

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Martin Röjestål

2024-06-05

Dnr SBN 2017-454

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan i Innerstaden för Amasonen 3 och del av Innerstaden 1:3

Beslut om granskning

Förslag till beslut

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

Ärende

Planområdet är beläget i Innerstaden och avgränsas av Östgötagatan, Västra vägen, Gröngatan, Brunnsgatan samt Landstatsparken. Planområdet är drygt 2 hektar stort och omfattas av fastigheten Amasonen 3 och del av fastigheten Innerstaden 1:3.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra förtätning i ett innerstadsnära läge genom att uppföra en byggnad för kontor- och centrumverksamhet samt vårdcentral i upp till fem våningar, samt ett garage i källarplan. Planens syfte är även att möjliggöra användningen vård i en del av landsstatshuset. Stråk och platsbildningar utvecklas inom hela planområdet med syftet att få en ökad tillgänglighet inom och till planområdet. Bebyggelsens höjd och utformning regleras för att skapa en god gestaltad miljö i förhållande till dess omgivning och planområdets läge i staden. Planens syfte är också att säkerställa att planområdets gröna karaktär blir intakt och att de träd som tas ned ersätts.

Ytterligare syfte är att ta tillvara platsens kulturhistoriska värden.

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 Amasonen 3 – beslut om granskning.docx

Detaljplan Amasonen 3 Plankarta – granskningshandling.pdf

Detaljplan Amasonen 3 Planbeskrivning –granskningshandling.pdf

Detaljplan Amasonen 3 Samrådsredogörelse - granskningshandling.pdf

Bakgrund

Lilium Fastigheter inkom med en planansökan den 7 juni 2017 för fastigheten Amasonen 3. Ansökan avsåg en ny byggnad med en vårdcentral för att tillgodose Region Östergötlands behov samt eventuellt kontorslokaler och äldreboistäder. Även en utökning av Länsstyrelsens verksamhet var en del av ansökans avsikt. Samhällsbyggnadsnämnden fattade beslut den 18 oktober 2017 om positivt planbesked och beslutade därmed att tillåta prövning av ny detaljplan för fastigheten Amasonen 3. Därefter har fastigheten förvärvats av Castellum och den nya byggnaden avses innehålla kontor- och verksamhetslokaler medan vårdcentralen avses att lokaliseras i landsstatshuset.

Den 6 maj 2020 beslutade enhetschef detaljplan på delegation av samhällsbyggnadsnämnden att detaljplanen fick startas. Samråd för detaljplanen genomfördes under tiden 9 juni till den 11 augusti 2023. Ett allmänt samrådsmöte hölls den 20 juni 2023 i Folkungaskolans matsal. Planhandlingarna har inför granskningen justerats och kompletterats. Nockhöjderna har reviderats i plankartan utifrån vad som beskrivs i planbeskrivningen. Planbeskrivningen har kompletterats med ett resonemang hur ny bebyggelse påverkar kulturmiljön och riksintresset.

Ekonomiska konsekvenser

Marken inom planområdet ägs av Castellum Linköping City Estate AB och Linköpings kommun. Kostnaderna för framtagande och genomförande av detaljplanen ska fördelas mellan Linköpings kommun och Castellum Linköping City Estate AB utifrån den areal kvartersmark som respektive part tillför den nya detaljplanen.

Kostnaderna för framtagande av detaljplanen fördelas på så sätt att Castellum Linköping City Estate AB står för 96% av kostnaderna och kommunen står för 4% av kostnaderna.

I samband med genomförande av detaljplanen Amasonen 3 m.fl. ska kompensationsåtgärder utföras på kommunal mark och på kvartersmark för de naturvärden som försvinner. Kommunen ska plantera sex stycken träd på intilliggande kommunal mark som ersättningsplantering. Castellum Linköping City Estate AB ska ersätta kommunen för de kostnader planteringen innebär. Ersättningen tas ut som exploateringsbidrag.

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 Castellum Linköping City Estate AB och kommunen på samma sätt som plankostnaderna fördelas. Castellum Linköping City Estate AB ska, via exploateringsbidrag stå för 96% av kostnaderna och kommunen ska stå för

4% av kostnaderna.

Linköpings kommuns driftansvar ökar då kommunen får en något större yta av allmän plats att sköta i och med att kommunen tillförs mer allmän plats. Kommunens driftansvar för allmän plats bedöms öka med ca 10 000 kr per år till följd av exploateringen.

För att möjliggöra exploateringen sker marköverföringar mellan kommunen och Castellum Linköping City Estate 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 kompensationsåtgärder i sin helhet kommer att redovisas inom investeringsverksamheten som en exploateringsrelaterad investering.

Exploateringsprojektet bedöms medföra ett positivt netto på cirka 775 000 kr för kommunen.

Jämställdhet

Ambitionen med detaljplanen är att skapa en stadsmiljö som ger likvärdiga förutsättningar för alla medborgare att ta del av stadens utbud, att vistas och röra sig. Detta görs genom att planen möjliggör en ny byggnad med användningen centrumverksamhet vilket möjliggör ett bredare utbud av verksamheter i området och därigenom även nya arbetsplatser i området som alla kan ta del av och gynnas av. 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

Planförslaget bedöms i sin helhet vara positivt för barn och unga. Detaljplanen innebär inga försämringar avseende tillgänglighet, trygghet och säkerhet ur barnperspektiv jämfört med idag.. Planområdet ligger i innerstaden med närhet till parker och rekreationsområden samt förskolor och skolor som utgör målpunkter för barn och ungdomar. I dag rör sig barn mestadels vid sidan av planområdet, längs med gång- och cykelvägarna som går längs med Östgötagatan, Västra vägen och Gröngatan. Grönytor med träd bibehålls runt den nya byggnaden men inga specifika platser för barn skapas.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Castellum Linköping City Estate AB