



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

Beslut om antagande

Förslag till beslut

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

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 utvidga innerstaden är det en målsättning att ge Djurgårdsgatan 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. Detaljplanen är också förenlig med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.

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 antagande.docx

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

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

Detaljplan Smedstad 1:18 m.fl. Granskningsutlåtande – Beslut om antagande.pdf

Detaljplan Smedstad 1:18 m.fl. Samrådsredogörelse – Beslut om antagande.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 inkom 2012 från exploatören Ryttargårdskyrkan i Linköping. Förfrågan innebar en 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 godkännandes togs ett nytt beslut om att starta planarbetet. Detaljplanen var på samråd under sommaren 2021.

Detaljplanen var utställd för granskningen under våren 2022. De synpunkter som lämnades under granskningen 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 solförhållanden samt påverkan för omgivningen.

Planhandlingarna har kompletterats efter granskningen enligt nedan. Ändringar och kompletteringar av redaktionell karaktär och/eller mindre väsentliga för planens sakfrågor redovisas inte. Dessa ändringar är små och strider inte mot detaljplanens syfte och grundidé.

Plankarta

- Markanvändningen inom kvarter 4 i sydöst har ändrats för att möjliggöra vårdbostäder. Markanvändningen har ändrats från *bostäder, parkering under mark och centrum* till markanvändningen *bostäder, centrum och vårdbostäder*.
- Markanvändningen i gränden mellan kvarter 2A och 2B har ändrats för att ingå i kvarter 2B (längst i norr). Markanvändningen har ändrats från *kvarterstorg* till *bostäder, parkering under mark, centrum och vårdbostäder*.
- Höjden för delar av Ryttargårdskyrkan har anpassats för att inrymma den befintliga kyrksalen.
- Byggnads- och totalhöjder inom kvarter 2A har justerats något för att möjliggöra räcke kring terrass samt trapphus till terrass.
- Några byggnads- och totalhöjder inom kvarter 3 och 4 har justerats något för att möjliggöra det bebyggelseförslag som ligger grund för detaljplanen.

- Plankartan har kompletterat med bestämmelser om plushöjd (+00,0) på allmän plats.
- Plankartan har kompletterat med bestämmelsen a₅ om att bullerskärm ska ha byggts innan startbesked ges för bostäder inom kvarter 4.
- Bestämmelsen n₃ om att parkering inte får anordnas har utvecklats för att vid behov möjliggöra angöring samt parkering för rörelsehindrade inom 25 meter från samtliga entréer.
- Plankartan har kompletterat med bestämmelsen n₅ med syfte att undanta parkering helt inom vissa ytor.
- Egenskapsområdet kring bokdungen har minskar något men skyddar fortsatt samma träd som tidigare.
- Området med ring/prickmark (som möjliggöra att mark byggs under med garaget) inom kvarter 2B har utökats ett par meter österut för att möjliggöra det bebyggelseförslag som ligger grund för detaljplanen.
- Bestämmelsen om att bebyggelsen mot allmän plats ska variera med mera har ersatts med bestämmelsen f₅ som innebär att bebyggelsen mot korsningen Djurgårdsgatan-Garnisonsvägen ska ha en samstämd utformning som med färg, form och materialverkan tydligt markerar hörnet.
- Bestämmelsen q₄ som skyddar soldathemmet har förtydligats.

Planbeskrivning

I planbeskrivningen har mindre justeringar gjorts i syfte att tydliggöra planförslaget.

Motiv för beslutet

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

Den nya detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen anser att den föreslagna detaljplanen inte är av principiell betydelse och att samhällsbyggnadsnämnden därför kan besluta om antagande i enlighet med kommunfullmäktiges delegation så som det framgår av kommunens reglemente.

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, service 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.

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

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 passager för gående och cyklister. Det innebär förbättrade möjligheter att korsa Djurgårdsgatan för oskyddade trafikanter.

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:
Ryttargårdskyrkan Linköping