

Utredning om planbesked i Ekholmen för Riket 8



Underlag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

Datum: 2023-05-10

Diarienummer: Sbn 2023-62



Denna utredning tas fram som ett underlag till samhällsbyggnadsnämndens beslut om ansökt planbesked. Utredningen ska även användas som underlag inför eventuell fortsatt planläggning för berört område, men är inte ett juridiskt bindande dokument.

Bakgrund

Planområdet är beläget norr om Ekholmens centrum cirka 5 km från Linköpings centrum. Fastigheten består i dagsläget av garagelängor samt parkeringsplatser. Fastigheten gränsar till Järdalavägen och Brokindsleden i öster. Fastigheten är 16 127 kvm stor.

Planansökan

Fastighetsägaren Unobo Linköping Riket AB har 2023-01-11 inkommit med en ansökan om ändring av detaljplan för fastigheten Riket 8. Fastighetsägaren vill tillsammans med sökanden, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB förtäta befintlig fastighet med cirka 100-150 bostäder i 3-6 våningar och ett äldreboende.

Vidare är fastighetsägarens vision att förtätningen av fastigheten ska följa övergripande stadsbyggnadsidéer som återfinns i styrande planeringsdokument för området. Nya byggnader ska smälta in i befintlig struktur men utgöra en ny årsring i området.

Enligt fastighetsägarens ansökan kommer parkeringsfrågan särskilt utredas i ett tidigt skede inom planarbetet. Efter samtal med sökande har ansökan kompletterats med förskola i den västra delen av fastigheten.



Riket 8, planillustration föreslagen bebyggelse från väster



Gällande planer och planeringsunderlag

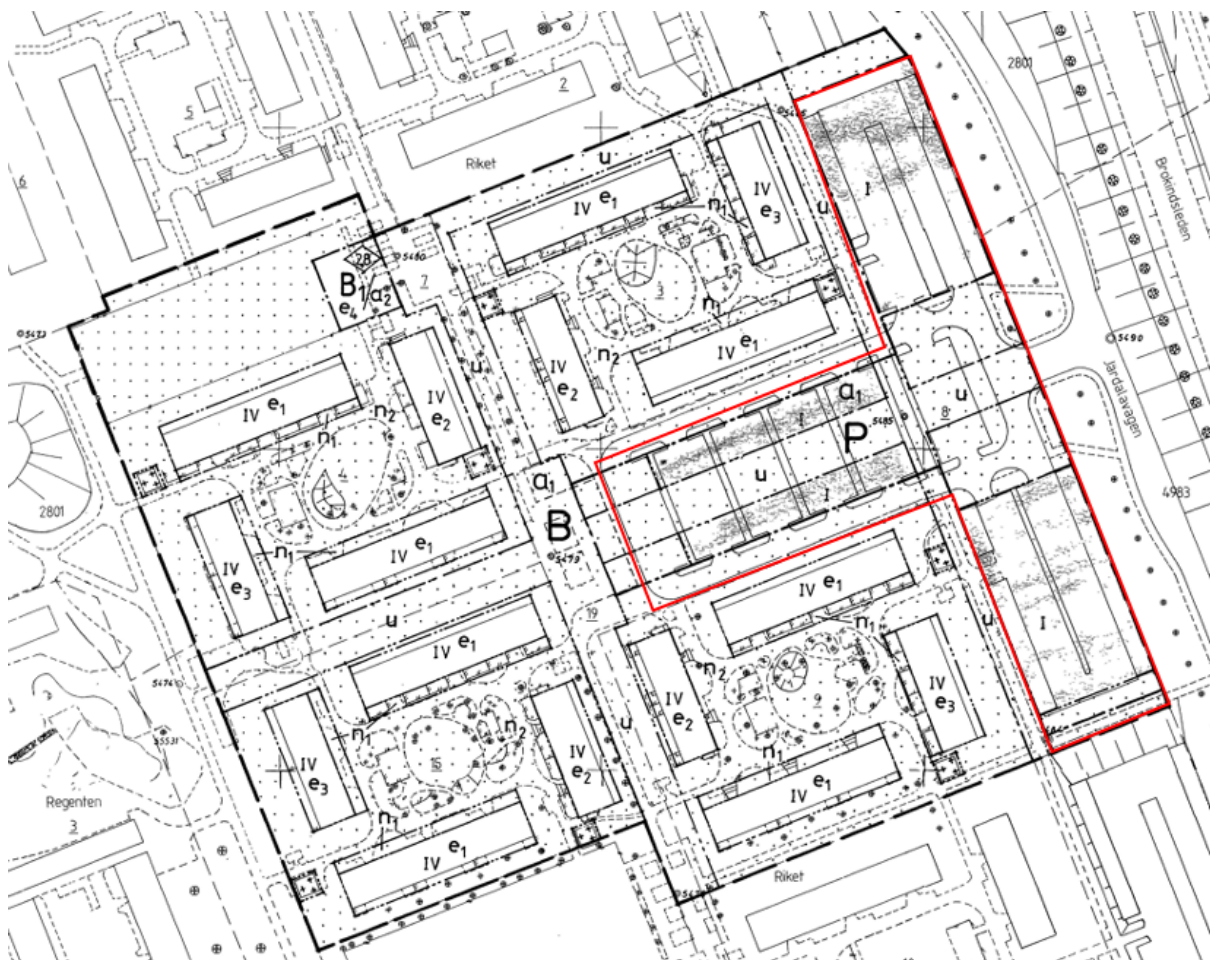
Den aktuella fastigheten omfattas av Översiktsplan för staden (2010) där markanvändningen av området är utpekad för bostäder med inslag av verksamheter och där förtätning kan bli aktuellt.

