

Utredning om planbesked i Rystad för fastighet Rystads-Gärstad 12:4 m.fl. (Gärstadorområdet)



Underlag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

Datum: 2024-06-05

Diarienummer: Sbn 2024-218

Denna utredning tas fram som ett underlag till samhällsbyggnadsnämndens beslut om ansökt planbesked. Utredningen ska även användas som underlag inför eventuell fortsatt planläggning för berört område, men är inte ett juridiskt bindande dokument.

Bakgrund

Fastighetsägaren Tekniska verken i Linköping AB (TvAB) har 2024-03-05 inkommit med begäran om ny detaljplan för Gärstadsområdet. Ansökan omfattar ett flertal fastigheter där den största, och redan ianspråktagna är fastigheten Rystads-Gärstad 12:4. Idag sker produktion av energi och hantering av avfall på fastigheten.

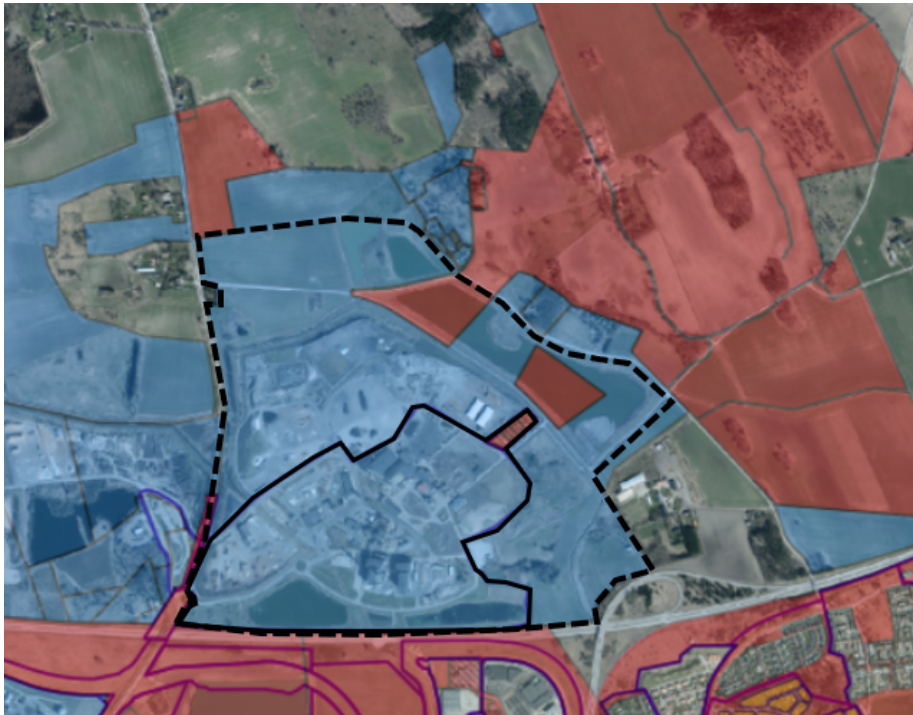


Bild. Mark som ägs av Tekniska verken markerad med blå kulör och mark som ägs av kommunen markerad med röd kulör. Svart streckad linje visar det område som planförfrågan gäller och svart heldragen linje visar planlagd mark inom området.

Planansökan

Tekniska verken har idag ett planlagt område för sin verksamhet på fastigheten Rystads-Gärstad 12:4 om ca 65 hektar. Det är ett område som idag används för värme- och kraftproduktion, avfallshantering, deponi och upplag. I området har det tidigare också pågått utvinning av lera för produktion av byggmaterial (Leca). Avfallet som hanteras inom området är både verksamhets- och hushållsavfall och kommer från Linköpings kommun men också från andra kommuner. Huvuddelen av avfallet omvandlas till fjärrvärme och elenergi.

Den aktuella ansökan avser en utvidgning av det idag planlagda området med samma typ av verksamhet som finns på platsen idag. Området avses utvidgas åt norr och öster. Tekniska verken anger i ansökan om planbeskedet att de arbetar aktivt med att möta framtida behov av energisystemlösningar. Det innebär att de utreder och undersöker möjliga energisystem, vilket kan innebära behov av nya byggnader och anläggningar. De nämner som exempel nytt kraftvärmeverk, ackumulatortank för fjärrvärme, anläggning för produktion och lagring av

biogas, avskiljningsanläggning och lager för koldioxid, gasledningar eller produktionsanläggning för elektrobränsle och vätgaslager. TvAB anger också att det kan innebära att byggnadsdelar, så som t ex skorstenar kan komma att överstiga tillåten flyghinderhöjd.

Området som Tekniska verkens verksamhet önskar ta i anspråk är totalt ca 180 hektar, med den befintliga planen inkluderat, vilket gör att det tillkommande planområdet utgör ca 115 hektar mark. Området är i stort sett redan ianspråktaget för verksamheter, även om det inte är planlagt, och endast en mindre del av området utgör jordbruksmark (ca 2 ha).

