



Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan i Djurgården för del av Smedstad 1:4 (etapp 2), antagande

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Antagande av Detaljplan i Djurgården för Smedstad 1:4 m.fl. (Etapp 2) tillstyrks.

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Antagande av Detaljplan i Djurgården för Smedstad 1:4 m.fl. (Etapp 2) tillstyrks.

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

1. Detaljplan i Djurgården för Smedstad 1:4 m.fl. (Etapp 2) antas.

Ärende

Det övergripande målet med utbyggnaden av Djurgården är att möjliggöra för stadens expansion. Den nya stadsdelen utgör en viktig resurs för att klara framtida bostadsförsörjning i och med att Linköpings stad stadigt växer i invånarantal. Målet är att koppla ihop Djurgården med intilliggande stadsdelar och göra området till en integrerad del av staden.

Detaljplan i Djurgården för del av fastigheten Smedstad 1:4 m.fl. etapp 2 omfattar ca 46,5 hektar och möjliggör en blandad stadsbebyggelse med plats för ca 2000 bostäder. Bebyggelseskalan domineras av kvarter i 4-6 våningar. Högst byggnadsvolymer återfinns längs med huvudgator och i ett läge nära Djurgårdens centrum, där medges som högst tio våningar. Skalan blir lägre i anslutning till park- och naturområden. Planen möjliggör verksamhetslokaler för centrumändamål i anslutning till ett mindre torg och utmed Hertig Johans allé vilket bidrar till att skapa liv och rörelse på torget och längs den centrala kollektivtrafikgatan. Boende- och besöksparkering samlas i två parkeringshus i planområdets västra del, intill Landbogatan.

Detaljplanen innehåller även en skoltomt med kapacitet att rymma en skola med upp till cirka 420 elever, två förskolor med cirka 120 barn i vardera samt

ett äldreboende som bedöms rymma cirka 50 platser. Planen inrymmer även en idrottsplats som inrymmer idrottshall och fotbollsplaner.

En delsträcka av Tinnerbäcken, på ca 1,5 km, kommer att omvandlas till ett bäckstråk, med syfte att förbättra de ekologiska värdena i och kring vattendraget. Bäckstråket har även funktionen att hantera översvämning vid höga flöden och skyfall. Dessutom är bäcken en viktig del i en sammankopplad parkstruktur som tillför Djurgården rekreationsmiljöer och ökad boendekvalitet.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Utbyggnaden av planområdet bidrar till kommunens mål om att bygga samman och koppla ihop stadens olika delar och minska såväl geografiska som mentala avstånd.

Samrådsförslaget omfattade en större areal på ca 55 hektar och möjliggjorde för ca 2500 bostäder. Efter samrådet delades detaljplanen in i mindre etapper och denna detaljplan utgör etapp 2. Med anledning av samrådsförslagets stora geografiska omfattning, närheten till Natura 2000 samt riksintresseområden för natur- och kulturmiljövård gjordes den sammanvägda bedömningen att detaljplanen kunde innebära risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför tagits fram till detaljplanen.

Beslut om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken togs i samband med beslut om granskning av detaljplan i Djurgården för Smedstad 1:4 m.fl. (Etapp 2). Betydande miljöpåverkan antas inte uppstå.

Planerade åtgärder i vattendraget Tinnerbäcken har medfört en tillståndsprocess för vattenverksamhet, till vilken en specifik MKB har tagits fram. Därutöver har en Natura 2000-prövning genomförts på grund av planområdets närhet till Natura 2000-objekt, även till den hör en specifik MKB. Båda ovanstående ansökningar har beviljats.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår samhällsbyggnadsnämnden tillstyrka kommunstyrelsen i sin beredning till kommunfullmäktige att Detaljplan i Djurgården för Smedstad 1:4 m.fl. (Etapp 2) antas.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse - Detaljplan i Djurgården för del av Smedstad 1:4 (etapp 2), antagande, 2022-10-25

Bilaga 1 - Detaljplan Smedstad 1:4 m.fl. (Etapp 2) Plankarta

Bilaga 2 - Detaljplan Smedstad 1:4 m.fl. (Etapp 2) Planbeskrivning

Bilaga 3 - Detaljplan Smedstad 1:4 m.fl. (Etapp 2) Granskningsutlåtande

Bilaga 4 - Detaljplan Smedstad 1:4 m.fl. (Etapp 2) Samrådsredogörelse

Bilaga 5 - Detaljplan Smedstad 1:4 m.fl. (Etapp 2) Miljökonsekvensbeskrivning

Bilaga 6 - Detaljplan Smedstad 1:4 m.fl. (Etapp 2) Miljökonsekvensbeskrivning Bilaga 1

