



## **Planbesked i Östra Valla för del av Industrin 1 (Ebbepark, Labbet).**

### **Beslut om planbesked**

#### **Förslag till beslut**

1. Detaljplanprövning i Östra Valla för del av Fastighet Industrin 1 (Ebbepark, Labbet) tillåts.

#### **Ärende**

Fastighetsägaren Sankt Kors Fastighets AB har 2022-01-12 inkommit med en ansökan om planbesked för del av fastigheten Industrin 1 i stadsdelen Östra Valla. Exploatören önskar få en ökad exploateringsgrad för bostäder inom området Labbet i Ebbepark. Ansökan presenterar två olika förslag. Det ena innebär en bibehållen total exploateringsgrad, men med en ökad andel bostäder på bekostnad av andelen verksamheter. Det andra förslaget innebär en ökning med ca 15 000-20 000 kvm inom området.

Planförfrågan bedöms stämma överens med den inriktning som anges i *Utvecklingsplan för Linköpings innerstad*. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till ökad andel bostäder inom planområdet genom en ändring av detaljplan.

---

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Planbesked Industrin 1-Beslut om planbesked.docx

Planbesked Industrin 1 Ansökan - Beslut om planbesked.pdf

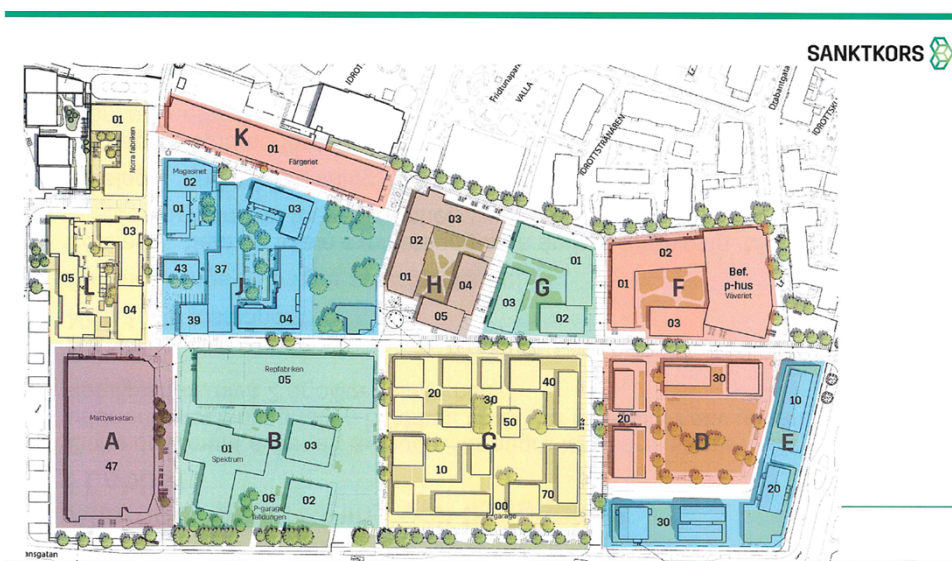
Planbesked Industrin 1 Utredning - Beslut om planbesked.pdf

## Bakgrund

Fastighetsägaren Sankt Kors Fastighets AB har 2022-01-12 inkommit med en ansökan om planbesked för del av fastigheten Industrin 1 i stadsdelen Östra Vallå.

Exploatören önskar få en ökad exploateringsgrad för bostäder inom området Labbet i Ebbepark, i enlighet med beslut från Stadshus AB. Ansökan presenterar olika alternativa förslag till utveckling av området enligt följande:

- Förslag 0. Inga ändringar av detaljplanen.
- Förslag 1. Samma totala exploatering men ändrad fördelning. Mer yta för bostäder mindre yta för verksamheter.
- Förslag 2a. Ändrad fördelning, ökad exploatering.
  - Nivå 2 av detta förslag inbegriper även följande:
    - Vårdcentral och apotek flyttar till E 30.
- Förslag 2b. Ändrad fördelning, ökad exploatering och justering av vissa gränser i detaljplanen.
  - Nivå 2 av detta förslag inbegriper även följande:
    - Djursjukhuset flyttar till E 30 enligt gällande detaljplan.
    - Eller, djursjukhuset flyttar till E 30 och D 20, vilket kräver ändring av gällande detaljplan.



Bilden visar hela Ebbepark, som är under utbyggnad. Denna ansökan rör område C, D och E som utgör Labbet (bild framtagen av Sankt Kors).

Denna förfrågan inkom ursprungligen till Stadsplaneringsavdelningen försommaren 2021 och en förstudie gjordes av Stadsplaneringsavdelningen hösten 2021, vilket ledde fram till beslut om att Sankt Kors skulle inkomma med denna ansökan om planbesked,

Fastigheten är en del av före detta Wahlbecks företagspark, som ursprungligen var ett industriområde men som senare har växlat över till kontorsverksamheter och lättare verkstäder och i dag är under omvandling till ett blandat område

med bostäder, centrumverksamheter, förskola/skola och lättare vård m.m. under namnet Ebbepark. Fastigheten gränsar till Westmansgatan i väster och Rekrvgatan i söder.