Jordbruksmarken är belägen i den nordvästra och den sydöstra delen av planområdet och har klass 1 respektive klass 4 på en femgradig skala (där klass 5 har högst bruksvärde). I den nordvästra delen är jordbruksmarken uppbruten av en väg. Det aktuella planområdet överensstämmer med det som angivits i den fördjupade översiktsplanen.

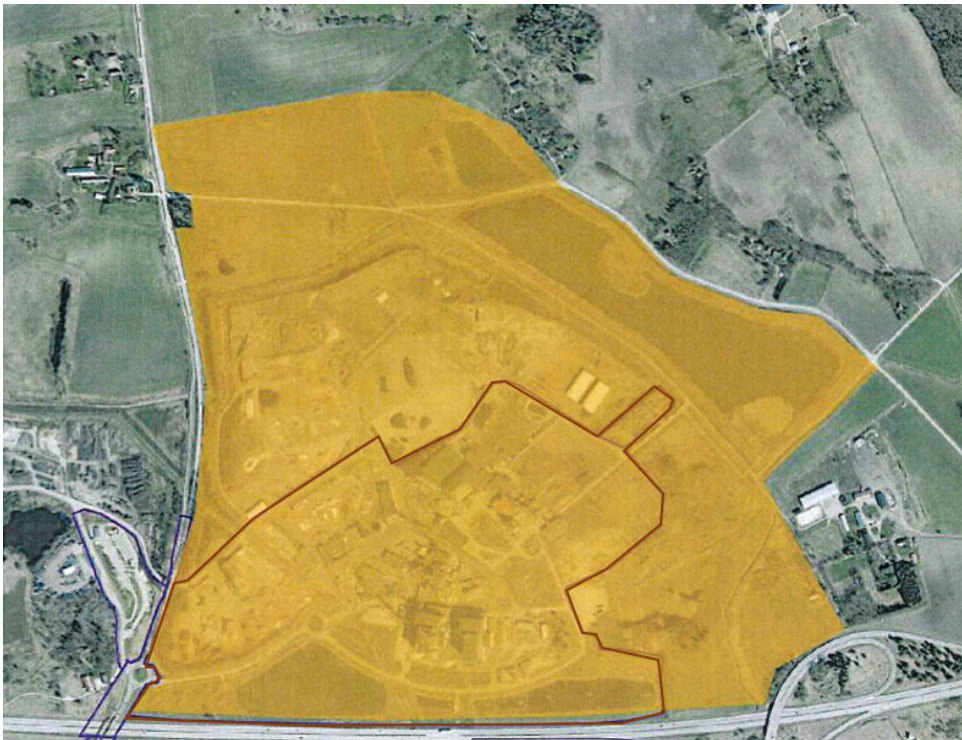


Bild. Tekniska verkens förslag på område för planläggning. Tunn röd linje markerar område där den äldre planen gäller.

I samband med ansökan har frågan ställts till TvAB om det finns någon disposition/utvecklingsskiss framtagen för området. Svaret är att det inte gör det då utvecklingen går fort inom området och det idag inte är känt vilka byggnader och anläggningar som kommer att behövas i framtiden. Det finns därför en önskan om en flexibel detaljplan som möjliggör för framtida behov som idag inte är helt kända. En grov indelning är ändå att nya byggnader placeras i södra och centrala delen av området och upplag och deponi placeras i den norra delen. Ett nytt kraftvärmeverk skulle i så fall placeras i de södra delarna och i anslutning till de två befintliga kraftvärmeverken utmed E4:an.

Fastigheter som bedöms berörda av det föreslagna planområdet är:

Rystads-Gärstad 12:4 (TvAB ägare)

Rystads-Gärstad 12:5, 12:6, 12:8 och 12:9 (kommunen äger, upplåtna med tomträtt)

Distorp 2:1 (kommunen ägare)

Gällande planer och planeringsunderlag

Översiktsplaner

Översiktsplan för staden Linköping (2010)

I översiktsplanen för staden Linköping redovisas det aktuella området som ett område för kommunaltekniska anläggningar och för verksamheter som kan vara störande.



Bild. Utdrag ur Översiktsplan för staden Linköping (2010). Området är markerat som område för kommunaltekniska anläggningar och för verksamheter som kan vara störande.

Översiktsplan för Ekängen-Roxtuna och Gärstad-Distorp (2012)

I den fördjupande översiktsplan för Ekängen-Roxtuna och Gärstad-Distorp beskrivs förutsättningarna mer utförligt och visar på en möjlig disposition av området. Där beskrivs förutsättningar, utvecklingsmöjligheter och hänsynstagande som behöver göras för området och redovisas kortfattat nedan.

Tekniska verken har bedrivit sin verksamhet på platsen under lång tid (1960-70-tal) och platsen har bedömts ha en lämplig lokalisering även för framtida utveckling och expansion. I den fördjupade översiktsplanen pekas därför ytor ut som möjliggör expansion av anläggningen både åt väster (TV2) och öster (TV1) om Ekängsvägen (lila kulör i bild nedan). I planen bedömer man att ytterligare behov av ytor jämfört med idag kommer att uppstå, både på grund av behov av att lagra olika typer av biobränsle, ökade mängder avfall och för framtida behov av deponiytor (TV1 o TV3).

