

# PM: Bedömning av aktualitet för planprogram Skäggetorp

Underlag till tjänsteskrivelse *Inriktning för fortsatt  
bebyggelseutveckling i Skäggetorp*

## Bakgrund

### Planprogram Skäggetorp (2017)

I december 2017 godkände Samhällsbyggnadsnämnden ett planprogram för Skäggetorp. Planprogrammet föreslår bland annat att befintliga markparkeringar ersätts med parkeringar i parkeringshus för att kunna bygga bostäder på den frigjorda marken. Nya kompletterande byggnadstyper ska tillföra de typer som saknas eller som det finns väldigt lite av i dagsläget. Den största delen av kompletteringen föreslås främst bestå av villor, radhus, kedjehus, parhus etcera för att bidra till variation. En viss komplettering av nya flerfamiljshus föreslås tillföras för att skapa ökad täthet och variation i både utformning och boendeform.

Planprogrammets vision är att ny bebyggelse kan utformas för att skapa en större tydlighet mellan offentlig, halvprivat/halvoffentlig och privat mark. Programmet föreslår att nya byggnader har entréer vända mot offentliga gator och stråk och att grönstrukturen i stora drag bibehålls, utvecklas och kopplas ihop med omgivande grönstruktur.

Planprogrammets grundidé är att stärka de sociala kvaliteterna och länka samman Skäggetorp med omgivande stadsdelar.

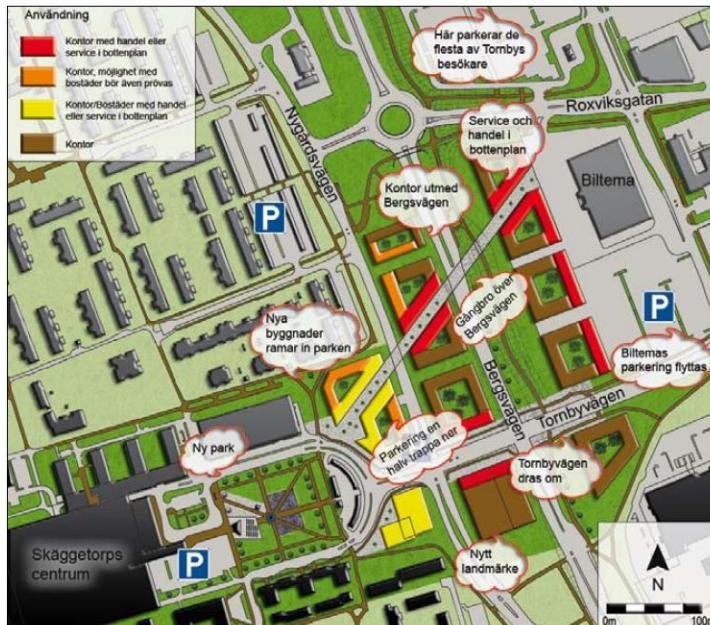


Utsnitt ur programkarta för Planprogram för Skäggetorp

## Uppstart av detaljplan för Gåsen (2020)

Den första detaljplanetappen att starta efter programmets godkännande var för del av kvarteret Gåsen i nordöstra Skäggetorp. Tidigt i detaljplaneprocessen identifierade Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen utmaningar kring genomförande av föreslagna exploatering enligt planprogrammet. Vissa avsteg från planprogrammets intentioner var därför nödvändiga. Avstegen gällde bland annat bebyggelsestrukturen som i programmets vision innehöll en övervägande del småhus samt anläggande av parkeringshus.

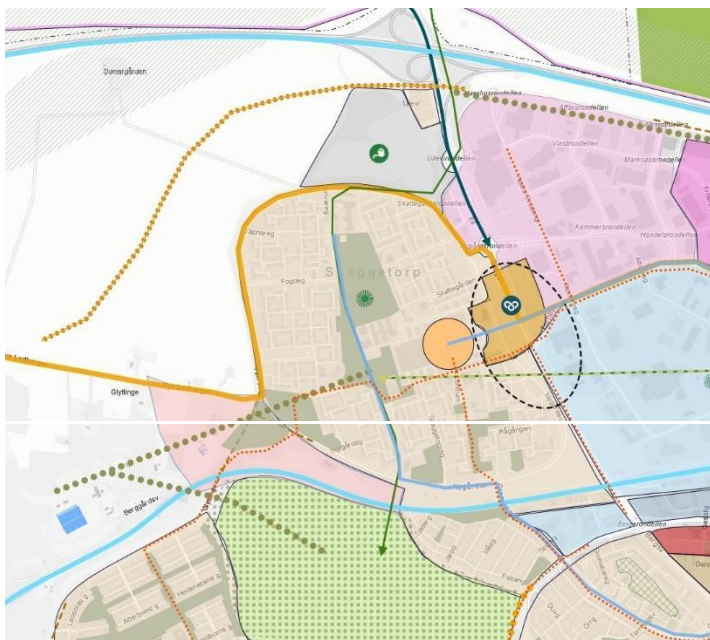
## Förhållande till kommunens översiktsplaner



