

Samrådsmöte Detaljplan i Rystad för

Distorp 2:1 m.fl.

(Verksamhetsområde Distorp-Gärstad)

2024-10-23

Mötets upplägg

- Introduktion till samhällsbyggnadsprocessen
- Vad anger översiktsplanen?
- Behov av verksamhetsmark - näringslivsperspektivet
- Presentation av detaljplaneförslaget
- Jordbruksmark
- Tidplan för detaljplanen, hur ni lämnar synpunkter
- Frågestund

Introduktion till 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?

- Kommunen tar fram detaljplaner.
- 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.
- Privat mark eller kommunens mark.
- Styr vad fastighetsägare får och inte får göra för åtgärder inom respektive fastighet.



En avvägning mellan allmänna och enskilda intressen



Vid prövningen av frågor enligt Plan- och bygglagen (PBL) ska ta hänsyn till både allmänna och enskilda intressen. Kommunen gör en avvägning.

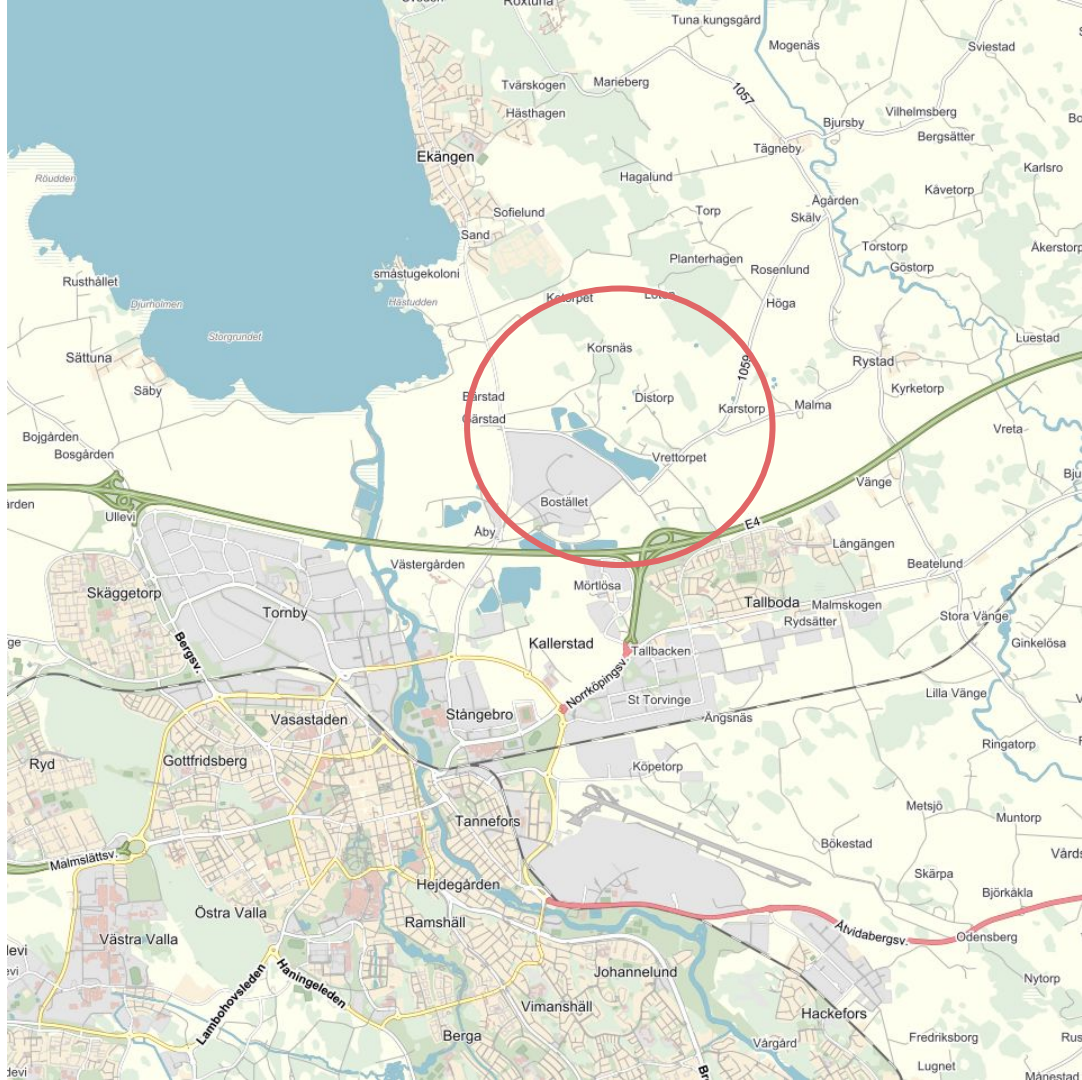
Allmänna intressen är samhällets gemensamma intressen som ska beaktas och tillgodoses i all planläggning enligt plan- och bygglagen.