I område TV1 bedöms befintlig verksamhet fortgå och en del ytor som används som upplag flyttas för att ge plats för deponi. I område TV2 bedöms också befintlig verksamhet fortgå och i TV3 anges att området är avsett för upplag och tänkt att ersätta de befintliga upplagsytor i TV1 när deponin ökar.

I översiktsplanen tas också följande upp:

Översvämning:

Markområdena för Tekniska verkens verksamhet ligger helt eller delvis inom områden som kan komma att översvämmas. Nya verksamheter måste utformas med den förutsättningen.

Gestaltning:

Stor vikt måste läggas på gestaltningen av området, påverkan på omkringliggande miljö och utmed viktiga stråk när det gäller nya byggnader och disposition av deponi så att en god helhetsmiljö kan åstadkommas.

Trafik:

Staby trafikplats med av- och påfarter norrut är en förutsättning för framtida utveckling av Ekängen i enlighet med översiktsplanen och innebär en förändrad trafikmatning till Gärstad från öster istället för dagens lösning från väster.

Expansion av deponi

Tekniska verken använder de brutna lertäkterna för framtida deponi. Markområdena som varit lertäkter och fyllts igen bedöms inte lämpliga för byggnation på grund av sättningsrisk.

Observationsavstånd

Det anges att det är viktigt att observationsavstånd hävdas för miljö- och hälsofarlig verksamhet i syfte att vid exploatering uppmärksamma eventuella risker och ta hänsyn till dessa.

Framtida godsspår

I översiktsplanen anges att ett framtida godsspår kan komma parallellt med E4:an. (Detta spår är inte längre aktuellt.)

Arkeologi

En annan förutsättning som nämns generellt för hela översiktsplanens område är att det är rikt på fornlämningar. Norr om Gärstadorområdet finns också ett område med gravfält som ingår i Länsstyrelsens regionala kulturminnesvårdsprogram.

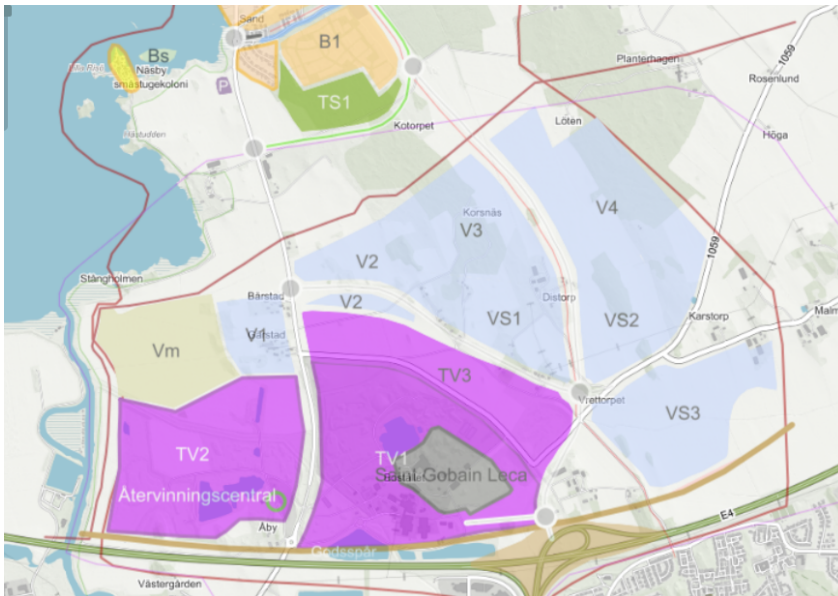
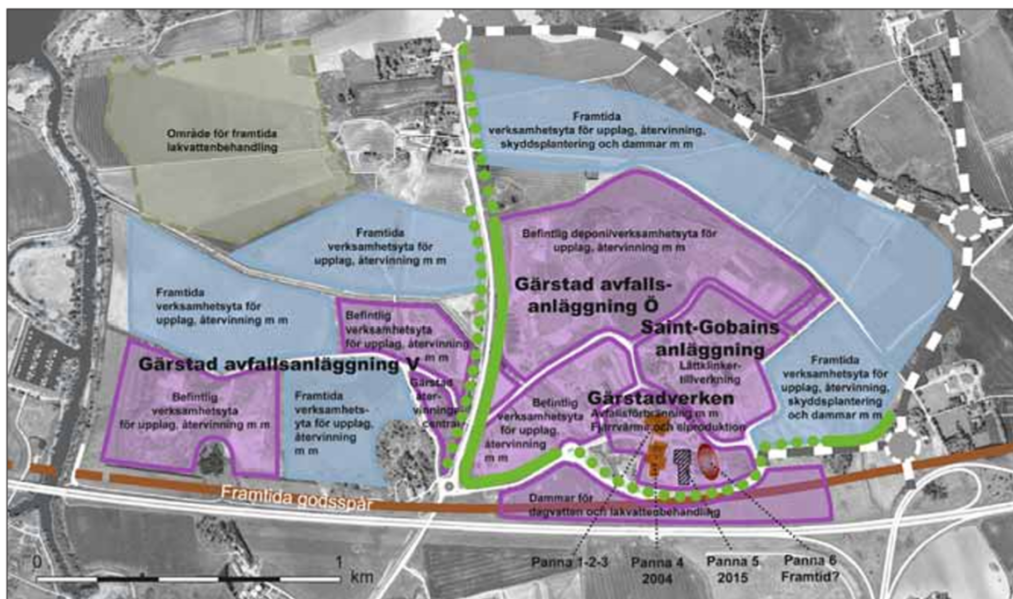


Bild. Utdrag ur Fördjupad översiktsplan för Ekängen-Roxtuna och Gärstad-Distorp (2012). Tekniska verkens område markerat med lila kulör och övrigt verksamhetsområde markerat med blå kulör.



Nuvarande och framtida förhållanden vid Gärstad.

Bild. Utdrag ur fördjupad översiktsplan för Ekängen-Roxtuna och Gärstad-Distorp (2012).
Förslag till disposition av Tekniska verkens område.

GÄRSTADS VISUELLA STÖRNINGAR MINSKAR

Gärstadsområdets stökiga intryck minskar genom getsaltningsåtgärder längs Ekängsvägen, E4 och Stångåstråket.

HÅLLBAR AVFALLSHANTERING OCH ENERGIPRODUKTION FINNS KVAR OCH UTVECKLAS VID GÄRSTAD

I det växande Linköping ska Tekniska Verken disponera markområden som möjliggör en effektiv och hållbar avfallshantering och energiproduktion. Hanteringen innebär maximal återvinning, minskad andel avfall som deponeras och så liten omgivningspåverkan som möjligt.

Bild. Bild ur Fördjupad översiktsplan för Ekängen-Roxtuna och Gärstad-Distorp (2012) som visar viljeinriktningar för hur Gärstadsområdet ska utvecklas.

Detaljplan och planprogram

En del av det nu aktuella området är planlagt och omfattas av två detaljplaner.

Detaljplan för Rystad-Gärstad 12:2 m fl (DP 1509) vann laga kraft 2013. Genomförandetiden för detaljplanen var fem år och har därmed gått ut. Som ett inledande skede i planarbetet togs också ett planprogram fram i syfte att visa på dispositionen av området.

Syftet med detaljplanen var att pröva möjligheten att utveckla och tillskapa nya byggrätter för Gärstadorområdet. Detaljplanen fokuserade på byggrätt för nytt kraftvärmeverk, lecablocksfabrik samt en god stads- och landskapsbild. Användningen i detaljplanen anges till Teknisk anläggning (E) och Industri (J).

Detaljplan för del av Gärstad 12:4 vann laga kraft 1984 (SPL 737). Planen reglerar ändamålet upplag (U).

Väster om det aktuella planområdet gäller två detaljplaner. Det är Detaljplan för del av Kallerstad 1:1 och 1:2 (område söder om E4 och miljöstation Gärstadverket, DP 1232) samt Detaljplan för del av Kallerstad 1:55 m.fl. (Gärstad ÅVC, DP 1404). Planerna vann laga kraft 2000 respektive 2008 och genomförandetiderna har gått ut.

