

Samrådsmöte Detaljplan i Hackefors för

Hackefors 5:1 m.fl.

Verksamhetsområde Hackefors

2025-02-27

Mötets upplägg

- Samhällsbyggnadsprocessen
- Kommunens översiktsplan
- Jordbruksmark
- Behov av verksamhetsmark
- Presentation av detaljplaneförslaget
- Tidplan för detaljplanen, hur ni lämnar synpunkter
- Frågestund

Vi som är här

Ellen Jakobsson, gruppchef

Lisa Setterdahl, gruppchef

Martin Johansson, trafikplanerare

Sara Bergström, planarkitekt

Victor Kellner, exploateringsingenjör

Innan vi startar!

- Fokus på detaljplaneförslaget
- Frågor lämnas till frågestunden på slutet
- Utrymning
- Mötet slutar 20.00

Samhällsbyggnadsprocessen



Vad är en översiktsplan?

- Alla kommuner måste ha en översiktsplan.
- Antas av kommunfullmäktige. Aktualitetsprövas varje mandatperiod.
- Övergripande, långsiktig och strategisk plan för en bra helhet.
- Beskrivning av kommunens avsikt, bedömning av konsekvenserna
- Fokus på avvägningar mellan allmänna intressen.
- Redovisar kommunens förhållande till nationella och regionala mål och planer.



Vad är en detaljplan?

- En detaljplan reglerar vad mark och vatten får användas till, exempelvis bostäder, arbetsplatser, gator och parker.
- Detaljplanen avgör vad som får byggas och hur marken ska ordnas.
- Styr vad fastighetsägare får och inte får göra för åtgärder inom respektive fastighet.
- Kommunen tar fram detaljplaner.
- Hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Det är kommunen som gör en avvägning mellan dessa intressen.



Hur ser detaljplaneprocessen ut?



Vad säger översiktsplanen?

Översiktsplanen pekar ut delar av Hackefors för verksamheter

- Befintligt verksamhetsområde (ljusblå färg)
- Utvidgning av det befintliga småindustriområdet i norr och mot sydost. (område V6 i mörkare blå färg)

Översiktsplan för staden Linköping (2010)



Varför ett verksamhetsområde här?

- Grundprincip i översiktsplanen: En rundare och mer tillgänglig stad. Nyttja befintlig infrastruktur, koncentrera bebyggelse till staden och vissa utvalda orter.
- Utvidgning av befintligt verksamhetsområde.



Översiktsplanens aktualitet

- Översiktsplanens aktualitet bedöms i planeringsstrategin
- Antagen av Kommunfullmäktige 2024-03-26
- Planeringsstrategin anger att huvudinriktningarna i översiktsplanen bedöms vara aktuella.



Jordbruksmark



Ianspråktagande av jordbruksmark




- Miljöbalken anger att jordbruksmark endast får tas i anspråk för att tillgodose **väsentliga samhällsintressen** som inte kan tillgodoses på ett annat sätt.
- Den **mesta jordbruksmarken i Linköpings kommun skyddas** från exploatering i gällande översiktsplan.
- För att kommunen ska kunna växa på ett långsiktigt hållbart sätt medger dock översiktsplanen att jordbruksmark kan tas i anspråk på platser som bidrar till en bra helhet.
- Genom att bygga i anslutning till befintliga orter/samhällen/infrastruktur kan jordbruksmark sparas på andra platser.

Nödvändigt eftersom tätorterna omgärdas av jordbruksmark i väldigt hög utsträckning

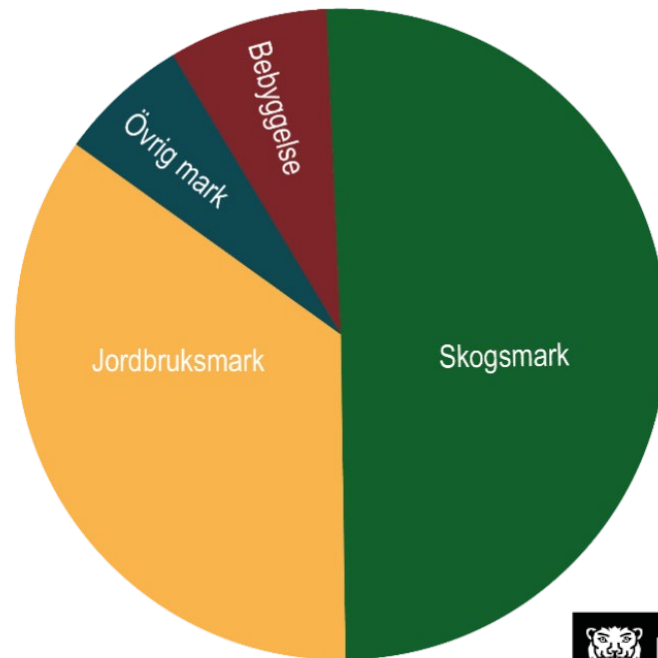
Ianspråktagande av jordbruksmark - Hackefors

- Ställningstagande har gjorts att det i detta läge är viktigare att tillskapa mer verksamhetsmark i/i anslutning till ett redan etablerat verksamhetsområde än att bevara jordbruksmark utifrån att verksamhetsmark är ett väsentligt samhällsintresse.
- Förenligt med översiktsplanen. Översiktsplanens ställningstaganden bedöms vara aktuella för området.
- Hackefors är, tillsammans med utpekade områden i Distorp-Gärstad, de två kvarvarande områdena där kommunen har möjlighet att utveckla större sammanhängande områden för framtida verksamhetsmark.

