

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

Samrådsredogörelse

Datum: 2024-05-08

Diarienummer: Sbn 2018-562



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 detaljplaner 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 samtliga följande punkter är uppfyllda: 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
Samrådsskedet.....	2
Överklaga	2
Inledning.....	5
Sammanfattning av detaljplanen	5
Detaljplanens handlingar	5
Sammanfattning av samrådet	6
Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer	7
Myndigheter	8
Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.....	15
Företag, organisationer och föreningar	16
Privatpersoner/Sakägare.....	21
Ändringar av planförslaget efter samråd.....	26
Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under samrådet	28
De som inkommit med synpunkter som inte har tillgodosetts	28
De som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts.....	29

Inledning

Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet är beläget i stadsdelen Garnisonen ca 1 km från Linköpings centrum. Planen avgränsas av Regementsgatan i norr, Garnisonsvägen i öster, Kompanigatan i sydväst och Infanterigatan i väster. Området är cirka 17 hektar stort.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utveckling inom och i anslutning till Kasernområdet med lokaler för främst för kontor, vård, skola, centrumändamål och parkering. Även bostadsändamål och tekniska anläggningar möjliggörs i en mindre omfattning. Regleringen av användningarna syftar till att verksamheterna som finns inom området idag ska kunna fortsätta att utvecklas.

Etappindelning

Detaljplanen har efter samrådet delats in i två etapper. Först ut var etapp 1, en mindre del som endast omfattar en byggrätt söder om östra Kaserngården. Därefter har arbetet fortsatt med resterande delar av Kasernområdet i en större detaljplan, etapp 2. Denna samrådsredogörelse tillhör detaljplanen för etapp 2. I samrådsredogörelsen tillhörande detaljplanen för etapp 1 bemöttes samrådssynpunkter som framförallt berörde etapp 1. Synpunkter rörande etapp 2 kommer bemötas i denna samrådsredogörelse (tillhörande detaljplanen för etapp 2).

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A0 i skala 1:1000
- 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 29 april - 8 juni 2022.

Planförslaget har remitterats till berörda remissinstanser samt sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2022-03-14.

Allmänt samrådsmöte ordnades den 4 maj 2022 i Livgrenadjärmässen i Garnisonsområdet.

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

Närvarande var fyra representanter från Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, Linköpings kommun. En representant från fastighetsägaren Intea Garnisonen var också närvarande. Totalt kom ca ett trettiotal personer varav majoriteten var boende i det närliggande området Hagaberg.

Frågor som lyftes under samrådsmötet berörde bland annat trafiksituationen, infarter till området, vikten av grönska inom området och allmänhetens tillgänglighet, oro för störningar och problem som kan uppstå under byggtiden. Många ansåg också att boendeperspektivet saknades i planbeskrivningen och de önskade mer information om hur den nya bebyggelsen kommer att påverka de boende, framförallt hur byggnationen längst i söder kommer att påverka utsikten.

Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer

Sammanlagt har 20 yttranden inkommit till kommunen enligt tabellen nedan.

Myndigheter	Inkommande datum	Synpunkter
Länsstyrelsen Östergötland	2022-06-08	Ja
Lantmäterimyndigheten	2022-06-07	Ja
Trafikverket	2022-06-03	Nej
Polisen	2022-05-30	Ja
Försvarmakten	2022-06-08	Ja

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.	Inkommande datum	Synpunkter
Tekniska Verken i Linköping AB	2022-06-08	Ja

Företag, organisationer och föreningar	Inkommande datum	Synpunkter
Saab AB/Saab Airport AB	2022-06-07	Nej
Hagabergs Samfällighetsförening	2022-06-10	Ja
Funktionsrätt Linköping	2022-06-03	Ja
Östgötatrafiken	2022-06-02	Ja
Räddningstjänsten Östra Götaland	2022-03-24	Ja
Brf Kadetten	2022-06-09	Ja
Brf Hagaberg	2022-06-08	Ja
Brf Generalen	2022-06-08	Ja

Privatpersoner	Inkommande datum	Synpunkter
Privatperson 1	2022-05-02	Ja
Privatperson 2	2022-05-10	Ja
Privatperson 3	2022-05-11	Ja
Privatperson 4	2022-05-12	Ja
Privatperson 5	2022-05-18	Ja
Privatperson 6	2022-06-07	Ja

Tabell. Sammanställning av inkomna yttranden på detaljplanen under samrådet.

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

Myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning enligt kap 11 PBL

Riksintresse för kulturmiljövården

I planområdets omgivningar ligger två riksintressen för Kulturmiljövården, Tinnerö odlingslandskap (E100) och Linköpings stad (E32). I det sist nämnda ingår stadens siluett i riksintressets uttryck. Länsstyrelsen bedömer att inget av de nämnda riksintressena påtagligt skadas av planförslaget.

Riksintresse Totalförsvarets militära del

Länsstyrelsen har i samrådsskedet remitterat planförslaget till Försvarsmakten för synpunkter. Försvarsmakten har inget att erinra mot planförslaget.

Miljökvalitetsnormer - Vatten

Under planarbetet har kommunen tagit fram en dagvattenutredning, vilket är bra. Av planbeskrivningen framgår att arbetet med planområdets dagvattenhantering kommer att utvecklas inför att detaljplanen ställs ut för granskning. Länsstyrelsen bedömer att föreslagen detaljplan inte försämrar eller äventyra möjligheten att uppnå MKN förutsatt att föreslagna renings- och fördröjningsmål som beskrivs i dagvattenutredningen följs.

Inför att detaljplanen ställs ut för granskning behöver kommunen komplettera planbeskrivningen med en tydligare beskrivning av recipienten och bedömning av planens påverkan på dess vattenmiljö.

Hälsa och säkerhet - Buller

Av planbeskrivningen framgår att kommunen har genomfört en trafiksimulering i kommunens trafikmodell för staden som utgår från dagens trafikflöden samt kommunens mål om att öka andelen fotgängare och cyklister och minska andelen biltrafik för att beräkna och bedöma bullerpåverkan. Länsstyrelsen ser positivt på kommunens ambition men ser att kommunens bedömning om framtida bullerpåverkan behöver tydliggöras i planbeskrivningen.

Hälsa och säkerhet - Risk och säkerhet

Av planbeskrivningen framgår att risk- och säkerhetsfrågorna har beaktats under planarbetets gång. Länsstyrelsen vill uppmuntra till en fortsatt dialog med berörda intressenter under planprocessen. I det fortsatta planarbetet är det värt att beakta om andra åtgärder än de omnämnda i planbeskrivningen är aktuella för att hantera samhällsstörningar och det eventuella ökade skyddsbehovet för de verksamheter som berörs av planen, exempelvis reservaggregat för elförsörjning.

Skydd mot olyckor, översvämning och erosion - Höga flöden vid skyfall

Inom planområdet finns flera platser där framkomligheten för utryckningsfordon försvåras vid ett 200-årsregn. Kommunen avser att utreda frågan vidare inför att detaljplanen ställs ut för granskning. Vid kommande granskningsskede behöver det tydligt framgå hur kommunen har beaktat dessa frågor och vilka åtgärder som avses att genomföras för att undvika framtida översvämningar i området. Länsstyrelsen påpekar att det även är aktuellt att beakta eventuella skador på befintliga och planerade byggnader.

Planbeskrivningen behöver även redogöra för eventuell påverkan utanför planområdet då en detaljplan inte få medföra en skadlig påverkan på omgivande fastigheter.

Allmänt och rådgivande

Planformalia

För planområdet är översiktsplan för staden Linköping, antagen 2010, gällande. För nu aktuellt planområde anger översiktsplanen att befintlig markanvändning avses bibehållas, att området består av blandad bebyggelse i form av bostäder och verksamheter samt att förtätning kan bli aktuell. Kommunen bedömer att planförslaget överensstämmer mot översiktsplanen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförande av planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Naturvård

Kommunen har kartlagt trädbeståndet och till det knutna naturvärden för att sedan på ett mycket bra sätt anpassat planförslaget så att dessa värden i mycket hög grad kan bevaras. Detta har gjorts såväl på detaljnivå för enskilda träd, men även med ett landskaps- och samhällsperspektiv genom att på ett konstruktivt sätt integrera Grön infrastruktur och ekosystemtjänster i planprocessen. Endast ett fåtal träd kommer behöva tas ned och dessa har mestadels lägre naturvärden. Träd skyddas på ett bra sätt genom planbestämmelser och att de mest värdefulla delarna planläggs som naturmark. Det är positivt att kommunen även har en avsikt att kompensera för det bortfall av naturvärden som ändå sker samt att ta fram en skötselplan för området.