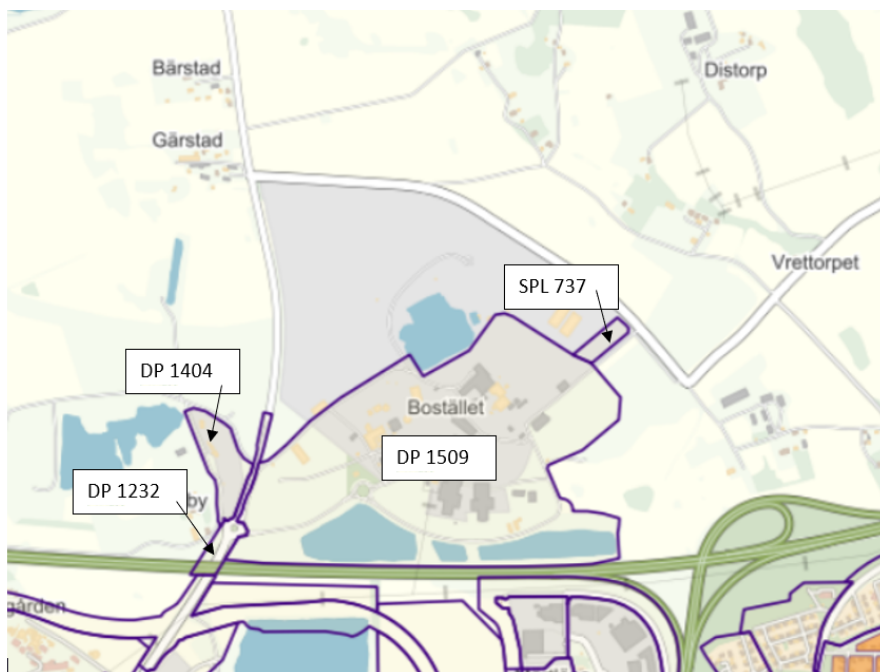


Bild. Bilden visar gränser för nu planlagda områden

Pågående planarbete i närområdet

Öster om den aktuella planförfrågan pågår ett planarbete för ett nytt verksamhetsområde (Distorp), också i enlighet med översiktsplanen (VS o V, se bild ovan från fördjupad översiktsplan). Norr om det aktuella planområdet, mer centralt i Ekängen pågår genomförandet av planområdet Näsby 5:55 (bostäder) och planläggningen av Stensätter 1:107 m fl (bostäder, centrum, skola mm).

Utredning

Överensstämmelse med översiktlig planering

Planförslaget stämmer väl överens med översiktsplanernas inriktning. Den fördjupade översiktsplanen ger en god bild av områdets förutsättningar och ger också inriktningar för

fortsatt planering som fortsatt är aktuella (se rubrik ovan *Översiktsplan för Ekängen-Roxtuna och Gärstad-Distorp (2012)*).

Bakgrund

Utvecklingen av Gärstadsområdet har pågått under lång tid. Tekniska Verken påbörjade deponiverksamheten i området i början av 1970-talet. Då hade upptag av lera redan pågått sedan början på 1960-talet. I början av 1980-talet togs den första avfallsförbränningsanläggningen i drift och därefter har flera anläggningar tillkommit.

Inom området idag finns kraftvärmeverk och det bedrivs hantering av olika typer av avfall. Utvinningen av lera har upphört och de lertäkter som finns planeras att fyllas igen (idag vattenfyllda dammar) och marken ska då användas för upplag och deponi i stället. Inom området finns också en verksamhet som hanterar återvinning av däck och som inte drivs av TvAB.

Kommunikationer/trafik

Den trafikplats som planeras, trafikplats Staby, är en förutsättning för att utveckla både Ekängen och verksamhetsområdena i Gärstad och Distorp. Utbyggnaden av trafikplatsen innebär en ny på- och avfart från E4:an och norrut. Den nya infarten kommer att bli en viktig entré/infart till verksamhetsområdena och Ekängen/Roxtuna. I dess förlängning planeras en ny väg i nord-sydlig riktning mot centrala Ekängen. Trafikplatsen beräknas vara klar år 2029.

Det godsspår som finns med i den fördjupade översiktsplanen för Ekängen parallellt med E4:an är inte längre aktuellt (brun linje, se nedan).

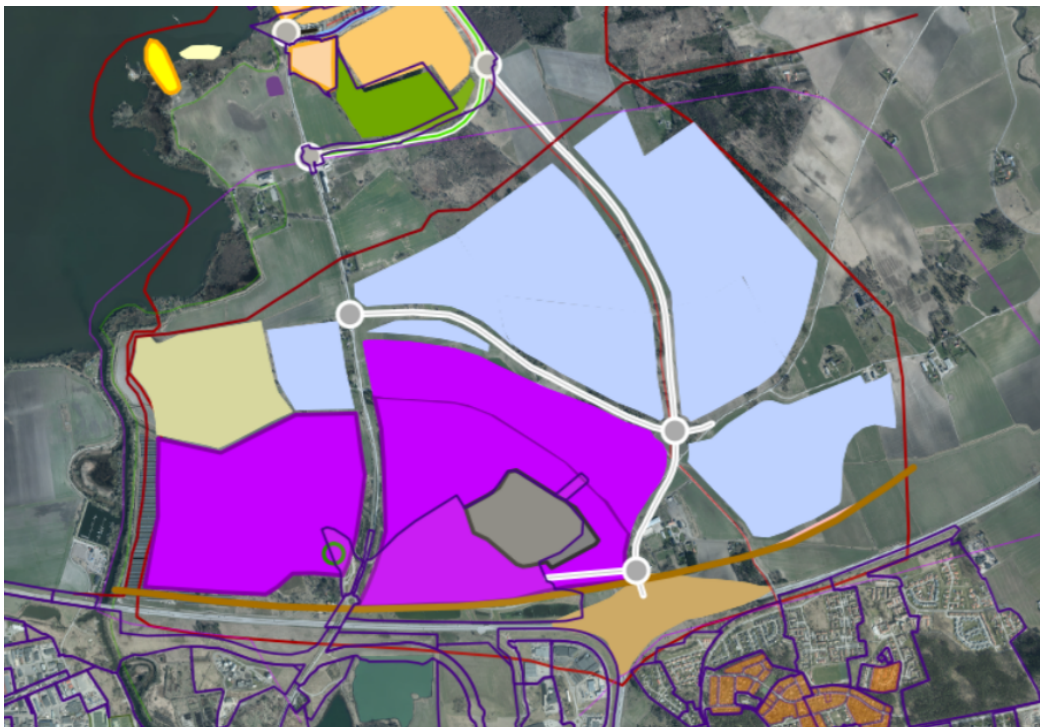


Bild. Utdrag ur Fördjupad översiktsplan för Ekängen-Roxtuna och Gärstad-Distorp (2012). Trafikplats Staby markerad med ljusbrun kulör och ny vägar angivna i vit kulör. Väg 1058 föreslås ersättas av ny väg norr om Gärstadsområdet, det är i dagsläget osäkert om/hur den kommer att ansluta till Ekängsvägen. Vägen i nord-sydlig riktning leder vidare till de centrala delarna av Ekängen där nya bostäder nu byggs och planeras.

