



Detaljplan i Berga för del av Lantvärnsmannen 1 m.fl. (Pionjärgatan)

Beslut om antagande

Förslag till beslut

1. Detaljplan i Berga för del av Lantvärnsmannen 1 m.fl. antas.
2. Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken antas inte uppstå till följd av detaljplan i Berga för del av Lantvärnsmannen 1 m.fl.
3. Exploateringskalkyl för genomförande av detaljplan i Berga för del av Lantvärnsmannen 1 m.fl. godkänns.

Ärende

Planområdet är beläget i Berga intill Söderleden vid Pionjärgatan. Detaljplanen omfattar ianspråktagen mark för bilparkering på mark och parkeringsdäck/garage. En mindre del av en befintlig bostadsgård på fastigheten Larmvakten 1 omfattas också av detaljplanen.

Detaljplanen möjliggör cirka 150-200 nya bostäder i flerbostadshus i 4-8 våningar. Högsta antal våningar blir 9 sett från planområdets lågt belägen mark vid befintligt äldreboende. Antal lägenheter varierar beroende på lägenhetsstorlek och sammansättning. Parkeringsbehovet för befintliga och tillkommande bostäder löses främst i inomhusgarage. Viss markparkering möjliggörs på kvartersmark. Granskning av detaljplanen genomfördes under oktober 2020. Under granskningstiden inkom 9 yttranden som har sammanställts och kommenterats i ett granskningsutlåtande. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Plankontoret har inte hörsammat länsstyrelsens rekommendation att införa planbestämmelse om plantering av nya träd. Genom planbestämmelse om att marklov krävs för trädfällning uppnår Plankontoret syftet med länsstyrelsens rekommendation, nämligen att säkerställa spridningskorridorer mellan befintliga värdekärnor belägna utanför planområdet.

Kvarstående erinringar inkom från en privatperson boende i annan del av Berga och handlar om krav på att tillgodose behovet av nya förskoleplatser inom eller i närheten av planområdet, att redovisa trafiken från all pågående och planerad byggnation inom Berga, att använda ytterstadens parkeringsnorm för beräkning av parkeringsplatser samt om att planen inte visar tillräcklig hänsyn till närbeläget äldreboende. Plankontoret föreslår Samhällsbyggnadsnämnden att besluta om att anta detaljplanen.

Beslutsunderlag:

Denna handling - Detaljplan i Berga för del av Lantvärnsmannen 1 m.fl., tjänsteskrivelse, antagandebeslut.

Detaljplan i Berga för del av Lantvärnsmannen 1 m.fl., granskningsutlåtande.

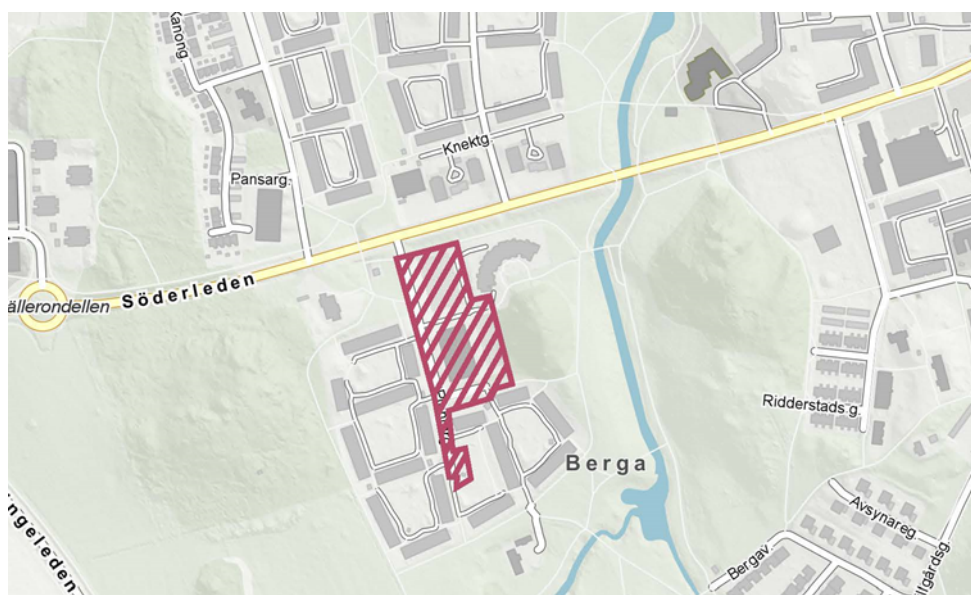
Detaljplan i Berga för del av Lantvärnsmannen 1 m.fl., planbeskrivning.

Detaljplan i Berga för del av Lantvärnsmannen 1 m.fl., plankarta.

