

Detaljplan i Stångebro för del av Paletten 1. (Multihall)

Samrådsredogörelse

Datum: 2024-11-06

Diarienummer: Sbn 2021-236

Vad är en Samrådsredogörelse?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet. Det är kommunen som tar fram en detaljplan och du som medborgare har möjlighet att ta del av informationen och lämna idéer och synpunkter.

[Läs mer om program till detaljplan på Boverkets webbplats www.boverket.se.](http://www.boverket.se)

Samrådsskedet

Samrådsskedet är det första tillfället för de som är berörda av planförslaget att lämna synpunkter. Samrådet följs sedan av ett granskningsskede, vilket är ytterligare ett tillfälle för berörda att lämna synpunkter. De som yttrar sig under samrådet, och de som berörs av förslaget, kommer meddelas när planförslaget finns tillgängligt för granskning.

De som berörs av planförslaget och har synpunkter måste framföra dessa skriftligt under samråds- eller granskningsskedet för att senare ha rätt att överklaga kommunens beslut att anta detaljplanen, se rubrik Överklaga nedan.

Synpunkter som inkommit under samrådet sammanställs och kommenteras i en samrådsredogörelse. I samrådsredogörelsens **kommentarer** redovisas kommunens ställningstaganden till inkomna synpunkter, huruvida de tillgodoses eller inte samt en motivering. I avsnittet **ändringar av planförslaget efter samråd** redovisas alla förändringar som tillkommit efter samrådsskedet.

Överklaga

En detaljplan kan enbart överklagas baserat på icke tillgodosedda synpunkter från sakägare, föreningar och intresseorganisationer eller på grund av formaliafel.

De som har rätt att överklaga en detaljplan baserat på planförslagets innehåll är sakägare, till exempel fastighetsägare, arrendatorer, hyresgäster och andra med rättighet till fastigheter inom eller i anslutning till planområdet. Även intresseorganisationer kan ha rätt att överklaga en detaljplan om: 1. Organisationens huvudsakliga ändamål är att bevaka naturskydds-, kulturskydds- eller miljöskyddsintressen, och dessa berörs av detaljplanen. 2. Organisationen inte är vinstdrivande. 3. Organisationen har bedrivit verksamhet i Sverige under minst tre år. 4. Organisationen har minst 100 medlemmar eller på annat sätt visar att verksamheten har allmänhetens stöd. Det går även att överklaga en detaljplan om processen varit felaktigt genomförd, så kallat formaliafel.

Detaljplanen går att överklaga inom tre veckor efter det att beslut om antagande har publicerats på kommunens anslagstavla. Överklagan skickas till kommunen, som sedan skickar den vidare till mark- och miljödomstolen.

Innehållsförteckning

Vad är en Samrådsredogörelse?	2
Inledning	5
Sammanfattning av samrådet	6
Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer.....	7
Ändringar av planförslaget efter samråd.....	27
Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under samrådet.....	28
Bedömning	30

Inledning

Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet är beläget i Stångebro ca 2 km från Linköpings centrum. Planen avgränsas av Ottargatan i öster och Gumpekullavägen i väster

Syftet med detaljplanen är att inom planområdet möjliggöra för en ny multihall som kompletterar stadsdelen Stångebro på ett väl avvägt sätt.

Den nya detaljplanen reglerar användningen inom planområdet till besöksanläggning (R) och centrumverksamhet (C) med syfte att skapa en byggnad vars innehåll ger ett levande kvarter under dygnets alla timmar. Med hänsyn till planområdets läge i staden och med syfte att skapa god gestaltning regleras bland annat exploateringsgrad och placering. Bebyggelsens höjd regleras med hänsyn till omgivande gaturum och framtida bebyggelse.

Detaljplanen planläggs genom utökat förfarande.

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek AO i skala 1:1 000
- Planbeskrivning och Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning *
- Samrådsredogörelse*

Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av GDPR (dataskyddsregler inom EU).

Sammanfattning av samrådet

Samråd genomfördes under tiden 13 april– 25 maj 2022.

Planförslaget har remitterats till berörda remissinstanser samt sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 23 mars 2022.

Inget allmänt samrådsmöte/öppet hus anordnades, istället fanns möjligheten via telefontider att ringa in om det fanns frågor. Telefontider anordnades 20:e och 25:e april 14-17

Information om samrådet annonserades i Östgöta Correspondenten och Linköpings Tidning, 13 april 2022. Information om mötet delgavs berörda och sakägare via brev.

Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer

Sammanlagt har tio yttranden inkommit till kommunen enligt tabellen nedan.

	Inkommande datum	Synpunkter	Inga synpunkter	Sida
Myndigheter				
Länsstyrelsen Östergötland	2022-05-20	X		8
Lantmäterimyndigheten	2022-05-19	X		13
Trafikverket	2022-05-20	X		14
Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.				
Räddningstjänsten Östra Götaland	2022-04-21	X		14
Tekniska Verken i Linköping AB	2022-05-19	X		15
Företag, organisationer och föreningar				
Skanova AB	2022-04-13	X		15
Botrygg AB	2022-05-25	X		15
Balder Linköping Fastighets AB c/o Fastighets AB Balder	2022-05-25	X		16
Privatpersoner				
Yttrande 1	2022-04-13	X		22
Yttrande 2	2022-05-12	X		23
Yttrande 3	2022-05-23	X		24

Tabell. Sammanställning av inkomna yttranden på detaljplanen under samrådsskedet.

Nedan redovisas Länsstyrelsens och Lantmäteriets yttranden i sin helhet, sammanfattning av de andra yttrandena samt kommunens kommentarer till synpunkterna.

Myndigheter

Länsstyrelsen

Rubricerat förslag har insänts till Länsstyrelsen för samråd enligt PBL 5:11. Inkomna handlingar utgörs av plankarta, planbeskrivning och tillhörande utredningar.

Detaljplanens syfte är en ny multisporthall, centrumverksamhet och kontor. Planområdet ligger i Stångebro ca 2 km från Linköpings centrum och avgränsas av Ottargatan i öster och Gumpekullavägen i väster. Planområdet omfattas inte av någon detaljplan. Marken används för en kontorsbyggnad i tre våningar som föreslås vara kvar. Runt byggnaden används marken som parkering och resterande del är oexploaterad naturmark. Bebyggelsen runt planområdet består av lågintensiva verksamheter.

Gällande översiktsplan för staden Linköping 2010 anger ”Tät stadsbebyggelse, blandad användning bostäder, kontor, handel”. Planområdet omfattas även av Översiktsplan för Kallerstad och nytt resecentrum (2010) där inriktningen för området är kvartersstad och utvidgning av nuvarande innerstad. Den fördjupade översiktsplanen för Kallerstad har i de övergripande inriktningarna avseende tät stadsbebyggelse på Stångebro och redovisad järnvägskorridor bedömts vara aktuell, men kommunen avser att ersätta den med en ny fördjupad översiktsplan för Stångebro.

Kommunen bedömer att planförslaget överensstämmer med översiktsplanen, inte innebär betydande miljöpåverkan och planen handläggs med standardförfarande.

Bedömning enligt 11 kap PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Riksintresse för kommunikation

Planområdet ligger inom det utredningsområde som Trafikverket studerar i pågående lokaliseringsutredning för Ostlänken. Planområdet ligger dock utanför den prioriterade korridoren enligt tidigare järnvägsutredning och det beslutade riksintresseanspråket.

Kommunen bedömer att aktuellt planområde kan planläggas trots att exakt läge av järnvägskorridor inte är fastslaget. Trafikverket framför i yttrande 2022-05-12 att en av de korridorer som utreds angränsar till det aktuella planområdet och den korridoren inbegriper även Södra stambanan. Det innebär att det är viktigt att den aktuella detaljplanen kompletteras med riskbedömning gällande farligt gods samt utredningar gällande buller och vibrationer. Länsstyrelsen delar Trafikverkets bedömning.

Riksintresse för luftfart - Linköpings flygplats

Planområdet ligger inom influensområde för Linköpings flygplats. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte påverkar riksintresset då bebyggelsen är lägre än den tillåtna gränsen för hindersfri höjd.

Miljö kvalitetsnormer

Ytvatten

Länsstyrelsen delar bedömningen att MKN för ytvatten inte riskerar att försämrans. Länsstyrelsen ser dock att det hade varit en fördel om dagvattnets omhändertagande utreddes i ett större geografiskt sammanhang. Det skulle kunna möjliggöra för helhetslösningar där större öppna ytor potentiellt kan få en viktig roll för omhändertagandet av vatten från flera kringliggande områden.

Luft

Av miljöchecklistan i undersökningen om betydande miljöpåverkan framgår att detaljplanen innebär en ökning av trafik inom och genom planområdet samt en förtätning av bebyggelsestrukturen. Sammantaget bedöms påverkan vara negativ, och risk för betydande miljöpåverkan föreligger. Länsstyrelsen anser att det här behöver utredas mer noggrant för att belysa hur planförslaget kan komma att påverka luftföroreningarna i stadsdelen som kommer att omvandlas och förtätas.

Mellankommunal samordning

Då multisporthallen blir ett besöksmål som nyttjas av invånare i grannkommuner och att många i regionen är intresserade av Ostlänkens utveckling ger Länsstyrelsen rådet att kommunicera planförslaget med relevanta grannkommuner.

Hälsa och Säkerhet

Länsstyrelsen ser behov av en riskbedömning gällande farligt gods samt utredningar gällande buller och vibrationer med tanke på Ostlänkens korridor norr om planområdet. Att beakta uppkomna störningar för den verksamhet som kommer bedrivas under ett anläggandeskede av järnvägen kan även vara aktuellt att överväga.

Risk för översvämning

Länsstyrelsen anser att översvämningsfrågor har hanterats väl för planområdet. Länsstyrelsen ser planens resonemang om översvämningsrisker, och hur dessa ska förebyggas, som rimligt.

Allmänt och rådgivande

Planformalia

Överrensstämmelser med översiktsplanen

Översiktsplanen har inte pekat ut området för en större besöksanläggning. Av FÖP för Kallerstad framgår att stadsdelens service ska koncentreras till kvarteren närmast det blivande resecentrumet. Utformning inom järnvägskorridoren och eventuella konsekvenser för området närmast korridoren är oklara, Trafikverket har dock fattat ett inriktningsbeslut. <https://www.trafikverket.se/vara-projekt/projekt-som-stracker-sig-over-flera-lan/nya-stambanor-mellan-stockholm-goteborg-och-malmo/ostlanken-en-del-av-nya-stambanor/ostlanken-i-linkopings-kommun/>

Kommunen anger att det är brist på matchplaner för skolor och föreningslivet. Trots osäkerheten kring Ostlänkens placering och hur stadsdelen Stångebro utvecklas, har kommunen bedömt att multisporthallen kan införlivas i den

framtida stadsdelen på ett bra sätt. Kommunen anger även att planförslaget möjliggör för centrumändamål för att tillgodose de behov som idrottsanläggningen önskar, som kiosk och mindre servering.

Länsstyrelsen anser att det hade varit att föredra att den övergripande planeringen för både Stångebroområdet och Ostlänken hade kommit längre innan slutlig lokalisering och utformning av multisportanläggningen slutligt bestäms. Ett medskick är att det finns stora fördelar med att utreda vissa frågor inom större geografiska områden, särskilt vid planering av nya/omdanade stadsdelar. Exempel är trafiklösningar och var vatten lämpligast kan ta vägen. Större parkeringsytor, parker eller gräsplaner kan i stadsdelar med mycket hårdgjorda ytor tjäna som lågpunkter/fördröjningsbara ytor åt sin omgivning. Utöver fördjupad översiktsplan är nivån planprogram eller strukturplan att föredra i sammanhanget.

Övrigt

Ett råd är att lyfta in fler delar från dagvattenutredningen till planbeskrivningen såsom flödesriktningar och fritt flöde.

Planen handläggs med standardförfarande. Länsstyrelsen ger rådet att tillämpa utökat förfarande då planen kan anses ha ett allmänt intresse och inte är närmare förankrat i gällande ÖP.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Som konsekvenser av föreslagen verksamheten kan antas mer bilresande till och från stadsdelen och därmed ökat koldioxidutsläpp och buller i omgivningen samt ökade mängder avfall och energiåtgång.

Länsstyrelsen bedömer att genomförande av planen kan komma att medföra betydande miljöpåverkan med hänvisning till miljö kvalitetsnormer för luft, klimatpåverkande utsläpp och trafiksäkerhet. En fördel med ett MKB-förfarande är att skildra alternativa lokaliseringar för ändamålet.

När det gäller rubriken *Energi, transporter och avfall* bedömer Länsstyrelsen att påverkan är stor och att negativa konsekvenser kan uppstå om det inte arbetas med förebyggande åtgärder. Vad avser kategorin *Transport av farligt gods på väg och järnväg* ligger planområdet i närheten av föreslagen sträckning för Ostlänken och Södra stambanan. Det bör bedömas som att föreslagen verksamhet kan påverkas i händelse av olycka såsom explosion eller läckande gaser/vätskor. För avsnittet *Risk från verksamheter för människor och miljö* kan det i högre grad skildras vilken slags verksamheter som finns intill planområdet för att kunna göra en rimlig bedömning.

Klimat och energi

Det kan skildras hur klimatutsläpp kan minimeras i byggskedet samt hur uppkomsten av avfall kan förebyggas, även när verksamheten är etablerad. Transporter till och från anläggningen och byggnadens energiminimering utgör viktiga klimataspekter som kan bli mer belysta i miljöundersökningen.

Klimatanpassning

Förslaget innebär stor andel hårdgjord yta och liten andel grönstruktur. I framtida utbyggd stadsdel kan det finnas brist på gröna lungor. Länsstyrelsen efterfrågar ett resonemang och eventuell uppföljning om på vilket sätt planförslaget kan medverka till ett gott mikroklimat och minskade negativa effekter av värmeböljor.

Gestaltning

Länsstyrelsen bedömer att bebyggelsens gestaltning har tagits om hand på ett bra sätt.

Naturvård

I stadsdelen finns en brist på grönstruktur. En relativt stor yta med visst naturvärde och en mindre yta med påtagligt naturvärde föreslås försvinna. Länsstyrelsen efterfrågar hur detta ska kompenseras med sikte på en framtida situation med tätare bebyggelse i stadsdelen, inte minst med tanke på områdets attraktivitet. Det kan övervägas att införa andel grönyta på parkering, lämpliga ytor för plantering av buskar och träd eller möjliggöra för gröna tak. Omsorg om utformningen av gröna miljöer vore i linje med de arkitektoniska intentionerna.

Invasiva främmande arter

Länsstyrelsen tolkar det som att det inom planområdet växer blomsterlupin, som har ett invasivt växtsätt och sprider sig lätt. Det finns i nuläget inga lagkrav på bekämpning men Länsstyrelsen ser det som lämpligt att kommunen fram en plan för hanteringen, bekämpar och tar bort förekomsten i området inför exploateringen. Avfall, massor och maskiner hanteras så att spridning inte sker.

Trafik

Trafikutredningen pekar på att cirka 1300 bilar kan komma till arenan under en timme med en problematisk trafik- och parkeringssituation som följd. Flera behov har identifierats avseende kopplingar för oskyddade trafikanter mellan Arenaskolan och multisporthallen och en sträcka väster om planområdet. Att tillskapa nya gång- och cykelvägar till- och från multisporthallen hänskjuts dock till arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Stångebro och utvecklingen av den nya stadsdelen.

För träningspass finns lösningar för 384 platser för bilparkering i närheten av anläggningen. Vid större evenemang är det tänkt att hänvisa besökare till andra parkeringsplatser på längre avstånd och markparkeringar avses ersättas med parkeringshus i takt med att stadsdelen byggs ut. Länsstyrelsen ser det som positivt att cyklister kommer att få tillgång till väderskyddade parkeringar och att området förses med kollektivtrafik. Det vore lämpligt med tanke på förslaget ändamål att redan nu undersöka möjligheten till parkeringshus.

Multisporthallen kommer att vara en viktig målpunkt för barn och ungdomar. Länsstyrelsen anser att gång- och cykelvägar till och från planområdet som främjar ett trafiksäkert rörelsemönster och trygga skolvägar behöver prioriteras. Länsstyrelsen har svårt att se att föreslagna åtgärder blir tillräckliga i ett scenario med en fullt utbyggd stadsdel och det är oklart hur anläggningens verksamhet kan komma att påverkas av byggandet av Ostlänken och eventuell omdaning av närliggande trafikleder. Dessa aspekter kan behandlas på ett övergripande sätt i en MKB och görs lämpligen efter att ett ÖP-skede alternativt planprogramsskede har inletts.

Sociala frågor

Länsstyrelsen anser att barns, ungdomars och äldres perspektiv kan tillföras förslaget. Det finns viss risk att området kan komma att upplevas som svårtillgängligt, otryggt och högt trafikerat. Genomtänkta lösningar gällande tillgänglighet, belysning, orienterbarhet och gena gång och cykelvägar kan ägnas större omsorg.

