

Miljö- och
samhällsbyggnadsförvaltningen
Alisa Basic

2023-10-06

Dnr SBN 2023-510

Samhällsbyggnadsnämnden

Inriktning för prioritering av detaljplaner 2023 - 2026

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Den föreslagna inriktningen för prioritering av detaljplaner godkänns.

Ärende

Linköping är en kommun med stark tillväxt och intresset för att bygga i Linköping är stort. Antalet förfrågningar och idéer som behöver detaljplaneläggning för att kunna genomföras är därmed också stort. Det är efterfrågan på såväl detaljplaner för bostadsbyggnation, detaljplaner för utveckling av verksamhetsområden samt detaljplaner för vidareutveckling av samhällsfastigheter. Detta ställer krav på en medveten prioritering av planuppgifterna i förhållande till bl.a. politiska målsättningar för Linköpings utveckling och förvaltningens resurser för planering och plangenomförande.

Samhällsbyggnadsnämndens inriktning för prioritering av detaljplaner består av två delar som närmare beskrivs under ärendets bakgrund.

- Övergripande ingångsvärden
- Prioriteringsprinciper för åren 2023–2026 (mandatperioden)

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Inriktning för prioritering av detaljplaner 2023 – 2026, 2023-10-06

Bakgrund

Antalet förfrågningar och idéer som behöver detaljplaneläggning för att kunna genomföras är stort och antalet årligen nyinkomna förfrågningar har de senaste åren överskridit det årliga utrymmet för att påbörja nya detaljplaner. Detta ställer krav på en medveten tidsprioritering av planuppdragen i förhållande till bl.a. politiska målsättningar om bostadsbyggande och ett utvecklat näringsliv.

Kommunen har för närvarande en mycket god planreserv och planberedskap motsvarande många års behov av bostadsbyggande.

Övergripande ingångsvärden

De övergripande ingångsvärdena nedan utgör grunden för Samhällsbyggnadsnämndens prioriteringsprinciper. Ingångsvärdena grundar sig i flera delar i policys och inriktningar som kommunen beslutat om genom olika styrdokument, exempelvis bostadsförsörjningsprogrammet. Ingångsvärdena är långsiktiga och utgör grunden för Samhällsbyggnadsnämndens vidare prioriteringsprinciper för mandatperioden. Ingångsvärdena kan behöva viktas, ställas i relation till varandra och till helheten för att uppnå ambitionerna om en långsiktig hållbar utveckling av kommunen.

Övergripande ingångsvärde som skall vara gällande vid prioritering av detaljplaner:

1. Riktlinjer för bostadsförsörjning. Riktlinjerna anger bland annat vilken beredskap kommunen ska ha för årligt bostadsbyggande samt vikten av variation av bostadstyper och upplåtelseformer vid planeringen i syfte att medverka till en hållbar, jämlik och varierad stadsbyggnad för kommunens alla invånare.
2. Etableringspolicyn. Kommunen ska aktivt arbeta för att tillgodose näringslivets behov i sin planering och prioritera såväl planläggning av egen mark som planläggning av privatägda fastigheter för att möjliggöra expansion eller nya etableringar.
3. Geografisk spridning. Prioritering av detaljplaner behöver ställas i relation till exempelvis redan pågående planering, färdiga outnyttjade byggrätter i detaljplaner inom ett visst geografiskt område med syfte att sprida planeringen för en långsiktigt hållbar utbyggnad av kommunen.
4. Samordning. En detaljplan kan prioriteras eller prioriteras ner till förmån för att det finns en samordningseffekt av att driva en samlad detaljplanering och/eller genomförande för flera fastigheter, flera delområden eller för flera fastighetsägare/exploatörer. Samordningseffekter kan uppnås både hos aktuell

exploatör/exploatörer och resursmässigt hos kommunen. Behov av att samordna byggnationens påverkan på trafik och näringsliv kan komma att påverka prioritering, i synnerhet i stadskärnan.

5. Genomförande och tidplan. Kommunen ska prioritera resurser på planprojekt som förväntas och av exploatören ämnas genomföras direkt efter lagakraftvunnen detaljplan.
6. Outnyttjade byggrätter och pågående planering. I de fall där en byggaktör har utnyttjad byggrätt i färdiga detaljplaner eller redan har viss andel pågående planering, skall om möjligt annan byggaktör ges företräde vid start av detaljplan.
7. Osäkerheter eller begränsande förutsättningar. Prioritering av detaljplaner kan påverkas av osäkra eller begränsande förutsättningar. Detta kan exempelvis vara osäkerheter och behov av omfattande och/eller statlig infrastruktur, oklara planeringsförutsättningar såsom flygbuller mm. Oklara förutsättningar där detaljplanearbetets utfall inte kan förutses bör leda till ett avslag på ansökan om planbesked.

Samhällsbyggnadsnämndens prioriteringsprinciper

Samhällsbyggnadsnämndens prioriteringsprinciper utgör inriktningen för vilka detaljplaner som skall prioriteras och inte prioriteras under mandatperioden. Principerna grundar sig i ingångsvärden ovan samt rådande planberedskap (pågående detaljplaner och byggrätter i laga kraftvunna detaljplaner) som för tillfället är stor och under mandatperioden inte kräver fokus på detaljplaner för stora volymer bostäder.

- Prioriteringsprinciperna gäller tills ny inriktning beslutas i ny mandatperiod eller tills Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att justera prioriteringsprinciperna.
- Principerna anger politisk prioritet och inriktning för mandatperiodens starter av detaljplaner.
- Principerna styr hur förvaltningen övergripande ska prioritera mellan/inom de olika kategorierna av planbesked som beviljats.
- Principerna är övergripande och generella. Viss justering, precisering eller avväganden kan behöva göras av förvaltningen inom ramen för den årliga verksamhetsplaneringen. Justeringar kan även behöva göras utifrån faktorer som förvaltningen inte påverkar, exempelvis marknadsläge eller lagstiftning.

- Pågående detaljplaner, redan startade eller för år 2023 planerade att starta ska fullföljas, detta då inledande intern planering och dialog med byggaktörer redan påbörjats.

Detaljplaner med följande inriktning/innehåll skall ges prioritet för start under mandatperioden. Prioriteringen av starter detaljplaner behöver göras tillsammans med de övergripande ingångsvärdena enligt ovan. Kategorieran nedan är utan någon inbördes prioritering.

- Kommunalt och regionalt behov av vård, omsorg, skola, kultur och fritid. Kommunala förvaltningars fastställda lokalförsörjningsplaner samt andra kommunala och regionala behov skall prioriteras. Prioritet ges särskilt till de detaljplaner där behovet hos de kommunala förvaltningarna är särskilt ekonomiskt motiverat eller verksamhets- eller tidsmässigt viktigt.
- Trygghet, social hållbarhet och integration. Detaljplaner för förtätning i områden med socioekonomiska utmaningar och i områden i behov av ökad trygghet skall prioriteras. Rätt typ av förtätning inom områdena möjliggör för ökad trygghet, social hållbarhet, breddad socioekonomisk struktur och ökad blandning av boende och upplåtelseformer. Prioritet under mandatperioden är Skäggetorp och Ryd, då flertalet detaljplaner är pågående eller färdiga i Berga. Prioritet av detaljplaner som stärker områdenas centrum, stadsdelsnod ska ges företräde. Detaljplaner som i linje med bostadsförsörjningsprogrammet erbjuder andra upplåtelseformer/boendeformer än majoriteten i segregerade områden skall prioriteras. Det kan exempelvis vara flerbostadshus, hyresrätter eller billiga bostäder i områden som Ekängen eller småhus/radhus/bostadsrätter/äganderätter i Ryd eller Skäggetorp.
- Kommunal infrastruktur och kommunala tekniska anläggningar. Detaljplaner för kommunal infrastruktur, samhällsviktig teknisk infrastruktur och miljö- och hållbarhetsinnovationer som skapar grunden för annan hållbar stadsutveckling och strukturer skall prioriteras.
- Ostlänken och nytt stationsområde. Detaljplaner till följd av utbyggnaden av Ostlänken skall prioriteras. Detta gäller såväl detaljplaner för infrastruktur, stadsutveckling, justeringar och ersättning av verksamhetsmark eller andra behov föranledda av Ostlänkens utbyggnad. Det är viktigt att prioritera projekt som stärker kopplingar och stråk mellan nytt stationsområde och befintlig innerstad.
- Småhus. Detaljplaner för småhus (radhus, parhus, kedjehus och friliggande bostäder) och en geografisk spridning av dessa i kommunen skall prioriteras. Tyngdpunkt under mandatperioden på större/mer omfattande detaljplaner föreslås i utvecklingsorterna

Ekängen och Ljungsbro/Berg där möjligheten för bland annat god kollektivtrafik och kommunal service bedöms som god. Planeringen för utbyggnaden av Ekängen och Ljungsbro/Berg behöver ske stegvis och trots tidigare beslut om beräknad planstart kan godkända planbesked behöva invänta prioritering pga. pågående planering och behov av hållbar utveckling av orterna.

