande

Bilaga 2 - Detaljplan Innerstaden 1:12 m.fl. Plankarta med bestämmelser, beslut om antagande

Bilaga 3 - Detaljplan Innerstaden 1:12 m.fl. Samrådsredogörelse, beslut om antagande

Bilaga 4 - Detaljplan Innerstaden 1:12 m.fl. Granskningsutlåtande, beslut om antagande

Bilaga 5 - Detaljplan Innerstaden 1:12 m.fl. Fastighetsförteckning, beslut om antagande

Bilaga 6 - Detaljplaneprogram för Folkungavallen, beslut om antagande

Bilaga 7 - Programsamrådsredogörelse, beslut om antagande

## Bakgrund

Idrottsplatsen Folkungavallen har ersatts med ny fotbollsarena på Stångebro och ny friidrottsarena i Västra Valla vid universitetet.

I februari 2016 godkände samhällsbyggnadsnämnden ett detaljplaneprogram för Folkungavallen. Programmet visar en framtida kvartersstruktur inom Folkungavallen som i enlighet med kommunens översiktliga ambitioner omvandlar området till en naturlig del av innerstaden. I programmet reserverades plats för en ny simhall.

Samhällsbyggnadsnämnden tog beslut om att starta arbetet med ny detaljplan för simhall i oktober 2015. Startbesked för aktuell detaljplan (Folkungavallen etapp 1) togs i februari 2016. Då tidplanen för simhallen var snäv valde Plankontoret att dela upp planeringen i två detaljplaner. De gator som erfordras för att simhallen ska kunna angöras ligger inom detaljplanen för Folkungavallen etapp 1.

Samråd om Detaljplan för del av Innerstaden 1:12 (Folkungavallen etapp 1) genomfördes under maj-juni 2017 och granskning av detaljplanen genomfördes under februari-mars 2018. Förhållandevis få synpunkter har inkommit under samråd och granskning. Dessa synpunkter har inte föranlett några betydelsefulla ändringar i detaljplanen. Vid granskningen framförde länsstyrelsen att detaljplanen inte fick antas innan frågan om dispens från biotopskydd var slutligt avgjord.

En fråga som avsevärt förlängt planprocessen är hanteringen av kommunens ansökan om dispens från det generella biotopskyddet för alléer. Nedan ges en kort sammanfattning.

- Kommunen ansöker om dispens under 2017 för att få ta ned träd utmed Hamngatan och Lasarettsgatan.
- Länsstyrelsen beslutar i februari 2018 att lämna dispens.
- Naturvårdsverket överklagar länsstyrelsens beslut till Mark- och miljödomstolen i Växjö.
- Samhällsbyggnadsnämnden ges tillfälle att yttra sig.
- Mark- och miljödomstolen meddelar genom dom i november 2018 att länsstyrelsens beslut att ge dispens från det generella biotopskyddet för alléer upphävs och att ansökan om dispens avslås.
- Samhällsbyggnadsnämnden överklagar beslutet till Mark- och miljööverdomstolen (Svea Hovrätt). Prövningstillstånd meddelas.
- Naturvårdsverket ändrar sig avseende trädens tillstånd och meddelar i mars 2019 att träden längs Hamngatan får tas ned och meddelar i juni 2019 att träden utmed Lasarettsgatan får tas ned. Det material som Plankontoret låtit trädkonsult ta fram, avseende trädens kondition, leder till att Naturvårdsverket anser att träden inom en nära framtid kan utgöra säkerhetsrisk och därför får tas ned.

- Mark-och miljödomstolen fastställer i september 2019 länsstyrelsens beslut att bevilja dispens med ändring av en punkt i beslutet avseende hur nedtagna stammar ska placeras i naturområde.

Efter att Plankontoret fått del av mark-och miljödomstolens beslut har Plankontoret arbetat med att färdigställa antagandehandlingen parallellt med att förprojektering av gator och ledningsnät pågått.

### **Motiv för beslutet**

Granskning har skett enligt 5 kap. 18-24 §§ plan- och bygglagen.

Mindre justeringar av planhandlingarna har skett efter granskningen och sammanfattas nedan. Gjorda ändringar beskrivs mer detaljerat i planbeskrivningen under rubriken ändringar efter granskning.