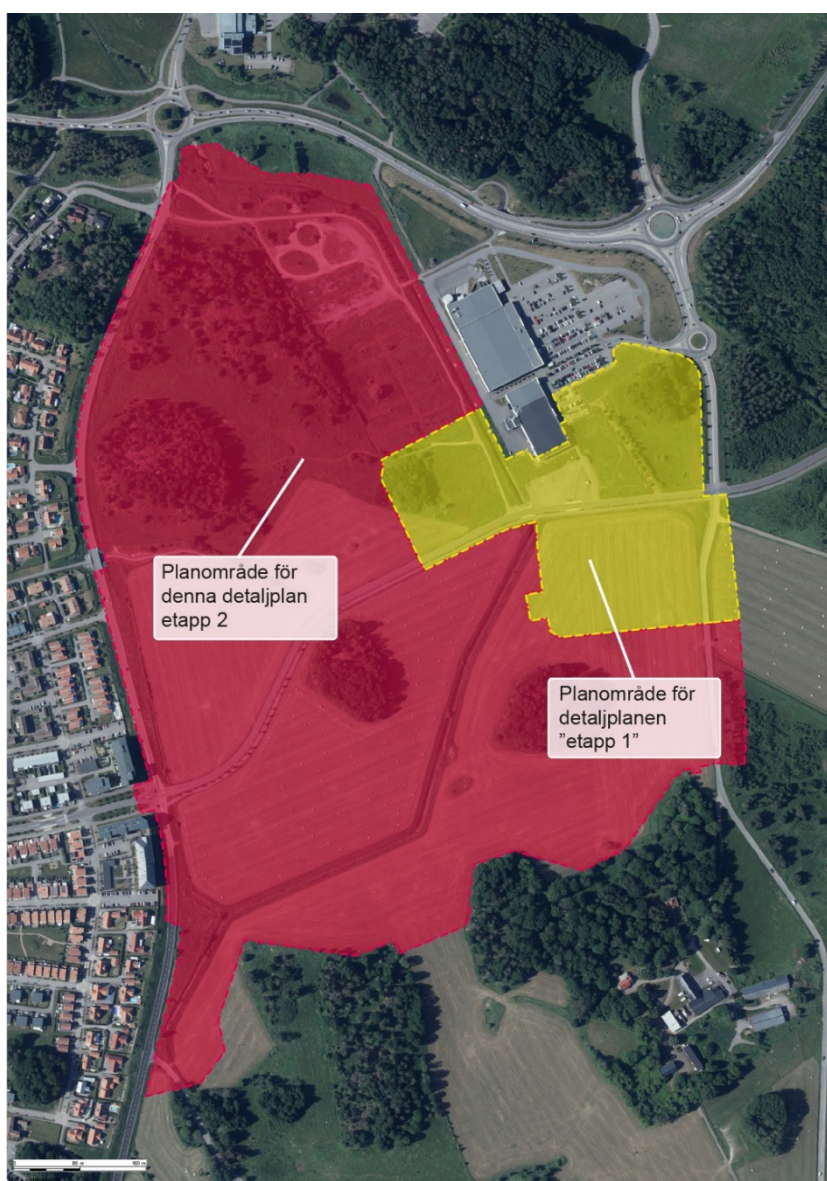
Bilaga 7- Detaljplan Smedstad 1:4 m.fl. (Etapp 2) Miljökonsekvensbeskrivning Bilaga 2

Bilaga 8 - Detaljplan Smedstad 1:4 m.fl. (Etapp 2) Miljökonsekvensbeskrivning Bilaga 3

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden tog den 20 april 2016 beslut om att inleda planprövning för del av Smedstad 1:4 innehållande bostäder, offentliga och kommersiella verksamheter m.m.

Efter samrådet delades planområdet in i mindre etapper där aktuell detaljplan utgör etapp 2. Samrådsförslaget, för det större området, kallas i planbeskrivning och miljökonsekvensbeskrivning för etapp 0. Detaljplanen för etapp 1 antogs av kommunfullmäktige i juni 2020 och vann laga kraft i oktober 2021 efter att ha blivit överklagad. Granskning av detaljplan för etapp 2 genomfördes 11 maj – 3 juli 2022.



Bilden visar planområdena för etapp 1 och etapp 2.

Ekonomiska konsekvenser

Marken inom planområdet som planläggs som kvartersmark ägs av Linköpings kommun. Kommunen står för de kostnaderna som uppstår för framtagande och genomförande av detaljplanen.

Genomförandet av detaljplan för Smedstad 1:4 m.fl (Ettapp 2) är en förutsättning för den fortsatta utvecklingen av stadsdelen då planområdet i dagsläget består av åkermark utan större befintlig gatustruktur.

I samband med genomförande av detaljplanen för Smedstad 1:4 m.fl (Ettapp 2) ska kommunen bygga ny gatustruktur samt anlägga nytt bäckstråk, ny stadsdelspark, dagvattendamm samt göra ombyggnationer på Hertig Johans Allé. Åtgärderna inom allmän plats bedöms som nödvändiga för att kunna genomföra exploateringen.