I området finns fynd av blomsterlupin som räknas till invasiva främmande arter. Det finns idag inga strikta lagkrav på att ta bort blomsterlupin, men Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att ta fram en plan för hur invasiva arter ska hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Kulturmiljövård

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen skyddar värdefull bebyggelse inom garnisonsområdet med rivningsförbud, skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser.

De öppna kaserngårdarna är mycket känsliga för förändringar. Solida byggnader och/eller konstruktioner bör undvikas på kaserngårdarna för att miljön ska vara fortsatt läsbar och inte medföra negativ påverkan på viktiga siktlinjer. Det är även viktigt att bibehålla det symmetriska uttrycket. Gestaltning och detaljer kommer bli viktiga i utförandeskede av nedfarter, uppgångar osv, varför ett gestaltungsprogram bör övervägas. Grusbeläggning på kaserngårdarna skulle bidra till att stärka karaktären.

Vad gäller ny bebyggelse vid "Fyrkanten" bedömer Länsstyrelsen att den skulle tjäna på om den anpassas mer till den äldre garnisonbebyggelsens byggnadshöjd för att inte dominera över befintlig, äldre bebyggelse. Då garnisonsområdet ligger högt, kan en skalförskjutning med för hög bebyggelse komma att innebära en negativ påverkan på området som helhet.

Vidare bedömer Länsstyrelsen att ny bebyggelse bör placeras med respektavstånd till östra fd stallbyggnad och inte skärma av byggnaden så som tidigare gjorts med västra fd stallbyggnaden, se känslighetsanalys för känsliga områden vid befintlig bebyggelse. Se även känsligt område norr om "Fyrkanten" och "Kullen" (byggnad 107).

Sociala frågor

Länsstyrelsen ser positivt på hur kommunen redogör för de sociala frågorna i planen.

Plantekniska råd

Av detaljplanen framgår befintliga och planerad bebyggelses nockhöjd alternativt totalhöjd. Då omkringliggande kvartersstruktur, exempelvis gator och torg, saknar plushöjder blir det svårt för läsaren att utläsa förhållandet mellan gata och aktuell bebyggelse vad gäller volymer och antalet våningar. Vidare ska det, enligt PBL 4:5, framgå av plankartan hur kommunen ämnar utforma allmänna platser, plushöjder bedöms vara en del av detta.

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

Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar inom det aktuella planområdet. Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget ur fornlämningssynpunkt.

Länsstyrelsen vill påminna om bestämmelserna i 2 kap. 10 § KML - om fornlämningar trots allt påträffas i samband med arbete i området måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen.

Artskyddsförordningen

Ett äldre fynd av läderbagge finns registrerat inom planområdet, men det finns inga detaljuppgifter om fyndet. Eftersom planförslaget tagit hänsyn till förekommande ekmiljöer bedömer länsstyrelsen att det inte behöver utredas mer kring en eventuell läderbaggeförekomst i området.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Notera att detta är samrådsredogörelsen som tillhör aktuell detaljplan för etapp 2. Stadsplaneringsavdelningen har bemött de synpunkter som berör etapp 1 i en separat samrådsredogörelse. Se sida 5 för mera information om etappindelningen som gjorts efter samrådet.

Miljö kvalitetsnormer – Vatten

Planbeskrivningen har kompletterats med en utökad beskrivning av recipienten Tinnebacken och planens påverkan på vattenmiljön. Se rubriken Dagvatten och skyfall under Miljö- och riskfaktorer. Föroreningsberäkningar har utförts för flera alternativa dagvattenanläggningar. För samtliga alternativ är bedömningen att icke-försämringskravet uppfylls med enbart de föreslagna åtgärderna inom allmän plats. Reningseffekten förbättras ytterligare om de föreslagna åtgärderna på kvartersmark också räknas med.

Hälsa och säkerhet – Buller

Länsstyrelsen har efter samrådet förtydligat att deras synpunkterna avser buller från trafik och vilken påverkan detta kan få på bostäder inom planområdet.

Kommunen har under 2022 tagit fram en kommunövergripande bullerkartläggning. Kartläggningen utgår från en trafikmodell med beräknad trafik för år 2025. Den övergripande kartläggningen visar på ekvivalenta bullernivåer inom planområdet mellan cirka 35 till 55 dBA, undantaget ett smalt stråk närmast Brigadgatan där nivåerna är upp till cirka 65 dBA. Källan till buller är motorfordonstrafik från främst Haningeleden, Garnisonsvägen och till viss del Infanterivägen. Inom den del där bostäder möjliggörs i detaljplanen är den ekvivalenta nivån cirka 35-45 dBA. På den kringbyggda innergården är den ekvivalenta nivån cirka 35-40 dBA. Det är enbart den västra stallbyggnaden (före detta vinterstall) som omfattas av användningsbestämmelserna B (Bostäder) och S (Skola). Dessa användningar möjliggörs redan idag i den befintliga detaljplanen för byggnaden. Den nya planen möjliggör alltså inte för några nya bostäder, som det inte redan finns planstöd för i befintliga detaljplaner. Byggnaden nyttjas idag som förskola.

En trafiksimulering har gjorts i kommunens trafikmodell för staden som utgår från dagens trafikflöden samt kommunens mål om att öka andelen fotgängare och cyklister och minska andelen biltrafik. Simuleringen visar att trafikflödet på Haningeleden inte ökar jämfört med idag, kommer det att öka på bland annat Lambohovsleden, Djurgårdsgatan, Garnisonsvägen, Infanterivägen och Artillerigatan som ett resultat av utbyggnaden. Trafikökningen varierar från cirka 200 till 1700 fordonsrörelser per vardagsdygn för de olika gatorna inom och i anslutning till planområdet. Detta kan jämföras med Haningeledens nuläge med cirka 15600 fordonsrörelser. Trafikökning inom planområdet kommer troligen att bli något lägre än vad simuleringen visar. Detta eftersom antalet bilparkeringsplatser inom planområdet på sikt kommer att minska på grund av överkapacitet idag.

Byggnaden, den västra stallbyggnaden, ligger cirka 50 meter från Brigadgatan, drygt 130 meter från Infanterivägen och cirka 200 meter från Haningeleden. Det finns andra byggnader som delvis avskärmar bullret från vägarna. Kompanigatan, som passerar strax intill byggnaden, kommer inte att användas som tillfart för några av de nya byggrätterna som planen möjliggör och därmed bedöms inte trafikflödena öka på denna gata.

Sammantaget kan det konstateras att byggnaden där det är möjligt med bostäder (användning B i både befintlig plan och ny plan) endast utsätts för omgivningsbuller i ringa omfattning. Kommunen bedömer att det inte behöver tas fram en mera detaljerad bullerutredning.

Planbeskrivningen har kompletterats med informationen och bedömningen ovan och formuleringarna avseende buller har förtydligats.

Hälsa och säkerhet - Risk och säkerhet

Dialog om risk och säkerhet har förts löpande med berörda intressenter under hela planprocessen. Frågor om redundans för elförsörjning och annan teknisk försörjning har lyfts under planarbetet och kommunen bedömer att de frågor som är relevanta för planskedet har hanterats. Fastighetsägaren har löpande dialog med hyresgäster kring deras specifika behov.

Skydd mot olyckor, översvämning och erosion - Höga flöden vid skyfall

Inför granskningen har dagvattenutredningen och skyfallskarteringen kompletterats med utvecklade förslag på dagvattenanläggningar, analys av lågpunkter och påverkan nedströms.

I utredningen har sju lågpunkter identifierats inom planområdet där vattnet vid ett skyfall skulle kunna orsaka skada eller försvåra framkomligheten för utryckningsfordon. Inför granskningen har både kommunen och fastighetsägaren genomfört en riskbedömning av samtliga identifierade lågpunkter. Fastighetsägaren konstaterar att två punkter kommer att åtgärdas i samband med pågående byggnation i området. Fastighetsägaren bedömer att övriga punkter inte innebär någon betydande risk för verksamheterna eller risk för skada invändigt.

Kommunen ser inget behov av att höja Brigadgatan för att bygga bort den lågpunkt som identifierats i utredningen eller att höja upp några andra allmänna gator. Den kompletterande utredningen visar att vattendjupen inte överstiger 20 cm, även vid ett mycket kraftigt regn. Framkomligheten för utryckningsfordon bedöms generellt vara god även vid kraftiga regn. Tillfartsvägarna till området bedöms vara framkomliga även vid skyfall och inom området finns flera olika alternativa körvägar om någon mindre kvartersgata skulle översvämmas. Det är också viktigt att inte bygga bort lågpunkter i onödan för att kunna bibehålla så mycket lågpunktsvolym som möjligt inom planområdet och därmed undvika att förvärra situationen nedströms.

Utredningen visar att förutsättningarna för befintlig bebyggelse nedströms inte förvärras av utbyggnaden, under förutsättning att den volym som försvinner när lågpunkter byggs bort ersätts. Det är framförallt rinnstråket nedströms åt nordöst där det är viktigt att inte förvärra situationen eftersom det är där det finns befintliga bostäder längs rinnstråket. Möjligheten att ändra markens höjd är begränsad är begränsad hänsyn till befintlig bebyggelse och befintliga entréer. Det är därmed en begränsad lågpunktsvolym som kommer att byggas bort. Detta gäller i synnerhet för den del av planområdet som avvattnas åt nordöst. Denna mindre volym kan ersättas med god marginal genom de åtgärder som föreslås i den nordöstra delen av planområdet, till exempel med nya regnbäddar och att Kaserngårdarna utformas och höjdsätts för att möjliggöra fördröjning alternativt med rörmagasin i kvartersgatorna runt Kaserngårdarna.

Planbeskrivningen har kompletterats med en sammanfattning av den nya utredningens slutsatser och kommunens bedömning, se rubrik Dagvatten och skyfall under Miljö- och riskfaktorer.

Naturvård

Planbeskrivningen har kompletterats med information om att lupin förekommer inom området. Det finns rutiner för hur invasiva arter ska hanteras på kommunens mark.

Kulturmiljövård

Kommunen instämmer i att Kaserngårdarna är mycket känsliga för förändringar. En avvägning har gjorts mot behovet av att möjliggöra för befintliga och nya verksamheter inom området att kunna expandera. För att möjliggöra utveckling av verksamheterna på lång sikt så bedöms det nödvändigt att kunna anlägga underjordiska garage under Kaserngårdarna. Ett gestaltungsprogram för utemiljöerna har tagits fram inför granskningen. En utformning av kaserngårdarna med grus eller stenmjöl föreslås. Utformningen av tillägg såsom trapphus och hisstoppar har studerats vidare och detaljerade förslag på gestaltning finns i gestaltungsprogrammet och i planbeskrivningen. Placering och höjd för dessa tillägg regleras i plankartan. En q-bestämmelse reglerar att viktiga siktlinjer i övrigt ska bibehållas.

Stadsplaneringsavdelningen anser att södra delen, benämnd Fyrkanten, är ett lämpligt område för högre bebyggelse. Den känslighetsanalys som har gjorts i samband med kulturmiljöutredningen visar att denna del av området är tåligt för förändringar utifrån kulturmiljöperspektivet. Inför granskningen har dock planförslagets höjder justerats för de byggrätter som är närmast den östra före detta stallbyggnaden. Nockhöjden på byggrätterna tilläts vid samrådet vara +89 meter över kartans nollplan. Inför granskningen har dessa höjder sänkts till +84,3 meter respektive +88 meter över kartans nollplan (meter över havet). Byggrätten har också dragits in åt väster så att stallbyggnaden inte ska skämmas av sedd från Kompanigatan i söder. Utöver detta regleras takföthöjden för en av byggrätterna för att säkerställa att takfoten inte överstiger takföthöjden på stallbyggnaden.

Planbeskrivningen har kompletterats med fasadritningar för stallbyggnaden samt fotomontage som visar hur stallbyggnaden kan upplevas när planförslaget är fullt utbyggt.

Plantekniska råd

Inför granskningen har föreskrivna markhöjder för de allmänna gatorna lagts till. Dessutom har illustrerade höjder lagts till i upplysande syfte för att visa befintliga markhöjder inom området.

Arkeologi

Det noteras att Länsstyrelsen inte har något att erinra mot planförslaget utifrån fornlämnings synpunkt, men att om fornlämningar trots allt påträffas så ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas. Denna information finns med i planbeskrivningen.

Minnesstenarna inom planområdet ska bevaras och skyddas med q-bestämmelse i plankartan.

Lantmäterimyndigheten

Plankartan

Genomförandetid ska vara 5 år enligt planbeskrivningen, i plankartan står det 60 månader, samma tid, men borde vara enhetligt beskrivet.

Planbeskrivningen

På s.98, under rubriken Fastighetsägare saknas Eldvakten 7.

På s.98, under rubrik Smedstad 1:21 sista stycket står det beskrivet om nytt u-område för en befintlig ledningsrätt. Är tanken att ledningsrätten ska ändras, dvs flyttas så kan det beskrivas tydligare?

På s.99, under rubrik Eldvakten 5 beskrivs att Eldvakten 5 är planlagt som gemensamhetsanläggning. Beskriv hellre att Eldvakten 5 belastas av en gemensamhetsanläggning, Eldvakten ga: 1 som förvaltas av Hagabergs samfällighetsförening.

På s. 99, använd hellre huvudrubriken Fastighetsbildning mm och sedan rubriken Fastighetsregleringar.

På s. 100 under rubriken Gemensamhetsanläggningar, formulera enligt ovan. Ska denna rubrik vara med? Inga nya åtgärder? Bara en beskrivning av det befintliga och detta beskrivs även under fastighetsrättsliga konsekvenser och Eldvakten 5. Kanske bättre att lägga till rubriken Eldvakten ga: 1 under fastighetsrättsliga konsekvenser?

Kartan som visar vilka fastighetsregleringar som ska göras får gärna vara större, den är lite svårläst.

På s.101, femte stycket beskrivs om servitut för ledningar (u-område). Är det kommunens ledningar eller är det Tekniska verkens? Är det i så fall ledningsrätt man menar?

På s. 100-102 finns rubrikerna Servitut, samt Ledningsrätter och övriga rättigheter. Borde inte all text som berör servitut (och övriga rättigheter) stå under rubriken Servitut?

S.102, under rubriken Ekonomiska frågor och Fastighetsbildning. Beskriv tydligare angående kostnadsansvar, vad gäller för ersättning av mark och vad gäller angående förrättningskostnader.

Kostnader för eventuella ledningsrättsåtgärder (ändring eller nybildning), ska dessa också betalas av exploatören?

S.103, under rubriken Ledningsåtgärder. Här menar man den fysiska flytten av ledningar och inte förrättningskostnader för ändring av befintlig ledningsrätt?

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Genomförandetiden anges nu med år även i plankartan.

Kartan som visar fastighetsregleringar är justerad och visar tydligare vilka områden som berörs av fastighetsregleringen.

Beskrivning av kostnadsansvar vid fastighetsbildning har förtydligats i planbeskrivningen. Det framgår nu tydligare att det är fastighetsägarens ansvar att bekosta eventuella förrättningskostnader.

Övriga synpunkter som berörs har justerats eller förtydligats i planbeskrivningen.

Trafikverket

Inget att erinra.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Noteras.

Försvarsmakten

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

Försvarsmakten anser att planbeskrivningens utpekande av riksintresset för totalförsvarets militära del behöver förtydligas. Planområdet ligger inom stoppområde för höga objekt tillhörande Malmens flottflygplats. För objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse. Definitionen vad som är sammanhållen bebyggelse i detta sammanhang utgår från Lantmäteriets översiktskarta i skala 1:250 000.

Terminologin och värdebeskrivningarna av riksintresse för totalförsvaret ska förtydligas, se gärna riksintressekatalogen för korrekt information och förklaring.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Texten i planbeskrivningen har förtydligats enligt synpunkterna i yttrandet.

Polismyndigheten

Polismyndigheten ser svårigheter med att få till en bra helhetslösning gällande behovet av säkerhetshöjande åtgärder på Garnisonsområdet. Utmaningen ligger i kontrasten mellan öppet område för allmänheten och polismyndighetens önskan om att skydda personal och byggnader.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Stora delar av Kasernområdet är idag fritt tillgängligt för allmänheten att röra sig inom, även de delar som utgörs av privatägd kvartersmark. Detta möjliggörs genom att det i befintliga äldre detaljplaner finns många så kallade x-områden, alltså ytor och stråk som allmänheten har rätt att vistas inom och som fastighetsägaren därmed inte får stängsla in eller på annat sätt blockera. Detta säkerställs via servitut. Att det vistas personer i området vid olika tider på dygnet kan bidra till en ökad trygghet. Samtidigt innebär detta att flera verksamheter på området såsom Polismyndigheten har svårt att upprätthålla de krav på säkerhet som verksamheterna ser behov av.

Under planarbetet har det utretts vilka x-områden som behöver vara kvar. En avvägning har gjorts gentemot verksamheternas önskemål om att kunna begränsa tillgängligheten. Vissa x-områden har i den nya planen tagits bort, vilket möjliggör för en ökad instängsling av vissa delar av kvartersmarken. Samtidigt behålls de x-områden som bedöms som viktigast för att allmänheten ska ha en fortsatt god tillgänglighet till området. Se mer i planbeskrivningen under rubriken Gator och trafik – Gång- och cykeltrafik.

Planen möjliggör också för flera andra säkerhetshöjande åtgärder inom området, bland annat att uppföra staket i tomtgräns för delar av sträckan mot naturområdet åt öster, att sätta upp belysning samt att anpassa typ och utformning av vegetationen inom området. Det finns även flera andra möjliga åtgärder som inte hanteras inom ramen för detaljplaneringen, såsom kameraövervakning och invändiga åtgärder i byggnaderna.

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

Räddningstjänsten Östra Götaland

Räddningstjänsten avråder från luckor i mark när det gäller utformning av brandgasventilation. Erfarenheten av dessa lösningar är mycket negativ då de ofta är bristfälligt underhållna och därmed svåra att öppna. Förslagsvis så bör funktionen integreras i trapphusbyggnaderna, i den mån brandgasventilation inte kan säkerställas via ramperna.

I övrigt ser Räddningstjänsten ett behov av att utöka antalet brandposter i området, där det är möjligt. Frågan bör stämmas av med VA-huvudmannen.

Förutsättningar för eventuell anslutning av sprinklersystem bör redas ut i tidigt skede. Om påkoppling på det allmänna ledningsnätet inte är möjligt så kommer det att krävas magasinering av vatten på plats.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Utformning och placering av brandgasventilation är normalt inget som regleras i detaljplan. Fastighetsägaren har dock uttryckt en ambition om att lösa brandgasventilationen integrerat i trapphusen och via ramperna. Detta bedöms vara möjligt inom de byggrätter som möjliggörs för ändamålet i planen.

Förslag på placering av nya brandposter att komplettera det befintliga beståndet redovisas i planbeskrivningen.

Frågan om anslutning till sprinklersystem har lyfts på projektmöten med fastighetsägaren och representanter från Tekniska verken. Sprinklersystem ska anordnas för samtliga planerade verksamheter. Dessa ska om det är möjligt kopplas in till Tekniska Verken ABs ledningar inom området. Är inte det möjligt behövs cisterner för att magasinera vatten. Eventuella cisterner ska ordnas under mark eller i byggnader, vilket fastighetsägaren har indikerat att det är möjligt att inrymma.

Tekniska Verken i Linköping AB

Tekniska verken har lämnat synpunkter beträffande Elnät samt Vatten och avlopp, se nedan. För övriga verksamheter finns inga synpunkter.

Elnät

Tekniska verken i Linköping Elnät kommer att samordna flytt av stationer och ledningar förutsatt att en beställning kommer in i god tid innan utförandet.

Angående planerna på att utforma en nätstation inhyst i en byggnad i området Kullen vill Tekniska verken upplysa om följande. Kostnaden att färdigställa utrymmet för en inhysestation bekostas av exploatören. Hänsyn ska tas till avskärmning av magnetiska fält då det kommer att vara daglig verksamhet i byggnaden. Tekniska verken i Linköping Nät AB ska så tidigt som möjligt beredas möjlighet att medverka i utformningen av utrymmet. Detta för att kunna ta vårt ansvar för vår elanläggning med allt vad det innebär kring eldistribution så som placeringen av stationen, elsäkerheten, tillgång och underhåll. Nätstationen ska i sin helhet vara tillgänglig från gatan.

Tekniska verken önskar att informationen ovan läggs till under rubriken teknisk försörjning i planbeskrivningen.

Saknar förklaring på plankartan att "Kullen" ska inneha användningsbestämmelsen E-teknisk anläggning.

Vatten och avlopp

Det behöver säkerställas/kontrolleras att erforderliga u-områden finns uttagna för befintliga allmänna ledningar för vatten och avlopp.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Planförslaget är flexibelt vad gäller användningsbestämmelserna. Det innebär att användningsbestämmelsen E – Teknisk anläggning gäller för stora delar av planområdet, inklusive ett större område för både befintlig och ny bebyggelse i östra delen av planområdet, vilket inkluderar Kullen.

Exploatören/fastighetsägaren har informerats om att de ska stå för kostnaden att färdigställa utrymmet för en inhysestation och att en beställning behöver komma in i god tid innan utförandet.

Nätstationen kan placeras i den norra delen av byggrätten vid Kullen och därmed vara tillgänglig via Artillerigatan. Planbeskrivningen har kompletterats med mer information om denna planerade inhysestation, inklusive den information som Tekniska verken bistått med.

Det har efter samrådet skett fortsatt dialog med Tekniska verken om nya ledningar och u-områden. Erforderliga u-områden har förts in i plankartan för allmänna ledningar och förslaget har stämts av med Tekniska verkens representant. Det kan bli aktuellt att flytta en vattenledning i samband med att Kaserngårdarna byggs under med garage. Planbeskrivningen har kompletterats med information om detta och exploatören är informerad om att de ska bekosta en sådan flytt om det blir aktuellt. U-område finns avsatt för nytt läge för vattenledningen.

Företag, organisationer och föreningar

Östgötatrafiken

Östgötatrafiken ser positivt på att planen möjliggör för en förtätning av staden i ett område med mycket god kollektivtrafikförsörjning. Ser det också som positivt att planen innebär en nedprioritering av bilen som transportmedel till fördel för andra transportslag, då antalet parkeringsplatser i förhållande till antalet besökande och anställda minskar jämfört med nuläget.

Betonar att ett av Linköpings viktigaste kollektivtrafikstråk går genom Garnisonsområdet. Stråket har en hög trafikeringsfrekvens med bussar. Östgötatrafiken förordar att byggtrafik leds in någon annan väg än de som trafikeras av kollektivtrafiken.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Kollektivtrafikstråket är av kommunen utpekade som ett prioriterat stråk. Det finns möjlighet att leda byggtrafik både från norr och från söder. Intea (exploatören) uppger att byggtrafik längs kollektivtrafikstråket kommer att minimeras i möjligaste mån. Det kan behöva passera viss trafik längs detta stråk men lastning etc ska inte behöva ske på stråket. Intea har som ambition att miljöcertifiera sina nya byggnader. Det innebär bland annat krav på att byggtrafik ska loggas, vilket ger goda möjligheter att anpassa och styra byggtrafiken.

Funktionsrätt Linköping

Anser att planhandlingarna inte följer DOS-lagen (lagen om tillgänglighet till digital offentlig service). Enligt lagen ska alla bilder som innehåller information som krävs för att kunna ta till sig informationen vara beskrivna med en text. Funktionsrätt anser att dokumentet innehåller en mängd bilder och väldigt många är svåra att förstå.

Anser att detta innebär att kommunen även bryter mot diskrimineringslagen, eftersom kommunen har lagt ut en handling som en grupp medborgare, på grund av sin funktionsnedsättning, inte kan ta till sig.

Noterar att kommunens eget funktionshinderpolitiska program inte ens finns med som referensdokument, trots att det är ett styrande dokument för all kommunal verksamhet.

I handlingen finns inget beskrivet om hur tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning kommer att hanteras. Betonar att Garnisonen är ett område där flera viktiga samhällsfunktioner finns. Det finns dessutom funktioner som vissa grupper med funktionsnedsättning är helt beroende av. Till exempel Syncentralen, Ögonkliniken (inom kort), Rörelse och Hälsa samt Smärtcentrum.

Garnisonen är ett område som på grund av sitt geografiska läge gör att många är beroende av att kunna passera igenom. Detta gäller givetvis även de med funktionsnedsättning som bor i angränsande områden.

Förklarar att de vid tidigare informationsmöte om övergripande planer har lyft bristen på hantering för personer med funktionsnedsättning och då fått svaret att detta hanteras i detaljplanerna. Blir bedrövade och arga när de nu läser en detaljplan och inser att tillgänglighetsfrågorna inte heller här beaktas.

I detaljplanen refereras till gångfartsgator som kommunen tidigare använts sig av i centrala Linköping. Synskadade har väldigt tydligt bevisat för kommunen att synskadade inte kan orientera sig i en sådan miljö. Att använda det konceptet där synskadade är beroende av att ta sig fram för att få vård och rehabilitering vore ett stort misstag.

I kommunens Funktionshinderpolitiska program står det tydligt att samråd ska ske med funktionshinderrörelsen i frågor som berör personer med funktionsnedsättning. Vi anser att det här är ett tydligt fall där en plan berör personer med funktionsnedsättning. Trots detta har inget samråd skett med funktionshinderrörelsen.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Målsättningen är att alla handlingar som publiceras på kommunens hemsida ska leva upp till kraven i Web Content Accessibility Guidelines (WCAG). Det innebär bland annat att samtliga bilder i planhandlingen kommer att ha en alternativtext inför granskning av planen.

Referenslistan i planbeskrivningen är ingen komplett lista med alla riktlinjer som vi arbetar utifrån. Det är enbart ett litet urval med fokus på översiktsplane-dokument och utredningar som har tagits fram för denna detaljplan.

Stadsplaneringsavdelningen tar stöd i alla styrande kommunala dokument som är relevanta för planarbetet, men alla dokument redovisas inte i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen beskrivs det hur tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning hanteras inom området på en övergripande nivå, bland annat under rubriken *Tillgänglighet och orienterbarhet*. Där framgår att detaljplanen möjliggör för att följa krav på tillgänglighet. Det är inte möjligt att i detaljplanen beskriva exakt hur det ska lösas vid en framtida utbyggnad. Dels för att detaljplanens funktion främst är att säkerställa att det finns tillräcklig yta avsatt för de olika användningarna och funktionerna, inte att styra utformningen i detalj. Och dels för att större delen av Kasernområdet är kvartersmark som ägs av en privat fastighetsägare, Intea. Detaljplanen möjliggör för att uppfylla tillgänglighetskraven på kvartersmarken och Stadsplaneringsavdelningen förutsätter att fastighetsägaren säkerställer detta inför kommande byggnation. Det är dock ingenting som regleras i detaljplanen eller som beskrivs i detalj i detta skede. Tillgänglighetskrav för nya byggnader kontrolleras i kommande bygglovsprövning.

Stadsplaneringsavdelningen instämmer i att det finns flera funktioner inom Kasernområdet där det är mycket viktigt med god tillgänglighet. Detta bedöms kunna hanteras av fastighetsägaren (Intea) och hyresgästerna (bl.a. Region Östergötland) i kommande skeden. Ledstråk finns idag längs viktiga stråk och punkter på allmän plats. Eventuellt behov av ytterligare ledstråk är inget som regleras i detaljplan. Däremot har inför granskningen ett gestaltungsprogram för utemiljöerna tagits fram. I detta dokument ges också förslag på hur ledstråket inom området kan kompletteras genom att nya ledstråk anläggs inom den privatägda kvartersmarken. Intea planerar att anlägga ledstråk i utvalda lägen där verksamheten kräver det eller i anslutning till det nya gång- och cykelstråket genom

området. En sammanfattning av dessa förslag finns i planbeskrivningen under rubriken Tillgänglighet och orienterbarhet.

Samråd för detaljplanen för hela Kasernområdet pågick april-juni 2022. Planhandlingarna skickades för yttrande till både Funktionsrätt Linköping och till Råd för funktionshinder och delaktighet. Inför granskningen av etapp 2 har tjänstepersoner från Stadsplaneringsavdelningen anordnat ett möte med Funktionsrätt för att diskutera de inlämnade synpunkterna och platsens förutsättningar.

Hagabergs samfällighet

Hagabergs samfällighet bevakar främst intressena som avser samfällighetens gator. Förutsätter att det kommer fler möten och att kommunen är transparent genom hela den fortsatta processen.

Betonar att gatorna som har markerats i en bifogad kartsnitt inte är kommunala gator, bland annat Kompanigatan. Gatorna är endast avsedda för nuvarande trafikbelastning, det vill säga in- och utfart från våra fastigheter. Kompanigatan har parkeringsplatser i mitten, vilket innebär att det finns risker när bilar passerar och bilar parkeras. Vill att det görs en konsekvensanalys för trafiken och parkeringar i hela Hagaberg. I denna analys bör det även lyftas fram hur våra gator påverkas under byggnation och hur kommunen kommer att ersätta och kompensera för slitage och övrig påverkan och inskränkande.

Vill inte att det vidtas åtgärder så att trafikvolymen på samfällighetens gator ökar utan att det istället säkerställs att genomfart ej ska vara tillåten. Anser att trafiksituationen vid korsningen Artillerigatan och Kompanigatan måste förbättras då det finns risker med nuvarande utformning och den böj som finns på Artillerigatan.

Anser att ny bebyggelse ska begränsas till att inte vara högre än nuvarande kringliggande byggnader, det vill säga 5 våningar. Skulle föredra ännu lägre höjd.

Naturvärden bör sparas och vara oförändrade och om det går förbättras. Men om de står i konflikt med trafiksäkerheten, som vid Artillerigatan, så bör säkerheten prioriteras före naturvärdena.

Utgår från att en eventuell framtida byggnation sker med förnuft, är bra planerad och att eventuella risker och konsekvenser med eventuella sprängningsarbeten är kartlagda och reducerade.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Stadsplaneringsavdelningen är medveten om att de nämnda gatorna inte är kommunala. I planbeskrivningen har vissa formuleringar avseende ägande och ansvar för gatorna förtydligats.

Fastighetsägaren Intea kommer att ansvara för byggnationen och enligt uppgift från fastighetsägaren finns det flera olika alternativ för hur byggtrafik kan ledas under byggnationen. Inget av alternativen kommer att behöva använda Kompanigatan. Tillfart till området kan ske antingen söderifrån via Artillerigatan eller norrifrån via Regementsgatan. Båda är kommunala gator. Trafikökningen från den nya byggnationen i etapp 2 bedöms kunna hanteras väl inom rådande trafiksystem och Stadsplaneringsavdelningen bedömer inte att det behövs någon ytterligare utredning av trafikflöden, än den trafiksimulering och analys som gjorts inför samrådet. Däremot har formuleringarna i planbeskrivningen inför granskning förtydligats och utvecklats. Det framgår nu tydligare att kommunen bedömer att utbyggnaden inom planen inte kommer att leda till någon ökad trafik på Kompanigatan, eftersom tillfart till bebyggelsen inom planområdet sker via övriga gator som är allmänna. Det är upp till Hagabergs samfällighet hur de vill skylta sin gata.

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för att det inför sprängarbeten vid byggnation utförs en riskanalys med sakkunnig specialist inom områdespåverkan. Innan sprängning utförs en utvändigt och invändigt besiktning av närliggande byggnader enligt framtagen riskanalys. Vibrationsmätare monteras i samråd med sakkunnig.

Utformningen av Artillerigatan har studerats närmare inför granskningen och kompletterande handlingar till förprojektering har tagits fram. Förprojekteringen visar på en ny utformning av Artillerigatan med ett bredare vägområde som möjliggör ett bredare gång- och cykelstråk.

Majoriteten av området i samrådsförslaget är kvartersmark som inte ägs av kommunen. Inga nya byggnader planeras på kommunal mark som ett resultat av de nya detaljplanerna för Kasernområdet. För kommunens del handlar det enbart om mindre åtgärder på allmän plats såsom en breddning av Artillerigatan och att skapa en gångväg längs gatan. Det är respektive fastighetsägare som ansvarar för byggnationen på sin mark och som ansvarar för att hantera frågor kopplat till byggtrafik och att säkra de rättigheter på andras fastigheter eller samfälliga gator som eventuellt kan behövas.

För kommentarer om den nya bebyggelsens höjd och en förklaring av uppdelningen i två etapper med varsin separat detaljplan, se Stadsplaneringsavdelningens kommentar till yttrandet från Brf Hagaberg.

SAAB AB

Har inget att invända mot planförslaget och den föreslagna högsta byggnadshöjd så länge de åtgärder vidtas som anges i dokumentet om säkerhetsbevisning med bilagor. Fastighetsägaren/byggherren ska ansvara för och bekosta att korrekt hindermarkering med hinderljus etc utförs vid uppförande av de byggnader som berörs.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Noteras. Informationen i yttrandet har förmedlats till fastighetsägaren Intea Garnisonen.

Brf Hagaberg

Vill påminna om att områdets användning idag inbegriper bostäder. Frågar sig varför olika värden prioriteras högre för de som arbetar på området eller är tillfälliga besökare än för de boende.

Motsätter sig planens höga byggnader inom Fyrkanten och Kullen. Anser att de nya husen fullständig skulle blockera den fria siktlinjen och utsikten över området och staden för de närmaste bostadshusen. Dessutom skulle dagsljusinsläppet minska betydligt.

Ifrågasätter behovet av en entré från söder med hög bebyggelse, inklusive mycket högt hus på Kullen som landmärke, med tanke på att området redan ligger på en höjd och att bostadshusen i sig utgör en tydlig linje av orienteringspunkter från Haningeleden. Dessutom kommer den nya byggnaden på Kullen att minska solinstrålningen för flera träd som ska skyddas på grund av höga naturvärden. Anser att befintlig typ av låg bebyggelse vid Kullen passar bättre in i sammanhanget.

Vill att kommunen beaktar påverkan på boendemiljön i planeringen och omvärderar tillåten maxhöjd på de hus som planeras så att de inte blir högre än befintliga verksamhetsbyggnader. Anser att nuvarande planförslag skulle leda till att stadslivskvaliteten för de boende minskar samt leda till en mindre attraktiv målpunkt för de boende, i strid med ett av planens effektmål.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Det huvudsakliga syftet med den nya detaljplanen är att möjliggöra nya lokaler för olika typer av verksamheter inom området. I det arbetet ingår att utreda konsekvenserna för närliggande fastighetsägare och boende. Till samrådet togs det fram skuggstudier som visar hur skuggorna från den nya planerade bebyggelsen faller vid olika datum och tidpunkter. Skuggstudierna visar att påverkan av skuggor från den nya bebyggelsen är begränsad för de befintliga bostäderna åt söder. Däremot kommer bostadshusen att delvis att skugga den nya bebyggelsen.

Det kan bli en viss minskning av indirekt dagsljusinsläpp för vissa av de befintliga bostäderna. Bedömningen inför samrådet var att denna påverkan blir marginell,

främst på grund av att den nya bebyggelsen är norr om bostäderna och för att avståndet mellan byggnaderna är relativt stort, med både gata och parkeringsytor mellan byggnaderna.

Efter samrådet har den nya detaljplanen delats upp i två detaljplaner. Dels en mindre detaljplan, etapp 1, som endast innefattar en ny byggrätt och dels en större detaljplan, etapp 2, som innehåller resten av området som fanns med i samrådsförslaget. Denna samrådsredogörelse tillhör planförslaget för etapp 2 och synpunkter som berör etapp 1 har bemötts i en separat samrådsredogörelse som togs fram tidigare, inför granskningen av detaljplanen för den etappen.

Bebyggelsen som möjliggörs i planförslaget för etapp 2, inom det delområde som kallas Fyrkanten, ligger längs med Kompanigatan. Byggnaden kommer som närmast drygt 40 meter från befintliga bostäder. Den nya bebyggelsen bedöms inte påverka bostäderna på något betydande sätt med skuggor och inte heller ha någon större påverkan på dagsljusinsläpp. Utsikten kommer dock att påverkas för de boende som har utblickar mot den nya bebyggelsen. Det framgår nu tydligare i planbeskrivningen hur utsikten kommer att påverkas. Inför granskningen har det tagits fram fotomontage som visar den nya bebyggelsen sedd från söder. Vyerna är tagna från cirka 15 meters höjd och visar hur utsikten påverkas, sett ungefär från en balkong från en av de övre våningarna på ett av de befintliga bostadshusen. Den höjd som möjliggörs för den största byggrätten inom Fyrkanten är densamma som i samrådsförslaget, en nockhöjd på som högst +110 meter över kartans nollplan (meter över havet) vilket innebär cirka 5-6 våningar. Däremot har de tillåtna höjderna sänkts för de nya byggrätterna som angränsar till den före detta östra stallbyggnaden. Från en nockhöjd på +89 meter över kartans nollplan till +83,4 meter respektive +88 meter. Utöver detta har även byggrätten längst i sydväst minskats cirka 14 meter i väster, vilket innebär att den nya planen säkerställer en obebyggd yta mellan den före detta stallbyggnaden och Kompanigatan.

Det finns en befintlig, äldre detaljplan för området som i den nya planen kallas Fyrkanten. Genom den detaljplanen finns redan idag möjlighet för fastighetsägaren (Intea) att uppföra byggnader med en byggnadshöjd på upp till +96 meter över kartans nollplan för delar av området för Fyrkanten. Detta innebär en byggnad som är ca 15 meter från marken till takfoten samt ytterligare ett antal meter upp till taknocken om byggnaden skulle utformas med sadeltak. Detta är högre än de befintliga förrådsbyggnaderna för den del av området som angränsar till Kompanigatan. I befintlig detaljplan finns det också en outnyttjad byggrätt för ytan mellan den före detta östra stallbyggnaden och Kompanigatan.

Den befintliga byggnaden inom Kullen ligger som närmast cirka 35 meter från det närmaste bostadshuset, inom fastigheten Eldvakten 7. Den nya byggrätten innebär att avståndet mellan byggnaderna kommer att vara fortsatt som minst cirka 35 meter. Den nya byggnaden kan, på grund av dess högre höjd, påverka ljusförhållandena för bostadslägenheterna i den nordöstra delen av Eldvakten 7. Skuggstudierna visar dock att redan vid kl 8 på morgon så har skuggorna från Kullen-byggnaden passerat bostäderna inom Eldvakten 7. Utsikten för de bostäder som vetter åt öster kommer att påverkas, även om utsikten är redan idag delvis skyddad av de träd som står mellan Kullen och Eldvakten 7. Kommunen bedömer sammantaget att påverkan är acceptabel.

Brf Generalen

Förutsätter att det kommer fler möten och att kommunen är transparent genom hela den fortsatta processen.

Förklarar att den del av Kompanigatan som är markerad på en bifogad karta tillhör Hagabergs samfällighet. Dessa gator är idag markerade som in- och utfartsgator till området. Brf Generalen betonar att de vill att det fortsätter så. Önskar vidare att skyltningen av dessa förstärks så att det är tydligt att genomfartstrafik ej är tillåten genom samfälligheten.

Anser att den kommunala gatan Kompanigatan/Brigadgatan redan idag har en omfattande tung trafik och att nuvarande trafikflöde ej får öka.

Saknar:

- En tydlig plan för trafiken in och ut till området, både under och efterbyggnation.
- En tydlig plan för skyltning och trafikflöden.
- En konsekvensanalys av ovan som tar hänsyn till boendepersektivet på Hagaberg.

Hoppas att de brister som pekas ut åtgärdas och att Brf Generalen därefter får möjlighet att komma in med synpunkter på ett mer genomarbetat material från kommunen.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Stadsplaneringsavdelningen anordnade ett möte under samrådstiden för detaljplanen (omfattande etapp 1 och 2). Något mer allmänt möte kommer inte ordnas under den fortsatta planprocessen. Däremot finns det möjlighet att lämna synpunkter även under granskningstiden. Ett gemensamt platsbesök genomfördes den 3 juni 2022 där representanter från brf Hagaberg, brf Grenadjärden, brf Generalen och Hagabergs samfällighet bjöds in. I november 2023 skickades information om det pågående planarbetet ut till samma representanter.

I detaljplanen regleras inte frågor om skyltning av gator, men i planbeskrivningen lyfts att det kan finnas behov av att se över skyltning framöver. Den nya bebyggelsen är inte beroende av den samfälliga delen av Kompanigatan. Tillfart till området kan ske antingen söderifrån via Artillerigatan, norrifrån via Regementsgatan eller västerifrån via Infanterivägen. Samtliga dessa gator är kommunala.