Upplysning om tillstånd och dispenser med mera som kan komma att krävas

Arkeologi

Länsstyrelsen har inget att erinra ur fornlämnings synpunkt. En stor förhistorisk boplatz som täckte nästan hela planområdet är undersökt och borttagen.

Vattenverksamhet

Med tanke på höga grundvattennivåer kan det bli aktuellt med grundvattenbortledning. Länsstyrelsen påminner om att detta i så fall utgör en tillståndspliktig vattenverksamhet.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av samhällsbyggnadsdirektör Jan Persson med samhällsplanerare Sofie Helgesson som föredragande. I den slutliga handläggningen har arkeolog Åsa Westin, naturvårdshandläggare Ulrika Larsson, vattenhandläggare Weronica Klasson, klimatanpassningssamordnare Caroline Rydholm medverkat. Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar

Riksintresse för kommunikation

Då detaljplanen inte omfattar bostäder, skola eller förskola gör kommunen bedömningen att buller inte behöver utredas. Planområdet ligger till en liten del inom korridoren för Steninge, denna del avses planläggas för vägsträckning. Detta är kommunicerat med Trafikverket. Planläggningen bedöms inte innebära en negativ påverkan på riksintresset och Trafikverkets pågående lokaliseringstudier, trots att exakt läge av järnvägens placering inte är fastslaget.

MKN- vatten, luft, Hälsa & säkerhet

Sedan samrådet har kommunens övergripande och strategiska planering för denna del av staden kommit längre. Det pågår ett arbete med Tillägg till översiktsplanen och därtill framtagande av stadsutvecklingsskiss. Ungefärligt läge för resecentrum är fastslaget vilket gör att flera frågor som har direkt koppling till det har kunnat börja utredas. Delar i den långsiktiga planeringen av exempelvis skyfall- och dagvattenhantering inom stadsdelen har därmed kunnat vägas in i ställningstaganden för aktuell detaljplan.

Då detaljplanen för Paletten fortsatt behöver gå före planeringen för kringliggande kvarter så krävs dock att frågorna hanteras inom vårt planområde.

Genomförandet av detaljplanen kommer innebära att området blir mer trafikerat men utifrån att stadsdelens förtätning och utveckling i stort fortfarande inte har studerats bedömer vi det inte vara möjligt att utreda hur och i vilken grad luftkvaliteten påverkas.

Linköpings kommun gör bedömningen att detaljplanen för del av Paletten 1 inte bör påverka omkringliggande gatunät så att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Vidare görs bedömningen att en luftutredning inte tas fram i detta skede, utan det får göras inom ramen för den fortsatta utvecklingen av stadsdelen. Genomförandet av detaljplanen kommer vara en förutsättning för fortsatt utveckling av stadsdelen, inklusive MKN för luft. Planförslaget kommer skapa en del långväga trafikanter, men detaljplanen bedöms inte påverka luftkvaliteten på Hamngatan,

Drottninggatan, Industrigatan och Järnvägsgatan, där kommunen i dagsläget bedöms ha höga halter i luftföroreningar. Planområdet nås framförallt från yttre ring: Kallerstadsleden samt Gumpekullavägen, där yttre ring generellt består av mer öppna gaturum än innerstaden och luftföroreningarna ansamlas därför inte lika mycket där som på en trång innerstadsgata.

Planbeskrivningen har kompletterats med ovan information inför beslut om granskning. Stadsplaneringsavdelningen anser inte att någon ytterligare utredning behövs för påverkan på omkringliggande gatunät.

I kommunens översiktsplan, delen "miljö- och riskfaktorer i Linköpings kommun (2019)" anges att en konsekvensbedömning av riskkällor ska göras där det transporteras farligt gods inom 150 meter. Idrottsanläggningar räknas enligt kommunens översiktsplan som normalkänslig-känslig verksamhet avseende risker kopplat till farligt gods. Kommunens inriktning är att idrottsanläggningar kräver ett skyddsavstånd på minst 40 meter från närmsta spårmitt, från väg eller järnväg. Inriktningen baseras på en övergripande riskbedömning av byggande intill farligt godsleder i Linköpings kommun. Avståndet mellan den södra korridorsgränsen och närmsta byggrätt i aktuell detaljplan är cirka 80 meter. Skyddsavståndet upprätthålls därmed med god marginal i aktuellt planförslag.

Stockholm läns riktlinjer för byggande intill farligt godsleder, som Länsstyrelsen i Östergötland brukar hänvisa till, anger att ett minsta skyddsavstånd på minst 50 meter mellan närmsta spårmitt och idrottsanläggningar. Vidare anger riktlinjerna att bortom det rekommenderade skyddsavståndet är det normalt lämpligt med föreslagen markanvändning. Vidare beskrivs att mellan 50-150 meter behöver det vanligtvis inte tas fram någon riskutredning. Inom detta skyddsavstånd räcker det ofta att beskriva avståndet till riskkällan för att Länsstyrelsen ska anse att riskerna har blivit beaktade.

Mot denna bakgrund bedömer kommunen att planförslaget inte riskerar att påverka riksintresset för framtida kommunikationer negativt.

Övrigt

Inför granskningsskedet har fler delar från dagvattenutredningen såsom flödesriktningar och fritt flöde lyfts in i planbeskrivningen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Inför granskningsskedet av detaljplanen har kommunen sett över de rubriker som Länsstyrelsen påtalat i sitt yttrande.

Klimat, energi och klimatanpassning

Inför granskningsskedet har planbeskrivningen kompletterats med hur klimatutsläpp kan minimeras i byggskedet samt hur uppkomsten av avfall kan förebyggas, även när verksamheten är etablerad.

Naturvård

Inför granskningsskedet har planbeskrivningen kompletterats med hur den natur med påtagligt naturvärde som försvinner kan kompenseras inom den framtida stadsdelen.

Sociala frågor

Inför granskningsskedet har planbeskrivningen kompletterats med skrivning om barns, ungdomars och äldres perspektiv på förslaget.

Lantmäterimyndigheten

Plankarta och planbestämmelse

Bestämmelserna "g" och "u" ska väl förutom egenskapsgräns även avgränsas med en administrativ gräns? Användningsbestämmelser C1 finns i planbestämmelserna men återfinns inte på plankartan.

På sidan 15 i planbeskrivningen nämns en bestämmelse h4 men den återfinns inte på plankartan.

På sidan 31 kan det kanske framgå att bestämmelsen "g" är ett markreservat för gemensamhetsanläggning. Där är det tänkt att tillfarten till transformatorstationen ska ske. I det fall transformatorstationen kommer att avstyckas och utgöra en egen fastighet och om tillfarten också kommer att användas av fastigheten Paletten 1 kan en gemensamhetsanläggning inrättas alternativt bildas endast för servitut för "transformatorfastigheten". Inom samma område finns också bestämmelsen "u" (underjordiska ledningar). Dessa bestämmelser kan samverka och ett alternativ till avstyckning är att både ledningar och transformator istället upplåts med ledningsrätt.

På sidan 32 i planbeskrivningen kan man kanske förtydliga vem som står för kostnaderna för bildandet av ledningsrätt samt ev. avstyckning av "E-fastighet".

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Inför granskningen har plankartan ritats om och synpunkter beaktats.

Planbeskrivningen justeras och kompletteras med vem som står för kostnaderna för bildandet av ledningsrätt samt ev. avstyckning av "E-fastighet".

Trafikverket

Trafikverket utreder olika sträckningar för Ostlänken genom Linköping och en av de olika korridorerna angränsar till det aktuella planområdet och den korridoren inbegriper även södra stambanan. Det innebär att det är viktigt att den aktuella detaljplanen kompletteras med riskbedömning gällande farligt gods samt utredningar gällande buller och vibrationer.

Detaljplaneområdet ligger inom ett område som i dag är ett verksamhetsområde vilket innebär att förändringen av området kommer att ske gradvis. Det ställer stora krav på att gång- och cykelnätet och kollektivtrafiken ges hög prioritet i de förändringar som krävs för att dessa system skall bli första hands alternativ för att nå den planerade anläggningen.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

För svar på frågor om buller, farligt gods och vibrationer se kommunens svar till Länsstyrelsens yttrande.

Utbyggnaden av området kommer ske under en längre tid och alla kopplingar kommer inte kunna vara på plats från start. Inom detaljplanearbetet har ett antal viktiga passager/kopplingar för gående och cyklister identifierats som kommer att åtgärdas i samband med denna detaljplans genomförande.