Försäljning av kvartersmark genom markanvisning bedöms enligt gjorda kalkyler generera intäkter som överstiger kommunens kostnader för detaljplan, projektledning m.m. samt kommunens framtida kostnad för investeringar på allmän plats med cirka 118 miljoner kronor.

Observera att i och med de nya redovisningsreglerna för exploateringsverksamheten så kommer intäkter från exploateringsbidrag att redovisas inom exploateringsverksamheten, medan utgifter för ombyggnation av gatorna i sin helhet kommer redovisas inom investeringsverksamheten som en exploateringsrelaterad investering.

Genomförande av detaljplanen genererar behov av skola, förskolor, idrottsanläggning, parkeringshus och teknisk infrastruktur. Därtill möjliggör detaljplanen ett vårdboende.

Detaljplanen innehåller en skola med 420 elever, två förskolor avsedda för sammanlagt 240 barn, ett vårdboende med cirka 50 vårdplatser, en fullstor idrottshall, två konstgräsplaner, två parkeringshus som bedöms inrymma cirka 900 parkeringsplatser samt åtta tekniska anläggningar avsedda för att försörja stadsdelen med el, vatten- och avlopp och värme.

Utbyggnad enligt detaljplanen innebär kostnader för de kommunala bolagen Lejonfastigheter, St. Kors och Tekniska verken samt de kommunala förvaltningarna Utbildningsförvaltningen, Social- och omsorgsförvaltningen samt Kultur- och fritidsförvaltningen. Planområdet beräknas byggas ut under 20-30 år, detta medför att utbyggnaden av de kommunala verksamheterna och den tekniska infrastrukturen kommer att ske successivt över tid i takt med att behov uppstår.

Kommunala mål

Detaljplanen överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen.

[Länk till kommunfullmäktiges övergripande mål](#)

Jämställdhet

Inom ramen för planarbetet har ingen specifik jämställdhetsanalys gjorts, men frågorna kring jämställdhet har behandlats tillsammans med andra förutsättningar i de utredningar och analyser som gjorts.

Detaljplanen ger bra möjligheter att skapa ett varierat utbud av boendeformer och upplåtelseformer för olika målgrupper. Blandningen skapar förutsättningar för ett integrerat område med socioekonomisk mångfald. Sannolikt kommer variationens effekt på den socioekonomiska sammansättningen att synas först flera år efter att detaljplanen byggts ut och fastighetsbeståndets olikheter gett effekt på exempelvis hyresnivåer eller bostadspriser.

Kommunens ambition är att stödja en långsiktig social hållbarhet. Den byggda miljön har betydelse för hur människor mår och tar del av sin omgivning. Detaljplanen och utförandet av allmänna platser i stadsdelen Djurgården har som utgångspunkt att vara tillgängliga och användbara för gående och cyklande och låta biltrafiken underordna sig. På det sättet ges en god grund för alla stadsdelens invånare att ta del av de offentliga rummen som arena för social kontakt och grannskap, oavsett ålder, kön eller andra faktorer.

Barnperspektiv

Planförslaget innehåller skola, förskolor och idrottshall med tillhörande utemiljöer, beteshagar och lekplatser vilka kommer ge området flera viktiga målpunkter för barn och unga. Området förväntas även generera besökare från andra delar av Linköping. Goda förbindelser med kollektivtrafik och välutbyggt gång- och cykelnät gör att planområdet och dess målpunkter lätt kan nås. Planförslaget innebär att flera naturliga lekmiljöer bl.a. kopplat till de stora park- och naturmiljöerna med exempelvis integrerade åkerholmar kan bli stimulerande lekmiljöer. I den planerade stadsdelsparken kommer det att finnas ytor för lek och aktivitet som passar olika åldrar så som lekplats och spontanidrottsytor. Bäckstråket blir en lekfull och lärande miljö för barn då förutsättningar för ett rikt växt- och djurliv skapas samtidigt som det tillgängliggörs för människor att vistas vid genom flacka slänter.

Sammantaget bedöms planförslaget ge goda förutsättningar för barn och unga att enkelt och tryggt röra sig i området och ges goda möjligheter att utöva lek, sport och vardagsrörelse i området.

Samråd

Samråd och granskning har skett enligt 5 kap. 18-24 §§ plan- och bygglagen. Efter granskningen har endast mindre, redaktionella ändringar gjorts i planförslaget. Någon ny granskning behövs inte. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget kan antas.

Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan. Stadsplaneringsavdelningen bedömer att kommunfullmäktige ska besluta om antagande av föreslagen detaljplan med anledning av att samrådsförslaget omfattade ett större område, statliga riksintressen berörs samt särskilt känsliga miljöer.

Information eller förhandling enligt lag (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet

MBL-information eller förhandling är inte påkallad.

Kommunledningsförvaltningen

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Paul Håkansson

Leif Lindberg

Beslutet skickas till:
Kommunstyrelsen