- F. Stadskärnan. Detaljplaner avseende förtätning i stadskärnan skall prioriteras för att skapa mer och bättre innerstad. Detaljplanerna skall medverka till att fullfölja avsiktsförklaringens (Framtidens stadskärna) inriktningar genom att bland annat skapa varierad markanvändning, en levande innerstad, levande bostadsområden och ökad nattbefolkning.
- G. Verksamheter/industri/forskning/science/kontor/upplevelse/hotell/besöksnäring. Detaljplaner för utökning och nyetablering för näringslivets utveckling skall prioriteras.
- H. Stads- och stadsdelsnoder i ytterstaden. Detaljplaner för utveckling av stads- eller stadsdelsorder med strategisk betydelse för ytterstadens utveckling skall prioriteras. Detaljplaner skall möjliggöra för bland annat ökad trygghet, integration, stadsdelsnära service, minskat bilberoende och ökat underlag för kollektivtrafik.

Detaljplaner med följande inriktning, innehåll skall primärt inte ges prioritet för start under mandatperioden, då detaljplaner enligt kategori A-H skall vara den primära prioriteringen. I vissa fall kan detaljplaner inom kategorierna ändå starta utifrån olika orsaker, bland annat utifrån övergripande ingångsvärden som exempelvis samordning med prioriterade detaljplaner.

- I. Förtätningar i innerstaden och ytterstaden (utanför stads- och stadsdelscentrum kategori H). Detaljplaner för förtätningar inom den utökade innerstaden (ej stadskärnan) och ytterstaden skall inte prioriteras under mandatperioden (avgränsning enligt översiktsplan). Dessa typer av detaljplaner prioriteras inte på grund av att planberedskapen är stor (pågående detaljplaner) och att planreserv (byggrätter i antagna detaljplaner) för flerbostadshus är stor efter flera år av prioritering av detaljplaner för flerbostadshus. Prioritet av detaljplaner för flerbostadshus ges istället till stadskärnan (kategori F), stads- och stadsdelscentrum (kategori H) och framtida stationsområde (kategori D).
- J. Kommande etapper av större bostadsprojekt på kommunal mark. Detaljplaner för exempelvis Vallastadens fortsättning, nästa etapp Himna (Linghem) och Vikingstad skall inte prioriteras under mandatperioden. Motivet är delvis det samma som för kategori I, dvs

då kommunen redan har en stor planberedskap och planreserv där en betydande del utgör byggrätter på kommunal mark för både flerbostadshus och småhus.

- K. Detaljplaner tillhörande utbyggnad av vatten- och avlopp, VA-planer. Detaljplanering och planering för VA-utbyggnad behöver samordnas. Utöver prioritering av start av förstudie för eventuellt utökning av VA-område för Fjälla (med eventuella efterföljande ansökningar om detaljplaner), ligger övriga detaljplaner för planering och utbyggnad enligt VA-planen senare än aktuell mandatperiod. Dvs detaljplan för Skinnarhagen, Kristineberg, Svensberga och Holmen ligger enligt VA-planen med start förstudie och detaljplan först efter år 2030.

Ekonomiska konsekvenser

Prioritering av detaljplaner påverkar Samhällsbyggnadsnämndens budgetar för exploatering, investering samt fysisk planering. Prioriteringen behöver därför gå hand i hand med arbetet med årlig internbudget för nämndens verksamhet. Prioriteringen behöver även stämma överens med kommunens lokalförsörjningsplanering samt de kommunala bolagens investeringsplanering.

Kommunala mål

Inriktningen för prioritering av detaljplaner stödjer flertalet av såväl de kommunövergripande målen som samhällsbyggnadsnämndens mål. På kommunövergripande nivå handlar det om bl.a. målen om ett växande Linköping med ett näringsliv i framkant samt ett Linköping med minskad segregation. För Samhällsbyggnadsnämndens räkning berörs i synnerhet målet om att möta behoven för ett växande Linköping. Den fysiska planeringen ska skapa förutsättningar för en varierad bebyggelse där både stad och landsbygd kan växa på ett socialt hållbart sätt, varför även målet om minskad segregation genom mer jämlika livs- och boendemiljöer berörs.

[Länk till kommunfullmäktiges övergripande mål](#)

Jämställdhet

En jämställdhetsanalys har inte gjorts för ärendet, då detta inte bedöms relevant. Inriktningen för prioritering av detaljplaner bedöms påverka kvinnor och män på ett likvärdigt sätt. Närmare konsekvenser av den fysiska planeringen hanteras i respektive plandokument.

Uppföljning och utvärdering

Uppföljning sker genom ordinarie uppföljning i enlighet med kommunens process för mål- och verksamhetsstyrning. Flertalet av indikatorer kopplade till samhällsbyggnadsnämndens mål mäter beredskap för byggnation och annan fysisk utveckling inom kommunen. Samhällsbyggnadsnämnden kommer regelbundet att få information om pågående detaljplaner och planprioriteringen.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Alisa Basic