



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

Beslut om granskning

Förslag till beslut

1. Detaljplan i Berga för del av Smedstad 1:4 m.fl. (Berga äng) får bli föremål för granskning.
2. Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken antas inte uppstå till följd av detaljplan i Berga för del av Smedstad 1:4 m.fl. (Berga äng).
3. Exploateringskalkyl för genomförande av detaljplan i Berga för del av Smedstad 1:4 m.fl. (Berga äng) godkänns.

Ärende

Planområdet ligger i stadsdelen Berga och omfattar cirka 19,5 hektar mark. Planområdet omfattar del av fastigheten Smedstad 1:4 och del av fastigheten Västerberga 1:1. Båda fastigheterna ägs av Linköpings kommun. Planområdet ligger i huvudsak öster om Haningeleden och söder om Söderleden. Planområdet avgränsas i söder av Tinnerbäcken (Bergadammen).

Inom planområdet planeras för cirka 800-900 bostäder, två delvis underjordiska parkeringsgarage, lokaler för centrumverksamhet, en skola, nya gator, nya gång- och cykelvägar, ett gångfartsområde samt ett torg. Det planeras även för park- och naturområden innehållande ytor för lek, aktivitet, dagvattenhantering samt ytor för att förstärka den gröna infrastrukturen kopplad till det tätortsnära eklandskapet.

Bostadsbebyggelsen utgörs av flerbostadshus i form av kvartersbebyggelse, punkthus samt radhus. Bebyggelsen är uppdelad i fyra kvarter med flerbostadshus mot Haningeleden och Söderleden. I två av kvarteren föreslås gemensamma delvis underjordiska parkeringsgarage för hela områdets behov. Längs Nötabäckens västra kant föreslås fem punkthus och två radhuslängor. Längre in i området, öster om åkerholmen föreslås en skola samt ytterligare bostäder i form av radhus och punkthus.

Området nås dels från den befintliga cirkulationsplatsen på Söderleden och dels från en ny anslutning på Haningeleden. I norr föreslås ett torg och mellan

kvarteren och punkthusen vid Nötabacken planeras för ett attraktivt gångfartsområde som skapar ett samlande stråk för gående och cyklande i nord-sydlig riktning genom planområdet. Ner mot Tinnerbäcken (Bergadammen) föreslås ett sammanhängande natur- och parkområde som komplement till Nötabacken och åkerholmen.

Kommunen gjorde inledningsvis den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kapitel med beaktande av miljöbedömningsförordningen och dess bilaga (SFS 2017:966). De redovisade miljökonsekvenserna, i bilagd strategisk miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) är naturmiljö och vattenmiljö. Efter genomförd miljöbedömning och anpassningar av planförslaget bedöms detaljplanen inte innebära betydande miljöpåverkan.

Med hänsyn till planområdets lokalisering delvis inom och i närhet av Natura 2000-området Tinnerö eklandskap, kräver exploateringen tillstånd enligt 7 kap 28a§ miljöbalken (Natura 2000). Som underlag för tillståndsprövningen har en specifik miljöbedömning gjorts vilket redovisas i den specifika miljökonsekvensbeskrivningen. Den specifika miljökonsekvensbeskrivningen är bilaga till den strategiska miljökonsekvensbeskrivningen som tillhör detaljplanen. Natura 2000 är ett statligt intresse och tillståndsprövningen hanteras av länsstyrelsen och sker parallellt med detaljplaneprocessen. Ansökan om tillstånd har lämnats in till Länsstyrelsen i Östergötland under juli 2022.

Detaljplanen innebär ett intrång i naturreservatet Tinnerö eklandskap. Då Tinnerö eklandskap är ett kommunalt reservat är det Bygg- och miljönämnden, Linköpings kommun som beslutar om dispens ska ges för föreslagna åtgärder eller inte. Dispensansökan för intrång i naturreservatet sker parallellt med detaljplaneprocessen.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen för staden (2010) och miljöbalken kapitel 3, 4 och 5.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Detaljplan Smedstad 1:4 m.fl. (Berga äng) – Beslut om granskning.docx

Detaljplan Smedstad 1:4 m.fl. (Berga äng) Plankarta – Beslut om granskning.pdf

Detaljplan Smedstad 1:4 m.fl. (Berga äng) Planbeskrivning – Beslut om granskning.pdf

Detaljplan Smedstad 1:4 m.fl. (Berga äng) Miljökonsekvensbeskrivning – Beslut om granskning.pdf

Detaljplan Smedstad 1:4 m.fl. (Berga äng) Samrådsredogörelse – Beslut om granskning.pdf

Bakgrund

I mars 2017 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att starta Stadsbyggnadsprojekt Berga. Inriktningen för projektet är att det ska bli ett nationellt exempel avseende:

- Tidig byggaktörsmedverkan, där byggaktörerna tar stort ansvar för planeringen som möjliggör tekniska och ekonomiskt effektiva lösningar.
- Kostnadsnivåerna på de bostäder som når de boende ska vara lägre än annan liknande bostadsproduktion under samma period.
- Stadsbyggnadsprojektet ska utveckla stadsdelen Berga och bidra till att väva samman Berga med intilliggande stadsdelar. Det ska skapas nya mötesplatser och nya bostadsformer i Berga.

I februari 2018 gav Samhällsbyggnadsnämnden dåvarande Plankontoret, numera Stadsplaneringsavdelningen i uppdrag att genomföra en markanvisningstävling då ett av målen med projektet var en tidig byggaktörsmedverkan. Syftet var att få in byggaktörer tidigt i planeringsprocessen för projektet. Med en tidig medverkan får byggaktörerna ta ett stort ansvar för planeringen av området och vara med och ge inspel i hur planen kan utformas för att nå målet om låga byggkostnadsnivåer. I markanvisningstävlingen fanns ett hyresnivåkrav för de hyresrätter som ska byggas inom planområdet. Syftet med hyresnivåkravet är att ge fler möjlighet att hyra lägenheterna i området.

En byggaktörsgrupp bildades med representanter från Bonava, Botrygg, OBOS Kärnhem, Mannersons Fastigheter, SHH Bostad samt Slättö. Byggaktörsgruppen har tillsammans med kommunen tagit fram en stadsbyggnadsstruktur med tillhörande utredningar som underlag för detaljplanen.

I februari 2020 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att planarbetet för Stadsbyggnadsprojekt Berga fick inledas.

I januari 2021 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden genom delegation att detaljplan fick bli föremål för samråd vilket genomfördes januari till mars 2021. De synpunkter som lämnades under samrådet handlar bland annat om natur- och rekreationsvärden, bebyggelsens höjd och utbredning, trafikfrågor samt trygghet.

Synpunkter har framförts att bebyggelsen ligger för nära naturreservatet och dess värdefulla natur. Att den ekologiskt funktionella kopplingen mellan reservatet och Nötabacken inom planområdet försvinner. Att träd i Nötabacken inte bör sågas ner. Flera tycker att det öppna fältet istället bör bevaras som det är. Synpunkten har framförts att vyer mot Tinnerö Eklandskap försämrats.

Synpunkter har framförts om att bebyggelsen är för hög och tät och bör tas bort närmast Smedstadsdammarna och Nötabacken. Andra tycker att bostäderna bör byggas högre, men glesare. Flera tycker också att det är bra att området

bebyggs med fler bostäder och ser positiv på förslaget. Några önskar fler radhus och villor i området.

Flera invånare har synpunkter på trafiksituationen i anslutning till planområdet, både på Haningeleden och Söderleden och anser att trafiksituationen behöver förbättras innan fler bostäder byggs i området. Flera invånare ställer sig positiva till en ny gång- och cykeltunnel under Haningeleden.

Flera synpunkter har även framförts att tryggheten i området Berga bör förbättras. Flera kommentarer berör också att det måste byggas billiga lägenheter som alla invånare har råd med.

Efter samrådet och inför granskningen av detaljplanen har strukturen bearbetats bland annat för att tillgodose naturvärdena i området.

- Det sydvästra kvarteret utmed Haningeleden har utgått (kvarter E i samrådshandlingen) med syfte att skapa ett bredare spridningsstråk mellan Nötabacken, åkerholmen och Tinnerö eklandskap.
- Bebyggelsen i anslutning till Nötabacken har justerats avseende höjder och placeringar för att minska beskuggningen av ekmiljöerna. Två punkthus intill Nötabacken har utgått och ersatts av lägre radhus.
- Öster om åkerholmen har en radhuslänga bytt plats med två punkthus.
- Gång- och cykelporten under Haningeleden har flyttats till ett läge norr om Smedstad allé (väster om Haningeleden).
- Parkeringshuset har ersatts med två parkeringsgarage i kvarter A (västra) respektive kvarter D. Parkeringsgaragen är i två plan varav ett är under mark.