Bakgrund

AB Stångåstaden inkom i mars 2016 med en planansökan om ny detaljplan för fastigheten Lantvärnsmannen 1 samt att utreda möjligheten om förtätning i deras intilliggande bestånd. Positivt planbesked och startbeslut gavs i september 2016 och ett planarbete inleddes våren 2017. Plansamråd genomfördes under sensommaren-hösten 2019 och granskning av detaljplanen ägde rum under hösten 2020.

Detaljplanen är förenlig med intentionerna i Översiktsplan för staden Linköping samt med intentionerna i Utvecklingsplan för ytterstaden.



Orienteringsbild: Planområdet markerat med röd skraffering.

Detaljplanen medger bebyggelse på del av fastigheten Lantvärnsmannen 1 i 4-8 våningar. Bebyggelse typologi, byggnadsvolymer, byggnadshöjd och placering har reglerats utifrån planeringsförutsättningarna och med hänsyn till befintlig bebyggelse. Mot Söderleden tillåts hushöjderna bli uppemot 8 våningar. På del av bostadsgården på fastigheten Larmvakten 1 möjliggörs ett nytt bostadshus i 4 våningar. Huset bedöms kunna tydliggöra befintlig bebyggelsestruktur samtidigt som behov av fria ytor fortfarande tillgodoses tillfredsställande. Huset behöver smälta in i den befintliga kulturmiljön vilket har gett anledning till att reglera byggnadens utseende och utformning mer detaljerat än resterande nybebyggelse.

Parkering löses till övervägande del genom parkeringsgarage i planens norra del. Terrängförhållandena på platsen är gynnsamma för parkeringsgarage i två plan. För att undvika upplevelsen av en parkeringsgaragefasad längs gatan kommer bostäder placeras utmed gatorna på samma våningsplan som garagedäcken. Viss markparkering finns kvar vid dagens markparkering på Pionjärgatan 3-5 samt mot befintlig kulle vid planområdets västra gräns.

Hänsyn har tagits till naturvärden inom planområdet och i direkt anslutning till planområdet. Länsstyrelsen har bifallit Plankontorets ansökan om dispens från biotopskydd. En befintlig trädallé längs Pionjärgatan ersätts på ny plats. Plankontoret bedömer att förutsättningarna för befintliga träd vid ny bebyggelse inte är optimala och att de kan ges bättre förutsättningar om de ersätts och samtidigt ger plats för ny byggnation och bidra till en ändamålsenlig dagvattenhantering.

Ny gångbana föreslås längs Pionjärgatans östra sida för att förbättra tillgängligheten för de gående.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan ((som avses i miljöbalkens 6 kap med beaktande av miljöbedömningsförordningen och dess bilaga (SFS 2017:966)). Detaljplanen innebär en förbättrad resursanvändning av marken och tillgodoser ett angeläget behov av bostäder.

Ekonomiska konsekvenser

Stångåstaden bekostar samtliga kostnader för upprättandet av detaljplanen. Detaljplanen föranleder kommunala investeringar i form av ombyggnation av Pionjärgatan samt anläggning av dagvattendike. Stångåstaden kommer att bekosta dessa investeringar genom exploateringsbidrag motsvarande kommunens faktiska utgifter för investeringarna. Observera att i och med nya redovisningsregler så kommer intäkten från exploateringsbidrag redovisas inom exploateringsverksamheten medan utgifterna kommer att redovisas inom investeringsverksamheten som en exploateringsrelaterad investering. För att området ska kunna byggas ut enligt detaljplanens intentioner så kommer fastighetsregleringar att göras mellan kommunen och Stångåstaden vilket genererar en markförsäljningsintäkt till kommunen på ca 1,2 miljoner kronor.

Jämställdhet

Plan- och bygglagen säkerställer att alla ges möjlighet att komma till tals under planprocessen. Inflytandet över planens utformning är likvärdigt utan någon könsrelaterad skillnad. Den nya bebyggelsen längs Pionjärgatan kan bidra till att öka den upplevda tryggheten för de som rör sig i området, bergabor och alla andra kommuninvånare. De idag öde parkeringsytorna kommer omvandlas till bostadsbebyggelse som ökar antalet människor som vistas och rör sig i området. Den sociala kontrollen ökar i och med att fler personer tar platsen i anspråk och fler personer kommer att röra sig i miljön och kunna iaktta omgivningen framförallt avskilda gång- och cykelvägar som finns inom området och miljön i anslutning till Berga äldreboende. Möjligtvis gynnas kvinnorna i någon större utsträckning än männen av en sådan utveckling eftersom den upplevda otryggheten av avskilda gång- och cykelvägar och öde utomhusmiljöer som bilparkeringar ofta utgör är något större hos kvinnor än hos män.

De planerade bostäderna kommer att erbjuda likvärdig kvalité oavsett
konstillhörighet. Närheten till servicen i Berga centrum och på Garnisonen
gynnar icke bilburna bergabor.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Stångåstaden