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

Räddningstjänsten Östra Götaland

I ert ärende SBN 2021-236 Multisporthall på Paletten 1 har räddningstjänsten följande kommentarer. Med tanke på byggnadens storlek är det möjligt/troligt att byggnaden kommer att kräva installation av automatisk vattensprinkler i bygglovsskedet, exempelvis på grund av så kallat skydd mot omfattande brandspridning. Det är även troligt att andra lättnader i byggnadstekniska brandskyddskrav kommer/kan motiveras av en eventuell installation av sprinkler.

Lämpligtvis göra en tidig utredning kring behovet av automatisk vattensprinkler, och om sådan installation krävs behöver en kontakt tas med Tekniska verken för att utreda huruvida en direktanslutning på ledningsnätet är möjlig eller om det krävs att vattenförsörjning säkerställs inom fastigheten. Sådan vattenförsörjning kräver då antingen magasin eller cistern där det får antas att den senare varianten är relevant för Stadsplaneringsavdelningen att beakta när det gäller utformning av planbestämmelser. Om det varken är möjligt att anordna direktanslutning och/eller önskvärdt/möjligt att anordna magasin/cistern så behöver den informationen delges tillbaka till byggherrens organisation eftersom det kommer skapa vissa begränsningar i hur byggnaden brandtekniskt kan dimensioneras.

Tillgången på brandposter bedöms vara tillfredställande baserat på vad som framgår i vårt kartunderlag.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

De byggnadstekniska lösningarna regleras inte i plankartan men ska uppmärksammas vid bygglovsskedet. Övriga synpunkter har noterats.

Tekniska Verken i Linköping AB – Avfall & Återvinning

Påpekar vikten av att fordonens framkomlighet och avfallshämtarnas arbetsmiljö samt säkerheten generellt för alla. Uppfattar inga förändringar av hanteringen kring hushållsavfall i detta läge och har därför inget att tillägga. Uppmanar att ta del av "Handbok för avfallsutrymmen" för tips och riktlinjer.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Noterat. Synpunkten tas med i det vidare arbetet.

Tekniska Verken i Linköping AB – Fjärrvärme

Beträffande Fjärrkyla krävs fortsatt kapacitetsutredning när behovet fastställs.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Noterat. Synpunkten tas med i det vidare arbetet.

Tekniska Verken i Linköping AB – VA

VA-huvudmannen önskar en slutlig avstämning av skrivningar om dagvatten och föreslagna åtgärder innan planen går ut på granskning.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Noterat. Synpunkten tas med i det vidare arbetet.

Företag, organisationer och föreningar

Skanova AB

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.
Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Synpunkterna har noterats.

Botrygg AB

Botrygg har synpunkter på den plats som enligt detaljplanen är reserverad för multisporshallen och anser att denna inte är lämplig med hänsyn till det avstånd som föreligger till skolor i närområdet. Synpunkterna utvecklas närmare i det följande.

Multisporshallen är avsedd att främst nyttjas under dagtid av skolor. Botrygg och Linköping IBK har tidigare lämnat erbjudande till kommunen om uppförande av en multisporshall på kommunal mark. Marken som erbjudandet omfattade är beläget i närheten av Arenaskolan och den planskilda övergången till Anders Ljungstedts gymnasium, vilket är mer fördelaktigt än den plats som anges i detaljplanen. Om multisporshallen istället skulle lokaliseras i närheten av den plats som Botrygg föreslagit finns möjlighet att vid förflyttning mellan skola och idrottshall säkert passera Norrköpingsvägen genom den gång- och cykelbana som går under vägen. Ett kortare avstånd mellan skola och idrottshall är bättre och utgör en mindre risk för barnen vid förflyttning under skoldagen. Det rör sig om cirka 2000 barn i högstadium och gymnasieskola, bägge med idrottsprofiler, som dagligen ska förflytta sig mellan skola och hall.

Fördelen med placering på kommunal mark är vidare att kommunen kan konkurrensutsätta byggherreuppgiftet i det fall kommunens eget fastighetsbolag ska uppföra hallen. Det aktuella planförslaget förutsätter en exklusiv tilldelning av byggherreuppgiftet till ett privat börsnoterat företag, vilket inte är enligt regelverket i lagen om offentlig upphandling.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Multihallen kommer under en tidsperiod att ligga inom en stadsdel som är under utveckling. På sikt kommer framtida exploatering ha bättre gång- och cykelkopplingar till bland annat närliggande skolor. Multihallens placering ska inte enbart vara fördelaktig utifrån skolornas placering, utan även möjligheten till exempelvis samnyttja parkering, större evenemang och vuxenidrott.

Fastigheten har sedan samrådet köpts av Resecentrum mark och exploatering i Linköping AB(ResMex) och kommer att uppföras av Lejonfastigheter AB.

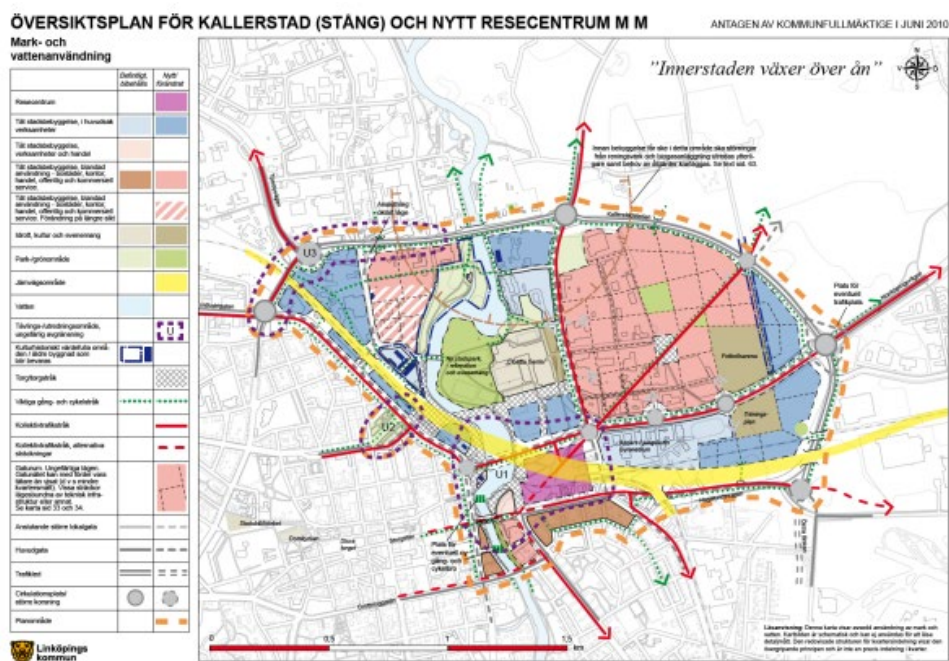
Balder Linköping Fastighets AB c/o Fastighets AB Balder

Bakgrund

I den nu gällande och av Linköpings kommunfullmäktige beslutade översiktsplanen fastslås det att innerstaden kan expandera mot norr och nordost. En stor del av denna expansion beskrivs att ske i Stångebro och Kallerstad. I översiktsplanen står bland annat:

”En lika viktig fråga för Linköping, som stadskärnans roll, är hur innerstaden kan expandera med tät bebyggelse, där bostäder, arbetsplatser och service blandas på både byggnads- och kvartersnivå som i nuvarande Vasastan. Precis som stadskärnan kan växa över Stångån kan innerstaden (IN 2-4) utvidgas och växa över ån, mot nordost och in i Kallerstad.”

Som bilaga till översiktsplanen togs även en mark- och vattenanvändningskarta fram för Kallerstad (Stång) som mer detaljerat slog fast utvecklingen av området (se nedan).



Vi som fastighetsägare är mycket positivt inställda till den utveckling av området som slås fast i översiktsplanen och har i god samarbetsanda bidragit till att stegvis säkerställa ett förverkligande av visionen för området. Vi hade inga invändningar mot att detaljplanen för området upphävdes. Vidare håller vi på att avveckla bilhandelsverksamheten på våra fastigheter i området och flytta dem till en fastighet som vi förvärvat av Linköpings kommun i Mörtlösa. Detta i enlighet med ett avtal med Linköpings kommun och det kommunala bolaget ResMex, vilket var villkorat av ett gemensamt positivt planbesked för fastigheterna Paddan 1, Paletten 1 och 2 samt Pagoden 1 och 6.

