

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Åsa Westergren

2025-06-04

Dnr SBN 2023-110

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan i Rystad för del av Distorp 2:1 m.fl. (Verksamhetsområde Distorp-Gärstad)

Beslut om granskning

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Detaljplan i Rystad för del av Distorp 2:1 m.fl. (Verksamhetsområde Distorp-Gärstad) får bli föremål för granskning.
2. Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken kan antas uppstå till följd av detaljplan i Rystad för del av Distorp 2:1 m.fl. (Verksamhetsområde Distorp-Gärstad).
3. Exploateringskalkyl för genomförande av detaljplan i Rystad för del av Distorp 2:1 m.fl. (Verksamhetsområde Distorp-Gärstad) godkänns.

Ärende

Planområdet är beläget norr om E4:an, cirka 5 kilometer från Linköpings centrum. Det ligger intill Tekniska verkens verksamhetsområde, Gärstadsområdet. Planområdet omfattar delar av fastigheterna Distorp 2:1, Staby 7:34, Rystads-Gärstad 12:4, Rystads-Gärstad 13:1 samt Rystads-Torp 2:4 och omfattar cirka 245 hektar mark. Planområdet består idag till största del av jordbruksmark med inslag av åkerholmar och skogspartier.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett nytt verksamhetsområde i Distorp för ytkrävande, transportintensiva och omgivningspåverkande verksamheter och industrier. Detaljplanen syftar även till att under lång tid kunna tillmötesgå efterfrågan på verksamhetsmark, i ett attraktivt läge, i anslutning till E4:an och Gärstadsområdet. Detaljplanen är flexibel för att möjliggöra flera olika markanvändningar och över tid kunna anpassas till förändrade behov

Detaljplanen innebär en utbyggnad med verksamhetsmark motsvarande ca 158 hektar. Detaljplanens huvudanvändningar är industri och verksamheter vilka innefattar exempelvis produktion, lager och logistik. Detaljplanen medger även tekniska anläggningar i större skala, drivmedel i vissa utpekade lägen samt odling och djurhållning främst avsedd för vertikal växthusodling. Centrumverksamhet tillåts i begränsad omfattning för att understödja området med de servicefunktioner som bedöms efterfrågas så som lunchrestauranger etc.

Cirka 57 hektar planläggs som NATUR och består av bevarade naturvärden och nyskapade gröna miljöer för exempelvis hantering av dagvatten och skyfall. De mest fornlämningsrika områdena bevaras inom naturmark. Delar av säterierna Staby och Distorp med trädgårds- och parkmiljöer värnas och avses att bevaras.

Detaljplanens genomförandetid är 5 år. En utbyggnad av området planeras preliminärt att starta under år 2028 och beräknas pågå under lång tid framöver. Utbyggnaden innebär inledningsvis att kommunal infrastruktur så som gator, ledningar, diken och dammar byggs ut i delar. Därefter kan byggnation ske på kvartersmark.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner. Aktuell detaljplan utgör en första etapp i utbyggnaden av utpekat verksamhetsområde i enlighet med Fördjupad översiktsplan för Ekängen-Roxtuna och Distorp-Gärstad (2012).

Kommunen gjorde inledningsvis den sammanvägda bedömningen att detaljplanen bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i miljöbalkens 6 kapitel). En strategisk miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har tagits fram för detaljplanen. Miljökonsekvensbeskrivningen har avgränsats till miljöaspekterna naturmiljö, kulturmiljö samt vattenmiljö.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Detaljplan Distorp 2.1 mfl – Beslut om granskning.docx, 2025-06-04

Detaljplan Distorp 2.1 mfl Plankarta del 1 – Beslut om granskning.pdf

Detaljplan Distorp 2.1 mfl Plankarta del 2 – Beslut om granskning.pdf

Detaljplan Distorp 2.1 mfl Planbeskrivning – Beslut om granskning.pdf

Detaljplan Distorp 2.1 mfl Miljökonsekvensbeskrivning – Beslut om granskning.pdf

Detaljplan Distorp 2.1 mfl Samrådsredogörelse – Beslut om granskning.pdf

Bakgrund

Samråd genomfördes under tiden den 25 september till den 6 november 2024. Sammanlagt har 83 yttranden inkommit av dessa är 68 stycken från privatpersoner.

Planförslaget har remitterats till berörda remissinstanser samt sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 13 september 2024.

Allmänt samrådsmöte ordnades 23 oktober 2024 i Equmeniakyrkan i Linköping. Innan mötet var det öppet hus för närboende som önskade en enskild dialog med kommunens representanter, de hade fått en särskild inbjudan via post.

Information om samrådet samt mötet annonserades i Östgöta Correspondenten 24 september 2024. Information om samrådet samt mötet publicerades även på kommunens sociala medieplattformar. Information om mötet delgavs berörda och sakägare via brev.

Totalt kom omkring 80 personer på mötet. De frågor som främst diskuterades var exploatering på jordbruksmark, livsmedelsförsörjning, behov av verksamhetsmark och förväntade störningar från området. Det är även dessa frågor som till stor del återkommer i de skriftliga samrådsyttrandena från privatpersoner och föreningar.

Ekonomiska konsekvenser

Marken inom planområdet ägs av kommunen, Tekniska Verken i Linköping AB och två privatpersoner.

Linköpings kommun kommer att vara huvudman för allmänna platser inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och skötsel av dessa områden. I samband med genomförande av detaljplanen ska kommunen bygga ut de allmänna platserna, ny gatustruktur och dagvattenhanteringen samt skyfallsytor.

Linköpings kommun genom exploateringsbudget samt fastighetsägaren till Staby 7:34 står för de kostnader som uppstår för framtagande och genomförande av detaljplanen genom exploateringskostnader som hanteras genom ett exploateringsavtal.

Fastighetsägaren till Staby 7:34 ska betala en procentuell andel av den faktiska utbyggnadskostnader som krävs för genomförandet av detaljplanen.

Tekniska verken i Linköping AB kommer också att finansiera en procentuell andel av de utbyggnadskostnader som krävs för genomförandet av detaljplanen.

Samhällsbyggnadsnämndens investeringsbudget för övriga investeringar kommer att bekosta den nordligaste delen av huvudgata genom området mot Ekängen.

Utbyggnaden av Distorp 2:1 med flera förväntas ge ett överskott om cirka 240 000 000 kr i kommunens exploateringsbudget.

Kommunens årliga driftkostnad för allmän platsmark har bedömts öka med 650 000 kr efter avslutad garantiskötsel som följd av utbyggnationen av detaljplanen.

Jämställdhet

Jämställdhetsaspekten har beaktats på så sätt att det ska vara möjligt att ta sig till och från verksamhetsområdet och kommande arbetsplatser både med bil, kollektivtrafik, cykel och som gående. Dessa åtgärder är viktiga ur ett jämställdhetsperspektiv eftersom kvinnor och män har olika förflyttningsmönster. Kvinnor åker kollektivt och går eller cyklar i större utsträckning än män. Män åker i högre utsträckning bil till sitt arbete. Det brukar generellt vara fler män som arbetar i denna typ av industriområden än kvinnor. Detaljplanen innebär att det finns goda möjligheter till hållbara transporter för alla.

Barnperspektiv

Det verksamhetsområde som planeras är inte en plats avsedd för barn. Inga bostäder kommer att finnas inom planområdet och heller inga målpunkter riktade till barn. Någon särskild hänsyn har inte tagits till barns behov i planeringen av området, förutom att det ska vara möjligt att röra sig genom området på ett tryggt och säkert sätt. Längs med huvudgatorna och på de mest trafikerade lokalgatorna kommer det att finnas gång- och cykelvägar separerade från körbanan. Det kommer således framöver vara möjligt att röra sig via gång- och cykelväg från Ekängen till Tallboda och vidare mot centrala staden. De större korsningspunkterna utformas som cirkulationsplatser med övergångsställen/överfarter för att möjliggöra trafiksäkra passager för gående och cyklister.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneringsavdelningen

Andreas Hellström