Angående frågor om trafik, se Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till yttrandet från Hagabergs samfällighet.

Angående den nya bebyggelsens höjd och en förklaring av uppdelningen i två etapper med varsin separat detaljplan, se Stadsplaneringsavdelningens kommentar till yttrandet från Brf Hagaberg.

Brf Kadetten

Brf Kadetten har tagit del av Brf Generalens yttrande och instämmer i de synpunkter som framförs där.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Se kommentarer till yttrandet från Brf Generalen.

Privatpersoner/Sakägare

Privatperson 1

Anser att en utbyggnad enligt planförslaget är en smärre katastrof. Bor högst upp i ett av de befintliga flerbostadshusen söder om Kasernområdet. Förklarar att de har en panoramavy över Garnisonsbyggnader och Linköpings kanske tydligaste siluett av Domkyrkan med Roxen i bakgrunden. Bifogat till yttrandet finns en bild som visar befintlig utsikt.

Menar att hela panoramautsikten kommer att försvinna om det uppförs byggnader i området Fyrkanten som är 5-6 våningar höga. Kräver att de byggnader som uppförs i området Fyrkanten blir lägre än de befintliga bostadsbyggnaderna inom Hagaberg. Anser att det vore lämpligt med tre våningar. Anser att värdet på deras lägenhet kommer att minska drastiskt om planförslaget vinner laga kraft. Frågar sig vem som tar ansvar för det.

Ifrågasätter hur nattarbetare ska kunna sova på dagen när detta enorma byggprojekt drar igång, som kanske pågår i 5 år.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Vid byggnation måste riktvärden för buller från byggplatser följas.

För kommentarer om den nya bebyggelsens höjd och en förklaring av uppdelningen i två etapper med varsin separat detaljplan, se Stadsplaneringsavdelningen bemötande till yttrandet från Brf Hagaberg.

Privatperson 2

Har skickat in synpunkter i totalt fyra olika yttranden. Här sammanfattas synpunkterna från samtliga yttranden.

Ifrågasätter om informationen om planområdets storlek stämmer i planbeskrivningen på sida 106.

Frågar om texten på sida 110 i planbeskrivningen innebär att projektet bedömer att det är uppenbart att den eventuella grundvattenbortledningen som sker vid anläggande av planerade garage inte leder till skador på allmänna eller enskilda intressen. Anser att projektet borde tydliggöra sitt ställningstagande avseende eventuella behov för tillstånd för vattenverksamhet.

Frågar sig om inte den nya cykelbanan längs med Artillerigatan kommer att upplevas som relativt mycket jobbigare att cykla uppför jämfört med den befintliga gång- och cykelvägen som planeras att tas bort.

Tycker att det är otydligt i planbeskrivningen om gång- och cykelstråket från Brigadgatan 11-13 och ned mot Tinnerbäcksrondellen ska vara kvar efter utbyggnaden.

Tycker också att det är otydligt om cykelstråket längs med Infanterivägen ska förbättras/förlängas eller inte i samband med utbyggnaden. Tycker att det är bra att förbättra för cyklister och särskilt korsningen Kompanigatan – Infanterivägen, men önskar att det tydliggörs hur trafiksäkerheten ska förbättras i den korsningen.

Önskar numrering av figurerna i planbeskrivningen.

Undrar om skyfallskartläggningen och beräknade översvämningsdjup har tagit höjd för framtida klimatscenariors påverkan på till exempel nederbörd. Påpekar också att det är av vikt att veta vilken tidshorisont som används för skyfallskarteringen.

Noterar att det finns en dagvattenutredning bland referenserna i planbeskrivningen men har inte hittat den utredningen.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Skyfallskartläggningen har tagits fram enligt gällande praxis och kommunens rutiner för dagvattenutredningar. En klimatfaktor på 1,25 har tillämpats av konsulterna för att ta höjd för ett förändrat klimat. Beräkningen har gjorts på ett skyfall med en statistisk återkomsttid på 100 år och 200 år eftersom det finns mycket samhällsviktig verksamhet inom området. Dagvattenutredningen lämnas gärna ut av Stadsplaneringsavdelningen vid förfrågan.

Informationen om planområdets storlek var tidigare felaktig och har nu reviderats. Planområdet är cirka 17 hektar stort.

Om det behöver ledas bort grundvatten i samband med utbyggnad av underjordiska garage eller källare kan det krävas tillstånd för vattenverksamhet. Tillstånd krävs dock inte om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Det är verksamhetsutövaren, alltså i detta fall respektive fastighetsägare, som är ansvarig för att göra denna bedömning inför utbyggnad.

Stråket genom naturområdet i öster, mellan Brigadgatan och Tinnerbäcksrondellen, ska vara kvar även efter utbyggnad. Den del av stråket som passerar över

kvartersmark kommer även fortsättningsvis att säkerställas genom ett så kallat x-område i den nya detaljplanen, det vill säga mark som ska vara tillgänglig för allmänheten. Detta har förtydligats i planbeskrivningen, se rubriken Gator och trafik – Gång- och cykeltrafik.

I dagsläget finns det inget gång- och cykelstråk som ansluter Infanterivägen med Kompanigatan. Gång- och cykelstråket på Infanterivägen ansluter idag till Brigadgatan på den västra kaserngården. I detaljplanen säkerställs ett gång- och cykelstråk från denna punkt, genom hela planområdet till Infanterivägen via Artillerigatan. Att se över trafiksituationen just i korsningen mellan Kompanigatan och Infanterivägen ingår inte inom ramen för detaljplanearbetet.

Det är en god idé med numrering av figurerna i planbeskrivningen men det bedöms inte nödvändigt för att kunna ta till sig innehållet.

Privatperson 3

Anser att den allmänna tillgängligheten genom området är viktig eftersom området är relativt centralt beläget i staden. Det finns ett stråk i nordöstra delen av planområdet som är en viktig passage från sjukhusområdet in på Garnisonen. Denna passage har en x-bestämmelse (ett område på kvartersmark som ska vara tillgängligt för allmänheten) i den gällande detaljplanen och borde ha det även i det nya planförslaget.

Betonar att det befintliga, branta gång- och cykelstråket mellan Garnisonsområdet och Ekkällan i planområdets nordöstra hörn är mycket använt för de som kommer med kollektivtrafik till Tinnerbäcksgård och cyklisterna som kommer via Mahoniadalen.

Påpekar att gemensamhetsanläggningen i planområdets södra del inte innefattar Inteas fastighet. Frågar sig varför x-bestämmelsen tas bort på Kompanigatan.

Anser att x-bestämmelsen under förbindelsegången i planområdets nordöstra hörn behöver finnas kvar. Denna passage är viktig för alla som ska till och från Garnisonen mot Linköpings centrala delar.

Anser att den föreslagna utformningen av korsningen Artillerigatan och Kompanigatan är bristfällig. En utformning med en rakare sträckning bör eftersträvas eftersom de flesta som kommer från norr genar genom korsningen.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Under planarbetet har kommunen gjort en avvägning mellan allmänhetens intresse av att kunna röra sig inom området och behovet för fastighetsägaren att kunna tillgodose hyresgästernas och verksamheternas behov av säkerhet och integritet. Denna avvägning har resulterat i ett upplägg där stora delar av de x-områden (områden på kvartersmark som ska vara tillgängliga för allmänheten) som finns inom området idag ska finnas kvar. Vissa x-områden kommer dock att tas bort. Exakt vilka stråk som blir kvar som allmänt tillgängliga finns redovisat i planbeskrivningen under rubriken Gator och trafik – Gång- och cykeltrafik.

Stråket i det nordöstra hörnet som går i nord-sydlig riktning kommer inte att finnas kvar som x-område i den nya planen. Alternativa gångvägar finns kvar, till exempel via Brigadgatan och sedan vidare längst med östra Kaserngården.

Det befintliga branta stråket i väst-öst riktning mellan Tinnerbäcksrondellen och planområdet nordöstra del kommer att finnas kvar oförändrat. Passage under förbindelsegången och vidare längs med Kaserngårdarna säkerställs med x-områden i den nya planen.

Beskrivningen av gemensamhetsanläggningen har rättats till i planbeskrivningen. Det stämmer att x-området tas bort i plankartan för den gata som planläggs mellan de före detta stallbyggnaderna. Anledningen är att i nya detaljplaner går det inte att kombinera en g-bestämmelse (markreservat för gemensamhetsanläggning) och en x-bestämmelse på samma yta. Ytan är avsedd för gemensamhetsanläggningens behov och det går då inte att på samma yta bilda en rättighet för allmänhetens

tillgänglighet. Det är en planteknisk åtgärd som i praktiken inte innebär någon förändring från hur det är idag.

Korsningen Artillerigatan och Kompanigatan har studerats i detaljplanen och föreslagen utformning bedöms möjliggöra en säker trafiksituation, även utan att ta ned några av träden. Korsningen byggs om i samband med att den nya gång- och cykelbanan anläggs.

Privatperson 4

Anser att den föreslagna nya bebyggelsen inom både Kullen och Fyrkanten ser minst två våningar för hög ut i förhållande till omgivande byggnader. Tycker inte att det är inbjudande med ett sådant dominant "koloss-intryck" som dessa byggnader skulle ge, förstärkt av nivåskillnaderna nerifrån Artillerivägen. Särskilt inte med tanke på att detta ska ses som en entré till Garnisonsområdet.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Angående den nya bebyggelsens höjd, se Stadsplaneringsavdelningens kommentar till yttrandet från Brf Hagaberg.

Privatperson 5

Bor på femte våningen i Hagaberg, med utsikt mot Kasernområdet och Fyrkanten.

Anser att all utsikt skulle försvinna, om Fyrkanten skulle bebyggas med 5-6 våningar enligt planförslaget. Skulle även påverkas negativt av insyn. Anser att 3 våningar är absolut maxhöjd.

Menar att det vore bättre att skapa en grönyta istället för ett högt hus inom området Fyrkanten.

Anser inte att planförslaget har hanterat de trafikproblem som finns i området idag. Ser en risk för att problemen kommer att bli värre med planförslaget, eftersom trafikvolymen lär öka. Finns två problem med nuvarande lösning: 1) Det finns ingen bra trottoar eller något övergångsställe för de som promenerar från Kompanigatan upp mot polisen. 2) Det föreslås inte att Artillerigatan rätas ut i krönet upp mot Garnisonsområdet för att göra det mer trafiksäkert. Idag är det riskfyllt att göra en vänstersväng precis innan backkrönet.

Betonar avslutningsvis sitt starka missnöje med planförslaget och att boendeperspektivet saknas.

Bifogat yttrandet finns bilder som visar hur klaganden anser att utsikten kommer att påverkas av den nya bebyggelsen.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Angående den nya bebyggelsens höjd, se Stadsplaneringsavdelningens kommentar till yttrandet från Brf Hagaberg.

Angående frågor om trafik, se Stadsplaneringsavdelningens kommentar till yttrandet från Hagabergs samfällighet.

Privatperson 6

Anser att en utbyggnad enligt planförslaget med fyra eller fler våningar inom Fyrkanten kommer att förstöra utsikten och sänka fastighetsvärdet på lägenheten.

Påpekar att det andra alternativet för utformning av bebyggelsen inom Fyrkanten med glasfasader kan innebära solreflexer för bebyggelsen söder om Kompanigatan.

Anser inte att planförslaget har tagit hänsyn till de trafikproblem som finns idag och de problem med sikt som finns vid korsningen mellan Kompanigatan och Artillerigatan.

Frågar om det har gjorts någon säkerhetsanalys med hänseende till närboende nu när ytterligare myndigheter kan inhysas på Garnisonsområdet.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Inför samrådet fördes dialog kring frågor om risk och säkerhet där bland annat fastighetsägaren och räddningstjänsten närvarande. Slutsatsen från den dialogen var att det inte behövs något fortsatt arbete med dessa frågor inom ramen för planarbetet. Det har under planarbetet inte identifierats någon verksamhet som innebär skyddsavstånd som berör befintliga bostäder eller som på något annat sätt innebär någon konkret ökad risk för närboende.

I stadsmiljö finns det alltid en risk att andra byggnaders fasader kan ge upphov till solreflexer. Kommunen anser inte att det finns någon särskild anledning här som motiverar att frågan behöver hanteras inom ramen för detaljplanearbetet, utöver det som gjorts genom att reglera de nya byggnadernas placering och höjd.

Angående nya bebyggelsens höjd, se Stadsplaneringsavdelningen kommentar till yttrandet från Brf Hagaberg och Privatperson 5.

Angående frågor om trafik, se Stadsplaneringsavdelningens kommentar till yttrandet från Hagabergs samfällighet.

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.

- Dagvatten- och skyfallsutredningen har kompletterats. Planbeskrivningen har uppdaterats, främst under rubriken Miljö- och riskfaktorer – Dagvatten och skyfall, med en sammanfattning av de nya slutsatserna och rekommendationerna. Plankartan har uppdaterats för att möjliggöra det nya förslaget med en ny dagvattendamm i södra delen av planområdet.
- Plockat bort den del av planområdet, etapp 1, där det tagits fram en ny separat detaljplan som fick laga kraft under 2023.
- Uppdaterat utbyggnadsförslag med förändrade höjder på planerade byggnader och uppdaterade fotomontage, fasadritningar med ny utformning. Förändringar i planbeskrivning och plankarta enligt det nya utbyggnadsförslaget. De större ändringarna gäller framförallt området benämnt Fyrkanten och omvandlingen av den före detta östra stallbyggnaden. Här har de högsta tillåtna nockhöjderna för de nya byggnaderna närmast stallbyggnaden sänkts. En byggrätt mellan östra stallbyggnaden och Kompanigatan har tagits bort efter samrådet. Nya fotomontage har tagits fram för att visa hur de nya byggnaderna kan upplevas sedda från söder.
- Ett gestaltningsprogram för utemiljöerna har tagits fram, inklusive en förprojektering av den nya gång- och cykelbana som planeras genom området. En del material har lyfts in i planbeskrivningen. I plankartan har vissa justeringar gjorts som ett resultat av slutsatserna från gestaltningsprogrammet, till exempel regleringen av Wittstockgården (före detta Atlasskoland gård) och x-området för den nya gång- och cykelbanan har justerats något. I gestaltningsprogrammet finns förslag på hur tillgänglighet för personer med funktionsnedsättningar kan förbättras, inklusive förslag på ytterligare ledstråk för synskadade inom området.
- Mindre justeringar av planområdesgränsen på flera ställen, främst för att den ska följa gränser i befintliga kringliggande detaljplaner.
- Användningarna i plankartan har ändrats, bland annat möjliggörs nu enbart vuxenskola och gymnasium istället för alla typer av skola. Med undantag för den befintliga förskolan i södra delen av planområdet där det fortfarande finns kvar användningen Skola. Ett utpekad möjligt läge för en fjärrkylanläggning har lagts till i nordöstra delen av planområdet.
- En rotkartering har genomförts för en skyddsvärd tall. Planbeskrivningen har kompletterats med information om detta och gränserna i plankartan har justerats för att värna tallens rotzon.

- Upplägget för ekologisk kompensation har arbetats vidare med och beskrivs nu mer utförligt i planbeskrivningen.

Dessa ändringar är relativt små och strider inte mot detaljplanens syfte och grundidé och bedöms inte föranleda något nytt samråd.

Stadsplaneringsavdelningen bedömer att detaljplanen kan gå vidare till granskningsskedet.

Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under samrådet

De som inkommit med synpunkter som inte har tillgodosetts

Företag, organisationer och föreningar

- Funktionsrätt Linköping
- Hagabergs samfällighet
- Brf Hagaberg
- Brf Generalen
- Brf Kadetten

Sakägare/privatpersoner

- Privatperson 1
- Privatperson 2
- Privatperson 3
- Privatperson 4
- Privatperson 5
- Privatperson 6

De som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts

Myndigheter

- Länsstyrelsen
- Kommunala lantmäterimyndigheten
- Trafikverket
- Polisen
- Försvarsmakten

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

- Räddningstjänsten Östra Götaland
- Tekniska Verken i Linköping AB

Företag, organisationer och föreningar

- Östgötatrafiken
- SAAB AB

Samrådsredogörelsen skickas till samtliga som lämnat synpunkter under samrådet.

Bedömning

Samråd har skett enligt 5 kap. 11 – 17 §§ plan- och bygglagen. Inkomna synpunkter har lett till revidering enligt vad som framgår under "Ändringar av planförslaget efter samråd". I övrigt har mindre redaktionella ändringar gjorts i planförslaget.

Joel Petersson Berge

Planarkitekt