



Detaljplan i Ekkällan för Smedstad 1:18 m.fl. (Ryttargårdskyrkan)

Beslut om granskning

Förslag till beslut

1. Detaljplan i Ekkällan för Smedstad 1:18 m.fl. (Ryttargårdskyrkan) får bli föremål för granskning.
2. Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken antas inte uppstå till följd av detaljplan i Ekkällan för Smedstad 1:18 m.fl. (Ryttargårdskyrkan).
3. Exploateringskalkyl för genomförande av detaljplan i Ekkällan för Smedstad 1:18 m.fl. (Ryttargårdskyrkan) godkänns.

Ärende

Planområdet är beläget i Ekkällan cirka 1,5 kilometer från Linköpings centrum. Planområdet ligger nordöst om korsningen Djurgårdsgatan/Garnisonsvägen.

Planens syfte är att möjliggöra förtätning i den utvidgade innerstaden med bostäder i fyra till sju våningar och verksamheter i form av samlingslokaler samt lokaler för utbildning och service.

Då syftet med planen är att förlänga innerstaden är det en målsättning att ge gatan och dess nya bebyggelse ett tydligt ramverk som anknyter till traditionell stadsbebyggelse. Placering och byggnadshöjd regleras därför. Bostadsentréerna ska vändas mot gatan. Planförslaget reglerar också att det ska finnas lokaler i bottenvåningarna på strategiska ställen för att verksamheter ska kunna etablera sig och bidra till att befolka gatan.

Syftet är också att säkerställa plats för en förskola med tillhörande utemiljö samt att bekräfta pågående markanvändning i form av kyrka. Planen syftar också till att utveckla de offentliga miljöerna längs Djurgårdsgatan och möjliggöra en omvandling av gatan till en stadsgata.

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 Smedstad 1:18 m.fl. – Beslut om granskning.docx

Detaljplan Smedstad 1:18 m.fl Plankarta – Beslut om granskning.pdf

Detaljplan Smedstad 1:18 m.fl Planbeskrivning – Beslut om granskning.pdf

Detaljplan Smedstad 1:18 m.fl Samrådsredogörelse – Beslut om granskning.pdf

Bakgrund

Djurgårdsgatan är en av de viktigare entrégatorna till Linköpings innerstad. I takt med utbyggnaden av bland annat områdena Djurgården, Vallastaden (inom Västra Valla) och Ebbe park (inom Östra Valla) kommer gatan att öka i betydelse och bli ett än mer centralt stråk. Samtidigt växer innerstaden både till yta och täthet vilket gör Djurgårdsgatan till ett viktigt stråk i en utvidgad innerstad.

Förfrågan om planläggning har inkommit från exploatören Ryttargårdskyrkan i Linköping. Förfrågan innebär önskan att komplettera och utveckla befintlig kyrko- och konferensanläggning samt komplettera fastigheten med bostäder och service. Samhällsbyggnadsnämnden fattade 2012-11-14 beslut om att inleda planarbete, men att det skulle inledas med ett detaljplaneprogram. Detaljplaneprogrammet för Djurgårdsgatan godkändes av samhällsbyggnadsnämnden 2015-06-10 och ligger till grund för denna detaljplan. I samband med programmets godkännande togs ett nytt beslut om att starta planarbetet.

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 på befintliga gröna områden, bebyggelsens gestaltning, förskolegården och förskolans verksamhet, 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.

- Planbeskrivningen har kompletterats med avseende nya utredningar/analyser/bedömning avseende:
 - Markmiljötekniskundersökning
 - Rotvitalisering
 - Naturmiljö

- Planbeskrivningen har uppdaterats efter reviderad dagvattenutredning.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med beskrivning av MKN luft, översvämning och bedömning av stående vatten och dess påverkan för uttryckningsfordon, klimatanpassning, tillägg till beskrivning av dagsljusförhållanden samt bild för solförhållanden under vinterhalvåret.
- I övrigt har planbeskrivningen justerats redaktionellt.
- Plankartan har uppdaterats vad gäller:
 - Gräns för u-område har bytts till egenskapsgräns med administrativ gräns
 - Dubbelbestämmelsen e_1 har korrigerats till e_1 och e_2
- Planbestämmelsen E2 har tagits bort. Makadammagasin säkerställs istället genom exploateringsavtal. Marken får en ny bestämmelse i form av b_4 som anger maximal hårdgöringsgrad.

Ekonomiska konsekvenser

Marken inom planområdet som planläggs som kvartersmark ägs av Linköpings kommun och Ryttagårdskyrkan i Linköping. Kostnaderna för framtagande och genomförande av detaljplanen ska därför fördelas mellan parterna utifrån den areal kvartersmark som respektive part tillför den nya detaljplanen, detta ger att Ryttagårdskyrkan i Linköping står för 92 % av kostnaderna och kommunen för 8 % av kostnaderna.

I samband med genomförande av detaljplanen för Smedstad 1:18 m.fl. och den angränsande detaljplanen för Idrottsföreningen ska kommunen bland annat bygga om delar av Djurgårdsgatan, Garnisonsvägen samt Regementsgatans förlängning. Åtgärderna 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. I och med detaljplanens genomförande kommer kommunen även att genomföra investeringar inom allmän plats inom del av Regementsgatans förlängning samt i korsningen Garnisonsvägen/Regementsgatan, dessa planerade åtgärder inom allmän plats där bedöms vara till nytta för även andra områden än det aktuella exploateringsområdet.

När det gäller exploateringsprojektet dp Smedstad 1:18 m.fl. så ska projektets kostnader för investeringar inom allmän plats fördelas mellan Ryttagårdskyrkan i Linköping och kommunen. Ryttagårdskyrkan ska via exploateringsbidrag stå för 92 % av projektets kostnader för åtgärderna inom allmän plats och kommunen ska stå för 8 % av dessa kostnader.

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 sker mellan kommunen och Ryttagårdskyrkan. Markregleringarna av kvartersmark till Ryttagårdskyrkan genererar en intäkt för kommunen, denna intäkt är beräknad utifrån att det inom kvarteret byggs både hyresrätter och bostadsrätter. Kommunens intäktspost kan komma att förändras om fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter inom kvarteret förändras.

Inom den kvartersmark som förs över från kommunen till Ryttagårdskyrkan finns en ledning som behöver flyttas. Kommunen står för kostnader förknippade med denna ledningsflytt.

Exploateringsprojektet bedöms medföra ett positivt netto på ca 11 600 000 kr för kommunen.

Jämställdhet

Utformning av fysiska miljöer påverkar människors beteende och upplevda trygghet. Detaljplanen innebär dock inte några åtgärder som medvetet ger olika förutsättningar för kvinnor och män eller pojkar och flickor.

Ambitionen med detaljplanen är att skapa en stadsmiljö som ger likvärdiga förutsättningar för kvinnor och män att ta del av staden utbud, att vistas och röra sig i staden. Omvandlingen av fastigheten Smedstad 1:18 kan bidra till en allmänt ökad trygghet i staden. Dels reglerar planen en blandad användning såsom bostäder, centrumverksamheter och skola vilket är en förutsättning för att få ett kvarter som används över hela dygnet. En blandad användning ger en ökad persontäthet och närvaro under dygnets timmar och i dess närhet, vilket kan bidra till tryggare miljöer. Dels kan bebyggelsen utformning ske på ett sätt som ger god överblickbarhet och orienterbarhet i staden och en öppenhet i form av fönster, entréer mot kringliggande gator. Detta kan ge en ökad upplevd trygghet.

Barnperspektiv

Den befintliga förskolan inom planområdet för cirka 40 barn föreslås ersättas med en större förskola för 80 barn. Befintlig förskolegård med uppvuxna träd och naturligt kuperad terräng behålls, vilket är en tillgång för barnen. En större andel barn kommer att använda den befintliga gården, men gården uppfyller ändå kommunens krav på friyta. Förskolebarnen har också närhet till Grenadjärparken som ett utflyktsmål. Även andra barn som bor i eller besöker kvarteren inom planområdet kan utnyttja närheten till Grenadjärparken. De barn som bor i kvarteren har nära tillgång till förskola och andra verksamheter för barn, såsom fritids och scouter i kyrkans regi.

De öppna gräsytor inom planområdet används idag bland annat av kyrkans fritidsbarn. Dessa ytor kommer att försvinna i och med planens genomförande. Att Grenadjärparken nyligen rustats upp kompenserar delvis för detta.

Bostadsgårdar som är skyddade från trafik planeras. Gårdsmiljöerna ska vara gröna med växtlighet, vilket lämpar sig väl för rekreation och lek.

Djurgårdsgatan byggs om med tydliga gång- och cykelbanor på båda sidor om gatan och sidoområden med trädplanteringar intill. Dessutom planeras för fler överfarter för gående och cyklister. Ett övergångsställe kommer att tillkomma över Djurgårdsgatan på den norra sidan i korsningen med Garnisonsvägen samt en cykelöverfart och övergångsställe vid korsningen med Korpralsgatan. Det innebär förbättrade möjligheter att korsa Djurgårdsgatan för oskyddade trafikanter.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till: