



2019-03-27

Dnr SBN 2018-69

Samhällsbyggnadsnämnden

## **Strukturskiss Linghem**

### **Beslut om startbeslut**

#### **Förslag till beslut**

1. Detaljplaneprovning i Linghem för Himna 11:4, 3:2 m.fl. (Norra Himna) får påbörjas
2. Detaljplaneprovning i Linghem för Himna 3:2, 1:3 m.fl. (Södra tillfarten) får påbörjas.
3. Plankontoret ges i uppdrag att utarbeta en miljö- och hållbarhetsprofil för Västra Linghem, Himna som underlag för detaljplan och markanvisning.

#### **Ärende**

Trafikverket har ett pågående arbete för en ny anslutning från väg 796 i Linghem. Plankontoret har parallellt med Trafikverkets arbete tagit fram en strukturskiss, vision för utvecklingen av Linghem mot väster, kallad Himna. Arbetet med strukturskissen har inneburit en övergripande genomgång av förutsättningar och möjligheter inom området. Föreslagen strukturskiss utgörs av en kopplad, variationsrik och landskapsrelaterad bebyggelsestruktur för cirka 700 bostäder med bland annat skola, förskolor, idrottshall, parker, lekplatser och torg. Visionen för Himna är att skapa en hållbar stadsdel, så väl ekologisk, social och ekonomisk.

Det fortsatta detaljplanearbetet ska baseras på strukturskissen och genomföras med en detaljplan för första etapp i norr och en detaljplan för södra tillfartsvägen. Detaljplanearbetena inom Himna ska baseras på en miljö- och hållbarhetsprofil.

---

Beslutsunderlag:  
Förslag till strukturskiss Himna  
Tjänsteskrivelsen

## Bakgrund

År 2011 antog kommunfullmäktige fördjupning av översiktsplanen för Lingham. Översiktsplanen föreslår en utbyggnad av Lingham både åt öster och åt väster. Linköpings kommun äger till stora delar marken väster om Lingham som idag arrenderas ut till jordbruksändamål.

Trafikverket arbetar med framtagande av en vägplan ny anslutning till Lingham, en ny avfart från väg 796 samt en förbifart förbi Lingham, väster om Lingham. Den norra tillfartsvägen kommer att ansluta till Lingham mellan Himnabadet och Lingsheden och den södra tillfarten ansluter till Himnavägen söder om Lingshems centrum.

Under 2018 har Plankontoret arbetat parallellt med Trafikverket för att ta fram en övergripande strukturbild för området mellan förbifarten och befintliga Linghem. Strukturskissen omfattar exploateringsområdena B1, B2 och B3 i Fördjupningen av översiktsplanen för Linghem (se figur 1 ovan).

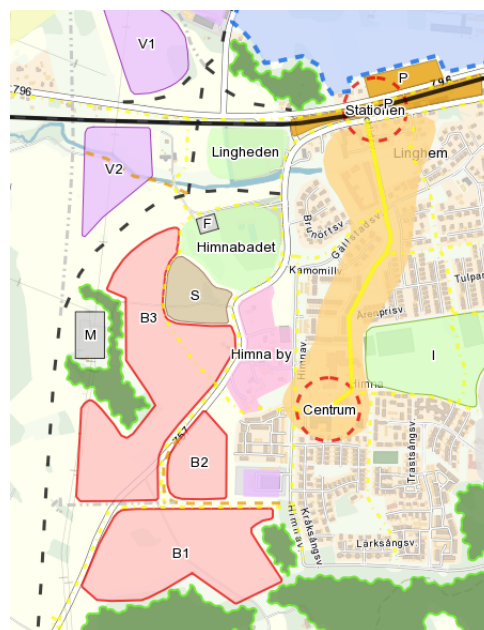
Strukturskissen visar en vision för området och skissen behöver nu fördjupas och konkretiseras genom fortsatt planering, etapper av området.

## Utredning – strukturskiss för västra Lingham, Himna

Arbetet med strukturskissen har inneburit en övergripande genomgång av förutsättningar och möjligheter. Syftet med strukturskissen är att den ska utgöra grunden, visionen för fortsatt fördjupad detaljplanering av området.

Föreslagen strukturskiss utgörs av en kopplad, variationsrik och landskapsrelaterad bebyggelsestruktur. Ryggraden i förslaget är bygatan, gamla väg 757 som korsar ett befintligt lågstråk som föreslås omvandlas till ett expresscykelstråk, grönstråk som skall användas för dagvattenhantering och översvämning vid höga flöden (se visionsbild på sida 4).

Strukturskissen och dess kvarter har en flexibilitet och har en storlek för att kunna ändras, justeras efter behov och inriktningar. I nuvarande strukturskiss möjliggörs cirka 700 bostäder fördelade på cirka 300 lägenheter, 300 radhus/kedjehus och 100 fristående hus.



Figur 1. Utdrag ur Fördjupad Översiktsplan för Linghem (2011). B: Bostäder, S: Skola, M: Mottagningsstation för el, V: Verksamhetsområde. Svart streckad linje: Ny avfart och väg 757

Trafikstrukturen i området bygger vidare på Linghems befintliga trafiksystem där gång- och cykeltrafik premieras. Linghems befintliga centrala, bilfria och gröna kärnan, som sträcker sig i östvästlig riktning, ska även sträcka sig vidare in i det nya området Himna. Kopplingen är viktig mellan befintligt centrum i Linghem och möjligheterna för en ny offentlig plats med offentliga lokaler och service i Himna.



Figur 2. Förslag till strukturskiss (Mandaworks)

I norra delen av området möjliggörs utrymme för fullstor hall och en skola för 400 elever. Skolan kan i ett första skede utgöra kombination av förskola och skola. Skolan och hallen ligger ytligt i strukturen för att slippa genomfartstrafik och skolan har två platser för hämtning och lämning (från norr och från befintliga Linghem i öster). Ingen biltrafik går direkt förbi skolan. Hallens placering i norra delen av strukturen möjliggör även för ett framtida samutnyttjande av parkeringsplatser vid besökstoppar på antingen skolan, hallen, Himnabadet eller Lingheden.

Inom områdets gröna dungar och åkerholmar återfinns ofta även kulturhistoriska lämningar. Dessa höjder bevaras för att nyttjas till grönstruktur i det annars plattare och öppnare jordbrukslandskapet som förtätas med bebyggelse.



Figur 3. Visionsbild över områdets befintliga lågstråk som föreslås omvandlas till ett expresscykelstråk, grönstråk som skall användas för dagvattenhantering och översvämning vid höga flöden (Mandaworks)

### Bedömning – Fortsatt arbete med detaljplaner

Plankontorets bedömning är att strukturskissen ska utgöra grunden, visionen för fortsatt fördjupad planering i etapper.

Syftet med det fortsatta projektet, att detaljplanelägga Himna, är att pröva möjligheten för att bygga ut Himna till en hållbar stadsdel med varierad bebyggelse bestående av bland annat bostäder, allmänna mötesplatser och parker, naturområden, lekplatser, skola, förskolor, kommunal och privat service. Visionen för Himna är att skapa en hållbar stadsdel, så väl ekologisk, social och ekonomisk.

Den fördjupade planeringen och senare markanvisningen behöver baseras på en miljö- och hållbarhetsprofil som både tar tillvara de förutsättningar som finns lokalt inom området och som samtidigt stödjer utvecklingen av en hållbar stadsdel. Utifrån områdets rådande förutsättningar bedöms det inledningsvis som om hela eller delar av området kan komma att behöva miljökonsekvensbeskrivas med en MKB. Det kan även bli aktuellt med tillstånd- eller anmälningsärenden med tillhörande MKB.

Parallellt med föreslagna första etapper för detaljplanearbetet behövs en fördjupad strukturskiss för hela området (kopplat till Stadsmiljös förprojektering av området) ta fram.

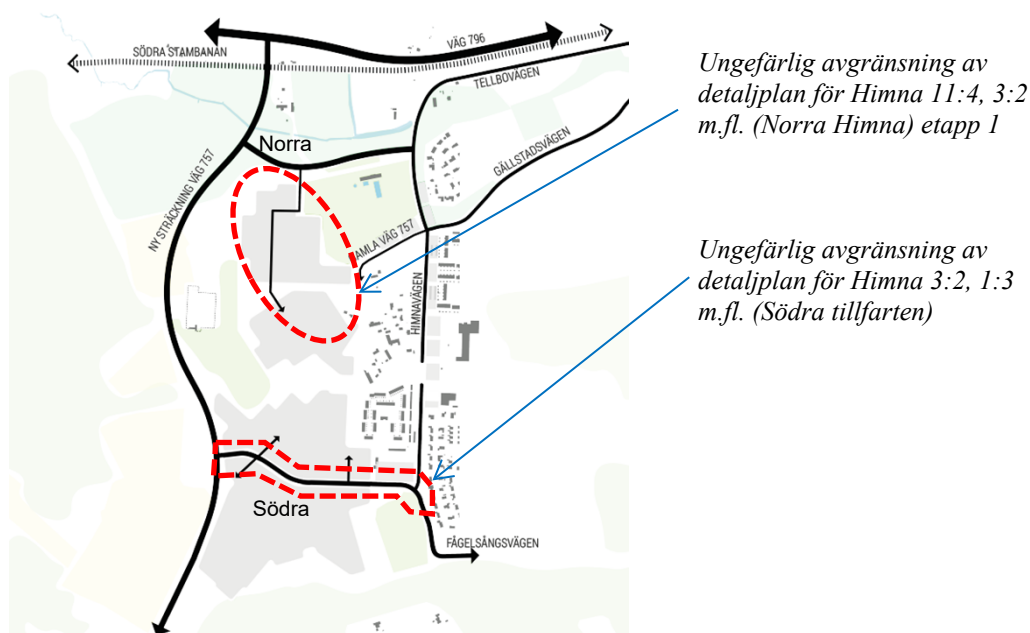
Strukturskissen och kommande miljö- och hållbarhetsprofil för Linghem föreslås utgå från följande grundprinciper till en stadsbyggnadsidé:

- Utbyggnaden av Himna ska bidra till att **öka attraktiviteten för Lingham som helhet och ska bidra till att förstärka dess nuvarande kärna**, Linghems centrum.
- **Himna erbjuder närhet.** Här finns närhet till bland annat skolor, service, natur och sport. En stor del av stadsdelen ligger inom maximalt 1,5 km avstånd finns pendeltågsstationen som tar dig till Linköping på ett par minuter och Norrköping på 20 minuter.
- **Trafikstrukturen i Himna** ska bygga vidare på befintliga trafiksystem i Lingham och fortsätta att premiera gång-, cykeltrafik och tillgänglighet till kollektivtrafik. Åtgärder inom både Himna och befintliga Lingham syftar till att minska genomfartstrafik och störningar.
- **Grunden för bebyggelsestrukturen** utgår ifrån bevarande och samspel med befintliga natur- och kulturmiljöer. Bebyggelsen ska ha en kopplad, variationsrik och landskapsrelaterad stadsbyggnadsstruktur. Strukturen utgår från bevarande av viktiga naturelement, återbrukar väg 757 och tar hänsyn till kulturmiljöer.
- **Småskaligt och "Linghemskt".** Himna är en småskalig miljö som innehåller blandad bostadsbebyggelse och vägnät anpassad efter landskapets riktningar. Linghems befintliga skala tas upp i Himna, skalan är mellan 1-3 våningar som på vissa ställen kan komma att gå upp till 4 våningar.
- **Kvarterens storlek** är utformade för att flera fastigheter/arkitektinsatser kan finnas inom varje kvarter. Detta bidrar till en omväxlande och uttrycksfull miljö, i rimlig och relevant omfattning för områdets karaktär. Detta gynnar såväl variationen, flexibiliteten och ger möjlighet för fler, mindre aktörer att verka i Linköping.
- Området ska ha en **profil mot trähusbebyggelse.** Dock ska annan typ av bebyggelse tillåtas. Trähusen understöds av miljö- och hållbarhetsprofilen och visionen om småskalighet, närhet och bullerbykänsla.
- **Variation och social integration.** I Himna finns bostäder och bostadsformer för alla. Här finns allt från bostadsrätter, hyresrätter, billiga hyresrätter, radhus, parhus och friliggande villor. Här finns även boende för nyanlända, äldreboende, seniorboende, särskilda boendeformer, serviceboende och LSS-boende. Blandningen av bostadsformer bidrar till en social integration.
- **"SABO-hus", eller liknande typhus,** ska planeras in i området, i lämplig omfattning och i lämpliga lägen. Dessa hus ska blandas med annan bebyggelse/andra typer av hus.

- **Linghems koppling till odling och jordbruk** tas upp genom att stadsdelen präglas av möjligheten för egen odling. Varje bostad har möjlighet till egen eller gemensam odling på uteplats, tak och kolonilotter. I Himna finns många gröna tak, både för odling och för dagvattenhantering.
- **Cirkulära processer och ekosystemtjänster** eftersträvas. Områden som inte kan bebyggas av bostäder, intill elledning och vägen kan nyttjas för alternativa markanvändning så som exempelvis odlingslotter och en större, sammanhängande solcellspark eller kombinerade bullerskydd och solceller. Energin från solparken bör användas inom området. Inriktningen är att offentliga byggnader ska ha solceller på tak eller fasad.

**Etappindelning detaljplaner.** Området föreslås etappindelas i tre till fyra detaljplaner: Norra Himna, mittersta Himna/södra Himna och södra infarten. Syftet med etappindelningen är att öka flexibiliteten, hanterbarheten och minska projektrisker.

Plankontoret föreslår att det fördjupade planarbetet inleds med detaljplaner för Norra Himna och Södra tillfarten. Se förslag till preliminär avgränsning av detaljplaner enligt figur 4 nedan. Ambitionen är att detaljplanen för norra Himna ska innehålla många funktioner och försörjningar för att kunna fungera självständigt.



Figur 4. Förslag till första etapper av detaljplaner i Himna

Från den kommande förbifarten ansluter två tillfartsvägar, den norra och den södra. Den norra tillfarten planeras och anläggs i Trafikverkets regi och delar av berörd mark har redan genomgått ett upphävande av gällande detaljplan. Den södra tillfarten omfattas delvis av en gällande detaljplan (från år 1975) med markanvändningen *park eller plantering*. Tillfartsvägen behöver planläggas separat nu och kan inte invänta planläggning av omgivande bostadsområde. Detta eftersom byggnationen av vägen tidsmässigt behöver synkroniseras med Trafikverkets utbyggnad av förbifarten.

**Primära frågor i kommande detaljplaner.** I kommande planarbetena bedöms inledningsvis dessa frågor behöva vara viktiga att utreda vidare:

- Gestaltning och stadsbyggnad, fördjupad strukturskiss och stadsbyggnadsidé
- Miljö och hållbarhetsfrågor inom ramen för en miljö- och hållbarhetsprofil
- Naturvärden (b.la. stor vattensalamander, åkerholmar, stenmurar, beteshävd) och ianspråktagande av jordbruksmark
- Kulturmiljövärden (b.la. fornlämningar, Himnaby, äldre vägsträckningar)
- Miljökonsekvensbeskrivning för att bedöma och värdera exploateringens påverkan på bland annat miljö-, vatten- och naturvärden.
- Teknisk försörjning (både påverkan på befintliga anläggningar och utbyggnad för nytt behov)
- Vatten (MKN), dagvatten, skyfall, översvämning med koppling till befintliga diken och Linghamsbäcken
- Skyddsavstånd ställverk, elledningar och förbifart (trafikbuller)
- Boendeformer, upplåtelseformer och markanvisning
- Kommunal och kommersiell service (viktig koppling till befintligt Lingham centrum), skolor, förskolor och idrottshall

## Tid

En ny detaljplan för Himna 11:4, 3:2 m.fl. (Norra Himna) tillåts och förväntas prövas med utökat planförfarande. Arbetet bedöms inledas *andra halvåret* 2019 och kunna vara slutfört till tidigast *första halvåret* 2021.

En ny detaljplan för Himna 3:2, 1:3 m.fl. (Södra tillfarten) tillåts och förväntas prövas med utökat planförfarande. Arbetet bedöms inledas *andra halvåret* 2019 och kunna vara slutfört till tidigast *andra halvåret* 2020.

Tiden för planens slutförande baseras på uppskattad tid för planförfarandet och var i prioriteringsordningen ärendet placerats. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras.

**Jämställdhet**

Strukturskissen har tagits fram av en projektgrupp med ungefär lika många män som kvinnor.

Barnperspektiv och jämställdhet har varit frågor som bedömts i arbetet med strukturskissen bland annat genom prioriteringen av gång och cykeltrafik samt placering av skolor, förskolor. Jämställdhet och barnperspektiv ska fortsätta beaktas i den fortsatta planeringen.

Plankontoret

Alisa Basic