

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Lisa Setterdahl

2023-05-16

Dnr SBN 2016-686

Dnr KS 2023-469

Samhällsbyggnadsnämnden

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

### Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag tillstyrks.

### Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag tillstyrks.

### Förslag till kommunfullmäktiges beslut

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

### Ärende

Syftet med detaljplan i Berga för del av Smedstad 1:4 m.fl. är att utveckla stadsdelen Berga. Detaljplanen möjliggör 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.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen för staden (2010) och miljöbalken kapitel 3, 4 och 5. Beslut om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken togs i samband med beslut om granskning av detaljplanen. Betydande miljöpåverkan antas inte uppstå.

---

#### Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse - Detaljplan i Berga för del av Smedstad 1:4 m.fl. (Berga äng) antagande 2023-05-16.docx

Bilaga 1 Detaljplan Smedstad 1\_4 Plankarta

Bilaga 2 Detaljplan Smedstad 1\_4 Planbeskrivning

Bilaga 3 Detaljplan Smedstad 1\_4 Miljökonsekvensbeskrivning

Bilaga 4 Detaljplan Smedstad 1\_4 Samrådsredogörelse

Bilaga 5 Detaljplan Smedstad 1\_4 Granskningsutlåtande

## Bakgrund

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).



I mars 2017 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att starta Stadsbyggnadsprojekt Berga. Inriktningen för projektet var 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 Stadsplaneringsavdelningen (dåvarande Plankontoret) 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 fick 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 var att ge fler möjlighet att hyra lägenheterna i området.

En byggaktörsgrupp bildades med representanter från Bonava, Botrygg, OBOS Kärnhem, Mannersons Fastigheter, SHH Bostad (sedan 2022 omdöpt till Birger Bostad) samt Slättö. Byggaktörsgruppen har tillsammans med kommunen tagit fram en stadsbyggnadsstruktur med tillhörande utredningar som underlag för detaljplanen.

### Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanen syftar till att ge plats för cirka 800-900 bostäder med inslag av centrumverksamhet där så är lämpligt samt två delvis underjordiska parkeringsgarage. Vidare syftar detaljplanen till att säkerställa plats för en skola med tillhörande skolgård.

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 Nötabackens västra sida föreslås fem punkthus och två radhuslängor. Längre in i området, öster om åkerholmen reserveras mark för 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 miljökonsekvensbeskrivning (MKB) är naturmiljö och vattenmiljö. Efter genomförd miljöbedömning och anpassningar av planförslaget bedöms detaljplanen inte innebära betydande miljöpåverkan.

Med hänsyn till planområdets lokalisering i närheten av och delvis inom Natura 2000-området Tinnerö eklandskap, kräver exploateringen tillstånd enligt 7 kap. 28 a § 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 miljökonsekvensbeskrivning som tillhör detaljplanen. Natura 2000 är ett statligt intresse och tillståndsprövningen hanteras av länsstyrelsen och sker parallellt med detaljplaneprocessen. Ansökan om tillstånd lämnades in till länsstyrelsen i juli 2022. Den 4 maj 2023 beslutade Länsstyrelsen i Östergötland att ge kommunen tillstånd.

Inom planområdet finns sex områden som omfattas av det generella biotopskyddet enligt förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken. För att möjliggöra föreslagen bebyggelsestruktur inom planområdet behöver fem av de biotopskyddade områdena tas bort. Dispensansökan lämnades in till länsstyrelsen i oktober 2022. Länsstyrelsen i Östergötland avser meddela beslut under maj 2023.

Detaljplanen innebär ett intrång i naturreservatet Tinnerö eklandskap med anledning av den nya gång- och cykelporten under Haningeleden samt breddning av Haningeleden på grund av den nya infarten till området. Tinnerö eklandskap är ett kommunalt reservat, vilket innebär att det är Bygg- och miljönämnden, Linköpings kommun som beslutar om dispens ska ges för föreslagna åtgärder eller inte. Prövning av dispensansökan, för intrång i naturreservatet, sker parallellt med detaljplaneprocessen.

### Planprocessen

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.

I september 2022 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att detaljplanen fick bli föremål för granskning samt att betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken inte antas uppstå till följd av detaljplanen.

Samhällsbyggnadsnämnden godkände även exploateringskalkylen vid detta tillfälle. Granskning genomfördes september till november 2022. Inkomna synpunkter och stadsplaneringsavdelnings kommentarer redovisas i granskningsutlåtandet (bilaga 5).

Granskning har skett enligt 5 kap. 18-24 §§ plan- och bygglagen. Efter granskningen har mindre, redaktionella ändringar gjorts av planförslaget. Ändringar redovisas under rubriken *Ändringar efter granskning* i planbeskrivningen (bilaga 2). Dessa ändringar är små och strider inte mot detaljplanens syfte och grundidé. Någon ny granskning bedöms inte behövas. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen kan antas.

## **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 detaljplanearbetet samt kostnader för MKB-arbete.

I samband med genomförandet av detaljplanen ska kommunen bygga ny gatustruktur, nya parker och torg, nya infarter från Haningeleden och Söderleden, 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 cykelport 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 prognostiserade 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.

Detaljplanen möjliggör byggnation av en ny skola för upp till 420 elever. Utbildningsförvaltningen bedömer dock att ett genomförande av bostäderna inom detaljplanen inte kräver att skolan uppförs initialt. Om beslut tas att uppföra skolan uppstår kostnader för Lejonfastigheter och Utbildningsförvaltningen.

Utbyggnaden enligt detaljplan innebär också kostnader för Tekniska verken för genomförande av ledningsinfrastruktur för att försörja området.

Planområdets bostadsbebyggelse beräknas byggas ut under ca 5 år efter att nödvändiga gatu- och ledningsinfrastruktur har byggts ut. Den tekniska infrastrukturen kommer att byggas ut i samband med allmän plats i ett tidigt skede.

## **Kommunala mål**

Detaljplanen har kopplingar till följande av kommunfullmäktiges mål:

- Ett attraktivt och tryggt Linköping
- Ett klimatsmart Linköping
- Ett Linköping med rikt kultur-, fritids och idrottsliv

[Länk till kommunfullmäktiges övergripande mål](#)

## **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.

De allmänna platserna inom planområdet utformas för att ge alla invånare möjlighet att ta del av det offentliga rummet som arena för social kontakt och grannskap oavsett ålder, kön eller andra faktorer.

Om skolan byggs ut kan den 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. Fram till att kvartersmark för skola tas i anspråk för byggnation kan marken användas för aktiviteter såsom odling eller andra aktiviteter för att skapa rörelse och liv för såväl besökare som boende.

## **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 områden. Nötabacken 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.

### **Samråd**

Samråd och granskning av planförslaget har genomförts med berörda myndigheter, sakägare, föreningar, närboende, kommunala bolag och förvaltningar under planprocessen.

### **Information eller förhandling enligt lag (1976:580) om medbestämelsen i arbetslivet**

MBL-information eller förhandling är inte påkallad.

Kommunledningsförvaltningen

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Paul Håkansson

Leif Lindberg, samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet skickas till:  
Kommunstyrelsen