

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Jonathan Holmsten

2025-01-29

Dnr SBN 2024-918

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked i Garnisonen för del av Smedstad 1:24

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Garnisonen för del av Smedstad 1:24 tillåts. Planläggning av fastigheten Smedstad 1:24 ska ske tillsammans med planläggning av fastigheten Elitlaget 1, som tidigare erhållit positivt planbesked. Utvecklingen av området förutsätter ett gemensamt nyttjande av mark samt att planläggningen av fastigheterna hanteras i en och samma detaljplan.

Ärende

Fastighetsägaren Sintraberg Holding AB, helägt dotterbolag till Bonava Sverige AB, har 2024-10-22 inkommit med begäran om ny detaljplan för Smedstad 1:24 i Garnisonen. Exploatören önskar uppföra flerbostadshus utmed Haningeleden intill Stora Coop på fastigheten Elitlaget 1.

Inlämnat förslag stämmer överens med Översiktsplan för staden (2010) och intentionerna i Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad (2022).

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva sökandes förslag genom en ny detaljplan. Det förutsätter dock att planläggningen av Smedstad 1:24 sker tillsammans med planläggningen av fastigheten Elitlaget 1, som tidigare erhållit positivt planbesked. Fastighetsägaren till Elitlaget 1 har meddelat att de inte är beredda att vare sig samverka genom en gemensam detaljplan eller överföra/upplåta mark till Smedstad 1:24. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen anser att kommunen, med stöd i planmonopolet, ska ställa krav på fastighetsägarna att samordna sig. Syftet är att åstadkomma en god helhet och ett effektivt markutnyttjande samt att tillvarata ett läge som bedöms vara ytterst lämpligt för utveckling/förtätning av bostäder.

Beslutsunderlag:

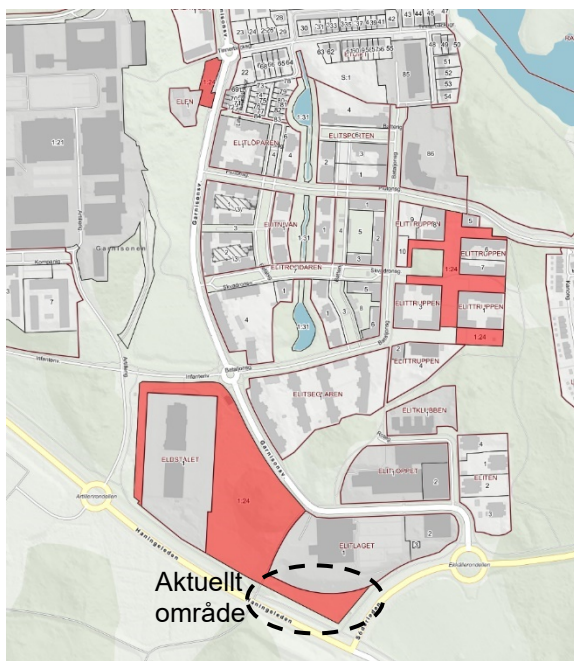
Tjänsteskrivelse - Planbesked för Smedstad 1_24, 2024-11-27

Utredning om planbesked i Garnisonen för Smedstad 1_24

Ansökan om planbesked 241022-LKE1055-EG02

Bakgrund

Fastigheten ligger drygt 2 km från Linköpings stadskärna och cirka 1 km från Berga centrum med viss service. Fastigheten är uppdelad i fyra delområden. Den berörda delen av fastigheten är det sydöstra röda området och är cirka 2,6 hektar.



Figur 1: Orienteringsbild, ansökan avser svartstreckat område.

Marken är idag obebyggd och består i huvudsak av grönyta som sluttar ner från Coop mot Haningeleden.

På den intilliggande fastigheten Elitlag 1 finns sedan maj 2024 ett beviljat planbesked om att utöka tillåten byggrätt för handel från de befintligt tillåtna 3100 m² till 5100 m².