Området omfattas också av Utvecklingsplanen för Linköpings ytterstad (2022), som är ett tillägg till den gällande översiktsplanen för staden. Inlämnat planförslag stämmer överens med dessa. Strax söder om fastigheten är Ekholmens centrum utpekad som en stadsnod. Inriktningen för stadsdelsnoder innebär att de ska utvecklas med en hög koncentration av bostäder samt basutbudet av handel, verksamheter samt annan offentlig och kommersiell service för omgivande stadsdelar.

Området för ansökan omfattas av detaljplaneprogram för Norra Ekholmen (2018). I programförslaget ligger stort fokus på att planera för olika byggnadsfunktioner i strategiska lägen för att skapa flöden mellan målpunkter. Ett område med enbart bostäder tenderar att vara ödsligt mitt på dagen och ett område med bara arbetsplatser ödsligt under kvällar och helger. Målet är att Norra Ekholmen ska vara livfullt dygnet runt, året om. Det aktuella området är utpekad för förskola med allmän lekplats samt bostäder. Syftet i detaljplaneprogrammet är även att uppnå stadsmässighet längs med Järdalavägen med en sammanhållen, varierad och arkitektonisk intressant bebyggelse med byggnader i gatuliv och aktiva bottenvåningar. Järdalavägen föreslås utvecklas från en bildominerad matarled med smala trottoarer, omgiven av skyddszoner och restytor till en stadsmässig gata med breda trottoarer, cykelfält, kantstensparkering och grönska.

En sammanvägd bedömning är att förslaget stämmer överens med Utvecklingsplanen för Linköpingsytterstad om förtätning. Vidare överensstämmer ansökan i stort med planprogrammets intentioner om förtätning på lämpliga ställen i Ekholmen, dock inte med intentionen om flytt av Järdalavägen. En del av det ansökta området är utpekad för förskola med allmän lekplats i detaljplaneprogrammet.

Vidare omfattas området av detaljplan för del av kvarteret Riket 3 och 4 m.fl., antagen 1987. Enligt detaljplanen tillåts parkering för bostäder för området som ansökan omfattar.

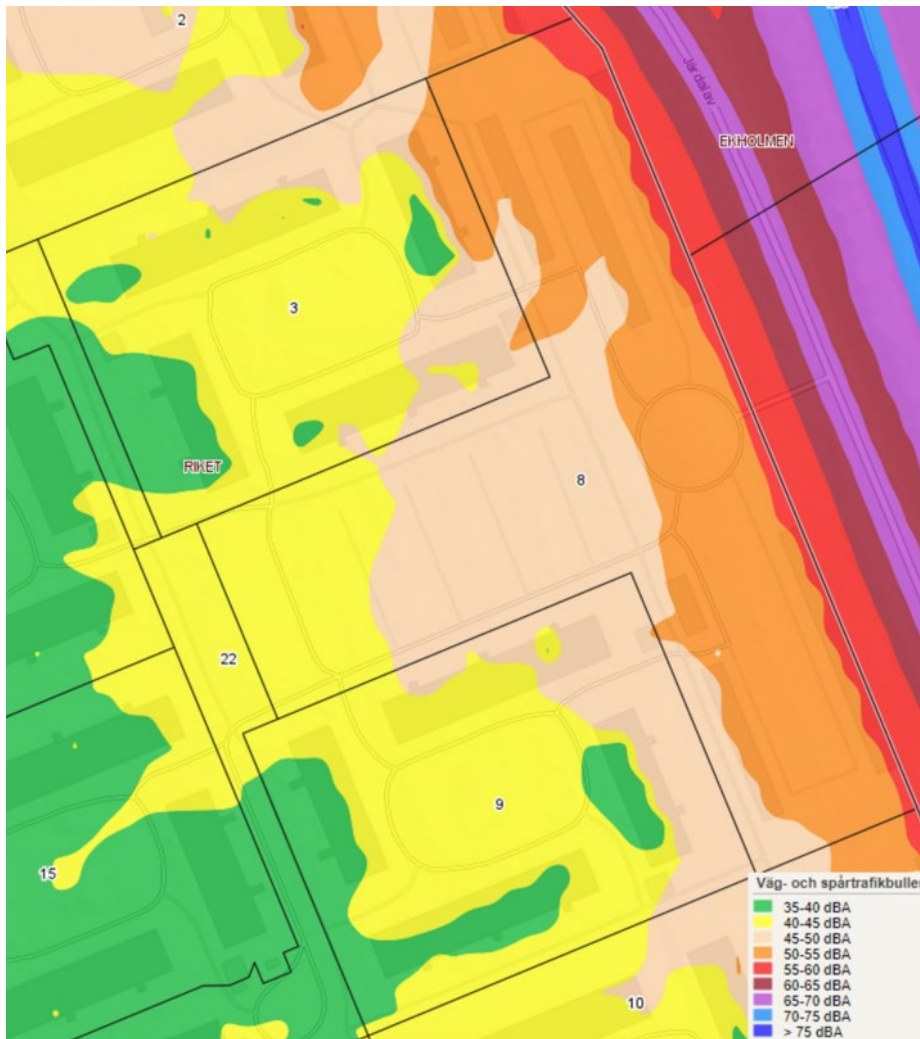


Gällande detaljplan för Riket 3 och 4 m.fl. Området som omfattas av planansökan är markerat med rött

Utredning

Vägtrafikbuller

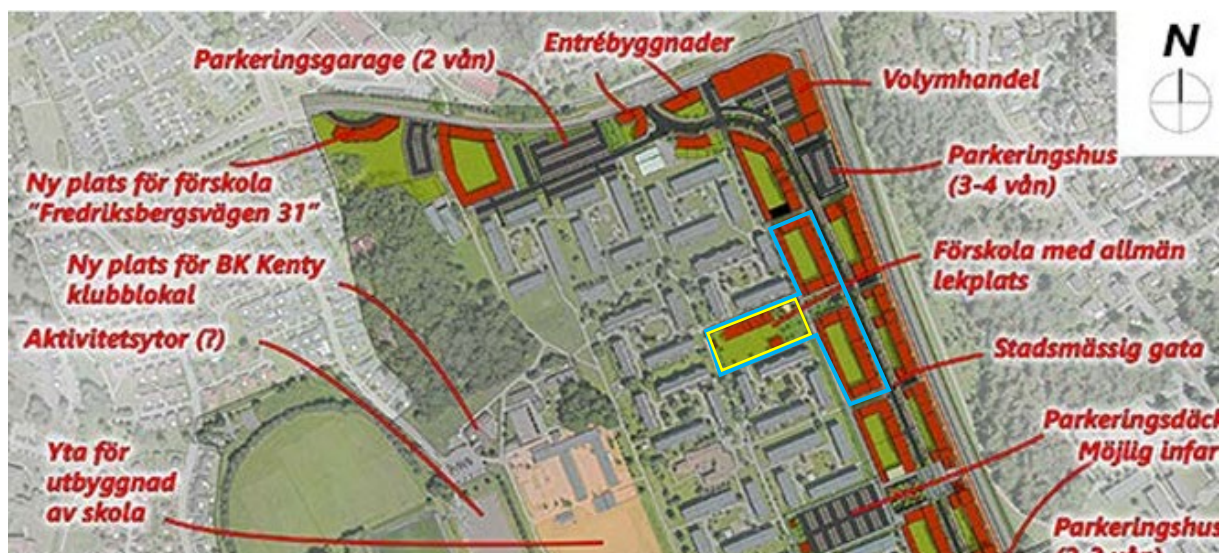
För bostäder gäller trafikbullerförordningen (SFS:216). Enligt denna bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Trafikbullernivåerna längs med Järdalavägen direkt öster om området har förhållandevis höga nivåer och bullernivåerna i fasad uppnår 55-60 dBA ekvivalent ljudnivå, se bild nedan. Direkt öster om Järdalavägen ligger Brokindsleden. Påverkan av buller från båda vägarna bör utredas vidare i ett kommande planarbete.



Friyta och förskola

Friyta kommer behöva tillskapas om bostäder möjliggörs genom ändrad markanvändning. Eftersom del av området är utpekad för förskola med allmän lekplats i detaljplaneprogrammet behövs det inom ramen för ett planarbete studeras storlek på förskolan samt vilka förutsättningar det finns för friyta.

Vidare ska det vid start av detaljplan bedömas om det är lämpligt och finns behov av förskola i detta läge eller om det finns bättre placeringar inom Ekhölmens med bättre förutsättningar. Förskolans storlek i ansökan uppskattas till cirka 40 barn och med en förskolegård som motsvarar behovet för det enligt gällande riktlinjer.



Fastigheten Riket 8 och planansökan blå linje, förskola med allmän lekplats gul linje enligt planprogram för norra Ekholmen (2018).

Trafik

Om aktuellt område exploateras enligt sökandens förslag ökar behovet av att i en framtida planprövning ta ställning till hur b.l.a. trafiksäkerhet, angöring och parkeringsbehov ska lösas och tillgodoses. Det bör därför tidigt i planarbetet utredas hur trafikstrukturen ska utformas, då helt nya förutsättningar tillkommer med föreslagen exploatering.

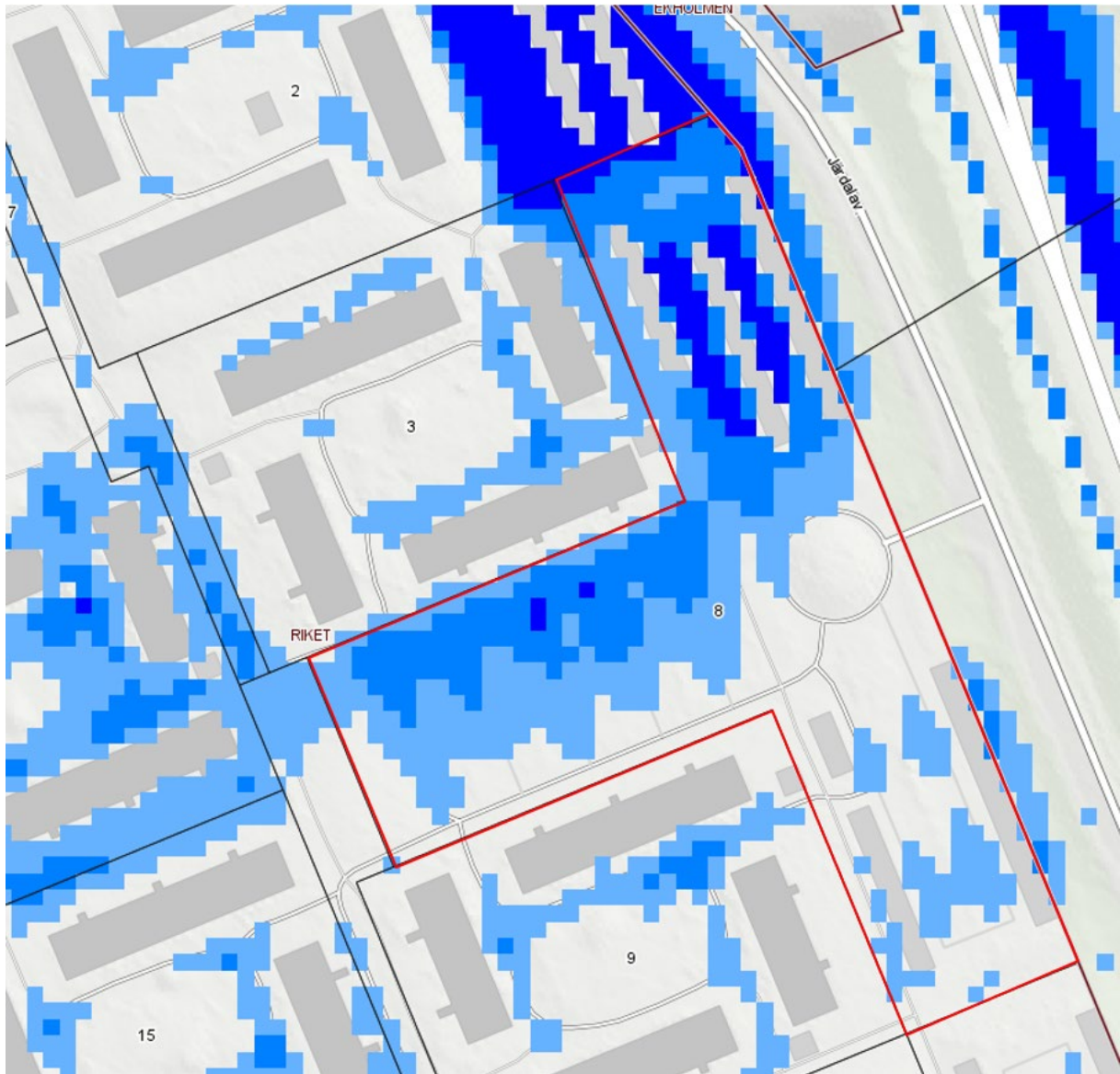
Brokindsleden är utpekad som strategiskt stråk för kollektivtrafik. Planprogrammet för Ekholmen anger att Järdalavägen ska flyttas. Planbeskedet som inkommit är inte baserat på att vägen ska flyttas, utan exploatering sker väster om vägen, se rubrik Stadsplaneringsavdelningens bedömning nedan.

