



Detaljplan i Östra Valla för del av Idrottsföreningen 1 och del av Valla 1:6 (Idrottsföreningen)

Beslut om granskning

Förslag till beslut

1. Detaljplan i Östra Valla för del av Idrottsföreningen 1 och del av Valla 1:6 (Idrottsföreningen) får bli föremål för granskning.
2. Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken antas inte uppstå till följd av detaljplan i Östra Valla för del av Idrottsföreningen 1 och del av Valla 1:6 (Idrottsföreningen).
3. Exploateringskalkyl för genomförande av detaljplan i Östra Valla för del av Idrottsföreningen 1 och del av Valla 1:6 (Idrottsföreningen) godkänns.

Ärende

Planområdet är beläget i Östra Valla drygt 1 km från Linköpings centrum och omfattar del av fastigheten Idrottsföreningen 1 och del av fastigheten Valla 1:6.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra förtätning i den utvidgade innerstaden med bostäder i fyra till sju våningar utmed Djurgårdsgatan och centrumverksamheter i bottenvåningen. Vidare är syftet att möjliggöra ett parkeringsgarage i bottenvåningen och i källarplan för att tillgodose behovet av parkeringsplatser för tillkommande bebyggelse och för att ersätta befintliga parkeringsplatser inom planområdet.

Bebyggelsen inom planområdet ska stödja Djurgårdsgatans utveckling till stadsgata, förlänga innerstaden och skapa en ny entré till innerstaden från korsningen Djurgårdsgatan-Garnisonsvägen. Bebyggelsen ska därför ha ett tydligt ramverk som anknyter till traditionell stadsbebyggelse. Placering, byggnadshöjd, totalhöjd och största takvinkel regleras därför. Bostadsentréerna ska vändas mot gatan och i bottenvåningen ska några lokaler finnas för att centrumverksamheter ska kunna etablera sig.

Detaljplanen är förenlig med Översiktsplanen för staden Linköping (2010) och dess tillägg samt med miljöbalken kapitel 3, 4 och 5.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Detaljplan Idrottsföreningen mfl – Beslut om granskning.docx

Detaljplan Idrottsföreningen mfl Plankarta – Beslut om granskning.pdf

Detaljplan Idrottsföreningen mfl Planbeskrivning – Beslut om granskning.pdf

Detaljplan Idrottsföreningen mfl Samrådsredogörelse – Beslut om granskning.pdf

Bakgrund

Fastighetsägaren Stångåstaden AB inkom 2017-06-09 med begäran om ny detaljplan för del av sin fastighet Idrottsföreningen 1 samt del av den kommunala fastigheten Valla 1:6 för att möjliggöra byggnation av bostäder. Samhällsbyggnadsnämnden fattade 2017-12-14 beslut om positivt planbesked och tog startbeslut 2020-01-22.

Föreslagen byggnation förutsätter att Stångåstaden köper del av kommunens fastighet Valla 1:6. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade att ge Plankontoret rätt att anvisa mark/byggrätt till Stångåstaden i samband med startbeslutet.

Det finns ett detaljplaneprogram i Ekkällan för del av Innerstaden 1:29 m.fl. (Djurgårdsgatan) som godkändes av samhällsbyggnadsnämnden i maj 2015 där området kring Djurgårdsgatan är utpekad för förtätning av stadsbebyggelse. Denna detaljplan utgår ifrån den övergripande inriktningen i programmet.

Detaljplanen var på samråd under sommaren 2021. De synpunkter som lämnades under samrådet handlar bland annat om luftmiljösituationen och trafiken på Djurgårdsgatan, varför det förtätas på platsen och befintliga gröna områden, bebyggelsens gestaltning, ytor för barn och lekplatser, insyn och solförhållandena samt påverkan på omgivande bebyggelse.

Planhandlingarna har kompletterats efter samrådet enligt nedan. Ändringar och kompletteringar av redaktionell karaktär och/eller mindre väsentliga för planens sakfrågor framgår inte nedan.

- Plankartan har kompletterats med bestämmelse om vattentäta konstruktioner under +71 meter över nollplanet.
- Planbestämmelsen E2 har tagits bort. Makadammagasin säkerställs istället genom exploateringsavtal.
- Planbestämmelse om gårdsbjälklaget har justerats för att tydliggöra att det handlar om gårdsbjälklagets dimensionering.
- Plangränsen har justerats något mot norr för att anpassas efter reservat för eventuellt framtida kollektivtrafikstråk
- En mindre del av reservatet för kollektivtrafikstråket är belägen på fastigheten Idrottsföreningen 1 inom planområdet och regleras nu som allmän platsmark med beteckningen PARK.
- Vidare har följande avsnitt i planbeskrivningen utvecklats; Klimatanpassning, Trafik, Dagvatten, Natur, Insyn samt avvägningar kring motstående intressen, Föreningar, Solstudier och Illustrationsplanen.