Beslut om planbeskedet togs av Samhällsbyggnadsnämnden i februari 2020. Nämndens bedömning var att sökt åtgärd genom detaljplan stämmer överens med de övergripande intentionerna i översiktsplanen men behöver invänta ytterligare inriktningar genom pågående fördjupning av översiktsplanen. Vidare angav nämnden att många av de frågor som berörs i planbeskedet är beroende av de ställningstaganden och utredningar som kommer att göras inom den fördjupade

översiktsplanen. Den aktuella planansökan behöver förhålla sig till detta vid en planläggning.

I maj 2021 beslutade chefen för detaljplaneavdelningen att detaljplan i Stångebro för Paletten 1 (Multiidrottshall) får påbörjas. D.v.s. att man frångår nämndens beslut om samlat planbesked för fastigheterna Paddan 1, Paletten 1 och 2 samt Pagoden 1 och 6 samlat. Detta beslut underställdes inte nämnden för beslut och delgavs endast Klövern trots att flera andra företag stod bakom det beviljade planbeskedet. I planchefens beslut om start angavs anledningen till att:

”Behovet av en multiidrottshall i kommunen är stort och det finns därför en politisk önskan om att planarbetet för delen med en multiidrottshall tidigareläggs och påbörjas. Bedömningen är att planarbetet för en multiidrottshall kan påbörjas trots att FÖP: arbetet inte är klart samt att Trafikverkets arbete med lokaliseringsutredning för Ostlänkens passage genom Linköping fortfarande pågår. Dock bör planarbetet avgränsas till att enbart omfatta multiidrottshall.”

Sammanfattande synpunkter på förslaget till detaljplan

Balders övergripande uppfattning är och har varit att utvecklingen inom Stångebro behöver ses i ett samlat sammanhang. De utredningar som gjorts för del av Paletten 1 belyser detta förhållande ännu tydligare. Balder anser att det är olyckligt med en frimärksplan mitt i ett utvecklingsområde eftersom viktiga frågor för hela området som dagvattenhantering, gators höjdsättning och bredd och gångbanor, befintliga ledningars kapacitet, trafiksituation och parkering och bullerproblematik mm måste samplaneras. Stor risk finns för att frågor har förbisetts eller ej utretts tillräckligt- frågor som kan få stora konsekvenser för bland annat fastighetsägare, invånare i framtida Stångebro och för själva multisporthallens funktion framöver.

Sammanfattningsvis är vår uppfattning att planprocessen för denna detaljplan bör avslutas och ersättas med ett planprogram som omfattar planområdet i enlighet med antagen planansökan för Stångebro. Nedan preciseras våra synpunkter:

Dagvatten och grundvatten

De utredningar som utförts i pågående planarbete, exempelvis dagvattenutredning utförd av Dämmningsverket AB daterad 2022-02-11, baseras på att ingen annan utbyggnad planeras i området (se exempelvis sid 6). På sida 27 i samrådsredogörelsen ”avvägningar och hänsyn till motstående intressen” framgår det att detaljplanens omfattning har ”reglerats för att förhålla sig till den framtida utvecklingen av stadsdelen Stångebro”. Hur detta har gjorts och i vilka avseenden redogörs det inte för. Vi saknar en tydlig redogörelse och kan inte se att exempelvis dagvattenutredningen alls har tagit hänsyn till den framtida utvecklingen av Stångebro. Tvärtom så baseras tex skyfallsutredningens flöden på att ”Området är inte instängt i dagsläget och skyfallsvatten som flödar från, och igenom, området bedöms ha fri lejd till Kallerstaddiket där det finns möjlighet till magasinering och översvämning på åkermark”. I planbeskrivningen är det upptaget att klimatförändringar förväntas leda till fler och större skyfall. Det framgår dock inte i vilken klimatfaktor som används vid beräkningarna i skyfallsutredningen och om således hänsyn tagits till det som planbeskrivningen belyser.

Dagvattenutredningen utförd av Dämmningsverket är mer av generell karaktär och enligt rapporten själv ”ett grovt principförslag där hela lösningen bör ses över från grunden i senare projekteringskede”.

Kommande utbyggnad av Stångebro som stadsdel kommer att hårdgöra större delar av området och en skyfallsutredning behöver därför utföras för hela området inkluderande bebyggelse med nya gator där exempelvis lågpunkter inom området kan behöva dimensioneras för att översvämma med öppen dagvattenhantering

med mera. Sådan utredning kan av naturliga skäl inte utföras och det är därmed förstås svårt att konstatera hur väl avvägt denna detaljplan är då övriga delar av området inte bestämts till användning/ändamål och utformning.

I den geotekniska utredning som utförts av WSP daterad 2021-09-24, sid 12-13 gällande dagvatten, framgår att lokalt omhändertagande av dagvatten kan vara svåruppnådd pga högt grundvatten och lerig mark. Fördröjning i öppen dagvattenlösning som dagvattendiken eller skelettjordar utanför fastigheten förordas alternativt samlad fördröjning i en damm för flera fastigheter.

Grundvattennivåer inom planområdet är endast översiktligt utrett. Vad vi kan finna från utredningen (Geoteknisk utredning av WSP daterad 2021-09-24) är att grundvattennivån hög vid provtagningar i augusti 2021 (någon meter under marknivå) trots torrperiod och då grundvattnet torde vara som lägst under året. I övrigt hänvisas till mätning i februari 1975 där grundvattennivå låg 0,75m under mark. Mätningar som nu utförts är få till antalet och genomförda under en kort period.

Även om källare kanske ej planeras i multisporthallen kan källare och garage behöva anläggas i bostadskvarteren i kommande utbyggnad av Stångebro. Grundvatten måste då temporärt behöva sänkas (se sid 12 i geoteknisk utredning) troligen flera meter. Det bör redan i detta skede utredas hur det påverkar mark/ledning och byggnader i området.

Trafiksituation och parkering

En multisporthall får stor påverkan på trafiksituationen i området. I trafikutredningen används flera verktyg/beräkningar för att beräkna trafikströmmen från hallen och sammanfattas med en trolig alstring någonstans mittemellan beräkningsmodellerna som ger 1500-4000 fordon per dag och 1400-4700 gång och cykelresor per dag under ett normaldygn. Den lägre siffran har valts, 1500 fordon per dag, som kommer från färdmedelsbedömningen, och ger att maximalt antal fordon om 225 st vilka behöver parkering samtidigt under ett normaldygn. Vid match på stora banan (antas ej förekomma under normaldygn) uppges 117 ytterligare platser behövas. Vid det maximalt belastande scenariot kan 1 300 fordon komma samtidigt.

Detta innebär stora trafikrörelser och en helt annan trafiksituation i området. Trots det innebär inte planförslaget att några nya gator eller trafiklösningar skapas.

Hur bullersituationen blir på omkringliggande gator (tex Ottargatan) vid olika trafikscenarion och vilka konsekvenser det får för kommande detaljplaner i Stångebro är inte utrett.

Trafikutredningen pekar även på osäkerhet för oskyddade trafikanter då gång och cykelvägar saknas för exempelvis elever från Arenaskolan som mest största sannolikhet kommer angöra multisporthallen från Ottargatan. På sidan 15 under "säkerhet för barn" framgår att kopplingen behöver vara klar när multisporthallen öppnar". I planbeskrivningen sid 20 hänvisas till fördjupad översiktsplan för Stångebro och att detta kommer lösas i och med utvecklingen av den nya stadsdelen framöver och det anges även "att detta är inget som möjliggörs inom ramen för detaljplanen, men det behöver studeras i det fortsatta arbetet." Det behöver tydliggöras vilket fortsatt arbete som avses då planförslaget inte innehåller nya gator eller trafiklösningar. Det kan även påpekas att den nya stadsdelen kommer vara en stor byggarbetsplats under en lång tid efter det att detaljplaner för bostäder har vunnit laga kraft. Situationen riskerar således även att förvärras när resten av Stångebro skall byggas ut. Osäkerheten för oskyddade trafikanter kommer vara en realitet under väldigt lång tid framöver.

I Kreeras PM Trafikutredning noteras även: En annan konsekvens är den alstring av primärt biltrafik som uppstår vid större evenemang kvällstid och på helger. Evenemangen kan avse både större idrottsmatcher och konserter. Vid dessa större evenemang så kan trafikstringen även få påverkan på det omkringliggande vägnätet och korsningar och därmed även potentiellt förlänga köer etc. Evenemangen kan även ge ökad belastning på övriga parkeringar i närområdet.

På s 15 under rubriken Parkering noteras: "Samordningspotential på torget. Den yta som i situationsplanen benämns som torg skulle kunna upplåtas för parkering vid större matcher/eventemang. Detta eftersom det inte är rimligt att dimensionera parkeringsytan för enstaka tillfällen → väldigt stor yta som står tom resten av tiden, bättre att samordna för bättre yteffektivitet."

