

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Joel Petersson Berge

2024-05-08

Dnr SBN 2018-562

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan i Garnisonen för Smedstad 1:21 m.fl. (Kasernområdet Etapp 2)

Beslut om granskning

Förslag till beslut

1. Detaljplan i Garnisonen för Smedstad 1:21 m.fl. (Kasernområdet Etapp 2) får bli föremål för granskning.
2. Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken antas inte uppstå till följd av detaljplan i Garnisonen för Smedstad 1:21 m.fl. (Kasernområdet Etapp 2).
3. Exploateringskalkyl för genomförande av detaljplan i Garnisonen för Smedstad 1:21 m.fl. (Kasernområdet Etapp 2) godkänns.

Ärende

Det huvudsakliga syftet med planen är att möjliggöra nya lokaler med främst den typ av verksamheter som finns inom området idag. Det innefattar användningar såsom kontor, centrum, vård, tekniska anläggningar, andra typer av verksamheter samt gymnasie- och vuxenskola. I en liten del av området möjliggörs även för bostäder och förskola i en befintlig byggnad som redan idag används som förskola.

Efter samrådet delades planområdet in i två etapper, där aktuell detaljplan utgör etapp 2. Den mindre detaljplanen, etapp 1 med en ny byggrätt på en befintlig markparkering, har redan antagits av kommunen och fick laga kraft under 2023.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan, som avses i miljöbalkens 6 kap med beaktande av miljöbedömningsförordningen och dess bilaga (SFS 2017:966). Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Detaljplan i Garnisonen för Smedstad 1_21 m fl (Kasernområdet Etapp 2) – Beslut om granskning 2024-05-08

Detaljplan i Garnisonen för Smedstad 1_21 m fl (Kasernområdet Etapp 2) Plankarta –
Beslut om granskning

Detaljplan i Garnisonen för Smedstad 1_21 m fl (Kasernområdet Etapp 2)

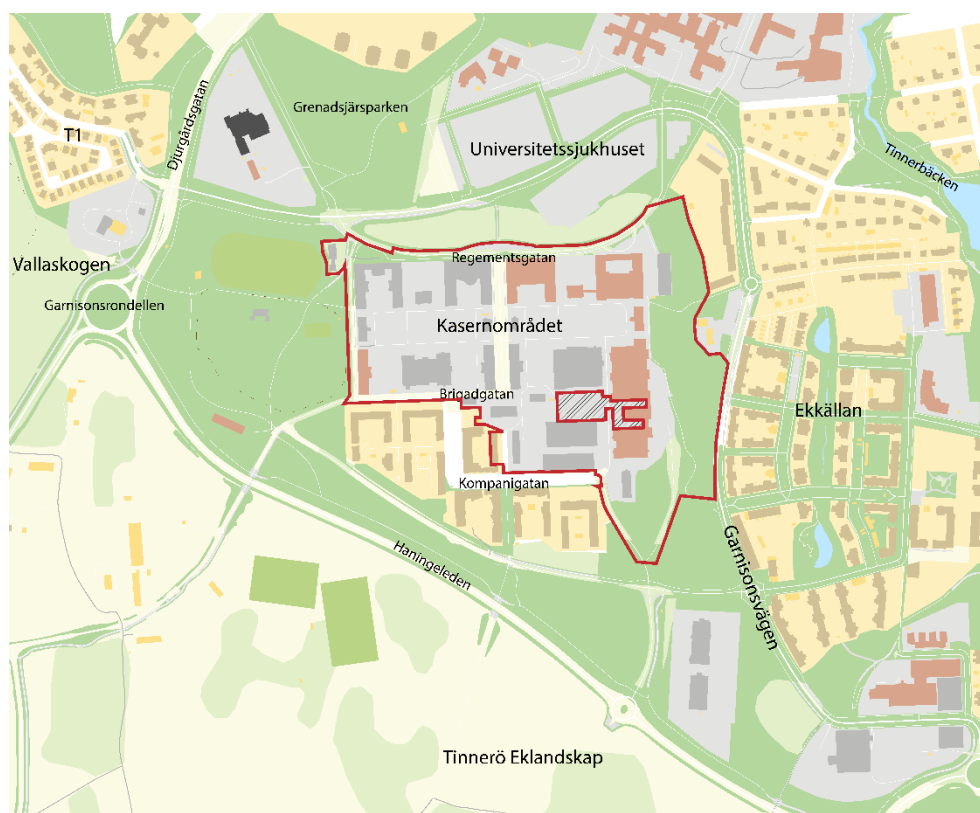
Planbeskrivning – Beslut om granskning

Detaljplan i Garnisonen för Smedstad 1_21 m fl (Kasernområdet Etapp 2)

Samrådsredogörelse – Beslut om granskning

Bakgrund

Intea Garnisonen AB (Intea) ansökte 2018 om planbesked för fastigheten Smedstad 1:21 för att komplettera området med nya byggnader och därmed ge sina hyresgäster expansionsmöjligheter. Idag inrymmer det före detta kasernområdet verksamheter så som polismyndigheten och andra rättsvårdande myndigheter samt sjukvårdsverksamheter som drivs av Region Östergötland. Samhällsbyggnadsnämnden fattade 2019-01-30 beslut om att inleda planprövning för fastigheten Smedstad 1:21 m fl.



Kartbild som visar planområdet för aktuell detaljplan med röd heldragen linje. Planområdet för den redan antagna detaljplanen för etapp 1 markeras med snedställda, tunna, svarta streck.

Samråd genomfördes under tiden 29 april – 8 juni 2022. Planförslaget skickades till berörda remissinstanser och sakägare. Ett allmänt samrådsmöte anordnades den 4 maj 2022 i Livgrenadjärmässen i Garnisonen.

Under samrådet lyfter Länsstyrelsen ett antal frågor som de anser behöver förtydligas i planhandlingarna, främst bullersituationen inom planområdet och eventuella översvämningsrisker vid skyfall. Länsstyrelsen anser inte att några riksintressen påtagligt skadas av planförslaget och de delar kommunens bedömning att genomförandet av planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen ger också vissa rekommendationer i sin rådgivande roll kring bland annat kulturmiljövård och naturvård. De rekommenderar kommunen att justera höjden på de nya byggnader som

placeras närmast befintliga särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader. De anser att kommunen på ett mycket bra sätt anpassat planförslaget så att naturvärden kopplat till trädbeståndet kan bevaras.

Försvarsmakten bedömer att planförslaget i sin nuvarande utformning inte riskerar medföra påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del. SAAB har inget att invända mot planförslaget.

Föreningen Funktionsrätt Linköping lyfter att de anser att planhandlingarnas tillgänglighetsanpassning är bristfällig. De anser vidare att tillgänglighetsfrågor inte har beaktats i bebyggelseförslaget för området. Boende i Hagaberg söder om Kasernområdet har, både på egen hand och via en vägförening och bostadsrättsföreningar, lämnat synpunkter på planförslaget. De anser bland annat att den planerade bebyggelsen längst i söder är för hög och har synpunkter kring störningar under byggtiden, trafiksituationen och allmänhetens tillgänglighet inom området. Efter samrådet har fortsatt dialog förts med både representanter från bostadsrättsföreningar och samfällighetsföreningen samt med Funktionsrätt Linköping.

Planhandlingarna har inför granskningen kompletterats och justerats. Ett gestaltungsprogram för utemiljöerna har tagits fram och dagvatten- och skyfallsutredningen har kompletterats. Delar av utbyggnadsförslaget har bearbetats, framförallt de södra delarna, och den tillåtna högsta höjden på en del byggnader har minskats. Det har tagits fram ett upplägg för ekologisk kompensation för de naturvärden som påverkas av utbyggnaden.

I samrådsredogörelsen bemöts de synpunkter som lämnats under samrådet och det finns också en mer detaljerad sammanställning av de ändringar som har gjorts sedan samrådet.

Ekonomiska konsekvenser

Marken inom planområdet ägs av Intea Garnisonen AB, HSB Granngårdar samt Hagabergs samfällighetsförening. Naturområdet och allmän plats ägs av Linköpings kommun. Kostnaderna för framtagande och genomförande av detaljplanen ska fördelas mellan Linköpings kommun och Intea Garnisonen AB utifrån den areal kvartersmark som respektive part tillför den nya detaljplanen.

Kostnaderna för framtagande av detaljplanen fördelas på så sätt att Intea Garnisonen AB står för 98% av kostnaderna och kommunen står för 2% av kostnaderna.

I samband med genomförande av detaljplanen i Garnisonen för Smedstad 1:21 m.fl. (Kasernområdet etapp 2) ska kommunen bygga ut gång- och cykelvägen längs Artillerigatan. Intea Garnisonen AB ska ersätta kommunen

för de kostnader utbyggnaden innebär. Ersättningen tas ut som exploateringsbidrag.

Naturvärden och ekosystemtjänster som påverkas av genomförandet av detaljplanen ersätts i enlighet med de riktlinjer som SBN har tagit fram. Intea Garnisonen AB betalar en kompensation som räknas in i exploateringsbidraget. Kompensationen används av kommunen för att återplantera nya tallar och ekar med stödjande arter. Kommunen har identifierat 11 st platser i närheten av planområdet, inom allmän plats, som kan vara lämpliga för nyplantering.

Åtgärderna inom allmän plats bedöms som nödvändiga för att kunna genomföra exploateringen och ger också nytta till densamma. Projektets kostnader för investeringar inom allmän plats fördelas mellan Intea Garnisonen AB och kommunen på samma sätt som plankostnaderna fördelas. Intea Garnisonen AB ska, via exploateringsbidrag stå för 98% av kostnaderna och kommunen ska stå för 2% av kostnaderna.

Detaljplanens genomförande förutsätter att markreglering sker mellan kommunen och Hagabergs samfällighetsförening för att möjliggöra breddning av Artillerigatan. För att möjliggöra exploateringen sker marköverföringar mellan kommunen och Intea Garnisonen AB. Markregleringarna genererar en nettointäkt för kommunen.

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 samt ekologiska kompensationsåtgärder i sin helhet kommer redovisas inom investeringsverksamheten som en exploateringsrelaterad investering.

Exploateringsprojektet bedöms medföra ett positivt netto på cirka 4 000 000 kr för kommunen.

Jämställdhet

Inom ramen för planarbetet har ingen specifik jämställdhetsanalys gjorts, då det inte anses motiverat på grund av ärendets ringa påverkan på jämställdheten. Det har under planarbetet uppmärksammats att män och kvinnor ska ha samma möjligheter att ta del av information och bidra med sin kunskap. Vid samrådet har kommunen bjudit in sakägare och allmänheten via flera olika kanaler för att nå flera olika grupper. Inbjudan har gjorts via både tidningar, sociala medier, information från fastighetsägare samt planscher i trapphus. Formen för det fysiska samrådsmötet har utformats för att alla som vill ska få komma till tals.

Vid genomförandet ansvarar fastighetsägarna för att offentliga utemiljöer på kvarteretsmark utformas så att de är till för alla oavsett bakgrund, ålder eller

kön. Kommunen ansvarar för de åtgärder som genomförs inom allmän plats (GATA och NATUR).

Barnperspektiv

Inom ramen för planarbetet har ingen specifik barnkonsekvensanalys gjorts, men barnperspektivet har beaktats under planarbetet. Sett till Kasernområdet som helhet så utgör gatorna idag barriärer för yngre barn. När planarbetet startade fanns grundskolan Atlasskolan inom området. Skolan har nu lagts ned, vilket innebär att behovet av säkra skolvägar genom området minskar något. Samtidigt finns det fortsatt flera andra verksamheter inom området som är riktade till barn och ungdomar. I den södra delen av planområdet finns en befintlig förskola som kommer att ha fortsatt planstöd i den nya detaljplanen. Planförslaget bedöms inte innebära några större förändringar för förskolans utemiljö eller förutsättningar i övrigt. Region Östergötland har också flera verksamheter inom området som tar emot många barn och ungdomar. Två exempel är allergi- och logopedmottagningen. Planförslaget bedöms inte innebära några större förändringar för dessa verksamheter heller. Den nya planerade gång- och cykelbanan genom Kasernområdet kommer att underlätta för barn och unga att ta sig inom och genom området.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Intea Garnisonen AB