Riksintresse luftfart

Planområdet berör riksintresset för luftfart. Hindersfriheten måste beaktas, + 97,4 respektive + 197,4 meter. Tekniska verken har redan i planansökan aviserat att de kan behöva ha byggnadsdelar, så som skorstenar, som överstiger + 97,4, vilket även förekommer i området idag.



Bild. Bilden riksintresse för luftfart, Gärstadsområdet berörs av höjdrestriktioner (+97,4 m). (Kommunens karttjänst)

Riksintresse kommunikation

Riksvägen E4:an utgör riksintresse strax söder om tänkt planområde (se bild ovan, gul kulör).

Risk för översvämning och skyfall

Översvämning från Stångån och Roxen

Det aktuella området finns inom ett område som kan komma att översvämmas från Roxen och Stångån. För att undvika översvämningar finns idag ett flertal vallar söder om Roxen och öster om Stångån som ska hålla undan vatten. Det nu aktuella området är idag till största delen invallat och enligt TvAB är vallarna i god kondition och har marginal.

Dagvatten och skyfall

Skyfall kan ge höga nivåer i dikena inom planområdet. Då området är invallat behöver det finnas lösningar för hur det hanteras och hur det ska lämna området utan att något tar skada. I planarbetet för Distorp-Gärstad har en dagvatten- och skyfallsutredning tagits fram med förslag på möjliga lösningar. Dagvatten- och skyfall kommer att bli en viktig fråga att hantera också i denna plan och kommer att behöva utredas. Det är en fördel att se Gärstad- och Distorpområdena som en helhet och söka gemensamma lösningar.



Bild. Bild visar höga flöden vid skyfall (100-års regn med klimatfaktor 1,3) ljusblå kulör – 0,1-0,3 meter, besvärande framkomlighet, mellanblå kulör – 0,3-0,5 m, ej möjligt att ta sig fram med motorfordon, risk för skada, mörkblå kulör (mer än 0,5 m, stora materiella skador, risk för hälsa och liv. Streckad röd linje markerar tänkt planområde. (Kommunens karttjänst)

Lakvattendammar och rening av lakvatten

Det finns idag också två lakvattendammar i södra delen av området. Lakvatten, som är vatten som varit i kontakt med deponi och därmed ofta är förorenat, behandlas i en lokal anläggning (översilningsyta och våtmark, söder om E4:an) innan det leds vidare till Stångån och Roxen. Vid en expansion av området behöver det säkerställas att dammarnas kapacitet är tillräcklig.

Grundvatten

I planarbetet för Distorp har det visat sig att grundvattnet ligger högt vilket kan innebära att vissa platser kan vara svåra att bebygga och utnyttja. Hur situationen ser ut i Gärstadområdet behöver också utredas för att se förutsättningarna.

Sammanfattning – vatten

I det aktuella området är vattenfrågan central på flera sätt, både översvämningsrisk och omhändertagande av dagvatten. Generellt kan vatten inte avgränsas till en enskild fastighet eller område utan behöver ses i ett större sammanhang och det kan komma att påverka hur området kan disponeras, verksamhetsinnehåll samt byggnaders placering och utformning.

Geoteknik och förorenade områden

Jordarten som dominerar det aktuella området är glacial lera. Det är mäktiga lerlager inom området och det är den täta leran som också utgör en anledning till att området bedömts lämpligt för sitt ändamål då leran gör att föroreningar stannar kvar och inte sprids vidare.

Inom det aktuella området finns det förorenade områden.

Utredningar kring de geotekniska förhållandena och markföroreningarna måste göras i samband med planläggning. De geotekniska förhållandena kan komma att påverka var det går att placera byggnader, anläggningar och deponier/lager.

Luft och buller

I och med expansion av området kan det antas att både trafik till/från/inom området ökar, vilket kan leda till både ökat buller och luftföroreningar. Även tillkommande verksamheter kan innebära ökat buller och risk för ökade utsläpp.

Farligt gods och säkerhet

E4:an är primär transportled för farligt gods. Inom 150 meter krävs bedömning av riskkällor.

En viktig aspekt att beakta är också säkerheten inom området, att det finns framkomlighet för räddningstjänsten och liknande tjänster.