Bild över Ebbepark, med delområde Labbet som denna ansökan berör inringat med rött.

## Utredning

Följande förutsättningar har diskuterats under förstudiearbetet hösten 2021 och behöver studeras vidare i ett arbete med ändring av detaljplan.

- Markmiljö
  - Det finns markföreningar inom planområdet och med anledning av detta har gällande detaljplan följande bestämmelse, vilken bör gälla även fortsättningsvis:
 

*“Startbesked avseende tillåten byggrätt får inte lämnas förrän marken inom planområdet är sanerad ner till minst de krav som gäller för känslig markanvändning (KM)”. Bestämmelsen gäller inte rivningslov och marklov avseende sanering”.*
- Förskola/skola
  - Enligt utbildningsförvaltningen finns det tillräckligt med befintliga och planerade förskole- och skolplatser, för att klara

en ökad bostadsbebyggelse enligt de båda förslagen. Detta förutsatt att planerad förskola byggs.

- Parkering
  - Parkeringsbehovet bedöms kunna lösas, men en översyn behöver göras.
- Buller
  - Befintliga planbestämmelser i form av placeringsbestämmelse, med syfte att skapa ett slutet kvarter bör gälla även fortsättningsvis. Detta för att ny byggnation ska klara av de bullerriktlinjer som gällde när nuvarande detaljplan togs fram.
- Områdeskaraktär
  - Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den exploateringsgrad som bedömdes lämplig i den nu gällande detaljplanen då den antogs 2018 är den exploateringsgrad som anses lämplig även fortsättningsvis.
- Friytorna bör ses över, vid ökad andel bostäder.
- Utbyggnadsordning bör ses över, så att den är genomförbar.

Utredningen ovan är inte en fullständig genomgång av berörda förutsättningar och ingångsvärden. Vid start av ett detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

## Bedömning

Med anledning av Stadsplaneringsavdelningens utredning och bedömning ovan, vilken grundar sig i det förstudiearbete som har gjorts inom Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen under hösten 2021. Gör Stadsplaneringsavdelningen den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva en omfördelning av exploateringsgrad från verksamheter till bostäder genom en ändring av detaljplan (ÄDP) för *Detaljplan i Östra Valla för del av Industrin 1 (Wahlbecks sydvästra)*.

Området är en del av en tät stadsbyggnadskaraktär och ett sammanhang vars samspel med omgivningen har studerats i den gällande detaljplanen. Dessa bedömningar och det övergripande stadsbyggnadssammanhanget är fortfarande aktuella. Med tanke på områdets totala bostads- och vistelsekvaliteter bedömer miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att områdets totala bebyggelsetäthet och skala bör motsvara gällande detaljplan och att det inte är möjligt/lämpligt att utöka den totala exploateringsgraden (BTA:n) inom område C, D och E (Labbet). Det anses däremot möjligt att omfördela BTA från verksamheter till bostäder i enlighet med förslag 1 från Sankt Kors (redovisat under bakgrund längre upp), vilket innebär följande:

*Samma totala exploatering men ändrad fördelning. Mer yta för bostäder mindre yta för verksamheter.*

## **Tid**

En ny detaljplan förväntas prövas genom en ändring av detaljplan. Arbetet bedöms inledas 2022 och kunna vara slutfört till tidigast 2023.

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**

Planförslaget innebär en större andel bostäder på bekostnad av att andelen verksamheter minskar i ett redan planlagt område som är under utbyggnad.

Inom ramen för planarbetet har ingen specifik jämställdhetsanalys gjorts, då det inte anses motiverat pga ärendets ringa påverkan på jämställdheten i relation till nu gällande detaljplan. Nu gällande detaljplan möjliggör för en utbyggnad av ett blandat område, med bostäder, centrumverksamhet, lättare vård, verksamheter och förskola/skola m.m. vilket bidrar till en levande stadsdel under en större del av dygnet, vilket kan vara positivt ur ett jämställdhetsperspektiv. En ökning av andelen bostäder sätter dock högre press på de gemensamma ytorna inom området, då fler boende ska dela på samma ytor. Samtidigt så kan antal transporter till området förväntas minska något till följd av en minskning av andelen verksamheter till förmån för en ökning av andelen bostäder.

## **Barnperspektiv**

Befintlig detaljplan möjliggör för en förskola med 100 platser inom planområdet. En ökad andel bostäder kan därför anses positivt inom planområdet, eftersom det innebär fler bostäder i nära anslutning till förskola med tillhörande förskolegård. Detta samtidigt som andelen transporter inom området kan tänkas minska något, till följd av en lägre andel verksamheter, vilket kan bidra till en något säkrare utemiljö ur trafiksäkerhetssynpunkt. Samtidigt innebär detta att fler boende ska dela på de begränsade friytorna som finns inom området, vilket inte kan anses vara till fördel ur ett barnperspektiv.

## **Upplysning**

Beslutet om att detaljplanprövning tillåts innebär att kommunen bedömer att det är befogat att pröva förslaget. Planbeskedet 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.

Ett planbesked kan enligt 13 kap. 2§ plan- och bygglagen (2010:900) inte överklagas.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:  
Sankt Kors Fastighets AB