Markanvändning i Linköpings kommun 2020

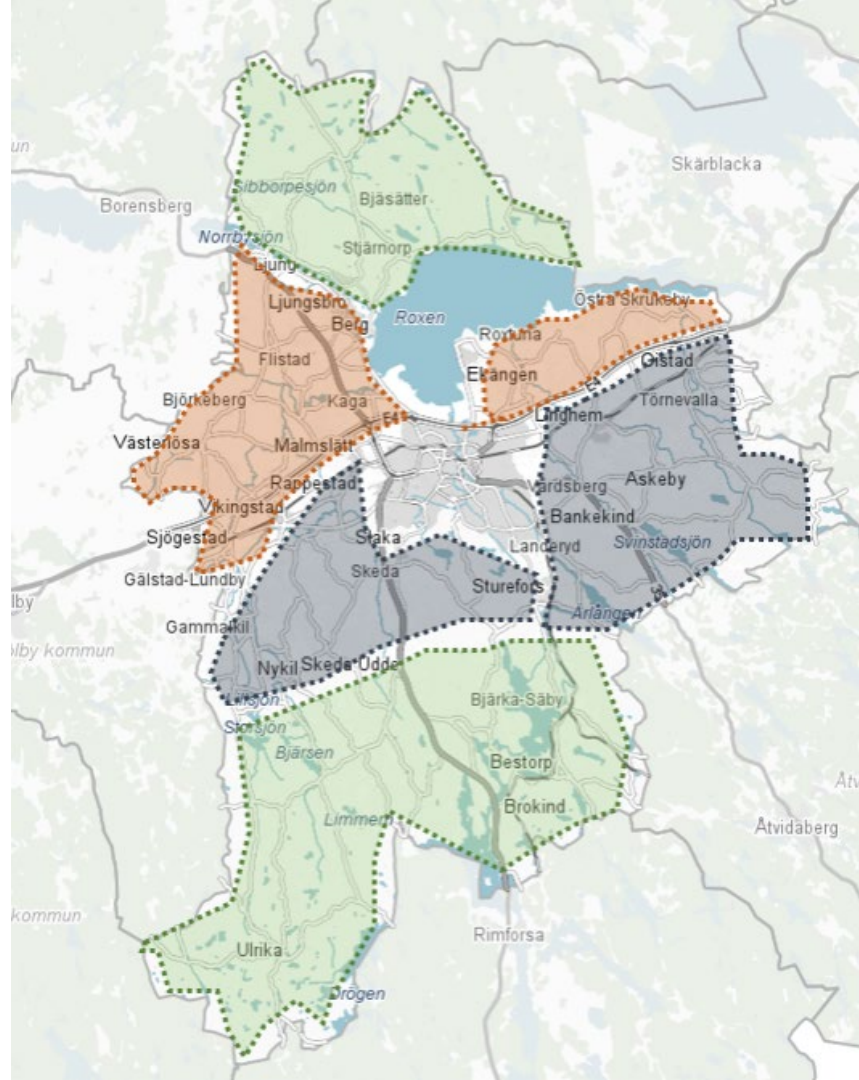
-  Skogsmark 51 %
(riket ca 68 %)
-  Jordbruksmark 36 %
(riket ca 7 %)
-  Bebyggd och anlagd mark 8 %
(ca riket 3 %)

Källa: SCB, 2020



Jordbruksmark i Linköpings kommun

- Generellt kan man säga att kommunen är indelad i tre olika landskapstyper
 - Skogsbygd
 - Uppbrutet slättlandskap
 - Slättlandskap
- Byar och städer har uppstått med bakgrund i jordbruksrevolutionen för 10 000 år sedan när människan blev mer bofast, fick mer mat och befolkningen ökade. De orter med bäst förutsättningar för bebyggelseutveckling finns därför främst i anslutning till jordbruksmarken.

