

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Åsa Westergren

2023-06-02

Dnr SBN 2019-508

Dnr KS 2023-320

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan i Lingham för del av Himna 11:4 m fl - Norra Lingham, antagande

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag tillstyrks.
2. Exploateringskalkyl för genomförande av Detaljplan i Lingham för del av Himna 11:4 m.fl. (Norra Himna) godkänns.

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag tillstyrks.

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

1. Detaljplan i Lingham för Himna 11:4 (Norra Himna) antas.

Ärende

Planförslaget omfattar den första utbyggnadsetappen i västra Lingham, Norra Himna, som avses bli en hållbar stadsdel med en varierad, småskalig bebyggelse. Planförslaget inrymmer cirka 330 bostäder, en skola för 480 elever, en förskola för 120 barn, en fullstor idrottshall och ett vårdboende med cirka 60 platser. Planförslaget omfattar ett cirka 33 hektar stort område som huvudsakligen ägs av Linköping kommun. Planområdet utgörs idag till största delen av åkermark.

En struktur av parker och grönstråk, bil-, gång- och cykelvägar byggs ut och sammankopplas med befintlig struktur i Lingham. Centralt genom planområdet anläggs ett park- och skyfallsstråk som i norr mynnar ut i två fördröjningsdammar. De offentliga miljöerna ska tillsammans med byggnaderna samverka och skapa en helhet som bidrar till områdets attraktivitet. Barns rörelse och miljöer för fysisk aktivitet är en viktig utgångspunkt i utformningen och gestaltningen. De offentliga miljöerna gestaltas för att vara trygga, tillgängliga och omväxlande.

Bebyggelsen utgörs av flerbostadshus och småhus i 1-3 våningar uppdelade i mindre kvarter, med gemensamma grönytor avsedda för sociala möten såväl som dagvattenfördröjning, ekosystemtjänster och goda närmiljöer för barn och unga.

Parkering sker i samlade lösningar inom kvarteren. Mobilitetstjänster avses erbjudas boende.

Beslutet avser Himna del 1 (norra Himna), som för sig självt innebär en ekonomisk risk för kommunen men sett till kommande exploatering av Himna del 2 (södra Himna) så beräknas nettot för kommunen bli positivt.

Detaljplanen är förenlig med den fördjupning av översiktsplanen som gäller för Lingham sedan juni 2011.

Under planarbetet har ett hållbarhetsprogram arbetats fram som sedan resulterat i ett hållbarhetsprogram.

Till detaljplanen hör även en miljökonsekvensbeskrivning. Beslut om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken har tagits i samband med beslut om granskning av Detaljplan i Lingham för Himna 11:4 (Norra Himna). Betydande miljöpåverkan antas inte uppstå.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår samhällsbyggnadsnämnden tillstyrka kommunstyrelsen i sin beredning inför kommunfullmäktiges beslut att detaljplan i Lingham för Himna 11:4 (Norra Himna) ska antas.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse - Detaljplan i Lingham för del av Himna 11:4 m fl - Norra Lingham, antagande, 2023-06-02

Bilaga 1 - Detaljplan Himna 11_4 Plankarta del 1

Bilaga 2 - Detaljplan Himna 11_4 Plankarta del 2

Bilaga 3 - Detaljplan Himna 11_4 Planbeskrivning

Bilaga 4 - Detaljplan Himna 11_4 Miljökonsekvensbeskrivning

Bilaga 5 - Detaljplan Himna 11_4 Samrådsredogörelse

Bilaga 6 - Detaljplan Himna 11_4 Granskningsutlåtande

Bilaga 7 - Detaljplan Himna 11_4 Hållbarhetsprogram – Godkännande 2021-06-23

Bakgrund

I Gemensam översiktsplan för Linköping och Norrköping från 2010 är Linghem utpekad som en prioriterad utvecklingsort. Ambitionen är att utveckla Linghem till en attraktiv småstad, med arbetsplatser, olika typer av boende och bra service.

I den fördjupade översiktsplanen för Linghem från 2011 är västra Linghem ett av två större utvecklingsområden för ny bebyggelse på orten med anledning av närheten till pendeltågsstationen inom en sträcka av 1,5 kilometer.

Under 2018 togs en övergripande strukturbild fram för området mellan förbifarten och befintliga Linghem - Himna. Strukturskissen redovisade en översiktlig struktur och en vision för området. Himnaområdet har därefter etappindelats i tre detaljplaner som fördjupar och konkretiserar visionen; Norra Himna, Södra Himna och Södra infarten. Aktuell detaljplan omfattar Norra Himna.

Den 24 april 2019 beslutade samhällsbyggnadsnämnden om start av detaljplan för den första utbyggnadsetappen Norra Himna. I samband med det togs även beslut om att utarbeta en miljö- och hållbarhetsprofil för området Himna vilket har resulterat i ett hållbarhetsprogram som har utmynnat i en handlingsplan med konkreta åtgärdsförslag.



Orienteringsbild över planområdet, plangränsen visas med röd linje.

Markanvisning planeras genomföras när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Trafikverket har parallellt tagits fram vägplaner för ny anslutning till Linghem, en ny avfart från väg 796 samt en förbifart förbi Linghem, väster om samhället. Två infartsvägar ansluts till Linghem från förbifarten. Den norra infartsvägen kommer att ansluta till Linghem mellan Himnabadet och Lingsheden, och den södra infarten ansluter till Himnavägen söder om Lingshems centrum. Infartsvägarna västerifrån ersätter befintliga undermåliga infartsvägar norrifrån till Linghem samt bidrar till att minska genomfartstrafiken inne i Linghem.