Följdfrågorna blir: 1. Vilka parkeringar i närområdet avses? 2. Vilken yta benämns som torg, och är åtgärden förenlig med ALM och kommunens tillgänglighetspolicy? 3. Kan "situationsplanens torg" bli en allmän plats som exproprieras med stöd av PBL 6 kap 13§ från en enskild fastighetsägare – i så fall vilken?

Inom planområdet, del av Paletten 1, kommer 157 platser tillskapas- vilket inte ens räcker till normaldygnet med den lägre siffran som kommer från färdmedelsbedömningen (225 st). Vid match på stora banan behövs egentligen $225+117= 342$ parkeringsplatser. Ingen uppgift finns om hur ofta det kan antas vara match på stora banan men troligt är väl någon eller några dagar varje vecka och vad som ska vara dimensionerade kan inte anses vara klarlagt. Förutom match på stora banan så har inte heller hänsyn tagits till att stora banan även används för träning. Trafikutredningen bygger på att den stora banan inte nyttjas förutom "vid händelse av match på stora banan". Vår uppfattning är att trafikutredningen absolut behöver kompletteras med att även stora hallen kommer användas under ett normaldygn även när det inte är match. Att hallen skulle "stå tom" normaldygn är ytterst osannolikt.

I planbeskrivningen hänvisas till ytterligare parkering (utanför Verisure) om ytterligare ca 120 platser som skulle kunna samnyttjas. Denna situation är dock inte framtidssäker då fastigheten framöver kan avstyckas och bilda egen registerfastighet. Planområdet torde i så fall istället utvidgas så att parkering kan lösas inom detaljplanen.

Sammanfattningsvis kan det konstateras att parkering inte kan lösas inom detaljplaneområdet med nuvarande utbredning ens under ett normaldygn. Med det följer att när stora banan används är situationen än värre. Faktum är att inte ens om planområdet utvidgas till att omfatta ytterligare 120 parkeringar (vid Verisure) är situationen löst.

Hur trafiksituationen blir vid det maximalt belastade scenariot där 2800 personer och 1300 bilar tagit sig till hallen är svåröverblickbart och har inte analyserats tillräckligt.

I planbeskrivningen framgår även att "i takt med att stadsdelen byggs ut kommer markparkeringar ersättas med parkering i parkeringshus eller motsvarande". Ingen utredning görs om hur och på vilket sätt ett sådant samnyttjande skulle kunna ske och vad det innebär för konsekvenser för omkringliggande fastigheter.

Trafiksituationen på Ottargatan kommer att bli intensiv och Balders uppfattning är att angöring till hallen via Ottargatan inte är lämpligt då omkringliggande fastigheter angränsande till Ottargatan kommer att utgöra en stor byggarbetsplats för bostadsbebyggelse under lång tid framöver. Alternativa angöringar till hallen bör utredas, där det naturliga är att trafik till multisportshallen istället borde ledas in via Gumpekullavägen. Detta stämmer även överens med intentionerna i

översiktsplanen där lokalgata är markerad som ”viktig lokalgata med uppsamlings- och matarfunktion” in i området direkt från Gumpekullavägen.

Övrig påverkan för omgivningen

Den nya detaljplanen reglerar användningen inom planområdet till besöksanläggning (R), centrumverksamhet (C) och kontor (K) med syfte att skapa en byggnad vars innehåll ger ett levande kvarter under dygnets alla timmar. Förutom trafiksituationen är det inte helt säkert att verksamhet/evenemang ”under dygnets alla timmar” uppskattas av en arbetande befolkning som behöver sin dygnsvila. Från planbeskrivningen går det inte att dra några säkra slutsatser om vilka typer av evenemang och vilka tider under dygnet som verksamhet kan ske och i vilken omfattning.

Stadsbyggnadsidé/stadsbyggnadsprinciper

Enligt planbeskrivningen skall den nya detaljplanen möjliggöra tätare bebyggelse jämfört med dagens. ”Läget och betydelsen för stadsbilden ställer höga krav på innehåll, skala och utformning. Det övergripande målet är att förtäta stadsdelen med en multisporhall och på så vis bidra till att sätta en hög standard för den framtida utökade innerstaden. Vidare ska bebyggelse och tillägg inom planområdet följa den stadsbyggnadsidé som presenteras i planbeskrivningen. Byggnaden ska genom sin utformning utgöra ett nytt tillägg från sin tid samtidigt som den genom sin placering, form och uttryck samspelar med platsen. Detaljplanen ska vidare bidra till en god trafiksituation. Detaljplanen har utgått från ett antal principer för hur planområdet ska byggas för att uppnå ovan nämnda mål. Principerna ska eftersträvas och vara vägledande vid bygglovsprövning, byggnation och framtida förändringar inom planområdet. ”

Det finns en risk med ”formulerade honnörsord” som vägledning för gestaltning över tiden med anledning av att detaljplanen och kommande detaljplaner för omgivningen sannolikt kommer att reglera byggandet under lång tid i framtiden. Motsvarande ”gestaltungsprogram”, ”kvalitetsprogram”, ”miljöprogram” uppfattas ofta som exempel på ett mindre lyckade, otydligt formulerade, ”planbestämmelser” som får en hämmande effekt på byggherrens skapande av en byggnad som är anpassad till omgivningen. Vore formuleringarna planbestämmelser skulle de strida mot kravet på tydlighet i PBL 4 kap.

Tillgänglighet

”Tillkommande bebyggelse och utemiljö ska utformas utifrån gällande riktlinjer och lagstiftning avseende tillgänglighet. Linköpings kommuns tillgänglighetspolicy ska tillämpas vid projektering av allmänna platser”

I sammanhanget bör klargöras ifall det gäller allmänna platser som kommunen är huvudman för eller om det också avser allmänna platser med enskild huvudman i enlighet med PBL 4 kap 7§ vilket innebär eventuellt i så fall att enbart föreskrifterna i ALM och PBL i övrigt gäller.

”Huvudentréer och entréer till publika lokaler ska vara i nivå med anslutande mark”

Noteringen saknar motsvarighet i planens bestämmelser. Ska noteringen uppfattas som en kommande utformningsbestämmelse i enlighet med PBL 4 kap 16§ så bör den rimligtvis också gälla för multisporhallen i kv. Paletten 1 som ges ett offentligt ändamål. Formuleringen är en konkret uppgift och får därför betydelse av bestämmelse vilket inte bör höra hemma i planbeskrivningen utan i planbestämmelserna på kartan.

Exploateringsavtal/exploateringsbidrag

I takt med att Stångebro byggs ut kommer kostnader för gator och annan allmän plats behöva fördelas på något sätt i exploateringsavtal. Kostnaderna skall fördelas på ett skäligt och rättvist sätt. Att tidigarelägga planläggning av en enskild fastighet i ett större område bör inte förändra denna princip. Multisporhallen och dess besökare kommer nyttja dessa framtida anläggningar i stor utsträckning. Vi kan inte utifrån planbeskrivningen se någon redogörelse för om och hur denna fråga hanterats.

Sammanfattningsvis anser Balder att det finns flertalet frågor som inte utretts alls. Det är även svårt att se hur slutsatser i planbeskrivningen är förankrade i de utredningar som faktiskt gjorts. Utredningarna, som i vissa fall enligt dem själva är översiktliga, saknar dimensionen att Stångebro planeras som en ny stadsdel för bostäder och arbetsplatser.

Vi föreslår att denna planprocess avslutas och ersätts med ett planprogram för Stångebro, i enlighet med beslutad planansökan. En arena kan mycket väl passa in i Stångebro, men den måste planeras i sin rätta kontext. Balder ställer gärna upp på fortsatt dialog och samverkan kring stadsutvecklingen av Stångebro, där vi med vår fastighet och ingångna avtal med ResMex är en central samarbetspartner.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Sedan detaljplanen var på samråd så har en del omtag gjorts och en del av den omgivande planeringen har startat där bland annat Balder är med som fastighetsägare. Balder och Linköpings kommun har där haft en dialog om flera av de samordningsfrågor som krävs mellan planerna vilket också har arbetats in i det nya förslaget gällande bland annat en övergripande inriktning för höjdsättning, skyfall- och dagvattenhantering och trafiklösningar.

Översiktsplanen för Kallerstad har upphävts i och med den planeringsstrategi som antogs 2024. Översiktsplanen bedöms som inaktuell utifrån det förändrade stationsläget.

