



Detaljplan i Djurgården för del av Smedstad 1:4 m.fl. (Djurgården, etapp 1), antagande

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Detaljplan i Djurgården för del av Smedstad 1:4 m.fl. (Djurgården, etapp 1) samt att betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken inte antas uppstå till följd av Detaljplan i Djurgården för del av Smedstad 1:4 m.fl. (Djurgården, etapp 1) tillstyrks.
2. Exploateringskalkyl för genomförande av Detaljplan i Djurgården för del av Smedstad 1:4 m.fl. (Djurgården, etapp 1) godkänns.

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Detaljplan i Djurgården för del av Smedstad 1:4 m.fl. (Djurgården, etapp 1) samt att betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken inte antas uppstå till följd av Detaljplan i Djurgården för del av Smedstad 1:4 m.fl. (Djurgården, etapp 1) tillstyrks.

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

1. Detaljplan i Djurgården för del av Smedstad 1:4 m.fl. (Djurgården, etapp 1) antas.
2. Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken antas inte uppstå till följd av detaljplan för Detaljplan i Djurgården för del av Smedstad 1:4 m.fl. (Djurgården, etapp 1).

Ärende

Det övergripande målet med utbyggnaden av Djurgården är att möjliggöra för stadens expansion. Den nya stadsdelen utgör en viktig resurs för att klara framtida bostadsförsörjning i och med att Linköpings stad stadigt växer i invånarantal. Målet är att koppla ihop Djurgården med intilliggande stadsdelar och att göra området till en integrerad del av staden.

Detaljplan i Djurgården för del av fastigheten Smedstad 1:4 m.fl. etapp 1 omfattar cirka 8,9 hektar och möjliggör en blandad stadsbebyggelse med plats för ca 800-1000 bostäder. Detaljplanen ger plats för ny innerstadslig bebyggelse med både bostäder och lokaler intill befintlig handelsetablering,

inom vad som kommer att bli den nya stadsdelens centrum. Bebyggelseskalan domineras av kvarter i 4-6 våningar. Högst byggnadsvolymer återfinns vid stadsdelstorget, där medges som högst tretton våningar. Verksamhetslokaler i byggnadernas bottenvåningar bidrar till att skapa liv och rörelse på torget och längs den centrala kollektivtrafikgatan Hertig Johans allé. Boendeparkering samlas i ett parkeringshus i planområdets östra del, intill väg 708.

Detaljplanen innehåller också en skoltomt med kapacitet att rymma en skola med upp till 500 elever.

En delsträcka av Tinnerbäcken, på ca 1,5 km, kommer att omvandlas till ett bäckstråk, med syfte att förbättra de ekologiska värdena i och kring vattendraget. Bäckstråket har även funktionen att hantera översvämning vid höga flöden och skyfall. Dessutom är bäcken en viktig del i en sammankopplad parkstruktur som tillför Djurgården rekreationsmiljöer och ökad boendekvalitet.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Utbyggnaden av planområdet bidrar till kommunens mål om att bygga samman och koppla ihop stadens olika delar och minska såväl geografiska som mentala avstånd.

Samrådsförslaget omfattade en större areal på cirka 55 hektar och möjliggjorde för cirka 2500 bostäder. Efter samrådet delades detaljplanen in i mindre etapper och denna detaljplan utgör etapp 1. Med anledning av samrådsförslagets stora geografiska omfattning, närheten till Natura 2000 samt riksintresseområden för natur- och kulturmiljövård gjordes den sammanvägda bedömningen att detaljplanen kunde innebära risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför tagits fram till detaljplanen.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår samhällsbyggnadsnämnden tillstyrka kommunstyrelsen i sin beredning till kommunfullmäktige att Detaljplan i Djurgården för del av Smedstad 1:4 m.fl. (Djurgården, etapp 1) antas.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse - Detaljplan i Djurgården för del av Smedstad 1:4 m.fl. (Djurgården, etapp 1), antagande, 2020-04-29

Bilaga 1 - Detaljplan Smedstad 1.4 m.fl. Planbeskrivning – beslut om antagande

Bilaga 2 - Detaljplan Smedstad 1.4 m.fl. Plankarta – beslut om antagande

Bilaga 3 - Detaljplan Smedstad 1.4 m.fl. Miljökonsekvensbeskrivning – beslut om antagande

Bilaga 4 - Detaljplan Smedstad 1:4 m.fl. Granskningsutlåtande – beslut om antagande

Bilaga 5 - Detaljplan Smedstad 1:4 m.fl. Samrådsredogörelse – beslut om antagande

Bilaga 6 - Detaljplan Smedstad 1:4 m.fl. Fastighetsförteckning – beslut om antagande

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden tog den 20 april 2016 beslut om att inleda planprövning för del av Smedstad 1:4 innehållande bostäder, offentliga och kommersiella verksamheter m.m. Det innebar starten för utbyggnaden av den nya stadsdelen Djurgården. Efter samrådet delades planområdet in i mindre etapper där aktuell detaljplan utgör etapp 1. Samrådsförslaget, för det större området, kallas i planbeskrivningen för *etapp 0*.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade i juni 2019 att låta detaljplanen för etapp 1 gå ut på granskning.