Samråd och granskning har skett enligt 5 kap. 18-24 §§ plan- och bygglagen. Samråd genomfördes i oktober 2021. Ett digitalt samrådsmöte genomfördes med anledning av pandemin. Det fanns möjlighet till interaktion genom frågor via en chat. Sammanlagt inkom 13 samrådsyttranden. Granskning genomfördes december 2022 - januari 2023. Sammanlagt inkom 9 granskningsyttranden. Yttrandena har bl.a. handlat om ianspråktagande av jordbruksmark, påverkan på kulturhistoriska bebyggelsemiljön i Himna by.

Efter granskningen har endast mindre, redaktionella ändringar gjorts i planförslaget.

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 i Lingham för del av Himna 11:4 m.fl (Norra Himna) är en förutsättning för planerad utvecklingen i Lingham i enlighet med översiktsplanen.

I samband med genomförande av detaljplanen ska kommunen bygga ny gatustruktur samt anlägga ett skyfallsstråk, ny stadsdelspark, dagvattendammar samt göra ombyggnationer på Himnavägen. Åtgärderna inom allmän plats bedöms som nödvändiga för att kunna genomföra exploateringen. Dessutom omfattar genomförandet av detaljplanen att kommunen medfinansierar utbyggnaden av Trafikverkets vägplan "Väg 757, förbifart" samt utbyggnaden av lagakraftvunnen detaljplan i Lingham för del av Himna 1:3 m.fl. ("Södra infarten").

Kommunens utbyggnad av västra Lingham som helhet (samtliga utbyggnadsetapper) förväntas ge ett ekonomiskt överskott utifrån de tidiga kalkyler som gjorts, p.g.a. den stora mängd kommunal mark som kommer att planläggas och säljas. Exploateringen förutsätter dock framtunga investeringar i infrastruktur, inte minst kommunens del i finansieringen av omläggningen av den statliga vägen 757 och anläggandet av ny infart till Lingham (Södra infarten). Därtill innehåller detaljplan för Norra Himna även en stor andel mark planlagd för kommunal service som inte genererar några försäljningsintäkter, samt utbyggnad av ett antal kommunala anläggningar såsom stadsdelspark och skyfallsstråk. Dessa är till nytta även för kommande utbyggnadsetapper inom västra Lingham.

Det medför att detta projekt, Himna Norra medför en ekonomisk förlust om cirka 40 mnkr men är en förutsättning för att kunna genomföra nästa projekt i västra Lingham, Himna Södra. Himna södra förväntas generera ett större överskott på 65 miljoner vilket totalt sett innebär ett positivt netto om uppskattningsvis 25 mnkr för de två delarna av Västra Lingham.

Det föreligger därför en ekonomisk risk i att anta detaljplanen för Norra Himna, om inte kommande utbyggnadsetapper enligt Strukturskiss för Västra Lingham kommer att kunna fullföljas/genomföras enligt intentionerna.

Genomförande av detaljplanen genererar behov av skola, förskola, idrottshall och teknisk infrastruktur. Därtill möjliggör detaljplanen ett vårdboende.

Detaljplanen innehåller skola för 480 elever, förskola avsedd för 120 barn, vårdboende med cirka 60 vårdplatser, fullstor idrottshall samt 6 tekniska anläggningar avsedda för att försörja stadsdelen med el, vatten- och avlopp och värme.

Utbyggnad enligt detaljplanen innebär kostnader för de kommunala bolagen Lejonfastigheter och Tekniska verken samt de kommunala förvaltningarna Utbildningsförvaltningen, Social- och omsorgsförvaltningen samt Kultur- och fritidsförvaltningen. Planområdet beräknas byggas ut under ca 15 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 har koppling 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](#)

Motiv för beslutet

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

Jämställdhet

Prisrimliga bostäder av olika bostads- och upplåtelseformer av olika storlek avses uppföras i Norra Himna. Det ger förutsättningar för en bredd bland de som kan komma att bo i området sett till kön, ålder, ursprung och inkomst. En analys av befintligt bostadsbestånd har genomförts som visar på en hög andel småhus och äganderätter. Offentliga miljöer utformas och gestaltas för att vara trygga och trivsamma platser för alla.

Barnperspektiv

Under planarbetet har en barnkonsekvensanalys genomförts där två femteklasser från Himnaskolan deltagit. De har besvarat på enkätfrågor om bl.a. hur de rör sig i Lingham, vilka fritidsaktiviteter de utövar, om och hur de använder grönområden och parker samt frågor som rör otrygghet och önskemål om framtida utbud i Lingham. De har även svarat på vilka deras favoritplatser i Lingham är. Kultur- och fritidsförvaltning har varit delaktiga gällande inspel om barns aktiviteter och rörelse i vardagen, hur vi på olika sätt kan skapa miljöer som uppmuntrar och utmanar barn till rörelse. Strukturen i Norra Himna bedöms kunna ge barn goda förutsättningar att röra sig i trafiksäkra miljöer, i bl.a. gröna stråk som med rätt gestaltning skapar inbjudande miljöer för barn och unga i alla åldrar. Bostadsgatorna utformas för att kunna nyttjas av alla trafikanter i en lugn trafikmiljö. Torget och parkerna kompletterar befintligt utbud i Lingham och skapar omväxling i uttryck, upplevelse och funktion. Ett gestaltungsförslag av allmän plats har tagits fram.

Samråd

Samråd har genomförts med berörda myndigheter, sakägare, närboende, kommunala bolag och förvaltningar.

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