Efter att strukturen bearbetats har byggrätterna inom området fördelats mellan byggaktörerna. Byggaktörerna har skissat på respektive byggrätt med syfte att kvalitetssäkra detaljplanens föreslagna byggrätter och bestämmelser.

Ändringarna mellan samråd och granskning strider inte mot detaljplanens syfte och grundidé och bedöms inte föranleda någon nytt samråd. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen kan gå vidare till granskningsskedet.

Ekonomiska konsekvenser

Marken inom planområdet ägs idag av Linköpings kommun. Kvartersmarken för bostäder, exklusive de två radhusområdena, har inför planstart markanvisats till sex byggaktörer.

Stora delar av de utredningar som krävs för detaljplanen tas fram och bekostas av byggaktörerna, men kommunen står själv för interna kostnader för detaljplanarbetet samt kostnader för MKB-arbete.

I samband med genomförandet av detaljplanen ska kommunen bygga ny gatustruktur, nya parker och torg, ny infart från Haningeleden, samt en ny tunnel för en framtida cykellänk under Haningeleden. Området är idag i huvudsak ängsmark. Åtgärderna inom allmän plats bedöms som nödvändiga för att kunna genomföra exploateringen. Investeringarna inom allmän plats för ny gång- och cykelpart och parkområdet vid Tinnerbäcken kommer också ge vidare nyttor för hela Linköping, varvid inte hela investeringen betraktas som direkt exploateringsrelaterad.

Försäljning av kvartersmark genom markanvisning bedöms enligt gjorda kalkyler generera intäkter som överstiger kommunens kostnader för detaljplan, projektledning m.m. samt kommande kostnad för exploateringsrelaterade investeringar på allmän plats med cirka 17 miljoner kronor.

Det låga prognosticerade överskottet i relation till investeringsvolymen härleds till att markpris för hyresrätter satts lågt i markanvisning. Syftet har varit att stimulera låga byggkostnader och därmed låga hyresnivåer för bostäderna.

Jämställdhet

Inom ramen för planarbetet har ingen specifik jämställdhetsanalys gjorts, men frågorna kring jämställdhet har behandlats och redovisas i planbeskrivningen.

Utformning av fysiska miljöer påverkar människors beteende och upplevda trygghet. Detaljplanen innebär dock inte några åtgärder som medvetet ger olika förutsättningar för kvinnor och män eller pojkar och flickor. Ambitionen med detaljplanen är att skapa en miljö som ger likvärdiga förutsättningar för kvinnor och män att ta del av staden utbud, att vistas och röra sig i staden.

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

Detaljplanen och utförandet av allmänna platser prioriterar att de ska vara tillgängliga och användbara för gående och cyklister och därmed låta biltrafiken underordna sig. På det sättet ges alla invånare möjlighet att ta del av det offentliga rummet som arena för social kontakt och grannskap oavsett ålder, kön eller andra faktorer.

Skolan inom planområdet kan med fördel utformas så att lokalerna kan användas även utanför skoltid av exempelvis kultur- och föreningsliv. På det sättet kan skolan också bidra till en levande och trygg stadsmiljö.

Barnperspektiv

Målet är att skapa en trygg och säker stadsmiljö att röra sig i för små och stora. Bilparkeringen sker samordnat i två parkeringsgarage. Detta förväntas innebära färre biltrafikerörelser inne i området vilket gynnar barnen och ungdomar i deras närmiljö. Detaljplanen ger goda förutsättningar för barn och ungdomar att lätt och tryggt röra sig mellan tänkbara målpunkter inom planområdet men också inom stadsdelen. Strukturen gör det enkelt för barn och ungdomar att ta del av mötesplatserna som ordnas inom den allmänna platsmarken.

Lekfulla, stimulerande och varierade miljöer skapas i området dels inom allmän plats men också på kvartersmark. Det är nära till natur i hela området. Nötbacken i planområdets nordöstra del kommer fortsatt att betas av nötdjur några perioder under sommar och höst. Detta kan bli en målpunkt för såväl barn inom planområdet som barn i närområdet. Närheten till betesdjur och artrika naturmiljöer kan integreras i skolundervisning. Även bäckstråket kan nyttjas som lärmiljö för skolbarn i samband med att de tillgängliggörs.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till: