

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Emil Karlborg

2024-05-08

Dnr SBN 2024-111

Samhällsbyggnadsnämnden

## Planbesked i Garnisonen för fastighet Elitlaget 1

### Beslut om planbesked

#### Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Garnisonen för Elitlaget 1 tillåts.

#### Ärende

Fastighetsägaren Linköping Elit 1 AB har inkommit med begäran om planbesked för ny detaljplan för fastigheten Elitlaget 1 i stadsdelen Garnisonen. Fastighetsägaren önskar utöka tillåten byggrätt för handel i befintlig detaljplan. Fastigheten omfattas i dagsläget uteslutande av kvartersmark för handel och är utbyggd med butik, parkering och plantering.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva en utökad byggrätt i en ny detaljplan.

---

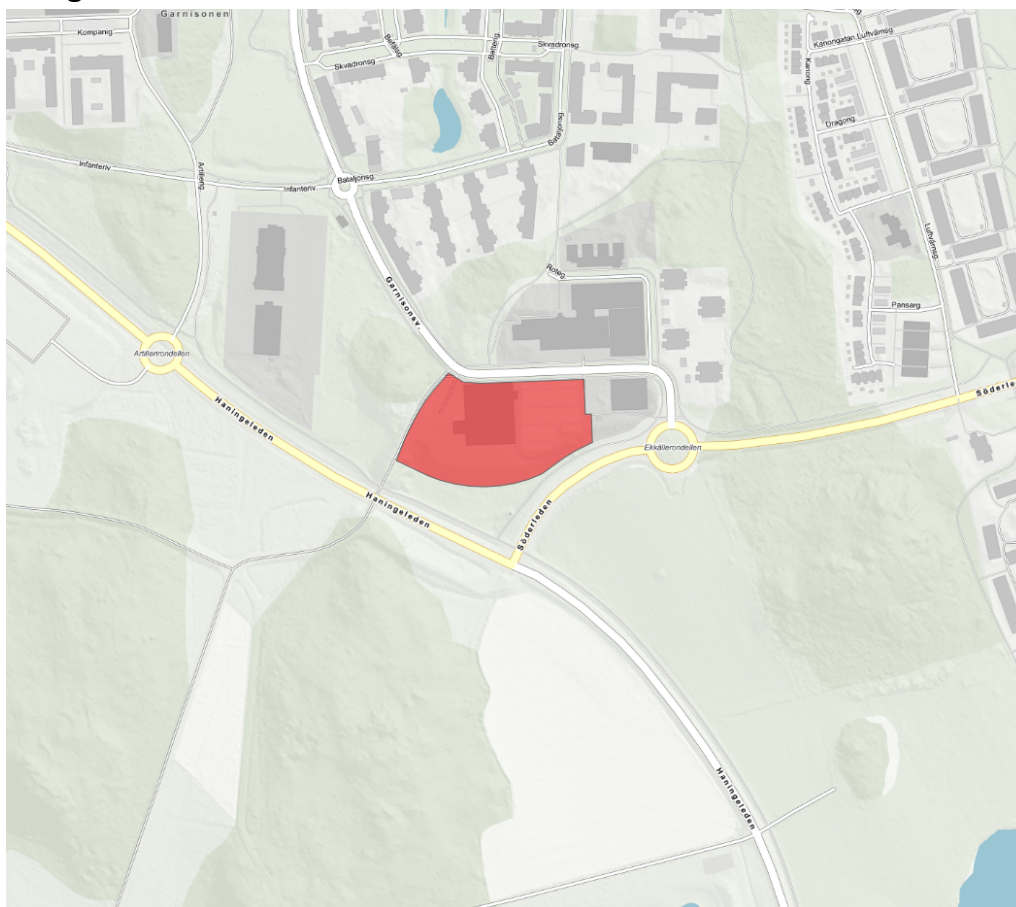
Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse planbesked i Garnisonen för fastighet Elitlaget 1, 2024-05-08

Ansökan om planbesked Elitlaget 1

Utredning om planbesked i Garnisonen för Elitlaget 1

## Bakgrund



*Kartan ovan markerar aktuell fastighet i rött.*

Fastighetsägaren Linköping Elit 1 AB har 2024-01-23 inkommit med begäran om planbesked för ny detaljplan för fastigheten Elitlaget 1 i stadsdelen Garnisonen. Fastighetsägaren önskar utöka tillåten byggrätt för handel i befintlig detaljplan. I befintlig detaljplan medges handel med största byggnadsarea 3100 m<sup>2</sup> vilket sökande önskar utöka till ca 5 100 m<sup>2</sup>. Fastigheten är ca 16 300 m<sup>2</sup> stor.

I dagsläget är byggrättens byggnadsarea utnyttjad till fullo men medger fortsatt en större bruttoarea. Inom ramen för befintlig detaljplan återstår ca 600 m<sup>2</sup> byggrätt i plan 2.

Syftet med ansökan om planbesked är främst att möjliggöra en utbyggnad av den befintliga livsmedelsbutiken. Utbyggnaden av livsmedelsbutiken avser att tillhandahålla förbättrade och utökade handelsytor för att möta efterfrågan hos invånarna. Eventuellt ska byggnaden även kunna nyttjas av annan typ av handel t.ex. apotek.

## Utredning

I översiktsplanen för ytterstaden och gällande detaljplan samt tillhörande gestaltungsprogram beskrivs aktuell plats som en stadsdelsnod lämplig för en blandad bebyggelse och att aktuell fastighet är lämplig för detaljhandel.

Detaljhandeln i stadsdelsnoden är koncentrerad till aktuell fastighet och det är endast här handel med livsmedel medges. Stadsbildens gestaltning och utformning har som utgångspunkt i att vara en stadsdelsnod med blandad bebyggelse och användning som är koncentrerad mot Garnisonsvägen.

Utöver områdets karaktär som stadsdelsnod ligger området i ett exponerat läge i landskapet och utgör ett entréområde till stadsdelarna Garnisonen i norr och Berga i öst. I kommande bedömningar och avvägningar ska även den planerade stadsdelen Berga äng tas i beaktning.

Utifrån områdets karaktär som entré är det särskilt viktigt att ta hänsyn till hur området uppfattas från Haningeleden, Söderleden samt mötet mellan den stadsmässiga stadsdelsnoden och det rurala landskapet i Tinnerö.

Föreslagen bebyggelse som är bilagt ansökan följer arkitektoniska principer som avser skapa ett sömlöst möte med befintlig byggnads södra och västra sida. Förslaget innebär en stor volymökning av bebyggelse i områdets södra delar. Den stora volymökningen tillsammans med föreslagen markplanering riskerar att påverka landskapsbilden negativt. Påverkan bedöms i synnerhet ske i mötet med Haninge- och Söderleden och vidare mot Tinnerö. För att minimera en negativ påverkan på landskapsbilden ska hänsyn till områdets karaktär och gestaltning tas i beaktning i samband med planarbetet. En tydlig stadsbyggnadsidé ska arbetas fram tidigt av exploatören i samråd med kommunen.

För att säkerställa en lämplig bebyggelse och långsiktigt god hushållning av marken med hänsyn platsens förutsättningar krävs en vidare dialog mellan exploatör och kommun angående volym, disposition, utformning och placering av tillkommande byggrätt.

## **Bedömning**

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva en utökad byggrätt i en ny detaljplan.

## **Tid**

En ny detaljplan förväntas prövas med standardförfarande. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att arbetet med detaljplanen kan inledas 2029 och kunna vara slutfört till tidigast 2030. En förutsättning för att tidplanen ska kunna hållas är att exploatören medverkar aktivt när planprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra en ändrad tidsbedömning för hur lång tid det tar att ta fram en detaljplan.

Förvaltningens uppskattning av startår för detaljplanen är en bedömning utifrån de förutsättningar och den planprioritering som råder vid tidpunkten för planbeskedets beviljande. Arbetet med att ta fram nya detaljplaner hanteras inte i turordning, utifrån när ansökan kom in. Detaljplanerna hanteras istället utifrån en samlad prioritering - en så kallad planprioritering. Miljö- och

samhällsbyggnadsförvaltningen behöver kontinuerligt omprioritera prioriteringsordningen utifrån bland annat ändrade förutsättningar, resurser, andra planbesked, pågående detaljplaner och politiska prioriteringar. Planprioriteringen sker därför successivt och förvaltningen gör detta utifrån en sammanvägd bedömning av helheten, önskad utveckling för Linköping, måluppfyllelse och inte utifrån enskilda uppdrag. Det bedömda startår som detaljplanen Elitlaget 1 har fått i denna skrivelse, kan därför komma att justeras.

### **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 såväl offentlig som kommersiell service. Det är viktigt att stadsplaneringen främjar god tillgänglighet för alla. Detta oavsett om man har bil, åker kollektivt, går eller cyklar. Fler besökare i området kan även bidra till ökad trygghet genom sin närvaro vilket är positivt ur jämställdhetssynpunkt.

Viktigt i kommande planarbete är att beakta eventuella barriäreffekter av större husvolym och förändrad markplanering.

### **Barnperspektiv**

Den preliminära bedömningen är att kommande utveckling av platsen kan medföra negativa konsekvenser för barn och unga eftersom förslaget innebär att större barriärer skapas i området i och med den ökade volymen. Därför är det viktigt att omsorgsfullt disponera volymen och parkeringsytor för att motverka barriäreffekter. Föreslagen utbyggnad väntas generera mer trafik i området vilket är dåligt ur ett barnperspektiv.

Föreslagen utveckling kan även innebära att platsen upplevs som tryggare av barn och unga till följd av en ökad närvaro i området.

### **Upplysning**

Beslutet om att detaljplaneprovning tillåts innebär att kommunen bedömer att det är befogat att pröva förslaget. Planbeskedet föregriper inte den detaljplaneprocess då förslagets lämplighet och genomförbarhet slutligt prövas. I den processen kan förslaget behöva justeras eller planarbetet avbrytas.

Ett ramavtal ska tecknas mellan kommunen och den sökanden innan planprovning kan påbörjas. I avtalet regleras fördelningen av planarbetets kostnader.

Ett planbesked kan enligt 13 kap. 2§ plan- och bygglagen (2010:900) inte överklagas.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:  
[olle.lignell@storebrand.no](mailto:olle.lignell@storebrand.no)  
linkopin-elit1@pdf.scancloud.se