



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plankontoret
Lisa Setterdahl

2020-01-22

Dnr SBN 2016-686

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan i Berga för del av Smedstad 1:4 m.fl. (Stadsbyggnadsprojekt Berga)

Beslut om start

Förslag till beslut

1. Detaljplanerövning i Berga för del av Smedstad 1:4 m.fl.
(Stadsbyggnadsprojekt Berga) får påbörjas.

Ärende

I mars 2017 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att arbetet med Stadsbyggnadsprojekt Berga får inledas. Målen för Stadsbyggnadsprojekt Berga är en tätare och med sammanhållen stad, en stor andel bostäder med överkomliga hyror samt tidig byggherremedverkan.

Plankontoret genomförde under 2018 två markanvisningstävlingar för att utse sex byggherrar som tillsammans med kommunen ska utveckla Berga. Byggherregruppen har under 2019 tagit fram ett stadsbyggnadskoncept i dialog med Linköpings kommun.

Stadsbyggnadskonceptet redovisar ca 650-700 bostäder i form av flerbostadshus och radhus samt en kombinerad förskola och skola (förskoleklass till årskurs 6). Områdets parkering samordnas i ett gemensamt parkeringshus.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att stadsbyggnadskonceptet kan utgöra grund för det fortsatta detaljplanarbetet.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Detaljplan Smedstad 1.4 (Stadsbyggnadsprojekt Berga) – beslut om start
Bilaga Stadsbyggnadskoncept

Bakgrund – Vad har hänt?

I mars 2017 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att arbetet med Stadsbyggnadsprojekt Berga får inledas.

I översiktsplanen för staden är området mellan Söderleden och Bergadammen utmed Haningeleden (område B4) reserverat för bostadsbebyggelse i form av villor, parhus och radhus med vissa inslag av flerbostadshus. Området utgör del av den kommunägda fastigheten Smedstad 1:4. Området ligger strategiskt placerat i övergången mellan den nya bebyggelsen i Södra Ekkällan och den äldre bebyggelsen i Berga som är en av ytterstadens kärnor.



Målen för Stadsbyggnadsprojekt Berga är **en tätare och med sammanhållen stad, en stor andel bostäder med överkomliga hyror samt tidig byggherremedverkan.**

En tätare och mer sammanhållen stad; Målet med Stadsbyggnadsprojekt Berga är att skapa ett nytt område med bostäder i flerbostadshus och småhus samt en kombinerad skola och förskola. Området ska utformas så att människor kan mötas i vardagen såväl inom det enskilda kvarteret som på de allmänna mötesplatserna som ska anläggas i form av torg och platser för lek. Det nya området ska bidra till att uppnå Linköpings kommuns mål om en tätare och mer sammanhållen stad. Detta ska ske genom att knyta samman Södra Ekkällan och Berga, så att stadsdelen Berga blir en mer integrerad del av staden. Områdets utformning ska bidra till att öka närheten och tillgängligheten till Tinnerö eklandskap och Tinnerbäcksstråket för hela stadens invånare. Området ska utformas så att den bidrar till Linköpings kommuns målsättning om att vara koldioxidneutralt till år 2025.

En stor andel bostäder med överkomliga hyror; Området ska innehålla en stor andel bostäder med överkomliga hyror. Projektet ska bli ett nationellt exempel avseende ”bostäder för alla”. För att uppnå detta mål finns ett hyresnivåkrav för de hyresrätter som byggs. Inom området ska det finnas såväl flerbostadshus i hyres- och bostadsrätter som radhus.

Tidig byggherremedverkan; Projektet ska bedrivas med så kallad tidig byggherremedverkan. I detta fall innebär det att en byggherregrupp tar ett stort ansvar för planeringsprocessen från stadsbyggnadskoncept till färdig

byggnation. Genom att byggherrarna kommer in tidigt i utformningen av området får de även möjlighet att tillsammans vara med och utveckla nya effektiva lösningar.

Plankontoret genomförde under 2018 två markanvisningstävlingar för att utse sex byggherrar som tillsammans med kommunen ska utveckla Berga. Markanvisningsavtal tecknades med vinnarna Bonava, Botrygg, Mannersons, OBOS Kärnhem, SHH Bostad och Slättö. De har bildat en byggherregrupp.

I och med markanvisningstävlingen fick byggherregruppen i uppdrag att ta fram ett stadsbyggnadskoncept som innebar att utifrån en gemensam målbild arbeta fram en struktur för området som redovisa bebyggelse, gator, torg, parker med mera.