Översyn av gators linjeföring m.m. har lett till mindre justeringar av plankartan. Utmed skolkvarteret har gränsen för skolkvarteret mot Lasarettsgatan justerat till gatans linje för att undvika oplanerad mark. Tillåten höjd för byggnader inom skolkvarteret mot Lasarettsgatan är oförändrad jämfört med granskningshandlingen. Den totala tillåtna byggrätten inom kvarteret har ökat för att rymma de volymer som en skola för 350 erfordrar. Vid korsningen Lasarettsgatan/Hamngatan har östra gränsen för bostadskvarteret justerats likt det läge den hade i samrådsförslaget. Läget stämmer bättre med den utformning som korsningen planeras få.

Komplettering har gjorts i planens genomförandebeskrivning med avgörandet i Mark- och miljööverdomstolen i september 2019, där beslutet att få fälla träd längs Hamngatan fastställdes. Markeringen av allé utmed Hamngatan har justerats i jämförelse med granskningshandlingen för att bättre överensstämja med gatans linjeföring och planerad utformning.

För att få bättre ljusförhållanden på gården inom det bostadskvarter som gränsar till skolkvarteret har tillåten höjd för bostadshuset mot Lasarettsgatan justerats så att det i huvudsak överensstämmer med angiven höjd i samrådsförslaget.

Tillåten höjd för parkeringshusets har i granskningshandlingen angivits till +68 (överkant bjälklag) och i antagandehandlingen ändrat till +67.5 (överkant bjälklag) mot Hamngatan och till + 69.5 (överkant bjälklag) mot ny simhall (blivande Snickargata). Hisstoppar, trapphus får sticka upp ytterligare som högst till +75.5.

Utöver dessa ändringar har mindre redaktionella ändringar gjorts på plankartan.

Utförda ändringar är relativt små och strider inte mot detaljplanens syfte och grundidé och bedöms inte föranleda någon ny granskning. Ändringarna är inte av betydande intresse för allmänheten. De är inte heller av påtagligt intresse för sakägare och andra inom det område som berörs av ändringen.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen kan antas.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Genomförandet av detaljplan för Folkungavallen etapp 1 är en förutsättning för att den nya simhallen ska fungera då det gatunät som erfordras för angöring av simhallen ligger inom detaljplanens område. Genomförandet kräver stora investeringar i befintligt och nytt gatunät. Det ska även byggas en ny gång- och cykelbro över Tinnerbäcken. Kommunen äger marken inom planområdet.

Försäljning av mark för bostäder, skola, kontor samt p-hus bedöms enligt gjorda kalkyler generera intäkter som överskrider kommunens kostnader för detaljplan, projektledning m.m. samt kommunens framtida kostnad för investeringar på allmän plats med cirka 180 miljoner kronor.

I ovanstående beräkning inkluderas samtliga investeringar kopplade till etapp 1. Delar av allmän platsmark inom planområdet har även direkt koppling till den nya simhallen och i tidigare presentation av exploateringsprojektet för simhallen så beräknades det projektet bära drygt 20 miljoner kronor av investeringskostnaden men det är inte längre möjligt eftersom marken för nya simhallen inte kommer att överlåtas till Lejonfastigheter och därav realiseras inte det markvärdet.

I nästa planetapp, Folkungavallen etapp 2, kommer området mellan planerat p-hus och Torkelbergsgatan att planläggas. Planen kommer utöver byggrätter för bostäder m.m. även att reglera Snickargatans anslutning till aktuellt planområde, utformning av Tinnerbäcksbadet, Tinnerbäckens anslutning till Stångån. Värdet på blivande byggrätter inom planområdet kommer inte uppgå till de kostnader som iordningställande av allmän plats kommer att uppgå till. Hur Tinnerbäcksbadet ska se ut och hur Tinnerbäcken ska ledas utreds i det pågående projektet "Tinnerbäcken från Lasarettsgatan till Stångån".

### **Jämställdhet**

Planens innehåll och utformning bedöms inte påverka kvinnor och män olika. Att innerstaden växer över en centralt belägen, obebyggd mark kommer att öka tryggheten för alla linköpingsbor. Den sociala kontrollen ökar i och med att fler personer kommer att röra sig i området. Fler personer kommer att kunna iaktta vad som händer i de offentliga rummen i omgivningen.

### **Information eller förhandling enligt lag (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet**

MBL-information eller förhandling är inte påkallad.

Kommunledningsförvaltningen

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Paul Håkansson

Leif Lindberg

Beslutet skickas till:  
Kommunstyrelsen