

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Lisa Setterdahl

2025-05-07

Dnr SBN 2017-233

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan i Skäggetorp för del av Gåsen 3 m.fl. (Skattegården)

Beslut om granskning

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Detaljplan i Skäggetorp för del av Gåsen (Skattegården) får bli föremål för granskning.
2. Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken antas inte uppstå till följd av detaljplan i Skäggetorp för del av Gåsen 3 m.fl. (Skattegården).

Ärende

Planområdet är beläget i Skäggetorp, cirka tre kilometer från Linköpings centrum. Området är cirka 2,4 hektar stort och består idag av mark som används för parkering och garage, kör- och angöringsytor, gångbanor samt två mindre grönytor. Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av cirka 100 bostäder i flerbostadshus och radhus.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse och främja en blandning av bebyggelseformer genom att tillföra radhus till området. Föreslagen bebyggelsestruktur har anpassats till det befintliga bostadsområdet vad gäller skala och form, samtidigt som släpp mellan byggnader bevaras och gena stråk för de boende säkerställs.

Detaljplanen stämmer väl med Översiktsplan för staden Linköping från 2010.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Detaljplan Gåsen 3 m.fl. – beslut om granskning.docx, 2025-05-07
Detaljplan Gåsen 3 m.fl. Plankarta – beslut om granskning.pdf
Detaljplan Gåsen 3 m.fl. Planbeskrivning – beslut om granskning.pdf
Detaljplan Gåsen 3 m.fl. Undersökning om betydande miljöpåverkan – beslut om granskning.pdf
Detaljplan Gåsen 3 m.fl. Samrådsredogörelse – Beslut om granskning.pdf

Bakgrund

AB Stångåstaden ansökte den 21 mars 2017 om planprövning hos samhällsbyggnadsnämnden. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 20 september 2017 om planbesked och startbeslut.

Detaljplanen möjliggör en förtätning med flerbostadshus och radhus på ytor som idag används för parkering och garage. Totalt föreslås cirka 100 bostäder, varav 13 radhus. Flerbostadshusen planeras att upplåtas som hyresrätter. Radhusen planeras att upplåtas med en hyrköpsmodell, vilket innebär att hyresgäster först hyr sitt radhus och att de senare får möjlighet att köpa bostaden. Syftet med radhusen är att tillföra en boendeform som idag saknas i Skäggetorp.

Detaljplanen bedöms stämma överens med kommunens inriktning för Skäggetorps framtida utveckling. Förslaget bidrar till en ökad variation av boendeformer genom ett tillskott av radhus. Den föreslagna bebyggelsen skapar en ny årsring som förhåller sig i skala och gestaltning till den befintliga bebyggelsen vilket bidrar till variation samt förstärker orienterbarheten i området. Bebyggelsen bedöms även bidra till förbättrad orienterbarhet genom att bevara och utveckla befintliga stråk.



Situationsplan som redovisar den föreslagna bebyggelsen. I västra delen föreslås sju radhus och i östra delen tre flerbostadshus och sex radhus. Planområdet illustreras med rosa linje (Sweco, 2025-03-31)

Den 29 oktober 2024 beslutade enhetschef detaljplan på delegation av samhällsbyggnadsnämnden att detaljplanen tillåts gå ut på samråd. Samråd

genomfördes under tiden 1 november – 13 december 2024. Öppet hus ordnades 18 november 2024 i en samlingslokal i anslutning till planområdet.

Sammanlagt har åtta yttranden inkommit till kommunen. Samtliga yttranden har inkommit från myndigheter, kommunala bolag, företag och organisationer. Inkomna synpunkter berörde bland annat behovet att uppdatera dagvattenutredningen, skydd av alléträd samt önskemål om ytterligare u-områden. Inga yttranden har inkommit från privatpersoner.

En undersökning om betydande miljöpåverkan togs fram till samrådet. Undersökningen har efter samrådet uppdaterats med hänsyn till den uppdaterade dagvatten- och skyfallsutredningen. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap).

Ekonomiska konsekvenser

Marken inom planområdet ägs i huvudsak av AB Stångåstaden. Mindre justeringar av fastighetsgräns, till kommunens fördel, sker för anpassning mot gång- och cykelväg utmed Nygårdsvägen. Fastighetsreglering sker utan markersättning.

AB Stångåstaden bekostar framtagande av detaljplanen. Kostnaderna regleras i ramavtal mellan Linköpings kommun och AB Stångåstaden. Ingen planavgift ska därför erläggas i samband med kommande bygglov eller anmälan.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra några kommunala investeringar, och kommunen bedöms inte belastas av några kostnader. AB Stångåstaden, som exploatör, bekostar de åtgärder som är förknippade med genomförandet av detaljplanen.

Jämställdhet

Detaljplanen bedöms bidra positivt ur jämställdhetssynpunkt. Genom att till skapa en blandning av hustyper kan stadsdelen attrahera en bredare målgrupp, vilket kan bidra till ökad socioekonomisk mångfald. En större variation av bostadstyper gör också att de som redan bor i stadsdelen kan hitta bostäder som passar deras behov och därmed bo kvar i området om deras livssituation ändras.

Förslaget innebär ett tillskott av bostäder som har nära till befintlig service i Skäggetorps centrum såväl som god tillgång till trafikleder, kollektivtrafik och cykelförbindelser. Läget bedöms därmed gynna ett välfungerande vardagsliv oavsett vilket färdssätt man väljer, vilket är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Barnperspektiv

Den föreslagna bebyggelsen planeras så att flerbostadshusen placeras närmast Nygårdsvägen, vilket skapar en skyddad bostadsgård som erbjuder en trygg miljö för barn. På gården ska utrymme för lek och samvaro ordnas. Genom att samla boendeparkeringen på särskilda parkeringsytor minimeras trafiken i närheten av bostadsgården, vilket ytterligare bidrar till barnens trygghet.

Planens genomförande innebär att två mindre gräsytor som idag används för spontanlek tas i anspråk för radhusbebyggelse och parkering, vilket är en negativ konsekvens för barn i närområdet. Totalt sett bedöms dock genomförandet av planen resultera i att andelen hårdgjord mark minskar jämfört med dagsläget, vilket är positivt.

Detaljplanen bedöms sammantaget vara positiv för barn och unga.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneringsavdelningen

Andreas Hellström

Beslutet skickas till:
AB Stångåstaden