Kartbilden visar "etapp 1", som är det nu aktuella planområdet samt "etapp 0" som var föremål för samråd 2018.

Planens syfte är att möjliggöra en utbyggnad av stadsdelen Djurgårdens första etapp som bottnar i visionen om en ur alla aspekter hållbar och intressant stadsbyggnad och arkitektur.

Planen syftar till att ge plats för ca 800-1000 bostäder och säkerställa utrymme för etablering av offentliga och kommersiella verksamheter, så som en skola och vårdcentral. Planen stödjer eftersträvd karaktär, där denna första etapp blir en tydlig stadsdelsnod med innerstadslig bebyggelsestruktur med tydliga kvartersformer, där byggnader skapar tydliga gaturum kantade av olika lokaler och entréer.

Vid avgränsningssamråd med Länsstyrelsen i Östergötland 2017-09-05 bedömdes att samrådsförslaget, etapp 0, kunde medföra betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning ingår i planhandlingen.

Följande miljöaspekter konsekvensbedöms i medföljande MKB; naturmiljö, vattenmiljö inklusive dagvatten, kulturmiljö, luftkvalitet och buller.

Som en följd av samrådsförslagets planerade åtgärder i Tinnerbäckens huvudfåra och planläggning intill Natura 2000-områden krävs en tillståndsprövning för vattenverksamhet och en för Natura 2000, vilka i sin tur kräver varsin MKB. Tillståndsprocessen har pågått parallellt med detaljplaneprocessen. Respektive process och tillhörande MKB har inneburit omarbetningar och anpassningar i detaljplanen. Vattenverksamhetsprövningen sker i Mark- och miljödomstolen medan länsstyrelsen hanterar tillståndsprövningen för Natura 2000. Dessa miljökonsekvensbeskrivningar tillhör inte planhandlingarna men finns tillgängliga på kommunens hemsida.

Detaljplan i Djurgården för del av fastigheten Smedstad 1:4 m.fl. var föremål för samråd juni till september 2018 och för granskning i juni till september 2019. Under samrådsskedet inkom 14 yttranden och under granskningsskedet inkom 11 yttranden. Merparten från myndigheter samt kommunala bolag och kontor.

Väster om planområdet ligger Malmens flottilflygplats, som är av riksintresse för totalförsvaret. Runt Malmens flottilflygplats har försvarsmakten pekat ut en cirkel med radien 40 km, som försvarsmakten anger som generellt stoppområde för höga objekt (20 m utanför sammanhållen bebyggelse och 45 m inom sammanhållen bebyggelse). Försvaret motsätter sig i sitt granskningsyttrande föreslagen detaljplan med hänvisning till stoppområde för höga objekt. Linköpings kommun har inte accepterat detta anspråk.



Illustrationsbild över planområdet.

Motiv för beslutet

Granskning har skett enligt 5 kap. 18-24 §§ plan- och bygglagen. Efter granskningen har endast mindre, redaktionella ändringar gjorts i planförslaget. Någon ny granskning behövs inte. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget kan antas.

Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan. Plankontoret bedömer att kommunfullmäktige ska besluta om antagande av föreslagen detaljplan med anledning av att samrådsförslaget omfattade ett större område, statliga riksintressen berörs samt särskilt känsliga miljöer.

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplan för Djurgården etapp 1 är en förutsättning för att ny bebyggelse i Djurgården ska kunna bebyggas då området i dagsläget består av åkermark utan befintlig gatustruktur. Genomförandet kräver stora investeringar i ett nytt gatunät, torg, park samt åtgärder på befintliga Hertig Johans allé. Kommunen äger marken inom planområdet.

Försäljning av mark för bostäder, skola samt p-hus bedöms enligt gjorda kalkyler generera intäkter som överstiger kommunens kostnader för detaljplan, projektledning m.m. samt kommunens framtida kostnad för investeringar på allmän plats med cirka 107 miljoner kronor.

I ovanstående beräkning inkluderas samtliga investeringar kopplade till etapp 1. Delar av allmän platsmark inom planområdet har även direkt koppling till nästa etapp av Djurgården varför en fördelning av kostnader mellan projekten har gjorts.

I nästa planetapp, Djurgården etapp 2, kommer området mellan den planerade skoltomten och Landbogatan i väster att planläggas.

Kommunala mål

Detaljplanen överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen.

Jämställdhet

Detaljplanen ger bra möjligheter att skapa ett varierat utbud av boendeformer och upplåtelseformer för olika målgrupper. Blandningen skapar förutsättningar för ett integrerat område med socioekonomisk mångfald. Sannolikt kommer variationens effekt på den socioekonomiska sammansättningen att synas först flera år efter att detaljplanen byggts ut och fastighetsbeståndets olikheter gett effekt på exempelvis hyresnivåer eller bostadspriser.

Kommunens ambition är att stödja en långsiktig social hållbarhet. Den byggda miljön har betydelse för hur människor mår och tar del av sin omgivning. Detaljplanen och utförandet av allmänna platser i stadsdelen Djurgården har som utgångspunkt att vara tillgängliga och användbara för gående och cyklande och låta biltrafiken underordna sig. På det sättet ges en god grund för alla stadsdelens invånare att ta del av de offentliga rummen som arena för social kontakt och grannskap, oavsett ålder, kön eller andra faktorer.

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