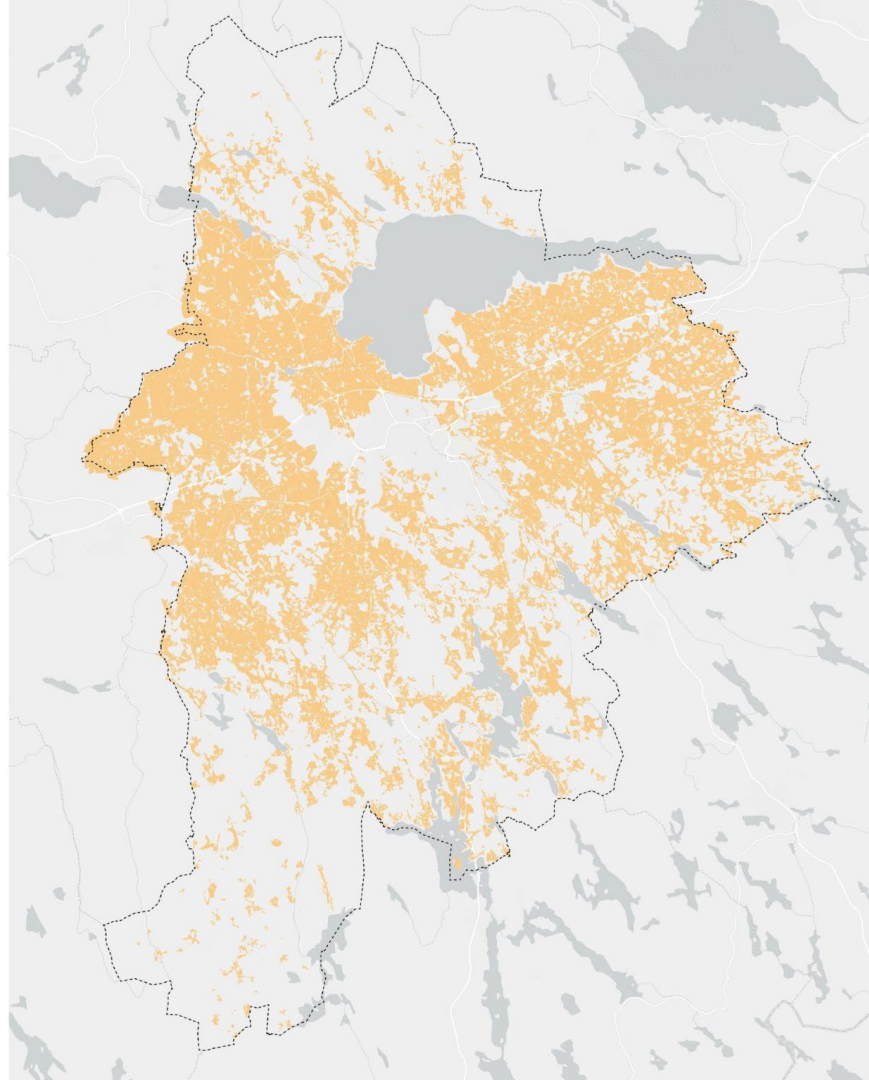


Jordbruksmark i Linköpings kommun

- 50 801 hektar åkermark och betesmark i Linköping år 2022.

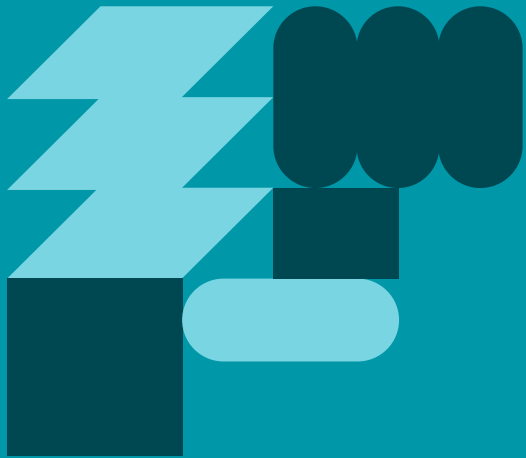
(Källa: Jordbruksverket, 2022)

- Planområdet omfattar 60 hektar (majoritet jordbruksmark).
- Detaljplanen innebär ianspråktagande av cirka 0,1 procent av Linköpings totala jordbruksmark.



Hackefors betydelse för tillväxt och näringsliv

- Tillgänglig verksamhetsmark
- Nyetableringar och nödvändig omlokalisering
- Viktigt för kommunens tillväxt och arbetstillfällen



Planförslaget

Planområdet

- Ligger drygt 4 kilometer sydöst om Linköpings centrum.
- Cirka 60 hektar stort, uppdelat på två delområden: A och B.
- Främst öppet landskap, åkermark med åkerholmar.



Planförslaget

- Möjliggöra en fortsatt utveckling av befintligt verksamhetsområde i Hackefors.
- Flexibel detaljplan som tillåter flera olika användningar. Exempelvis industri, verksamheter, drivmedel, centrum, odling och djurhållning, parkering.
- Cirka 30 hektar planlagd verksamhetsmark och 23 hektar planlagd naturmark.
- Områden planläggs som NATUR för att säkerställa ytor för dagvatten- och skyfallshantering och för att bevara värdefulla naturmiljöer m.m.

Markanvändning - kvartersmark

J - Industri

All slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Som närmast 200 meter från bostadsbebyggelse.

Z - Verksamheter

Olika typer av ytkrävande verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Som närmast 50 meter från bostadsbebyggelse.

C - Centrumändamål

Understödjande verksamheter, såsom lunchrestauranger, snabbmatställen och servicebutiker, samt kontor (som komplement).

L - Odling och djurhållning

Djursjukhus, hunddagis, växthusodling m.m.

G - Drivmedel

Produktion och distribution av drivmedel.