Utredning - Stadsbyggnadskoncept

Byggherregruppen har under 2019 arbetat med att ta fram ett stadsbyggnadskoncept för området i dialog med Linköpings kommun.

I stadsbyggnadskonceptet redovisar byggherregruppen sin **vision** för området samt de **kärnvärden** som ska genomsyra området. Kärnvärdena för området är *Integration*; sker genom möten mellan människor, *Natur*; är platsens största värde som ska tillvaratas och utvecklas samt *Klimatsmart*; lätt att göra rätt!

Stadsbyggnadskonceptet innehåller ca 650-700 bostäder i form av flerbostadshus och radhus. Upplåtelseformen för flerbostadshusen är hyres- och bostadsrätter. Området innehåller en kombinerad förskola och skola (förskoleklass till årskurs 6). Områdets parkering samordnas i ett gemensamt parkeringshus.

Strukturen utgår från landskapet i området. Nötabacken och åkerholmen bevaras och tillvaratas som en resurs för området. Bebyggelsen relaterar till Nötabacken, åkerholmen samt slätten med öppningar och utblickar. Bebyggelsen utformas så att den skapar en tydlig bebyggelsefront med fina utsiktslägen mot Tinnerö eklandskap i väster samtidigt som det skapar ett bullerskydd för bakomliggande bebyggelse. Längs Nötabacken och åkerholmen utformas bebyggelsen med öppnare kvarter och fristående parkvillor vilket skapar flera utblickar och kopplingar mellan bebyggelse och natur.

Bostäderna angörs på utsidan av kvarteren. Detta möjliggör gröna gårdar och en tydlig avgränsning mellan allmänt och privat. En inre gångfartsgata med endast angöringstrafik tillskapas där gående och cyklister är prioriterade. Det finmaskiga nätet av gång- och cykelvägar kopplar samman området med Berga och resten av Linköping.

Området längs med Bergadammen omvandlas till ett parkstråk för rekreation och aktivitet.

Stadsbyggnadsidén för området handlar om att *stärka* de värden som redan finns i området såsom Nötbacken, åkerholmen, ängen och Bergadammen. Vidare handlar det om att *koppla* det nya området till omgivande bebyggelse och grönområden såsom bebyggelsen vid Pionjärsgatan och i Södra Ekkällan samt Tinnerö eklandskap och Skarpan friluftsområde. Strukturen bidrar till att *integrera* människor genom att nya stadsrum skapas som noder i ett nätverk. Noderna utformas för att underlätta för möten mellan kulturer, generationer och boende i olika stadsdelar.

Bedömning – Fortsatt arbete med detaljplanen

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att stadsbyggnadskonceptet kan utgöra grund för det fortsatta detaljplanarbetet. I det fortsatta planarbetet ska bland annat följande frågor studeras vidare;

- **Fördjupade studier avseende bebyggelsestrukturen.** Bebyggelsens placering, höjd och utbredning behöver studeras vidare. Bebyggelsens intrång i strandskyddet och bebyggelsens eventuella intrång i Nötbacken likaså. Sol/skuggstudier ska göras.
- **Fördjupade studier avseende allmän plats.** Gator och torgs innehåll och utformning. Park- och naturområdenas utformning och innehåll. Angöring till bostäder och skola. Sophantering. Förprojektering. Ledningar. Dagvattenhantering.
- **Mobilitetsutredning.** Parkeringsbehov. Mobilitetslösningar för området.
- **Intrång i Natura 2000** på grund av gång- och cykeltunneln under Haningeleden.
- **Utredning avseende hantering av dagvatten.**
- **Utredning avseende översvämning** på grund av höga flöden i Bergadammen och på grund av skyfall.
- **Utredning avseende markföroreningar** då planområdet har ingått i det militära övningsområdet.
- **Utredning avseende buller** för att säkerställa en god bostads- och skolmiljö.
- **Utredning avseende luft** vid Haningeleden och Söderleden.

Tid

En ny detaljplan kommer att prövas med utökat planförfarande. Arbetet kommer att inledas omgående och bedöms vara slutfört tidigast halvårsskiftet 2021.

Tiden för planens slutförande baseras på uppskattad tid för planförfarandet. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras.

Jämställdhet

Jämställdhet och barnperspektivet ska beaktas i det fortsatta arbetet med detaljplanen för Stadsbyggnadsprojekt Berga.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plankontoret

Alisa Basic