Även delar kring exploateringsavtal och fördelning av kostnader har diskuterats vidare.

Utifrån att multihallen har politiskt prioriterats att brytas ut och prövas genom planläggning före omgivande kvarter har flera frågor behövts hanteras avgränsat för planens område vilket har vissa begränsningar. Stadsplaneringsavdelningen bedömer att framtaget förslag ändå har vägt in den kommande planeringen på ett acceptabelt sätt.

Privatpersoner/Sakägare

Yttrande 1

- Fantastiskt med en multihall! En riktigt bra investering för idrotten men även för Linköping som stad.

- Bra att ni satsar på en hög arkitektonisk nivå. Arkitektur får gärna kosta lite extra då det ger ett värde till medborgarna. Och som reklam för staden.

- Och rent generellt - när ni väl satsar så mycket pengar så var inte "dumsnåla". Undvik t.ex. pelare framför läktare (vanligt i många hallar) även om det medför en lite dyrare takkonstruktion o.s.v. Hallen ska finnas i många år ...

- Viktigt att det blir en trygg miljö med tanke på barn/ungdomarna. Både platsen i sig och hur man transporterar sig på egen hand. Detta är förmodligen ett större problem under perioden innan man bebyggt andra delar av Stångebro. Men det är kanske läge att redan nu se över GC-banorna från t.ex. mot resecentrum och hur man tar sig över Gumpekullev.?

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Planhandlingarna har kompletterats avseende vissa åtgärder för gång och cykel utanför planområdet som kommer att genomföras i samband med detaljplanens genomförande.

Yttrande 2

Arenan bör absolut byggas, men inte på den plats där man i flera år ganska stolt sagt att man kommer bygga ny innerstad. Marken är unik på så vis att man kan bygga utökad innerstad här. Arenan bör lämpligen placeras lite längre ut från de centrala delarna, möjligen i industriområdet Mörtlösa, där infrastrukturen är god. Dessutom är redan flertalet anläggningar belägna här, varför trafiksituationen på lång sikt skulle bli ohållbar. En dag där flera evenemang pågår på olika arenor, ovanpå det att vi rör oss i en innerstadsmiljö, kommer trafiken stå still helt. En annan alternativ plats skulle kunna vara mitt emot fotbollsarenan, men på andra sidan Norrköpingsvägen/Linghemsvägen. Där skulle arenan kunna anslutas till Vigfastrondellen, rondellen vid torvingegatan samt en påfart till Råbergaleden i södergående riktning.

Tänk efter noga nu var denna arena placeras, så ni inte ångrar det om 50 år.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Bristen på idrottshallar i kommunen är stor och att detaljplanlägga för en multihall inom Stångebro anser kommunen är ett startskott för utvecklingen av stadsdelen. Oavsett var multihallen placeras kommer den att generera mycket trafik. Med närhet till innerstaden finns goda förutsättningar för att välja hållbara transportslag som gång-, cykel- och kollektivtrafik för resor till multihallen.

Yttrande 3

Jag anser att detaljplanarbetet angående Multisportshall för Paletten 1 snarast bör avbrytas.

Anledningen till detta är flera, men framförallt att antagandet av en detaljplan på denna plats är starkt olämpligt i nuläget med tanke på valet av Ostlänkens slutliga korridor samt att fördjupningen av översiktsplanen för Steninge och Stångebro ännu inte är färdiga och antagna. Jag anser även att detaljplanen inte överensstämmer med gällande Översiktsplan (antagen 2010) samt Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (antagen 2016) och att det i sig är argument nog för att överklaga ett eventuellt framtida antagande.

Det finns många oklarheter som behöver klargöras och problem man behöver lösa innan man kan överväga att anta en detaljplan som denna. Jag kommer gå igenom flera av dessa nedan:

Ostlänken

Ostlänken nämns bara två gånger i hela dokumentet, trots att kommunen tillsammans med trafikverket i dagarna beslutat om att placeringen av stationen ska flyttas till Steninge istället för Stångebro. Detta är en enorm brist och visar på att detaljplanen inte är noggrant utredd. Efter att studerat plankartan och jämfört gränsen för planområdet med beslutad korridor för Ostlänken så kan jag konstatera att dessa överlappar! Norra delen av planområdet och alltså området för den tänka anläggningen (Multisporthallen) ligger inom korridoren för Ostlänken.

Att utan något ytterligare resonemang hävda att ”Trots osäkerheten kring var Ostlänken placeras, och hur stadsdelen Stångebro utvecklas, har kommunen gjort bedömningen att multisporthallen kan införlivas i den framtida stadsdelen på ett bra sätt.”, anser jag är felaktigt och orimligt.

Eftersom det är beslutat att ett nytt resecentrum ska placeras i Steninge så kommer denna plats (planområdet) bli högintressant för att ansluta mellan Resecentrum <-> Stångån <-> Stångebroområdet. Därför passar det inte med en stor koloss på denna plats och som inte är inplanerad i ett sammanhang när Resecentrum bara hamnar 500–700 meter bort. Tanken var i tidigare (antagna) planer att ha en diagonal genom Stångebro från resecentrum vid Stångån mot nordöst i Stångebro. Nu när förutsättningarna förändrats är det möjligt man istället vill dra en sådan diagonal från nordväst (nära där Resecentrum kommer ligga) ned mot sydöst istället. Men då är en dåligt placerad och ogenomtänkt multiarena i vägen för sådana planer!

Helt enkelt medför de nya besluten som att Ostlänkens korridor går genom norra delen av planområdet samt att beslutad placering av nytt Resecentrum att förutsättningarna totalt förändrats och detaljplanen inte längre är möjlig att genomföra i nuvarande form.

Ny innerstad och dess stadsutveckling

Nästa problem med detaljplanen är tanken att bygga ännu en koloss (Multisportarenan) i denna del av vad som är utpekad som framtida innerstad. I nuläget finns redan flera stora och platskrävande arenor i form av Fotbollsarenan, Saab arena, Linköpings sportcenter och Bandybanan. Jag ifrågasätter starkt placeringen av ytterligare en stor arena inom området då jag anser att om man ska bygga ny innerstad så kan den inte bara bestå av stora platskrävande arenor som upptar hela kvarter eller mer!

Det som behövs för att skapa innerstad är inte fler arenor utan fler bostäder och mindre verksamheter. Finns det stora arenor i nuvarande innerstad eller annan tät innerstad som i till exempel Norrköping? Nej. Dessa områden med arenor kommer vara ödsliga när verksamheter inte pågår till skillnad från delar med verksamheter i bottenvåningar och bostäder i övre våningar, vilket är normalt i en innerstad. Min uppfattning är att ingen hänsyn tagits till att området är utpekade för att bli innerstad och inte ett ytterområde.

Trafik och parkering

Fler arenor i området kommer generera mer trafik och även problem med ett stort behov av parkeringar. Detta hanteras mycket dåligt i detaljplanen och beskrivs sammanfattat som att det löser sig på något sätt. Dels så föreslås markparkering inom fastigheten men att det konstateras att "Trafik- och parkeringssituationen skulle då kunna bli problematisk." Att dra in extra trafik till en framtida innerstad känns heller inte rimligt. Att över 60 % beräknas komma med bil visar att arenan ligger helt felplacerad. Bygg den istället där behovet finns i dagsläget. Varför bygga en arena som alla behöver färdas till med bil för att den väl byggd ligger ute i ingenstans? Att placera den så att biltrafiken ökar på den framtida innerstadens bekostnad är inte hållbart. Att parkeringarna inom fastigheten inte räcker till ens i normalfallet och att vid större evenemang måste parkeringar användas vid "Verisure, Linköpings sportcenter, SAAB Arena och Linköpings Arena" visar bara hur felplacerad hallen är. En innerstad ska inte bestå av markparkeringar och helst så få parkeringshus som möjligt för att maximera bostads- och lokalyta. Alltså är det kontraproduktivt, om man försöker bygga ny innerstad, att bygga ännu fler anläggningar som kräver stor byggnadsyta samt parkeringsytor utan att ge tillbaka tillräckligt av det som gör en innerstad levande och attraktiv.

Placering och behov av multihall

Idrottshallar bör placeras där behovet finns och det är där folk bor. Fundera istället var multihallen behövs nu, inte i framtiden när innerstaden är byggd. Varför inte placera den i Tallboda istället? Skäggetorp? Mörtlösa? Eller någonstans i södra stadsdelarna? Då blir det fler som har nära till den än om den placeras i Stångebro. Det är de facto brist på hallar i flera områden i staden. Byggs den enligt aktuell plan kommer den att vara en solitär i 10 år eftersom alla har över 1 km till multihallen och alltså kommer majoriteten färdas dit med bil ändå.