I *Översiktsplan för staden Linköping (2010)* föreslås en idéskiss för förtätning mellan Skäggetorp och Tornby. Den nya bebyggelsen föreslås innehålla kontor, handel och bostäder. Idéskissen innehåller även en omdragning av Tornbysvägen.

*Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad (2022)* är ett tillägg till kommunens översiktsplan. Utvecklingsplanen föreslår en strategi för hur Linköpings ytterstad kan utvecklas på ett hållbart sätt med fokus på den byggda miljön och vissa frågor som särskilt saknades i översiktsplanen för Linköping.

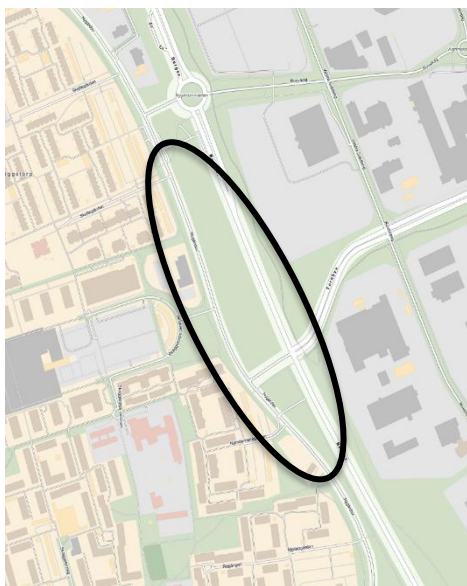
I *Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad* föreslås ett antal inriktningar för Skäggetorps utveckling. Flera av inriktningarna stämmer inte överens med planprogrammet på grund av ändrade förutsättningar sedan programmets godkännande. En del visioner kräver fortsatt utredning. Området mellan Skäggetorp och Tornby som i översiktsplanen presenteras i en idéskiss, är även fortsatt utpekat i ytterstadsplanen



som ett utredningsområde för framtida planering. Nedan följer en mer detaljerad genomgång av ytterstadsplanens inriktningar för Skäggetorps utveckling som fortsatt gäller.

### **Utredningsområde mellan Bergsvägen och Nygårdsvägen**

I *Utvecklingsplan för ytterstaden* har det obebyggda området mellan Bergsvägen och Nygårdsvägen samt uträtning av Tornbyvägen och exploatering kring denna märkts ut som ett särskilt *Utredningsområde*. Området pekats ut som en knutpunkt med schematiskt läge för kommunikationer och som ett fokusområde för stadsutveckling.



Utredningsbehovet avser inte bara hur området mellan Bergsvägen och Nygårdsvägen kan användas i framtiden utan även hur en uträtning av Tornbyvägen kan genomföras. I planprogrammet tas uträtningen av Tornbyvägen upp som en möjlighet att förbättra befintlig struktur och erbjuda mer verksamhetsmark.

Både i planprogrammet och ytterstadsplanen tas det obebyggda området mellan Bergsvägen och Nygårdsvägen upp, men exploatering inom det är inte aktuell förrän området utretts i sin helhet. Varken planprogrammet eller ytterstadsplanen når den grad av analys som krävs för att gå vidare med utveckling av området.

### **Exploatering nordväst om Skäggetorp**

I *Utvecklingsplan för ytterstaden* har småhusområdet nordväst om Skäggetorp (väster om Nygårdsvägen) bedömts som olämpligt att exploatera. Delvis med grund i Nygårdsvägens framtida funktion som y-ring men också kopplat till svårigheter i frågor om försvarsmaktens påverkansområde för flygbullerkurvan (se nedan) samt exploatering av jordbruksmark.

I programmet motiverades inanspråkandet av jordbruksmarken med att intresset att bygga kompletterande bostäder, majoriteten småhus, i Skäggetorp vägde tyngre än bevarande av jordbruksmark. Planprogrammet föreslår att ca 33 hektar jordbruksmark tas i anspråk för att möjliggöra upp till 580 nya bostäder. I och med ställningstaganden i ytterstadsplanen har området för utökning av Skäggetorp mot nordväst förklarats inaktuellt för exploatering.

### ***Nygårdsvägens framtida funktion som yttre ring och påverkan på det nordvästra småhusområdet***

*Utvecklingsplan för ytterstaden* föreslår att Nygårdsvägen mellan Nya Ledbergsvägen och Nygårdsrondellen blir y-ring och därmed ett huvudstråk för biltrafik. En omvandling till y-ring skulle innebära en större mängd trafik, färre anslutningsmöjligheter, buller och en ökad barriäreffekt. Sammantaget skulle det innebära en mindre lämplig utveckling av bostäder på norra sidan Nygårdsvägen.

I ytterstadsplanen presenteras ett alternativt utredningsområde för y-ring, som går i en sträckning mer väster om Skäggetorp. Sträckningen bedöms i dagsläget inte längre som aktuell, då utökning av Skäggetorp mot nordväst inte längre är aktuell. Även i kommunens trafiknätsanalys föreslås denna sträcka utgå.

### ***Kollektivtrafikstråk genom Skäggetorp***

I planprogrammet presenteras två kollektivtrafikstråk genom Skäggetorp, ett i nordsydlig riktning genom centrala Skäggetorp samt ett i väst-östligt stråk. I ytterstadsplanen tas endast det nordsydliga stråket upp, men frågan är inte tillräckligt utredd. Det väst-östliga stråket bedöms inte längre aktuellt. Kollektivtrafikfrågorna hanteras fortsatt av Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i kommunens löpande arbete med parkering och utveckling av kollektivtrafiken.

## ***Analys av aktualitet för Planprogram Skäggetorp (2023)***

Sammantaget visar bakgrunden på en komplexitet i genomförandet av *Planprogram Skäggetorp* i den *helhet* som krävs för att fullt ut uppnå planprogrammets syfte och intentioner.

Linköpings kommun saknar rådighet över flera av de visioner som föreslås och det påverkar stora delar av helheten och den föreslagna exploateringen. Flera strategier och bärande visioner har dessutom sedan tidigare bedömts som inaktuella i och med framtagandet av *Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad (2022)*.

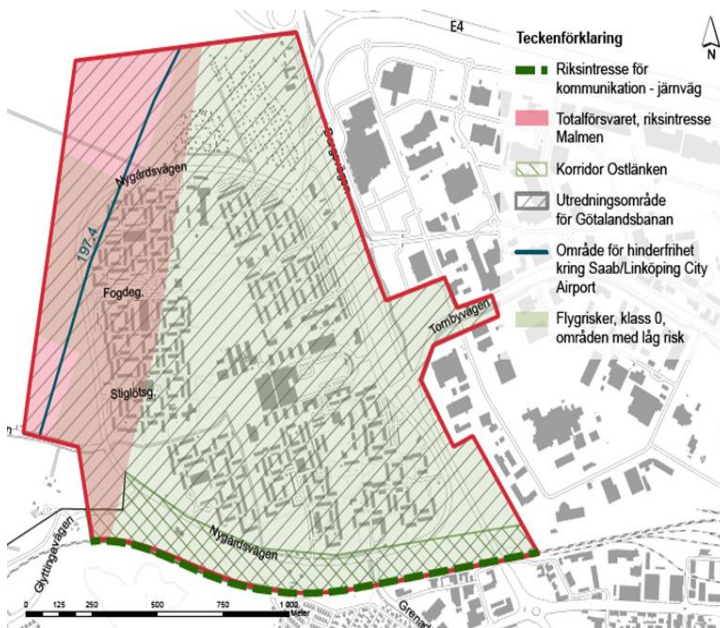
Det finns principer och strategier i *Planprogram Skäggetorp* som fortsatt är aktuella och bedöms viktiga att genomföra vid successiv exploatering av stadsdelen.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår därför att planprogrammet ska upphävas. Fokus ska istället läggas på ett antal fortsatt primära inriktningar som ska gälla och vara vägledande vid start av detaljplaner och projekt i Skäggetorp. Dessa inriktningar presenteras nedan och har sin utgångspunkt i de utvecklingsområden och strategier som redogörs i *Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad* och ger på så sätt ett bra planeringsunderlag för fortsatt fördjupad planering och utveckling av Skäggetorp i kombination med kommunens översiktsplan.