Ekonomiska konsekvenser

Marken inom planområdet ägs av kommunen och AB Stångåstaden. Kostnaderna för framtagande och genomförande av detaljplanen ska därför fördelas mellan parterna utifrån den areal kvartersmark som respektive part tillför den nya detaljplanen.

Kostnaderna för framtagande av detaljplanen fördelas på så sätt att Stångåstaden står för 66 % av kostnaderna och kommunen står för 34 % av kostnaderna.

I samband med genomförande av detaljplanen för Idrottsföreningen och den angränsande detaljplanen för Ryttagårdskyrkan ska kommunen bland annat bygga om delar av Djurgårdsgatan, Trumslagaregatan och Garnisonsvägen. Dessa åtgärder inom allmän plats bedöms som nödvändiga för att kunna genomföra exploateringarna, och åtgärderna ger också nytta till exploateringarna. Kostnaderna för åtgärderna ska därför fördelas mellan projekten. När det gäller exploateringsprojektet Idrottsföreningen ska projektets kostnader för investeringar inom allmän plats fördelas mellan Stångåstaden och kommunen. Stångåstaden ska, via exploateringsbidrag, stå för 66 % av kostnaderna och kommunen ska stå för 34 % av kostnaderna.

Observera att i och med de nya redovisningsreglerna för exploateringsverksamheten så kommer intäkter från exploateringsbidrag att redovisas inom exploateringsverksamheten, medan utgifter för ombyggnation av gatorna i sin helhet kommer redovisas inom investeringsverksamheten som en exploateringsrelaterad investering.

Detaljplanens genomförande förutsätter att markregleringar ske mellan kommunen och Stångåstaden. Markregleringarna genererar en intäkt för kommunen.

Inom den mark som förs över från kommunen till Stångåstaden finns ledningar som behöver flyttas. Kommunen står för kostnader förknippade med ledningsflytten.

Exploateringsprojektet bedöms medföra ett positivt netto på ca 11 500 000 kr för kommunen.

Jämställdhet

Fler bostäder i flerfamiljshus i området med olika lägenhetsstorlek innebär att invånare med olika bakgrund och förutsättningar kan bo i området. Fler möjligheter till lokaler för centrumverksamhet i området kan ge ett större och mer varierat serviceutbud. Både fler invånare och ökad service kan leda till en än mer levande stadsdel som blir en del av den utvidgade innerstaden. Området är också väl försörjt med gator och stråk för olika typer av transportmedel, såsom cykel, buss och bil och ombyggnaden av Djurgårdsgatan kommer att förbättra möjligheter för oskyddade trafikanter att förflytta sig. Närheten mellan stadens olika funktioner såsom bostäder, arbetsplatser, service och kollektivtrafik underlättar för alla att få goda förutsättningar för ett väl fungerande vardagsliv.

Någon separat jämställdhetsanalys har inte gjorts inom ramen för detaljplanen, dock har frågorna om jämställdhet varit med under analys och bedömningar av bebyggelsen och detaljplanens utformning.

Barnperspektiv

Djurgårdsgatan byggs om med gång- och cykelbanor på båda sidor om gatan och sidoområden med trädplanteringar intill. Dessutom planeras för fler överfarter över Djurgårdsgatan för gående och cyklister. Detta innebär förbättrade möjligheter för oskyddade trafikanter att förflytta sig. De nya gårdsmiljöerna möjliggör platser med växtlighet och ytor för lek, rekreation och utevistelse, både för barn som bor i närområdet idag, för de barn som kommer att flytta in i området och även för andra barn. Befintlig lekplats behålls och ytterligare ytor för lek kommer att tillskapas på gårdsmiljöerna, se även beskrivning under rubriken *Park, lek och aktivitet*. I områdets närhet finns park- och naturmiljöer med såväl tillrättlagda lekplatser som naturliga lekmiljöer.

Någon separat barnkonsekvensanalys har inte gjorts inom ramen för detaljplanen, dock har frågorna om barnperspektiv varit med under analys och bedömningar av bebyggelsen och detaljplanens utformning

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till: