

Miljö- och
samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneringsavdelningen
Martin Röjestål

2023-10-03

Dnr SBN 2018-641

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan i Tannefors för Krigaren 1 m fl

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Detaljplan i Tannefors för Krigaren 1 m.fl. får bli föremål för granskning.
2. Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken antas inte till följd av detaljplan i Tannefors för Krigaren 1 m.fl.
3. Exploateringskalkyl för genomförande av detaljplan i Tannefors för Krigaren 1 m.fl. godkänns.

Ärende

Planområdet är beläget i Tannefors, cirka 800 meter från Stora torget i Linköpings centrum. Planområdet omfattar fastigheten Krigaren 1 och del av fastigheten Tannefors 1:1.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra innerstadsbebyggelse för bostäder och centrumfunktioner inom Krigaren 1 och del av Tannefors 1:1. Syftet är även att möjliggöra att byggnaderna får sinsemellan individuella fasaduttryck och ett modernt formspråk, där färg, form och materialkvaliteter håller en särskilt hög arkitektonisk nivå. Fasaduttrycket, gestaltningen och upplevelsen mot Stångån är av särskilt stor vikt.

Ytterligare syften är att vända entréer mot allmän plats, ha lokaler för verksamheter i bottenvåningarna och att utforma bostadsgården för socialt liv. Planen syftar även till att utveckla de offentliga miljöerna med ett torg utformat för utevistelse och samvaro. Torget har utblickar över Stångån och kopplar an till Brunnspromenaden och årummet.

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 – Krigaren 1 m.fl., 2023-10-03

Detaljplan Krigaren 1 Plankarta – Beslut om granskning.pdf

Detaljplan Krigaren 1 Planbeskrivning – Beslut om granskning.pdf

Detaljplan Krigaren 1 Samrådsredogörelse - Beslut om granskning.pdf

Bakgrund

Fastighetsägaren JM AB inkom i oktober år 2018 med begäran om ny detaljplan för privatägda fastigheten Krigaren 1 samt del av kommunägda fastigheten Tannefors 1:1. JM AB äger sedan tidigare Krigaren 1. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 2019-01-30 om planbesked och startbeslut av prövning av Detaljplan för Krigaren 1 m.fl. Samråd för detaljplanen genomfördes under tiden 18 november 2020 till den 13 januari 2021. Efter samrådet genomfördes en markanvisningstävling för den södra byggrätten. Tävlingen vanns av JM AB. JM AB kommer att utveckla bebyggelseprojektet som ett gemensamt projekt och avser uppföra bostadsrätter.

Bebyggelsen ska bygga vidare på utveckling längs med Stångåstråket genom att tillföra innerstadskvaliteter med hög arkitektonisk kvalitet och utförande. Arbetet med gestaltning och fasaduttryck har varit en viktig del under detaljplanearbetet. Det arkitektoniska uttrycket och särskilt fasaduttrycket mot Stångån är av särskilt stor vikt.

Ekonomiska konsekvenser

Marken inom planområdet ägs av kommunen och JM AB. Den mark som kommunen äger och som planläggs som kvartersmark för exploatering överläts genom avtal till JM.

Kostnaderna för framtagande av detaljplanen fördelas mellan fastighetsägarna inom planområdet, JM och kommunen, utifrån andel kvartersmark inom respektive fastighet. Fördelningen innebär att JM står för 40 % av kostnaderna och kommunen utifrån sin andel kvartersmark står för 60 % av kostnaderna.

I och med detaljplanens genomförande kommer kommunen att behöva genomföra åtgärder inom allmän plats. Åtgärder inom allmän plats innefattar bland annat att kommunen ska bygga ut Britta Holmströms torg samt dra om befintlig gång- och cykelväg till ett nytt läge. Åtgärderna är en förutsättning för exploateringen inom detaljplaneområdet men bedöms även delvis vara till nytta för andra områden än det aktuella exploateringsområdet. I samband med genomförande av detaljplanen för Krigaren 1 m.fl. ska därför 80 % av exploateringskostnaderna för allmän plats belasta exploateringen och resterande 20 % ska belasta kommunens generella investeringsram. Av den del som ska belasta exploateringen ska 60 % belasta den mark kommunen äger. Resterande del, 40%, ska belasta JM:s fastighet och betalas i form av exploateringsbidrag.

Försäljning av kommunens mark till JM kommer att innebära en intäkt för kommunen. Inom den mark som förs över från kommunen till JM finns ledningar som behöver flyttas. Kommunen står för kostnader förknippade med ledningsflytten. I samband med genomförandet av detaljplanen har markföreningar sanerats inom kommunens mark. Kommunen står för

kostnader för saneringen. Exploateringsprojektet bedöms medföra ett positivt netto på ca 33 miljoner kronor för kommunen.

Jämställdhet

Inom ramen för planarbetet har ingen specifik jämställdhetsanalys gjorts, men frågor kring jämställdhet har behandlats och redovisas i planbeskrivningen.

Fler boende i området kan även bidra till en än mer levande och befolkad stadsdel, vilket ökar tryggheten och det är positivt ur jämställdhetssynpunkt. I anslutning till området finns goda cykelförbindelser, bra tillgång till kollektivtrafik och närhet till större transportleder för bil, vilket gynnar olika invånare med olika förutsättningar och underlättar för ett väl fungerande vardagsliv. Detta är en viktig aspekt ur jämställdhets- och mångfaldhetssynpunkt. Stadsplaneringen ska främja god tillgänglighet för alla. Detta oavsett om man har bil, åker kollektivt, går eller cyklar.

Barnperspektiv

Någon separat barnkonsekvensanalys har inte gjorts inom ramen för detaljplanen, dock har frågorna om barnperspektivet beaktats vid upprättande av detaljplanen.

Planförslaget bedöms i sin helhet vara positivt för barn och unga. Detaljplanen innebär inga försämringar avseende tillgänglighet, trygghet och säkerhet ur barns perspektiv jämfört med idag. Inom området har det tidigare funnits en inhägnad mindre grusplan men som idag är borttagen på grund av marksanering. Det har inte funnits planer på att återställa den utifrån kommunens övergripande planer för området med utveckling av innerstadsmiljöer.

Planförslaget tillsammans med pågående utveckling av Brunnspromenaden säkrar allmänhetens tillgänglighet till promenad- och cykelstråket utmed Stångån, som utgör ett tryggt nordsydligt stråk som sammankopplar målpunkter inom sport, lek och rekreation. I omgivningen finns flera bokningsbara fotbollsplaner som nås längs gång- och cykelstråket. Detaljplanen föreslår även att bostadsgården ska utformas med ytor för lek. Dessa ska helst utformas med småbarnslek i åtanke och är främst avsedda för boende inom fastigheten. Torget framför bostadsbebyggelsen kan bli en intressant lekmiljö för barn och unga. Det är tänkt att utformas med trappor och slänter som tar upp de naturliga nivåskillnaderna i terrängen.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:

- JM AB