Parkering och cykelparkering

I samband med ändrad markanvändning ställer parkeringsnormen andra krav på bil- och cykelparkering, vilket kan komma att öka. Detta behöver utredas tidigt i eventuellt kommande planarbetet. Cykelparkering behöver lösas inom fastigheten. En förutsättning för att parkering ska kunna lösas inom en eventuell detaljplan är att delar av parkeringen grävs ner under mark.

Dagvatten och skyfall

Dagvattenhantering behöver utredas vid ett kommande planarbete och förutsättningarna för att hantera större mängder dagvatten vid skyfall. I dagsläget finns kapacitetsproblem i Jakobsdal (utlopp) och området som ansökan omfattar är en plats som kan vara aktuell för kompletterande dagvattenhantering. Det går en kulvert under Brokindsleden och den är dimensionerande för hela Ekholmen. Kulverten är begränsad och maxflödet behövs generellt sett begränsas här för att Ekholmen inte ska översvämmas vid skyfall. Det är viktigt att ny bebyggelse inte belastar systemet ytterligare och i kommande planarbete behöver det utredas vilka åtgärder som behövs i området för att hantera flöden.



Bilden visar höga flöden och vilka områden som riskerar att bli instängda inom fastigheten Riket 8.

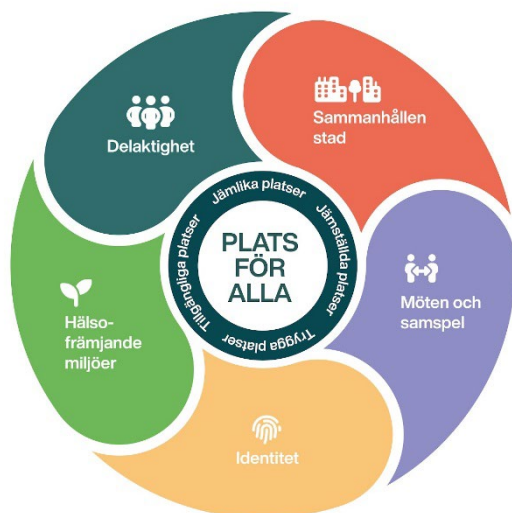
Gestaltning

Enligt planprogrammet ska en hög arkitektonisk nivå eftersträvas i frågan om byggmaterial, uttryck och byggnadsdetaljer. Framförallt ska variation i uttryck och fasadkulör eftersträvas så att inte bara två angränsande byggnader skiljer sig mot varandra utan också delar av samma byggnad. Byggnadens vertikalitet ska betonas snarare än dess horisontalitet. De bilder som skickades in i samband med ansökan bör ses som volymer och inspel till ett eventuellt kommande planarbete

Sociala aspekter

I planarbetet är det viktigt att skapa attraktiva miljöer- och mötesplatser, undvika fysiska barriärer samt möjliggöra för alla trafikantgrupper att kunna och vilja ta sig mellan olika målpunkter.

Vidare bör planarbetet bidra till att främja *möten och samspel* för trivsamma miljöer som kan möjliggöra vardagliga möten mellan människor från olika sociala grupper. Med tanke på att planområdet angränsar till två större vägar med mycket trafik och buller är det viktigt att i kommande planarbete skapa och vidareutveckla de gröna miljöer som finns. Gröna miljöer bidrar dessutom till förbättrad folkhälsa och ytor för rörelse och rekreation fyller en viktig social funktion.



Jämställdhet

Frågorna kring jämställdhet har behandlats i utredningen tillsammans med andra förutsättningar som är viktiga för att skapa en god livsmiljö för människor och plats för alla. Jämställdhetsaspekten bedöms som goda då området har goda kollektivtrafikmöjligheter, närhet till större transportled för bil och närhet till livsmedelsbutik. Det är viktigt att stadsplaneringen främjar god tillgänglighet för alla. Detta oavsett om man har bil, åker kollektivt, går eller cyklar. Fler boende i området kan även bidra till ökad trygghet vilket är positivt ur jämställdhetssynpunkt.

Barnperspektiv

Om förslaget genomförs kommer det sannolikt tillföra mer biltrafik till området varför det är viktigt att tillskapa säkra gång- och cykelkopplingar till och från området. Enligt detaljplaneprogrammet vill man skapa bilfrihet i den inre delen av norra Ekholmen. Denna intention tillsammans med barnperspektivet är viktig att ha med sig i hela planprocessen och genomförandeskedet.

Planförslaget innebär tillskapande av cirka 100-150 bostäder och förskola, vilket troligen medför en ökning av antalet barn i området. Detta innebär i sin tur ett behov att se över avstånd till och tillskapa lekmiljöer för barn i detta område. Enligt intentionen i detaljplaneprogrammet ska minst två nya lekplatser anläggas, varav minst en nära Järdalavägen.

Vid ett kommande planarbete är det särskilt viktigt att beakta trafikfrågorna och tillskapandet av utemiljöer för barn, beaktas dessa frågor finns goda förutsättningar för att skapa en bra

miljö utifrån barnperspektiv. Vi behöver föra ett resonemang om utemiljöer och avståndet till närmaste närlekplats som enligt *Riktlinjer för lek och aktivitet i Linköpings kommun* behöver vara 300-400 meter gångavstånd. Finns inga närlekplatser inom detta gångavstånd behöver det inom ramen för planarbetet föras ett resonemang om tillskapandet av det. Ett viktigt medskick är att inte skapa barriärer med föreslagen bebyggelse.

Området har goda förbindelser med Linköpings centrum, vilket gör det möjligt för ungdomar att själva ta sig till stadens centrala delar.

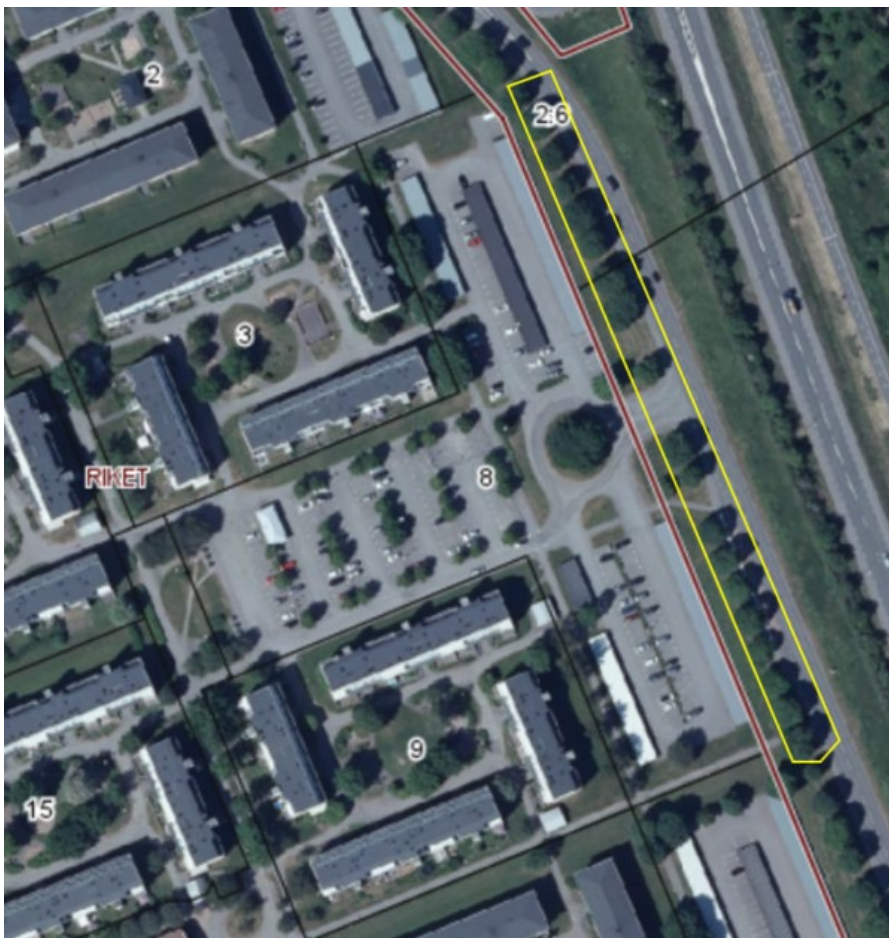
Natur- och kulturvården

Riksintressen

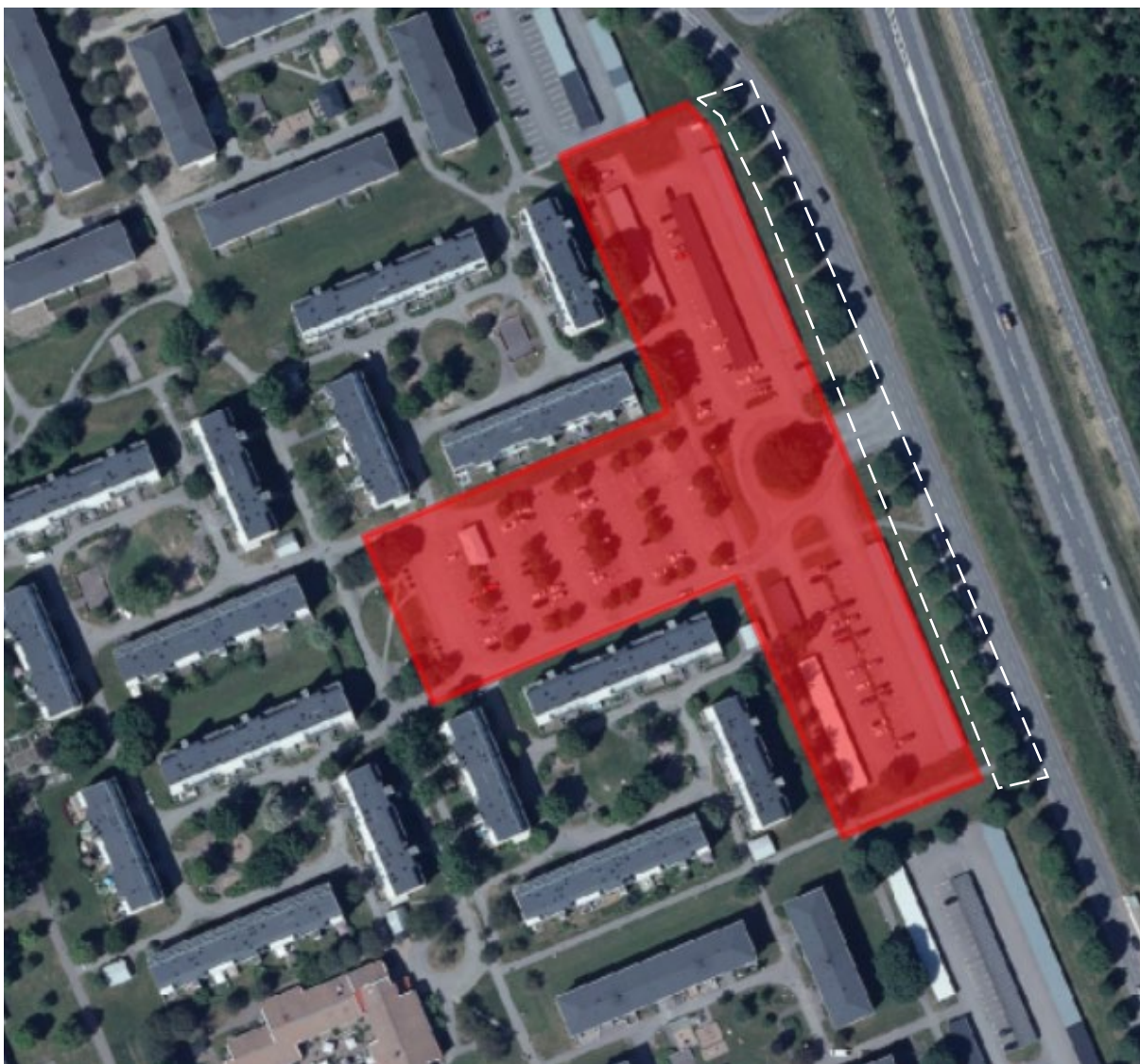
Totalförsvaret: MSA-område, stoppområde för höga objekt, påverkansområde värderadar.

Natur

Direkt öster om fastigheten och längs med Järdalavägen finns en trädallé som är biotopskyddad. I ett kommande planarbete behöver vi utreda hur trädallén påverkar möjligheten att genomföra byggnation i den omfattning som ansökan medger. Alternativ och konsekvenser, eventuella kompensationsåtgärder behöver utredas inom ramen för planarbetet.



Trädallén markerat med gult direkt öster om fastigheten Riket 8



Bilden visar fastigheten Riket och till höger trädallén som är biotopskyddad

Allmänt

Både geoteknik och luftmiljö behöver studeras vidare inom ramen för ett eventuellt kommande planarbete.

Stadsplaneringsavdelningens bedömning

Planbeskedets förslag till förändring stämmer överens med Utvecklingsplanen för Linköpings ytterstad (2022) intentioner om förtätning kring stadsdelscentrum och viktiga stråk. Utvecklingsplanen bedöms kunna utgöra det primära övergripande planeringsstöd som detaljplanen behöver.

Förtätningen stämmer även i stort överens med planprogrammet för Ekholmens fortsatta utveckling, dvs förtätning och tillskapande av en blandad och varierad bebyggelse. Dock stämmer förslaget byggnation inte fullt ut ihop med planprogrammets vision om flytt av Järdalavägen. Programmet förslag med flytt av Järdalavägen behöver ses i ett genomförandeperspektiv och med helheten i beaktande.

Vid start av detaljplanen behöver således planprogrammets vision om flytt av Järdalavägen värderas i relation till förslagen förtätning av bostäder. Stadsplaneringsavdelningen bedömer därför att vid start av den aktuella detaljplanen, behöver planprogrammets olika inriktningar och aktualiteten värderas i relation till då rådande förutsättningar och läge. Utifrån denna värdering av planprogrammet, kan därför den aktuella detaljplanens omfattning och inriktning delvis påverkas, genom exempelvis geografisk omfattning eller inriktning. Trots att ansökan inte är i linje med intentionerna för flytt av Järdalavägen gör kommunen bedömningen att positivt planbesked kan ges.

Med anledning av Stadsplaneringsavdelningens utredning och bedömning ovan rekommenderas följande frågor bli särskilt viktiga att utreda under arbetet med detaljplanen:

- Dagvatten/Skyfall
- Trafikbuller
- Placering och utformning av bebyggelse samt utemiljöer
- Förskola och friyta för barn inom förskolegården
- Parkering och angöring för bil- och cykel, sopbil och varuleveranser till och inom området
- Koncept för gestaltning, placering, bebyggelsehöjd och utformning av bebyggelse. Det vill säga en arkitektonisk idé i relation till vad byggnaden bidrar med till stadsdelen Ekholmen.
- Hur platsen skapar förutsättningar för social hållbarhet, d.v.s. att sätta människor och det sociala livet i fokus (utifrån olika målgruppers behov)
- Jämställdhet- och barnperspektiv vid utformning av mark och bebyggelse
- De tillkommande bostädernas behov av skol- och förskoleplatser samt övriga kommunal service

Punkterna ovan är inte en fullständig genomgång av utredningar/ bedömningar som bör göras. Vid start av ett detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras samt strukturella frågor kopplat till gällande detaljplaneprogram för norra Ekholmen.

Stadsplaneringsavdelningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning av bostäder och förskola genom en detaljplan. Beroende på hur behovet ser ut när detaljplanen startas ges här positivt planbesked för både bostäder och förskola.

Vidare bekostar exploitören detaljplanen och därtill nödvändiga utredningar. Ramavtal upprättas i anslutning till startbesked.

Stadsplaneringsavdelningen

Handläggare

Ida Hellman