

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Hanna Svensson

2024-01-09

Dnr SBN 2019-830

Samhällsbyggnadsnämnden

## Detaljplan i Stångebro för Pagoden 6 m.fl

### Beslut om start

### Förslag till beslut

1. Detaljplan i Stångebro för Pagoden 6 m.fl får påbörjas.

### Ärende

Under 2019 ansökte Balder, Resmex, Teknikbyggarna i Linköping och Corem Ethel om planbesked för kvarteret Paddan 1, Paletten 1 och 2 samt Pagoden 1 och 6. Den del av Paletten 1 som avses för ny multihall har sedan tidigare brutits ut ur området och en separat planprövning görs för del av fastigheten. Aktuellt projekt omfattar de återstående fastigheterna.

Syftet med planprövningen är att pröva möjligheten att utveckla innerstadsbyggelse med bland annat bostäder, kontor, centrumverksamheter, offentlig service samt nya stråk och platsbildningar. Detaljplanen inleds med en förstudiefas som ska fördjupa sig inom ett antal identifierade frågor och ska resultera i en stadsbyggnadsskiss för bebyggelse och trafik. Förstudien ska även ge förslag på etappindelning avseende detaljplaner och genomförande. Efter förstudiefasen övergår arbetet i en detaljplanefas som bedrivs enligt förvaltningens ordinarie rutiner.

Den norra delen av området ligger inom korridor för Ostlänken och förstudien avser även att utreda vilka delar som kan utvecklas parallellt med planeringen av Ostlänken. Att planprövningen bedrivs parallellt med Ostlänkens planering innebär en risk för omtag och merarbete då flera förutsättningar är fortsatt oklara och antaganden behöver göras inom ramen för förstudien.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör trots det bedömningen att fastighetsägarnas vilja att påbörja planarbetet kan tillgodoses och att detaljplanen därmed kan påbörjas.

Förvaltningen bedömer att Samhällsbyggnadsnämnden ska ta startbeslut för detaljplanen redan nu, trots att arbetet inleds med förstudie och detaljplanestarten ligger först under hösten 2024. Det primära motivet till detta är vikten av information till Samhällsbyggnadsnämnden, projektets omfattning och storlek samt projektets beroende, och risker kopplade till Ostlänken.

---

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse - Detaljplan i Stångebro för Pagoden 6 m.fl Beslut om start, 2024-01-09

## Bakgrund

Under 2019 ansökte Balder, Resmex, Teknikbyggarna i Linköping och Corem Ethel (tidigare Klöver) om planbesked för kvarteret Paddan 1, Paletten 1 och 2 samt Pagoden 1 och 6. Ansökan avsåg att *utveckla fastigheterna till en urban stadsdel med ett blandat innehåll av bostäder, arbetsplatser och den service som hör en framtida stadsdel till*. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked för Paddan 1 med flera 18 mars 2020.

Under 2021 kom Corem Ethel och kommun överens om att bryta ut delen för Paletten 1 och starta planarbetet för en multihall (maj 2021). Detta planarbete har varit vilande sedan våren 2023 under förhandlingar om markköp av fastigheten. Kommunfullmäktige beslutade sommaren 2023 om att Resmex får förvärva Paletten 1 och sedan vidareförsälja den del av fastigheten som omfattar multihallen till Lejonfastigheter. Återstående fastighetsägare som ingår i aktuellt projekt är Balder, Resmex och Teknikbyggarna i Linköping.

Den norra delen av området ligger inom korridor för Ostlänken och förstudien avser att utreda hur planläggning och utveckling kan ske parallellt med planeringen av Ostlänken. Att planprövningen bedrivs parallellt med Ostlänkens planering innebär en risk för omtag och merarbete då flera förutsättningar är fortsatt oklara och antaganden behöver göras inom ramen för förstudien.

Det aktuella planarbetet inleds med en förstudie som sedan övergår till ett faktiskt planarbete; detaljplanefas. Syftet med förstudien är att få en mer effektiv och tydlig planprocess, där osäkerheter, avgränsningar och beroenden till Ostlänkenprojektet tidigt kan identifieras och strategi för hantering tas fram innan det faktiska planarbetet startar. Under förstudien kommer ett utredningsarbete samt skissarbetet genomföras både internt och gemensamt med fastighetsägarna. Skissarbetet ska mynna ut i en stasbyggnadsskiss för bebyggelse och trafik, och förstudien kommer bland annat att omfatta förslag på kvarterstruktur, trafiksimuleringar, behov av grönytor och stråk, behov av offentlig service med mera. Förstudien ska även ge förslag på etappindelning avseende detaljplaner och genomförande utifrån parallell planering av Ostlänken.



Karta. Preliminär avgränsning av planområdet i röd inringning. Grönt område i den övre delen avser korridoren för Ostlänken.

Området omfattas av *Översiktsplan för staden Linköping (2010)* men även *Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (2016)* samt gränsar till *Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad (2022)*. Projektet ligger inom vad som pekats ut som utvidgad innerstad och projektet ska bidra till att realisera den utvidgade innerstaden i enlighet med kommunens översiktsplan och aktuella tematiska tillägg, så som

- *Mer och bättre innerstad samt*
- *koppla, förena och blanda,*
- *Arkitekturen ska vara berörande, robust och användbar.*
- *Strukturen ska skapa grund för förändrad färdmedelsfördelning.*
- *Offentliga mötesplatser ska berika staden.*
- *Rundare, tätare, mer sammanhängande stad.*

Parallellt med projekt Ostlänken pågår ett arbete med *Tematisk tillägg till översiktsplanen; Ostlänken (TÖP)* som utreder förändringar och påverkan på staden i och med Ostlänkens genomförande.

## **Tidplan**

Projektet delas in i en förstudiefas och en detaljplanefas. Förstudiefasen påbörjades fjärde kvartalet 2023 och ska vara färdig hösten 2024.

Detaljplanefasen bedöms inledas fjärde kvartalet 2024 och bedömd tidplan för en antagen detaljplan är första kvartalet 2027. Bedömd tidplan är beroende av Ostlänkens tidplan och de eventuella beroenden som finns till denna.

## **Jämställdhet**

Frågan om jämställdhet kommer att behandlas i planarbetet. Den preliminära bedömningen är att föreslagen exploatering i planansökan har goda förutsättningar att bidra till jämställdhet. Stadsdelen avses på sikt utgöra en del av den utvidgade innerstaden med goda kopplingar för gång, cykel och kollektivtrafik samt ett stort utbud av service, parker, arbetsplatser med mera vilket medför god tillgänglighet för både kvinnor och män, unga och äldre samt något som kommer hela staden till gagn. Projektet syftar även till att tillskapa ett stort antal bostäder i ett centralt läge vilket bedöms finnas en efterfrågan på och något som gynnar kvinnor och män i samma utsträckning.

## **Barnperspektiv**

Frågan om barnperspektiv kommer att behandlas i planarbetet. Den preliminära bedömningen är att kommande utveckling av platsen kommer medföra positiva konsekvenser för barn och unga i området med nya bostäder, offentlig service, ökad trafiksäkerhet för gående och cyklister samt nya lekmiljöer.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:  
Fastighetsägarna