Utredning

Med anledning av Stadsplaneringsavdelningens utredning och bedömning rekommenderas följande frågor bli särskilt viktiga att utreda under arbetet med detaljplanen:

- Koncept för gestaltning, placering bebyggelsehöjd och utformning av bebyggelse.
- Trafik, trafiksäkerhet, angöring och parkering
- Trafikbuller
- Geotekniska förhållanden samt ras- och skredrisk
- Befintliga naturvärden
- Dagvatten och skyfall

Bedömning

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att föreslagen förtätning är ett viktigt led i att utveckla Södra Ekkällans stadsdelsnod, med en högre densitet och täthet, i enlighet med inriktningar i *Översiktsplan för Linköpings ytterstad* (2022). Tillsammans med utvecklingen av Berga äng och fastigheten Eldstålet 1 bidrar en förtätning med bostäder på den aktuella platsen till en mer stadsmässig och sammanhållen bebyggelsefront utmed Haningeleden och ger också möjlighet till att ta ett helhetsgrepp kring korsningen Haningeleden/Söderleden.

Linköpings kommun har begränsat med mark för sin utveckling och att lägen som dessa tas tillvara och kan bebyggas är en viktig förutsättning för att kommunen ska klara av sin tillväxt på ett hållbart sätt. Den aktuella delen av fastigheten Smedstad 1:24 är mycket begränsad till ytan. För att kunna bebygga fastigheten krävs en samplanering och ett gemensamt nyttjande av mark med angränsande fastighet Elitlaget 1, som fick positivt planbesked för en utveckling av befintlig handelsverksamhet i maj 2024. Det finns i dagsläget ingen överenskommelse mellan fastighetsägarna. Fastighetsägaren till Elitlaget 1 har meddelat att de inte är beredda att vare sig samverka genom en gemensam detaljplan eller överföra/upplåta mark till Smedstad 1:24.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår, med anledning av ovanstående, att kommunen använder sitt planmonopol och villkorar en start av planarbetet för Elitlaget 1 med krav om att samplanering och gemensamt nyttjande av mark ska ske mellan fastigheterna Elitlaget 1 och Smedstad 1:24. Syftet är att åstadkomma en god helhet, ett effektivt markutnyttjande och att tillvarata ett läge som bedöms vara ytterst lämpligt för utveckling/förtätning av bostäder. Om ett sådant krav inte ställs och ett samnyttjande av mark inte kan komma till stånd omöjliggörs en förtätning inom aktuell del av Smedstad 1:24, även i ett långsiktigt perspektiv. Detta då en del av marken föreslås användas samnyttjat, exempelvis infart för parkering och parkeringsanläggning. En del frågor har även påverkan av varandra, exempelvis förhållanden för innergård och påverkan från varuleveranser. Att driva en separat planprocess för exploatering inom Smedstad 1:24 bedöms inte vara möjligt då frågor behöver drivas samordnat.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen avslår fastighetsägarens önskan om privat initiativrätt med anledning av att detaljplanen föreslås tas fram samordnat med Elitlaget 1 och startas direkt.

Tid

En ny detaljplan för Smedstad 1:24 förväntas prövas med standardförfarande. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att arbetet med detaljplanen kan inledas 2025 och kunna vara slutfört till tidigast 2027. En förutsättning för att tidplanen ska kunna hållas är att intressenten/exploatören medverkar aktivt när planprovningen 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 för Smedstad 1:24 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 god livsmiljö för människor och plats för alla. Jämställdhetsaspekten tillsammans med barnperspektiv (nästa stycke) bedöms bli viktiga i kommande detaljplanearbete eftersom platsen idag har bristande kvaliteter för rekreation i direkt närmiljö.

Barnperspektiv

Planförslaget innebär tillskapande av bostäder, vilket medför att utemiljö behöver tillskapas för barn inom närområdet. Detta kan anses vara en positiv effekt kopplad till barnperspektivet. Planarbetet behöver därmed bearbeta frågan hur trygga närmiljöer tillskapas där barn kan röra sig fritt. Platsen ligger intill en större bilparkering samt två större trafikleder vilket är negativt ur ett barnperspektiv. Därför är trafiksäkerhet en viktig fråga att arbeta med. Det finns inga direkta kvaliteter för barn i det direkta närområdet. En större lek- och aktivitetsplats finns cirka 500 meter norr om planområdet. I planarbetet behöver denna fråga hanteras.

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:
Bonava Sverige AB