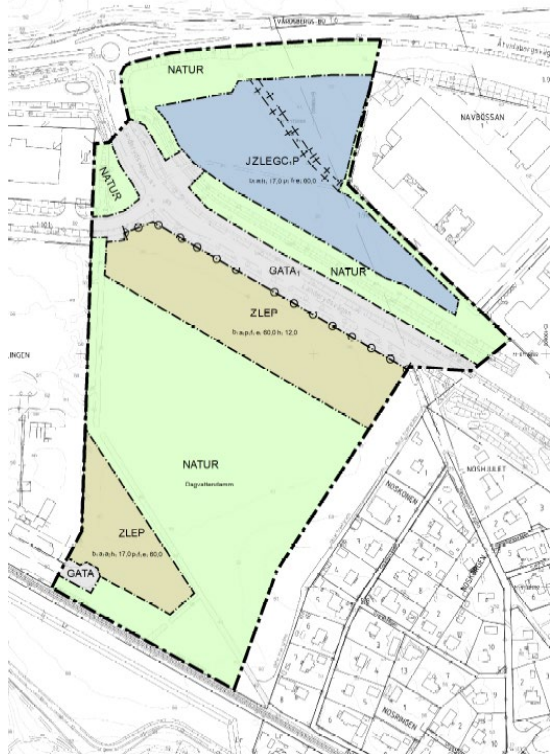
E - Tekniska anläggningar

Teknisk infrastruktur, så som pumpstationer, transformatorstationer m.m.

P - Parkering

Samlade parkeringslösningar.

Plankarta



Delområde A



Delområde B

Detaljplan i Hackfors för Hackefors 5:1 m.fl. (Delområde A)

PLANBESTÄMMELSER

Förändring av detaljplan för Hackefors 5:1 m.fl. (Delområde A).
 Förändring av detaljplan för Hackefors 5:1 m.fl. (Delområde A).
 Förändring av detaljplan för Hackefors 5:1 m.fl. (Delområde A).

GRÄNSLINJER

- Planområdesgränser
- Kommungränser
- Egenskapsgränser
- Gata- och gånggränser
- Markreserver för allmännyttiga ändamål

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA Gata
- NATUR Natur
- ZLEP Huvudgata

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- Z Industri
- Z1 Industri
- Z2 Industri
- E Skolor och utbildning
- L Östing och djurhållning
- G Skolor
- C1 Hotell och vandrarhem
- P Parkering

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utmärkning av allmän plats
 Öppningsdatum: 2016. Ägare: Hackefors av skolor och utbildning.

Vall

Vall
 Vall med en höjd av en meter över marknivå.

Markreserver för allmännyttiga ändamål

I
 Markreserver för allmännyttiga ändamål.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande
 O1 Mark för rörelse med byggnad. Ägare: Hackefors av skolor och utbildning.

Utlärande
 U1 Mark 20% av fastighetsareal av värd för planering.

Ändrad löpstråk

A1 Mark för rörelse även för planering av utrustning.
 A2 Mark för rörelse även för planering av utrustning.

Höjd på byggnadsverk

H1 0,0 Höjd på byggnadsverk eller annan utrustning.

Markreserver för allmännyttiga ändamål

U1 Markreserver för allmännyttiga ändamål. Ägare: Hackefors av skolor och utbildning.

Placering

D1 Placering av byggnad med en höjd över marknivå.

Utlärande

F1 Placering av byggnad med en höjd över marknivå.

Utlärande

F2 Placering av byggnad med en höjd över marknivå.

Utlärande

F3 Placering av byggnad med en höjd över marknivå.

Utlärande

F4 Placering av byggnad med en höjd över marknivå.

Utlärande

F5 Placering av byggnad med en höjd över marknivå.

Utlärande

F6 Placering av byggnad med en höjd över marknivå.

Utlärande

F7 Placering av byggnad med en höjd över marknivå.

Utlärande

F8 Placering av byggnad med en höjd över marknivå.

Utlärande

F9 Placering av byggnad med en höjd över marknivå.

Utlärande

F10 Placering av byggnad med en höjd över marknivå.

Utlärande

F11 Placering av byggnad med en höjd över marknivå.

Utlärande

F12 Placering av byggnad med en höjd över marknivå.

Utlärande

F13 Placering av byggnad med en höjd över marknivå.

Utlärande

F14 Placering av byggnad med en höjd över marknivå.

Utlärande

F15 Placering av byggnad med en höjd över marknivå.

Utlärande

F16 Placering av byggnad med en höjd över marknivå.

Utlärande

F17 Placering av byggnad med en höjd över marknivå.

Utlärande

F18 Placering av byggnad med en höjd över marknivå.

Utlärande

F19 Placering av byggnad med en höjd över marknivå.



Gestaltning och landskapsbild

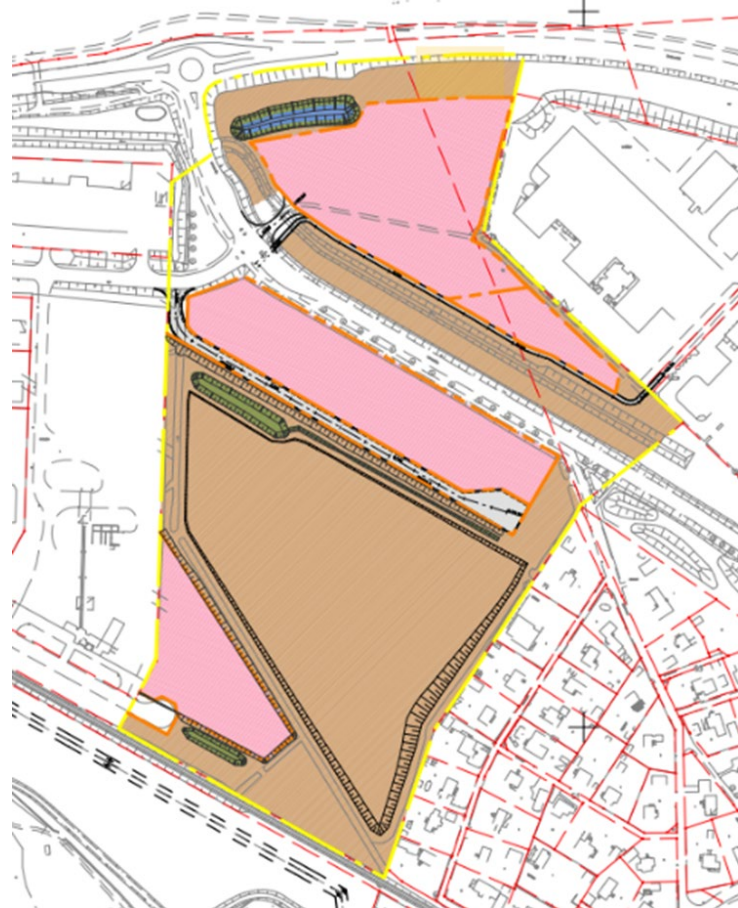
- Högsta volymerna i anslutning till befintligt verksamhetsområde, lägre volymer närmast omgivande bostadsbebyggelse.
- I vissa lägen kommer nya landskapselement föreslås i form av vegetation och trädtrader för hänsyn till befintlig bebyggelse och landskapsbild.
- Dova jordfärger eller dämpad gråskala (hela planområdet).
- Reglering kring skyltar och belysning (delar av planområdet).



Gatustruktur

Delområde A

- Ny anslutning från Landerydsvägen till den norra delen av delområde A. Korsningen Landerydsvägen/Låskolvsgatan blir därmed en fyrvägskorsning.
- Gång- och cykelvägen dras om och förläggs parallellt med Landerydsvägen, innan den böjer av norrut mot industriområdet.
- De två södra delarna inom delområde A ansluts via Låskolvsgatan respektive Regelgatan.



Gatustruktur

Delområde B

- Ny sträckning av Landerydsvägen genom delområde B. Detta för att få ett mer centrerat läge genom verksamhetsområdet.
- Gatan föreslås få en breddad sektion jämfört med befintlig gata, totalt 18 meter.
- In- och utfarter ska undvikas mot huvudgatan, Landerydsvägens förlängning.
- Nya lokalgator för anslutning till kvartersmark.



Befintlig sträckning av Landerydsvägen visas med blå linje och ny föreslagen dragning visas med orange streckad linje.

Grönstruktur

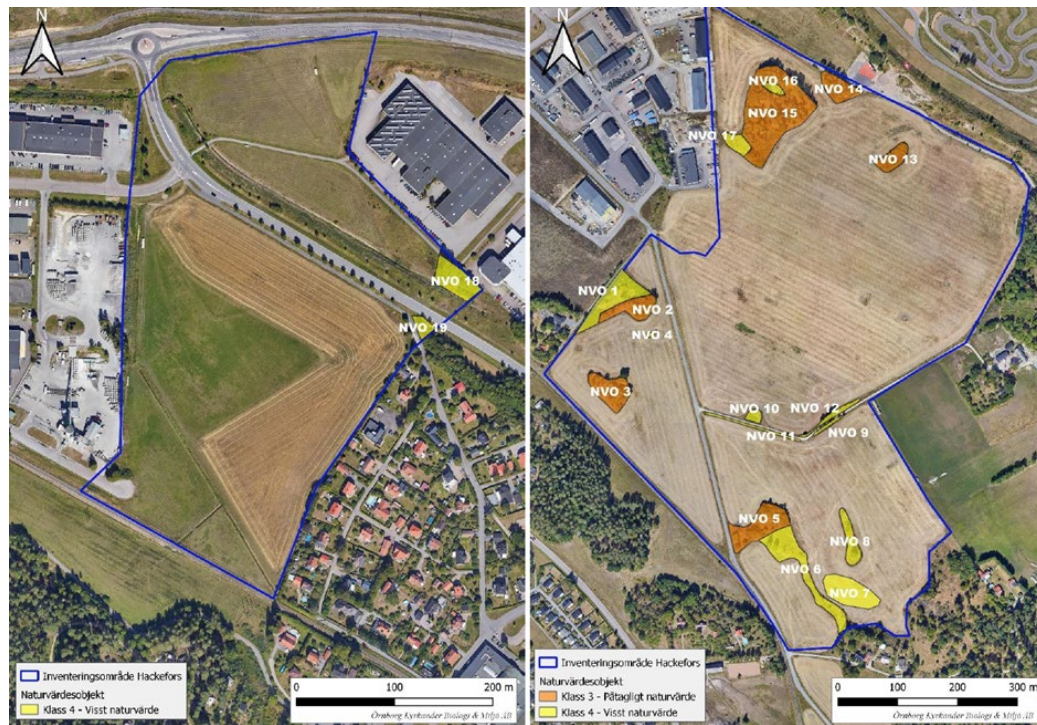
Övergripande strategi för grönstrukturen inom planområdet är att:

- Bevara befintlig sammanhängande grön yta i söder.
- Tillskapa ett nytt grön-blått sammanhängande stråk genom det östra delområdet.
- Tillskapa nya dagvattendammar i form av multifunktionella våtmarker.
- Bevara livsmiljöer för bland annat fladdermöss.
- Bibehålla landskapets läsbarhet genom att bevara åkerholmar.
- Skärma av området mot omgivande, känsliga landskapsrum med vegetationsridåer.



Naturmiljö

- Naturvärden i form av exempelvis skyddsvärda träd, diken och åkerholmar.
- 69 objekt som omfattas av det generella biotopskyddet. En majoritet bevaras och planläggs som allmän plats - natur.



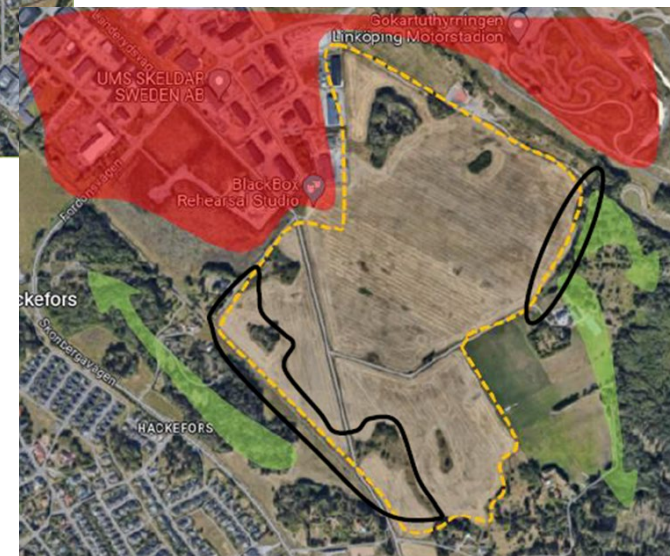
Naturvärdesobjekt (NVO) Klass 3 – påtagligt naturvärde är illustrerade med orange färg och klass 4 – visst naturvärde är illustrerade med gul färg

Fladdermöss

- 11 noterade fladdermusarter i närområdet.
- Planområdet bedöms inte nyttjas av fladdermöss, däremot finns närliggande grönområden som är intressanta för fladdermöss.
- Anpassningar i planförslaget: buffertzoner, där belysning anpassas och växtlighet sparas och/eller förstärks.