Ej fastställt gatunät

Placeringen av arenan utgår från att Ottargatan ska fortsätta gå i en halvkrökt sträckning. Är detta självklart? Man bör avvakta till man har antagna fördjupningar av översiktsplanen (Steninge och Stångebro) som pekar ut ett gatunät och kvartersindelning innan man börjar placera ut solitärer som detta är. Som jag ser det så kommer ingen av byggnaderna utmed Ottargatan finnas kvar i en framtida innerstad och därmed är det inte heller nödvändigt att själva Ottargatan finns kvar i nuvarande sträckning heller. Premissen för att kunna bygga ny innerstad, vilket faktiskt är beslutat enligt gällande översiktsplan, är att både gatunät, fastigheter och byggnader inom Stångebro kommer omvandlas helt. D.v.s. samtliga byggnader utom Linköpings arena (och initialt Verisure-byggnaden) kommer att rivas innanför ringleden som omger Stångebro (Gumpekullavägen/Linghemsvägen/Kallerstadsleden). Att bygga en stor byggnad som en solitär kommer begränsa hur Stångebroområdet kan utvecklas i form av kvarter och gatunät, vilket vore ett stort misstag.

Arkitektur och utnyttjande av marken

Illustrationen av multisportshallen övertygar inte heller. Det ser inte ut som något placerat i en innerstad och att få den att passa in tillsammans med omgivande

framtida bebyggelse blir svårt. Den blir även väldigt låg jämfört med vad man kan förvänta sig i en framtida innerstad. +57/+61 meter över nollplanet är lågt med tanke på flyghinderhöjden (97,4 meter). Byggnationen (om det vore bostäder eller annat) kunde utan problem alltså varit 30 meter högre och gett mycket större BTA. Detta ger ett väldigt dåligt utnyttjande av marken och en större risk med att helhetstanken om att "innerstaden flyttar över ån" riskerar att misslyckas. Det finns helt enkelt inga ambitioner i detaljplanen för att skapa något innerstadslikt, utan det blir bara en externbyggnad på ett bra läge. Som den är utformad hade den passat bättre bredvid hangaren i Ryd.

Slutsatser

Denna detaljplan måste jag tyvärr säga är en av de sämsta som Linköpings kommun producerat. Den har ingen förankring alls till nutida behov, den framtida omgivningen och inte heller till gällande översiktsplaner i området. Det enda rätta är att avbryta detaljplanarbetet på Multiarenan. Efter det bör resurserna fokuseras på arbetet med resecentrum för Ostlänken samt färdigställandet av fördjupningarna av översiktsplanerna för Steninge och Stångebro baserat på den nya dragningen av Ostlänken. Först efter detta kan man börja med detaljplaner inom området men inte innan. När detaljplanen påbörjades låg aktuellt område i periferin när det gäller Ostlänken, det förstår jag. Och att det var därför kommunen gick med på att starta detaljplanen. Dock har förutsättningarna förändrats så radikalt med den nya dragningen av Ostlänken att det vore förhastat och närmast oprofessionellt att gå vidare med detaljplanen i nuläget. Hur mycket fastighetsägaren än vill detta så gynnar det inte Linköping att ha för bråttom då detta område numera delvis ligger inom järnvägskorridoren för Ostlänken. Jag kan inte heller tänka mig att Trafikverket vill att det antas någon ny detaljplan inom Ostlänkenkorridoren i nuläget.

Övrigt

Sist så har jag faktiskt en undran som jag aldrig funderat på förut, går det att överklaga under arbetet med en pågående detaljplan? Min gissning är att det går först efter antagande. För denna plan bör verkligen inte antas då den enligt mig motsäger översiktsplanen och har stora brister. Jag kommer även meddela Trafikverket dessa synpunkter, i hopp om att de kan överklaga detaljplanen eller att via samtal med kommunen få er att inse att det är oklokt att anta denna plan i nuläget.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Kommunen har gjort bedömningen att planarbetet för en multiidrottshall kan påbörjas trots att Trafikverkets arbete med lokaliseringsutredning för Ostlänkens passage genom Linköping fortfarande pågår.

Sedan samrådet har flera strategiska inriktningar tagits avseende resecentrums placering och påverkan på staden utifrån det. Det har gett vissa viktiga förutsättningar som har införlivats i planförslaget. Stadsplaneringsavdelningen gör bedömningen att planförslaget är anpassat till både det första skedet då multihallen finns i befintligt verksamhetsområde och i ett nästa skede då omgivande stadsbebyggelse byggs ut.

Anser du att samhällsbyggnadsnämndens beslut att anta en detaljplan är fel har du möjlighet att överklaga detta. Detta måste du göra inom tre veckor från att protokollet anslås. För att få rätten att överklaga kräver det att beslutet måste angå dig (sakägare) och ha gått dig emot.

Ändringar av planförslaget efter samråd

Planhandlingarna har kompletterats efter samrådet enligt nedan. Ändringar och kompletteringar av redaktionell karaktär och/eller mindre väsentliga för planens sakfrågor framgår inte av denna skrivelse.

Planbeskrivning

Planförslaget har arbetats om i utifrån förutsättningar som har förändrats under processens gång. Revideringar och anpassningar har gjorts för att förslaget på ett bättre sätt ska möta den långsiktiga och mer översiktliga planeringen kopplat till Ostlänken. En ny fastighetsägare och exploatör för Paletten 1 har lett till vissa förändringar.

- Placering av multihallen inom fastigheten Paletten1 har förskjutits söderut, hallen möter ett kvarterstorg i söder.
- Uppdaterat underlag avseende gestaltning
- Ny anslutningsväg norr om Paletten 1
- Dagvatten- och skyfallsutredningen har reviderats utifrån förslaget
- Trafikutredningen har reviderats utifrån det nya förslaget och även tydliggjort åtgärder som rekommenderas åtgärdas utanför planområdet.

Plankarta

- Planområdet har förändrats i sin utbredning, i norr har ett område lagts till avseende vägsträckning. Byggrätten för anläggning har justerats till den sydöstra delen av Paletten 1 och ytan direkt i norr planläggs inte.
- I öster har en bredare remsa lagts till avseende GATA.
- Byggrätten har justerats i sitt läge, höjdbestämmelser och exploateringsgrad har justerats och bestämmelser avseende färdig golvhöjd har lagts till
- E-områden har flyttats
- u-områden har justerats

Dessa ändringar strider inte mot detaljplanens syfte och grundidé och bedöms inte föranleda något nytt samråd. Stadsbyggnadsavdelningen bedömer att detaljplanen kan gå vidare till granskningskedet.

Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under samrådet

De som inkommit med synpunkter som inte har tillgodosetts

Myndigheter			
-			
Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.			
-			
Företag, organisationer och föreningar	Fastighet	Adress	Berörd enligt fastighetsförteckning
-	-	-	-
-	-	-	-
Privatpersoner			
Fastighetsägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäst etc.	Fastighet	Adress	Berörd enligt fastighetsförteckning
Yttrande 3			Nej

Tabell. Sammanställning av de som inkommit med synpunkter som inte tillgodosetts.

De som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts

Myndigheter			
Länsstyrelsen Östergötland			
Lantmäterimyndigheten			
Trafikverket			
Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.			
Räddningstjänsten Östra Götaland			
Tekniska Verken i Linköping AB			
Företag, organisationer och föreningar	Fastighet	Adress	Berörd enligt fastighetsförteckning
Botrygg AB	Polygonen 1	Junkersgatan 1 581 03 Linköping	Nej
Skanova	Uppgift saknas	Västra Svedengatan 7 581 28 Linköping	Nej
Balder Linköping Fastighets AB	Pagoden 1	Ottargatan 10 582 78 Linköping	Ja
Privatpersoner			
Fastighetsägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäst etc.	Fastighet	Adress	Berörd enligt fastighetsförteckning
Yttrande 1	Uppgift saknas	Uppgift saknas	Nej
Yttrande 2	Uppgift saknas	Uppgift saknas	Nej

Tabell. Sammanställning av de som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts.

Samrådsredogörelsen skickas till samtliga som lämnat synpunkter under samrådet.

Bedömning

Samråd har skett enligt 5 kap. 18 – 24 §§ plan- och bygglagen. Inkomna synpunkter har lett till revidering enligt vad som framgår under ”Ändringar av planförslaget efter granskning”. I övrigt har mindre redaktionella ändringar gjorts i planförslaget.

Hanna Svensson

Planarkitekt