## Strategier och visioner från planprogrammet som bedöms vara inaktuella

Följande strategier, utöver de redan avslutade visionerna i ytterstadsplanen, bedöms vara inaktuella.

### Exploatering nordväst om Skäggetorp och försvarsmaktens påverkansområde gällande flygbuller



Planområdets västra delar ligger inom försvarets riksintresse, vilket för närvarande är en stor osäkerhetsfaktor för genomförandet av planprogrammet och möjligheten att uppföra bostadsbebyggelse.

Sedan programmet antogs 2017 har flygbullerfrågan inte ytterligare kunnat tydliggöras mellan berörda parter och Malmen har inte förändrat eller förnyat sitt miljötillstånd. Processen för nytt miljötillstånd för flygverksamheten på Malmen pågår. Osäkerheten är därför fortsatt påtaglig kring huruvida det västra området går att exploatera eller inte.



Planprogrammets förslag om exploatering väster om Nygårdsvägen är i och med antagande av ytterstadsplanen bedömd som ej aktuellt att genomföra. Detta på grund av andra faktorer än flygbullret, som exploatering av jordbruksmark samt utveckling av y-ring på Nygårdsvägen.

Om förutsättningar för försvarsmaktens påverkansområde förändras kan området öster om Nygårdsvägen komma bli åter aktuellt för exploatering. Detta område påverkas inte av frågan angående jordbruksmark då det är en förtätning inom befintlig struktur.

### ***Bebyggelsestruktur och inriktning för blandade bostadsformer***

Planprogrammet föreslår cirka 10 procent småhus, 40 procent bostadsrätter i flerfamiljshus och 50 procent hyresrätter i flerfamiljshus. Den stora tillkommande delen av småhus skulle enligt programmet kompletteras i nordvästra Skäggetorp.

Med hänsyn till ovan nämnda utmaningar kring bland annat y-ring, flygbullerkurva och exploatering av jordbruksmark så kommer inte visionen om en större komplettering av småhus fortsatt vara aktuell. Byggnation av småhus i området har också visat sig svårt att anlägga då planprogrammet föreslår att kompletteringen ska ske på impedimentytor som idag till stor del består av markparkeringar, utan att dessa ersätts i andra parkeringslösningar.

Exploatering av småhus är fortfarande möjlig, men frågan behöver utredas inom varje enskilt projekt då visionen om den större kompletteringen av småhus inte längre bedöms vara aktuell.

### ***Programmets vision om parkeringshus och samlade parkeringar***

Planprogrammet föreslår i huvudsak gemensamma parkeringsgarage för föreslagen ny bebyggelse. Enstaka markparkeringar tas upp i programmet. Fastighetsägare i området har aviserat att det finns en mycket begränsad möjlighet att bygga parkeringshus/garage vid exploatering. Parkeringsbolagen har inte visat intresse att i dagsläget anlägga samlade parkeringslösningar i området, då den ekonomiska risken anses vara för stor.

Den stora skillnaden mellan hyran för en markparkeringsplats och hyran för en parkeringsplats i ett parkeringshus bedöms försvåra och kraftigt begränsa de ekonomiska förutsättningarna för att uppföra ny bostadsbebyggelse på befintliga markparkeringar i Skäggetorp. En exploatering utan parkeringshus skulle kraftigt minska möjligheten att bygga nya bostäder inom flera områden och fastigheter i Skäggetorp, då ytbehovet vid markparkering skulle bli betydligt högre. Detta gäller särskilt eftersom planprogrammet föreslår att en stor andel av de nya bostäderna utgörs av radhus, vilket inte är lika yteffektivt boende i jämförelse med flerbostadshus.

Kravet på parkeringar och lösningar för parkeringsbehovet behöver därför hanteras inom varje separat startad detaljplan. Detta kan innebära att mindre områden kommer kunna exploateras om samlad parkering inte anläggs, i jämförelse med planprogrammets vision. Där markförhållandena tillåter kan det vara möjligt att anlägga parkering i källare eller bottenplan på nya bostadshus.

### ***Nygårdsvägen som stadsgata***

Längs Nygårdsvägen och andra gator i Skäggetorp finns en stor del uppväxta träd (planterade vid Skäggetops uppförande) som ger Skäggetorp karaktär. Planprogrammet föreslår att Nygårdsvägen byggs om till stadsgata, vilket skulle innebära en ny sektion av gatan och ett smalare gaturum. För att möjliggöra detta skulle en stor andel av dagens träd behöva avverkas, och ersättas längre ut i gaturummet. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen anser inte att det är motiverat att ta ner hela allén och det

inte är troligt att dispens från det generella biotopskyddet skulle medges av Länsstyrelsen. I planprogrammet föreslås den mark som träden står på idag som mark för exploatering.

Nygårdsvägen bedöms fortsatt behöva ligga kvar i samma läge som idag och framöver utredas som utveckling till y-ring kopplat till visionen i *Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad*. Konsekvensen av att Nygårdsvägen ligger kvar i samma sektion som idag blir att marken för exploatering blir något mindre, men att trädraderna till stor del kan finnas kvar. Detta får framförallt påverkan på de platser där programmet föreslår radhusbebyggelse på mark som idag består av biotopskyddad allé.

Fortsatt behöver bebyggelsen därmed dras tillbaka för att freda trädallén i sin helhet eller till största delen. Dispens från biotopskyddet får avgöras inom ramen för varje enskild detaljplan om enstaka träd kan tas ner. Dock ska allén utmed Nygårdsvägen inte tas ner för att möjliggöra utveckling av en stadsgata då Nygårdsvägen i *Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad* föreslås omvandlas till y-ring i framtiden.

### ***Utpekade områden för skola/kultur***

I planprogrammet pekas ett antal områden ut för skola/kultur. Bortfallet av exploatering, som är en konsekvens av svårigheten att genomföra planprogrammet i sin helhet, påverkar underlaget av invånare och därmed behovet av samhällsservice i Skäggetorp. Behovet att förskolor och annan service är en fråga som måste hanteras utanför planprogrammet och med dagens behov och statistik som grund för beslut. I kommande detaljplaner får tillkommande bostäders behov av kommunal service bedömas och hanteras.

### ***Glyttingeparken och flytt av Glyttingebäcken***

I planprogrammet föreslås en flytt av Glyttingebäcken och ett anläggande av en ny stadsdelspark, Glyttingeparken. Denna vision är ihopkopplad med exploateringen i det nordvästa området, som inte längre bedöms som aktuellt att exploatera. Syftet med anläggandet av parken var att ersätta del av de biologiska värdena som skulle gå förlorade vid exploatering av jordbruksmarken. Där med anses visionen om flytt av Glyttingebäcken och anläggande av Glyttingeparken inte aktuell att genomföra.

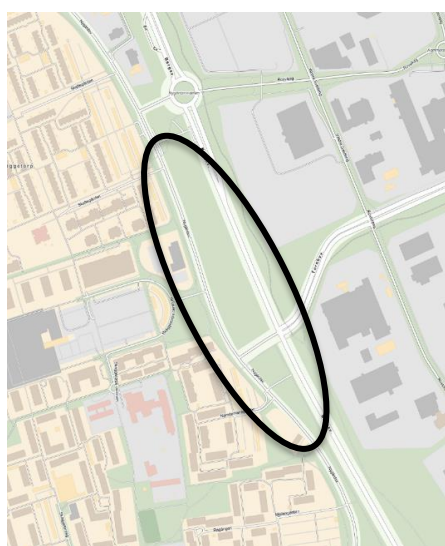


## Förslag till fortsatt inriktning för bebyggelseutveckling i Skäggetorp

Nedan följer en bedömning av de inriktningar från Planprogram Skäggetorp som fortsatt gäller vid exploatering och projekt i Skäggetorp. Inriktningarna är befintliga, och redan beslutade i samband med att planprogrammet godkändes 2017. Kommunen har inte kompletterat inriktningarna med nya ställningstaganden. Inriktningarna ska tillsammans med översiktsplanen verka som en grund i förutsättningarna för varje ny detaljplan och projekt i stadsdelen.

### **Verksamhetsmark inom korridor för Ostlänken**

En del av den mark som föreslås för verksamheter söder om Skäggetorp, ligger inom en utredningskorridor för Ostlänken. När utredningen av Ostlänken genom Linköping har klarlagts är det viktigt att fortsätta utvecklingsarbetet även söderut mot centrala Linköping. Här finns stora ytor som idag förstärker den upplevda isoleringen av stadsdelen och som med en medveten exploatering kan överbygga barriären och binda samman Skäggetorp med övriga delar av staden. Utredningsområdet gäller fortsatt.



### **Koppling till omgivande stadsdelar och exploatering inom utredningsområden**

Det är fortsatt viktigt att skapa naturliga kopplingar till omgivande stadsdelar genom att bygga på impedimentsytor som idag skapar fysiska och mentala avstånd mellan Skäggetorp och resten av staden. Möjligheten till att skapa naturliga kopplingar påverkas dock av utredningsområde mellan Bergsvägen och Nygårdsvägen inklusive uträtning av Tornbyvägen samt utredningskorridoren för Ostlänken. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen är angelägna om att fortsätta arbeta med dessa utredningsområden för att på sikt kunna möjliggöra mark för bebyggelseutveckling.

### ***Inriktning för blandade bostadsformer och upplåtelseformer***

Vid exploatering i Skäggetorp ska inriktningen vara att komplettera det som saknas idag eller finns väldigt lite av gällande olika typer av boendeformer och upplåtelseformer. Varje område behöver analyseras för att bebyggelseutvecklingen ska bidra till en större komplettering av villor, radhus, kedjehus, parhus etc.

För att balansera utbudet och minska trångboddhet behövs komplement med både mindre och större lägenheter i stadsdelen. Idag domineras bostadsutbudet av 2:or och 3:or i lägenhetsform. Varje enskilt projekt måste göra ett försök att visa på en komplettering av större lägenheter.

Ambitionen gällande fördelning mellan upplåtelseformer i syfte att skapa fler boendeformer i Skäggetorp ska fortsatt vara hög.

### ***Bebyggelsestruktur***

Planprogrammet baseras till stor del på en förtätning utmed stråk. Principen anses fortsatt vara viktig för att främja liv och rörelse i stadsdelens strategiska lägen och därmed främja den upplevda tryggheten.

Inriktningar i planprogrammet gällande bebyggelsestruktur som fortsatt ska gälla som vägledande principer i kommande detaljplaneprojekt:

- Entréer vända mot offentliga stråk.
- I östra delen av Skäggetorp ska karaktären vara tätare och högre bebyggelse som övergår till en mer blandad struktur där bostäder, handel, kontor och verksamheter blandas.
- Ny bebyggelse ska organiseras så att det skapas större tydlighet mellan offentlig, halvprivat/halvoffentlig och privat mark.
- Förbättra orienterbarheten i stadsdelen med hjälp av den nya bebyggelsen och utveckling av befintlig.

### ***Blandade funktioner med bostäder, lokaler och verksamheter***

Planprogrammet tar upp en vision om att blanda innehållet i framtida bebyggelse, bottenvåningar med lokaler och verksamheter i bostadshus. De utpekade platserna för lokaler i bottenvåning anses inte längre aktuellt. Dock är det viktigt att fortsatt främja levande bottenvåningar, som bidrar till trygghet genom liv och rörelse i stadsdelen. Skäggetorp centrum och kopplingen till Tornby är i *Utvecklingsplan för ytterstaden* utpekade som en framtida stadsnod. Det är därför lämpligt att lokaler och verksamheter i bottenvåningar koncentreras till centrala Skäggetorp.

### ***Parkeringslösningar för varje enskilt projekt***

Genomgången av planprogrammets genomförandefrågor har visat på en komplexitet att, utifrån dagens förutsättningar, ha en generellt gällande inriktning för hela Skäggetorp om samlade parkeringslösningar i parkeringshus. Hur parkeringsbehovet för bil ska tillgodoses behöver därför studeras och lösas inom varje enskilt projekt. Samlade parkeringslösningar är dock även fortsatt en förutsättning för att kunna ta befintliga markparkeringsplatser i anspråk och möjliggöra för mer omfattande bebyggelsekompletteringar i stadsdelen. Inom vissa områden kan det gå att hantera behoven genom markförlagd parkering.

### ***Utveckling av Skäggetorp centrum***

Vid utveckling av Skäggetorp centrum och intilliggande områden ska hänsyn tas till utredningsområdet mellan Bergsvägen och Nygårdsvägen, samt uträtning av Tornbyvägen (tas även upp i *Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad*). Utredningsområdet är viktigt i syfte att minska barriäreffekten och främja en länkning mellan områdena i framtiden. Utvecklingen av Skäggetorp centrum ska samspela med en uträtning av Tornbyvägen och det är viktigt att genom bebyggelsestruktur och stråk inte förhindra att områdena i en framtid kan länkas samman.

Det är fortsatt av stor vikt att minska Skäggetorp centrum's barriäreffekt genom att arbeta med sammankoppling till intilliggande miljöer. Skäggetorp centrum föreslås även få ett mer blandat innehåll, där strukturen även kan inrymma bostäder och annan samhällsservice.

### ***Verka för en upprustning av Skäggetorp***

Kommunen saknar rådighet över befintliga privata bostadsmiljöer, men det är viktigt att se över möjligheten att rusta upp intilliggande kvartersmark och allmän platsmark tillsammans med byggaktörer i samband med nya, intilliggande projekt. Vid en upprustning är det viktigt att platserna ges en tydligare identitet och orienterbarhet. Ny bebyggelse ska också samspela med befintlig bebyggelse så att lokala kvaliteter kan värnas och stadsdelens historia spåras.

Andra inriktningar som är viktiga för att utveckla stadsdelen är:

- Vid åtgärder på gång- och cykelvägar ska dessa ges en mer offentlig och innehållsrik karaktär där människor ska lockas till upplevelser och känna sig välkomna.
- Förstärka gröna stråk inom stadsdelen och ut mot resterande Linköping. Parker och lekplatser ska utvecklas till att bli platsspecifika, få olika funktion från stadsdelspark till närpark och komplettera varandra i innehåll.
- I samband med projekt ska tillskapandet av fler offentliga mötesplatser utomhus av olika slag vara en viktig princip att ta med i arbetet.

## Sammanfattning - konsekvenser

Ett planprogram ska vara ett vägledande verktyg för kommunens kommande detaljplaner, infrastruktursatsningar och övriga projekt. Det är inte juridiskt bindande och förutsättningarna i ett program kan ändras över tid.

Kommunen saknar delvis rådighet över flera av planprogrammets förslag. Andra kräver mer utredning innan kommunen kan komma vidare i frågan. Dessa är bland annat flygbullerkurvan från Malmen flygflottilj, utredningskorridoren för Ostlänken samt utredningsområdet mellan Bergsvägen och Nygårdsvägen.

Sammantaget bedöms det i många delar inte möjligt att starta upp exploateringar med *Planprogram Skäggetorp* som grund. Detta kopplat till att genomförandet av planprogrammets vision om Skäggetorps utveckling som helhet inte anses vara möjlig.

De övergripande inriktningarna som presenteras i detta PM är den del från planprogrammets vision som fortsatt ska gälla vid kommande projekt. Vid framtida politiska beslut om start av detaljplaneprojekt kommer inriktningarna i detta PM utgöra ett underlag.

Genomgången i detta PM innebär inte att dessa delar aldrig kommer att vara aktuella utan endast att möjligheterna ligger på längre sikt och bedöms ha så stor påverkan och hög osäkerhetsfaktor på situationen i dagsläget att frågorna gör att andra delar i programmet påverkas.

I framtiden kan förutsättningarna för vissa delar förändras, till exempel gällande parkering där kommunen är en av flera parter och därmed är beroende av insatser av och dialog med fastighetsägare, byggaktörer och parkeringsbolag. Detta PM omöjliggör inte att i framtiden utreda parkeringshus i Skäggetorp, det anses dock inte längre vara den enda förutsättningen för hanteringen av parkering vid exploatering.

Konsekvensen av att upphäva planprogrammet är att det planeringsunderlag som programmet vad tänkt att utgöra, tas bort. Programmet har visat sig vara svårhanterat kopplat till att visionen om helheten inte bedöms kunna uppnås. Genom att plocka ut de principer som fortsatt ska gälla, samt att framöver bevaka frågor i de utpekade utredningsområdena, kan en större tydlighet nås inför starter av detaljplaneprojekt. Vissa frågor har sedan programmets godkännande fortsatt analyserats i andra kommunala strategier, exempelvis i *Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad*, kollektivtrafikutredning och trafiknätsanalysen. Detta gör att en del frågor hanteras olika i dokumenten. Genom sammanställningen i detta PM och förslag på hantering i frågorna så synkas kommunens strategier åter.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att visionen om ett utvecklat och socialt hållbart Skäggetorp kan uppnås med stöd i översiktsplanen och de föreslagna inriktningarna i detta underlag. Planprogrammet hade sin utgångspunkt i en tidig medborgardialog och det är därför viktigt att kommande projekt fortsätter involvera boende och berörda i stadsdelen.