Gestaltning/landskapsbild

Området är ofta det första mötet med staden Linköping, då det är beläget norr om E4:an. Det har därför stor betydelse vilken visuell påverkan området kommer att ha på omgivningen. Idag utgör de två värmekraftverken landmärken och signalerar områdets inriktning. Just vad man ser och möts av från motorvägen och den nya infarten (Staby trafikplats) blir extra viktigt att gestalta på ett medvetet och omsorgsfullt sätt. Ett nytt kraftvärmeverk bör ha hög verkshöjd och samspela med de redan befintliga byggnaderna.

Området ligger också i anslutning till dagens entré och kommande entré till Ekängen. Ekängen utvecklas och expanderar som bostadsområde och stadsdel, vilket också gör att den visuella påverkan runt entréerna och upplevelser och vyer utmed Ekängsvägen och den nya tillfartsvägen som planeras leda in mot Ekängen är viktiga att beakta.

I det pågående planarbetet för verksamhetsmark för Distorp har en landskapsanalys tagits fram för att hitta förhållningssätt till den omgivande landskapsbilden som är kopplat till det småskaliga jordbrukslandskapet som dominerar omgivningarna idag. Siktlinjer har studerats noggrant, både mot staden och omgivande landskap. Det är viktigt att det finns stor medvetenhet om de ställningstaganden som tas och tagits kring siktlinjer, gestaltungsprinciper och förhållningssätt till omgivningen så att en god helhetsverkan kan uppnås.

I översiktsplanen betonas också vikten av gestaltning och att stor vikt måste läggas på att påverka på omkringliggande miljö, och utefter viktiga stråk (E4:an, Ekängsvägen, den nya vägen mellan Staby trafikplats och Ekängen och Stångåstråket) blir så visuellt positivt som möjligt (se även rubrik *Översiktsplan för Ekängen-Roxtuna och Gärstad-Distorp (2012)* ovan).

Kulturvärden

Inom området finns det en del kända fornlämningar, bland annat värdefulla hällristningar och det är troligt att det finns fler fornlämningar som ännu inte är kända. Området ligger också i närheten av/tangerar ett område som är av regionalt intresse för kulturmiljö utpekad av länsstyrelsen (se bild nedan, grönt område).

I den pågående detaljplanen öster om Gärstadsområdet kommer hänsyn tas till det befintliga jordbrukslandskapet, befintliga boställen och alléer och andra värdefulla inslag i landskapet. Viktiga siktlinjer mot stadsbilden och landskapet har identifierats och ska säkerställas. Även i ett kommande planarbetet i Gärstadsområdet behöver hänsyn tas till viktiga siktlinjer som identifierats och förhålla sig och samordna sig till dem. Det kommer att innebära att hänsyn behöver tas vid placeringar av byggnader och deponier för att värna siktlinjer och landskapsbild.

Det finns också äldre byggnader inom området som eventuellt kan bli intressanta utifrån ett kulturmiljöperspektiv.

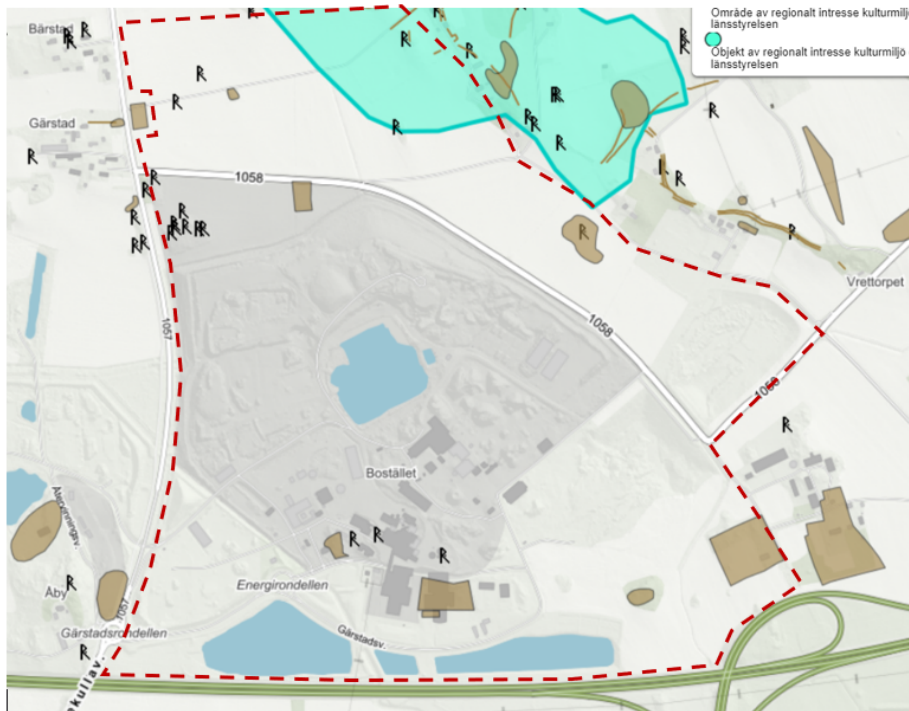


Bild. Bilden visar kända fornlämningar (brun kulör) och det regionala intresset för kulturmiljö (grön kulör). Streckad röd linje markerar tänkt planområde. (Kommunens karttjänst)

Naturvärden

I det pågående planarbetet för verksamhetsområdet öster om det aktuella området (Distorp) har en naturvärdesinventering tagits fram. Den visar på att det finns värdefulla livsmiljöer för flora och fauna i området även inom det aktuella området, vilket iakttagits i/kring vattenmiljöerna/dammarna i Gärstadsområdet. Samordning mellan planarbetena och samverkan kring kompensationsåtgärder kring naturmiljöer är betydelsefullt för att fortsatt bibehålla naturvärdena om/när dammarna läggs igen.

Pågående planarbete

Det pågående planarbetet för verksamhetsmark i Distorp har många likartade frågeställningar som Gärstadsområdet och också likartade hänsynstagande som behöver tas. Samordning behövs därför för gränsöverskridande frågor så som vatten/översvämning, arkeologi samt natur- och kulturvärden.

Jämställdhet

Den preliminära bedömningen är att kommande planarbete/ utveckling av platsen kan möjliggöra en utbyggnad av ett område som kommer att vara till nytta för alla, både kvinnor och män, (omhändertagande av avfall, produktion av energi samt utvecklande av nya energisystem) samt att det finns förutsättningar för att det kan bli en arbetsplats som passar såväl kvinnor som män.

Barnperspektiv

Den preliminära bedömningen är att kommande planarbete/ utveckling av platsen kan medföra positiva konsekvenser för barn och unga genom att utbyggnad av området kan medverka till utveckling av nya energisystem som minimerar klimatpåverkande utsläpp samt bidrar till energiförsörjning för framtiden.

Trygghet

Den preliminära bedömningen är att kommande planarbete/ utveckling av platsen är trygghet en fråga som bedöms bli viktig att hantera i planarbetet då det handlar om en storskalig miljö där det inte direkt finns några offentliga rum eller bostäder som kan ge området liv dygnets alla timmar och året om.

Investeringar för kommunen och dess bolag

Detaljplanarbetet kommer att utreda behovet av ny allmän plats i form av gator och liknande inom detaljplaneområdet. Det kan också komma att krävas trafiksäkerhetshöjande eller på annat sätt standardhöjande insatser i intilliggande kommunala gator eller andra allmänna platser för att föreslagen bebyggelse ska kunna komma att genomföras. Huvudprincipen är att dessa insatser liksom kostnader för markåtkomst till fullo ska finansieras av exploatören genom exploateringsbidrag, oavsett om investeringarna behöver göras inom eller i anslutning till detaljplaneområdet. Detta regleras genom exploateringsavtal. För mer information om hur Linköpings kommun arbetar med exploateringsavtal och exploateringsbidrag, se dokumentet *Riktlinjer för exploateringsavtal i Linköpings kommun* (antaget KF 2016-02-16 § 16).

Stadsplaneringsavdelningens bedömning

Stadsplaneringsavdelningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva inkommen planansökan genom en detaljplan. Förslaget överensstämmer med framtagna översiktsplaner och platsen har bedömts lämplig för att även i framtiden rymma den på platsen pågående verksamheten och även utvidga den. Pågående och föreslagna verksamheter bedöms ha stort allmänt intresse som väger tyngre än de enskilda då det handlar om kommuninvånarnas framtida energiförsörjning och avfallshantering.

Viss del av det aktuella planområdet ägs av Linköpings kommun, vilket förutsätter att kommunen och TvAB kommer överens om överlåtelse eller upplåtelse av marken.

Med anledning av Stadsplaneringsavdelningens utredning och bedömning ovan kommer följande frågor bli särskilt viktiga att utreda under arbetet med detaljplanen:

- Disposition av området och förhållningssätt till tillkommande verksamhetsområde där planläggning pågår (Distorp).

- Översvämningsrisk från Roxen och Stångån och konsekvenserna av en exploatering, behöver ses i ett större sammanhang.
- Dagvatten- och skyfallshantering.
- Geoteknik, grundvattenförhållanden och förorenad mark.
- Trafikföring/trafiksituation till området.
- Gestaltning och lokalisering av byggnader och upplag.
- Förhållningssätt till landskapsbild och iakttagande av siktlinjer.
- Kulturvärden och arkeologi/fornlämningar i och i anslutning till området.
- Naturvärden, bland annat kopplat till befintliga vatten/dammar och biotoper.
- Trygghetsaspekter i ett storskaligt verksamhetsområde.
- Risk och säkerhet.
- Miljökonsekvensbeskrivning.

Andra tillstånd kommer att bli aktuella, så som miljötillstånd och tillstånd för vattenverksamhet med flera.

Punkterna ovan är inte en fullständig genomgång av utredningar som behöver göras. Vid start av detaljplanearbetet behöver en fördjupad analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

Stadsplaneringsavdelningen

Ylva Bengtsson