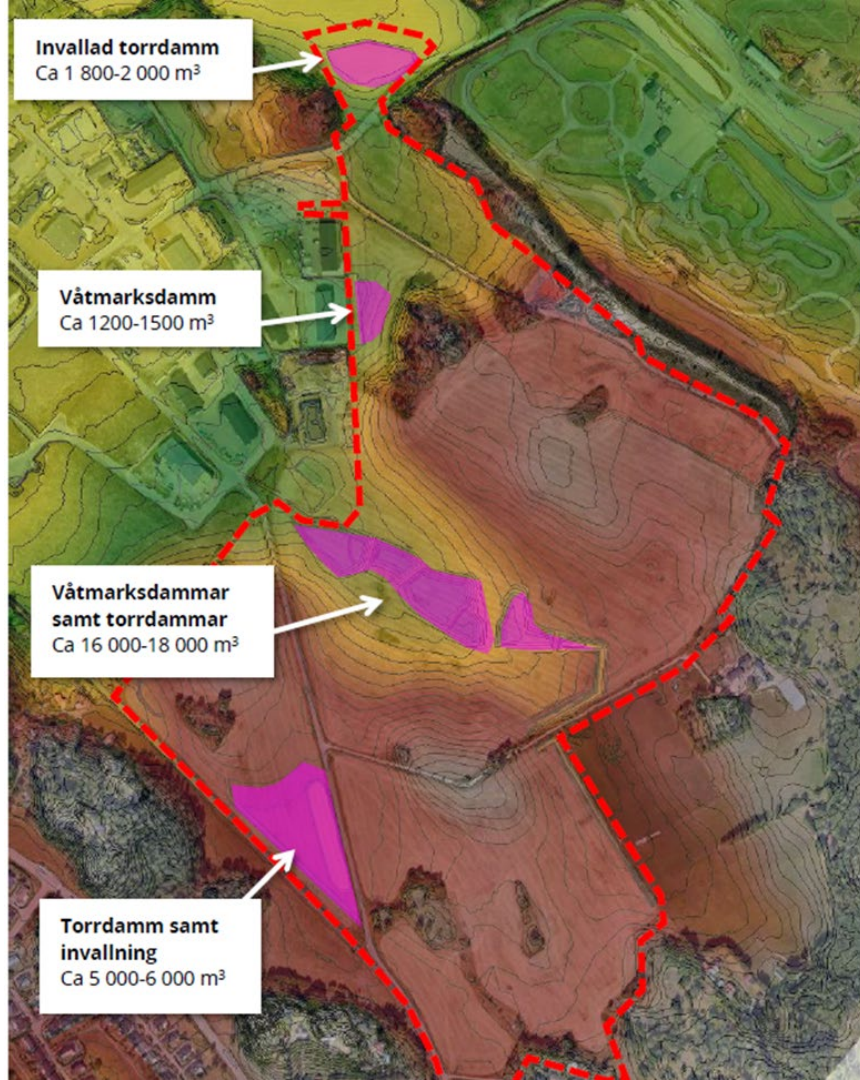
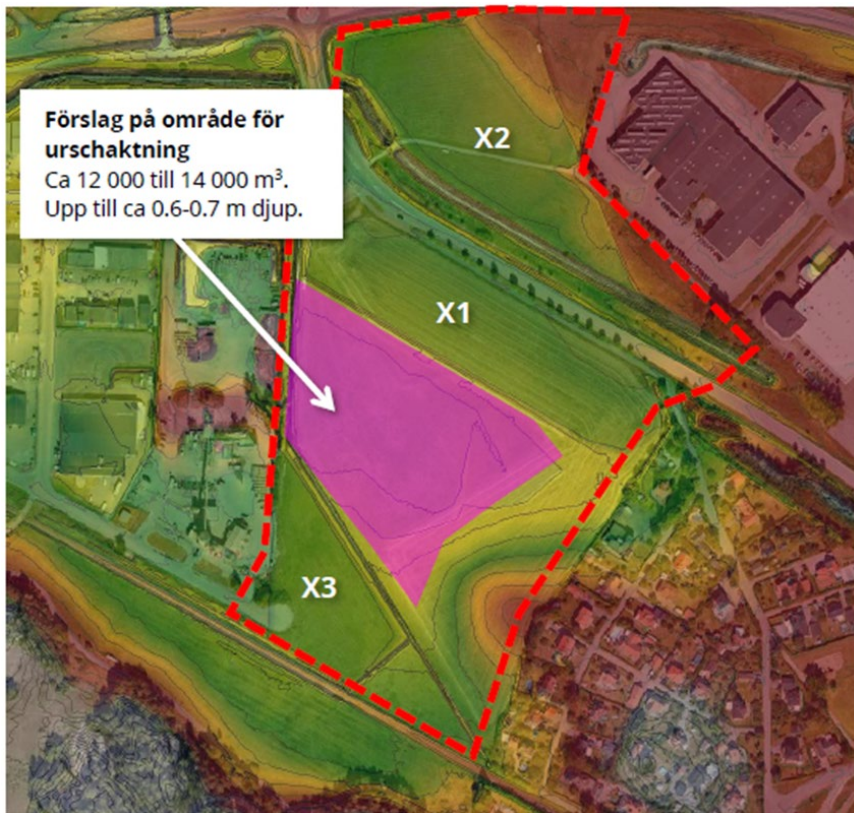


Gröna områden i bilderna är mest intressanta för fladdermöss och svart inringningar visar buffertzonerna. Röda områden är för öppna eller för exploaterade för fladdermöss.



Dagvatten och skyfall

- Utbyggnaden av området kommer att innebära en kraftig ökning av både dagvattenflöden och flöden vid extrema skyfall.
- Övergripande princip för dagvattenhantering: Dagvattnet samlas upp i ledningsnät och diken för att fördröjas i torrdammar och därefter renas i våtmarksdammar inom respektive delavrinningsområde.
- Miljökvalitetsnormerna för vatten bedöms inte påverkas negativt.

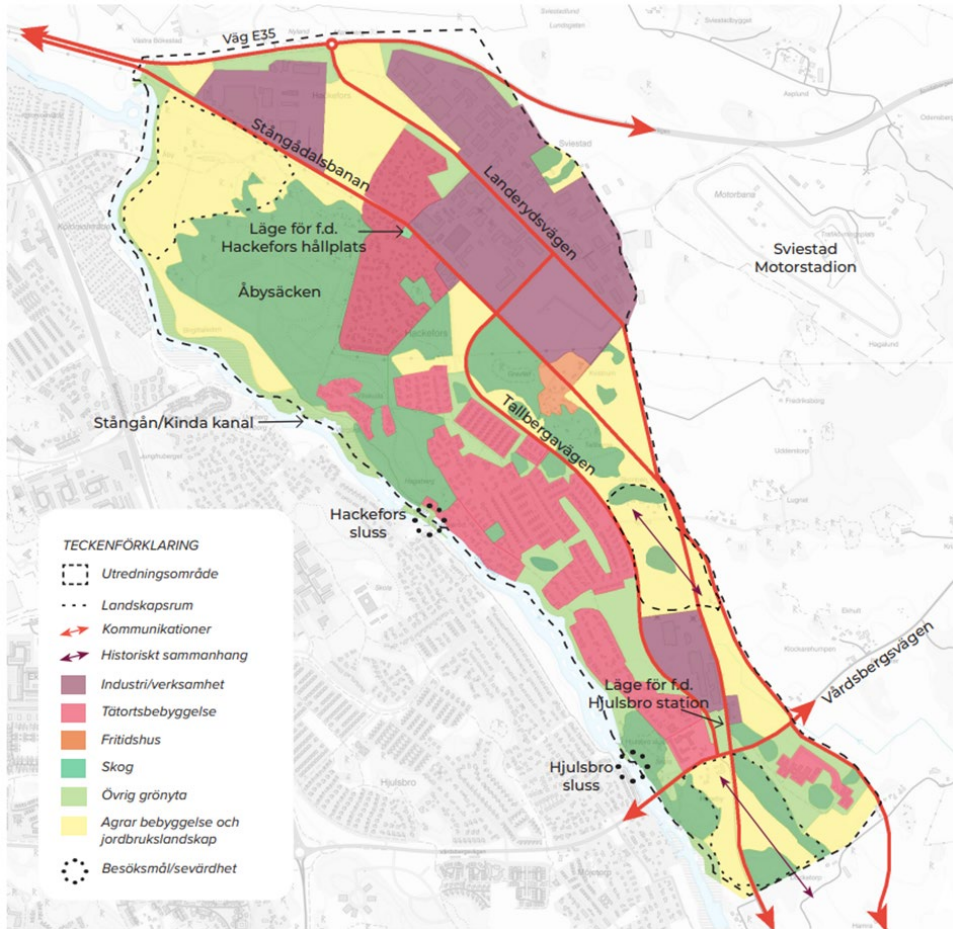


Buller

- Ökad trafik med nya målpunkter och gator.
- Gällande riktvärden för trafikbuller klaras för befintliga bostäder.
- Industri- och verksamhetsbuller från exempelvis tillverkningsprocesser och fläktsystem kan tillkomma.
- Användningen Industri (J) möjliggörs inte närmast de bostäder som finns utanför planområdet.
- Risk för påverkan från buller från nyetablerade miljöfarliga verksamheter kommer att bedömas i en anmälan eller i en tillståndsprocess.

Kulturmiljö

- Ingen befintlig bebyggelse inom planområdet.
- Planområdet gränsar till riksintresset för Vårdsberg - Landeryd (E 39).
- En kulturmiljöutredning, med tillhörande landskapsanalys, för stadsdelen Hackefors finns från 2022.
- Planförslaget innebär en påverkan på landskap och omgivande miljöer.



Fornlämningar

- En arkeologisk utredning för planområdet är under framtagande.
- Det finns kända fornlämningar inom delområde B.
- Fortsatt arbete kommer att ske kopplat till arkeologin.

Återstående utredningar/underlag efter samråd

Efter samrådet kommer arbetet med möjliga tomtindelningar och bebyggelsens placering att fördjupas. En volymstudie kommer att tas fram i samband med detta för att kunna göra ytterligare analyser av bebyggelsens höjd och påverkan på omgivningen och landskap.

Ytterligare underlag som kommer att tas fram:

- Kompletterande geotekniska undersökningar i vissa punkter.
- Arkeologisk utredning
- Underlag för kompensationsåtgärder och dispensansökan för biotopskydd
- Vattenverksamhet ska hanteras
- Fortsatt arbete med förprojektering

Preliminär tidplan

Samråd 12 februari - 26 mars 2025

Granskning kvartal 4 2025

Antagande i samhällsbyggnadsnämnden kvartal 1 2026

Vill du tycka till om förslaget?

Skicka in skriftliga synpunkter senast den **26 mars 2025**.

E-post

samhallsbyggnadsnamndensdiarium@linkoping.se

Brev

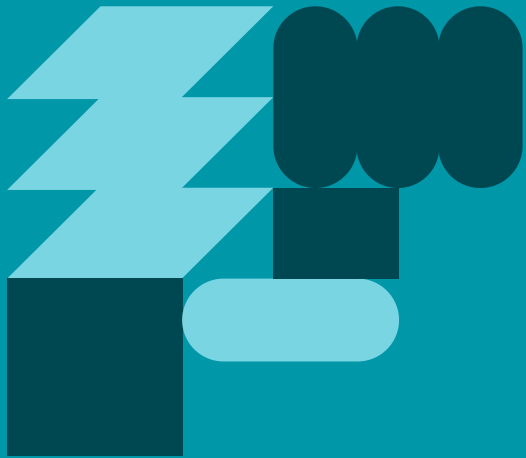
Linköpings kommun

Samhallsbyggnadsnämndens diarium

581 81 Linköping

Märk synpunkterna med Detaljplan för Hackefors 5:1 m.fl. och ange ditt namn och din postadress.





Frågestund