Enskilda intressen är intressen som berör någon enskild, exempelvis markägare eller granne.

Hur ser planprocessen ut?



Vad säger översiktsplanen?



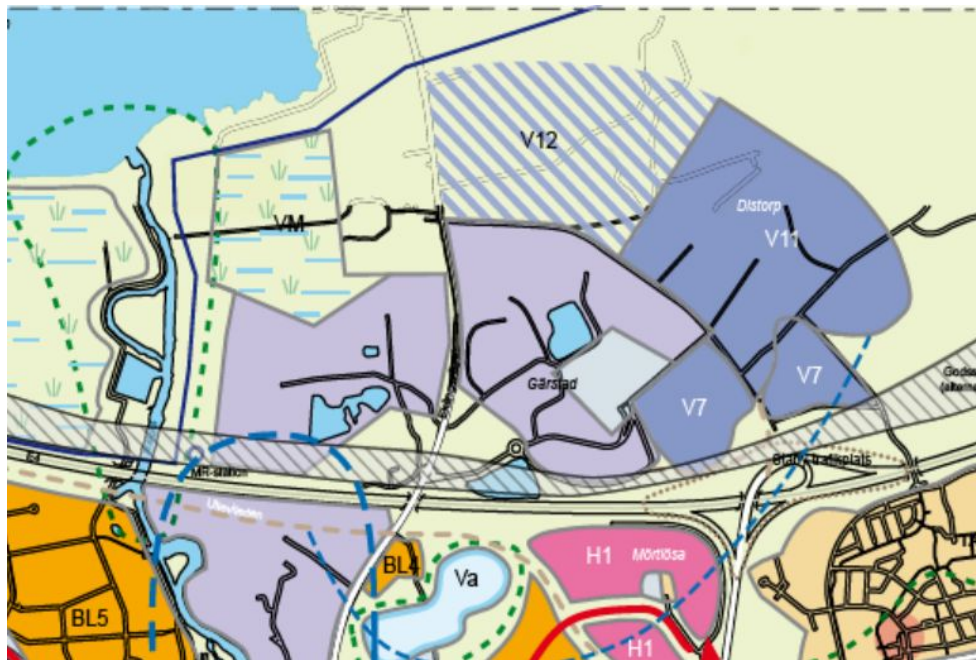
Vad säger översiktsplanen?



Vad säger översiktsplanen?

Området pekas ut som verksamhetsområde i

- Gemensam översiktsplan med Norrköping (2010)
- Översiktsplan för staden Linköping (2010)



Vad säger översiktsplanen?

- Nytt industriområde norr om Gärstad vid Distorp
- Lämpligt för logistikföretag och för verksamheter som inte är lämpliga att placera inne i staden, eller som har stora upplagsbehov.
- Goda skyltlägen intill E4
- Områdets avgränsning är schematiskt redovisat. Fördjupad översiktsplan ska tas fram.

INRIKTNING

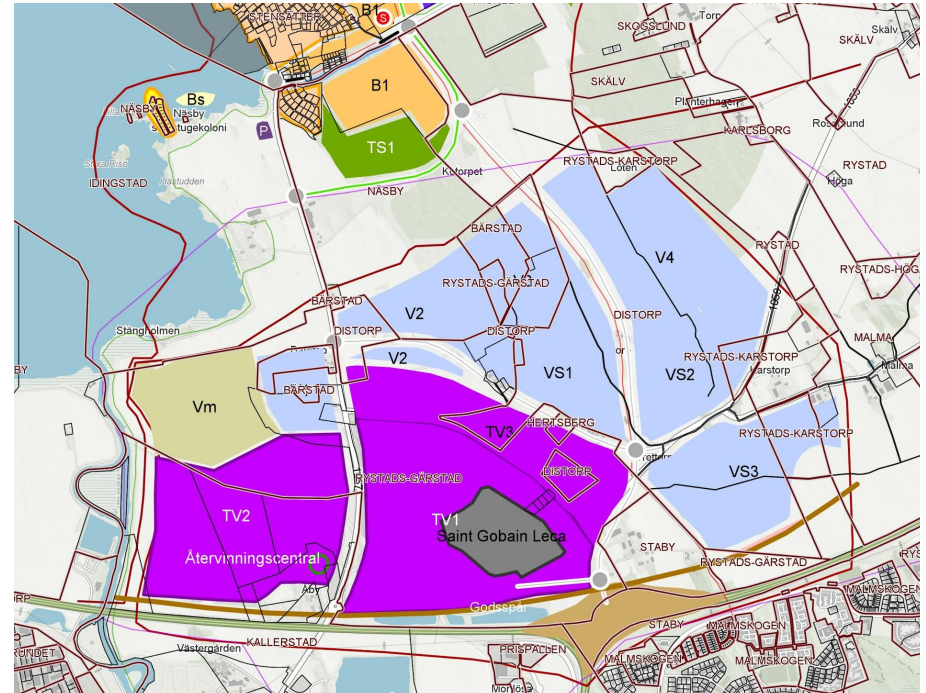
- Genom att planera för en rundare, tätare och mer sammanhållen stad begränsas den fortsatta utbyggnaden av staden på brukningsvärd jordbruksmark runt omkring Linköping.
- Inom eller i direkt anslutning till den befintliga stadsbebyggelsen prioriteras ett ianspråktagande av jordbruksmark för stadens utbyggnad framför ett bevarande av jordbruksmarken, eftersom detta är en förutsättning för att förtätningsstrategin ska kunna genomföras.

Fördjupad översiktsplan för Ekängen-Roxtuna och Distorp-Gärstad (2012)



Fördjupad översiktsplan för Ekängen-Roxtuna och Distorp-Gärstad (2012)

- Ett nytt verksamhetsområde. Delvis för företag som kan samverka och ha nytta av närheten till Gärstadverken.
- Områden för störande och icke störande verksamheter (v- resp vs-områden)
- Tekniska verkens nuvarande och framtida markbehov säkerställs vid Gärstad (Tv-områden)
- Avfart trafikplats Staby, ny väg till Ekängen
- Buffertzon mellan verksamhetsområde och bostäder i Ekängen



Översiktsplanens aktualitet

- Översiktsplanens aktualitet bedöms i planeringsstrategin
- Antagen av Kommunfullmäktige 2024-03-26
- Planeringsstrategin anger att huvudinriktningarna i översiktsplanen bedöms vara aktuella, och så även för den fördjupade översiktsplanen för Ekängen-Roxtuna och Distorp-Gärstad.

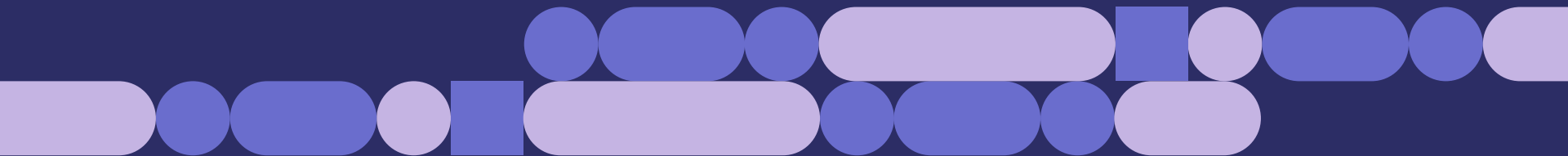


Varför ett verksamhetsområde just här?

- Grundprincip i översiktsplanen: En rundare och mer tillgänglig stad. Nyttja befintlig infrastruktur, koncentrera bebyggelse till staden och vissa utvalda orter.
- Läget (infrastruktur) Kopplingen till E4:an gör att trafik och transporter som ska till verksamhetsområdet kan svänga av direkt istället för att köra genom staden. Trafikverket kommer att bygga ut trafikplatsen.
- Idag obebyggd mark.
- Inte i direkt anslutning till något sammanhängande bostadsområde vilket gör att det är möjligt med verksamheter som på olika sätt kan påverka omgivningen, till exempel genom buller, lukt och transporter.
- Gärstadverken ligger i anslutning, vilket kan ge möjligheter att skapa synergier mellan verksamheter.

Näringslivsperspektivet

Betydelsen för tillväxt och näringsliv



Distorps betydelse för tillväxt

- Viktig för kommunens tillväxt
- Nödvändig omlokalisering
- Bra logistiskt läge
- Mindre tung trafik genom staden
- Bättre vägnät till Ekängen



Distorps betydelse för tillväxt

- Fler arbetstillfällen
- Möjligt med stora etableringar
- Plats för störande verksamhet
- Strategiskt läge för industriella symbios och cirkulära processer



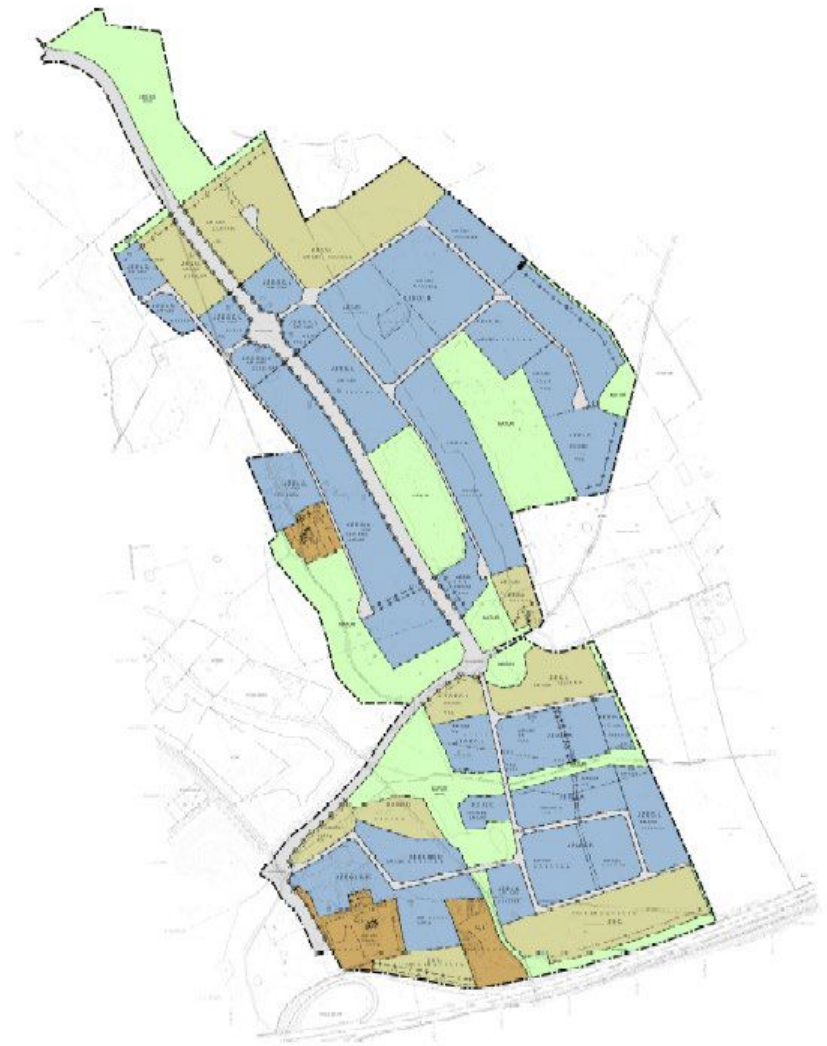
Vad händer om Distorp inte blir av?

- Brist på verksamhetsmark
- Förlorade arbetstillfällen
- Sjunkande trovärdighet
- Brist på alternativ



Förslag till detaljplan

Detaljplan i Rystad för Distorp 2:1 m.fl
(Verksamhetsområde Distorp-Gärstad)

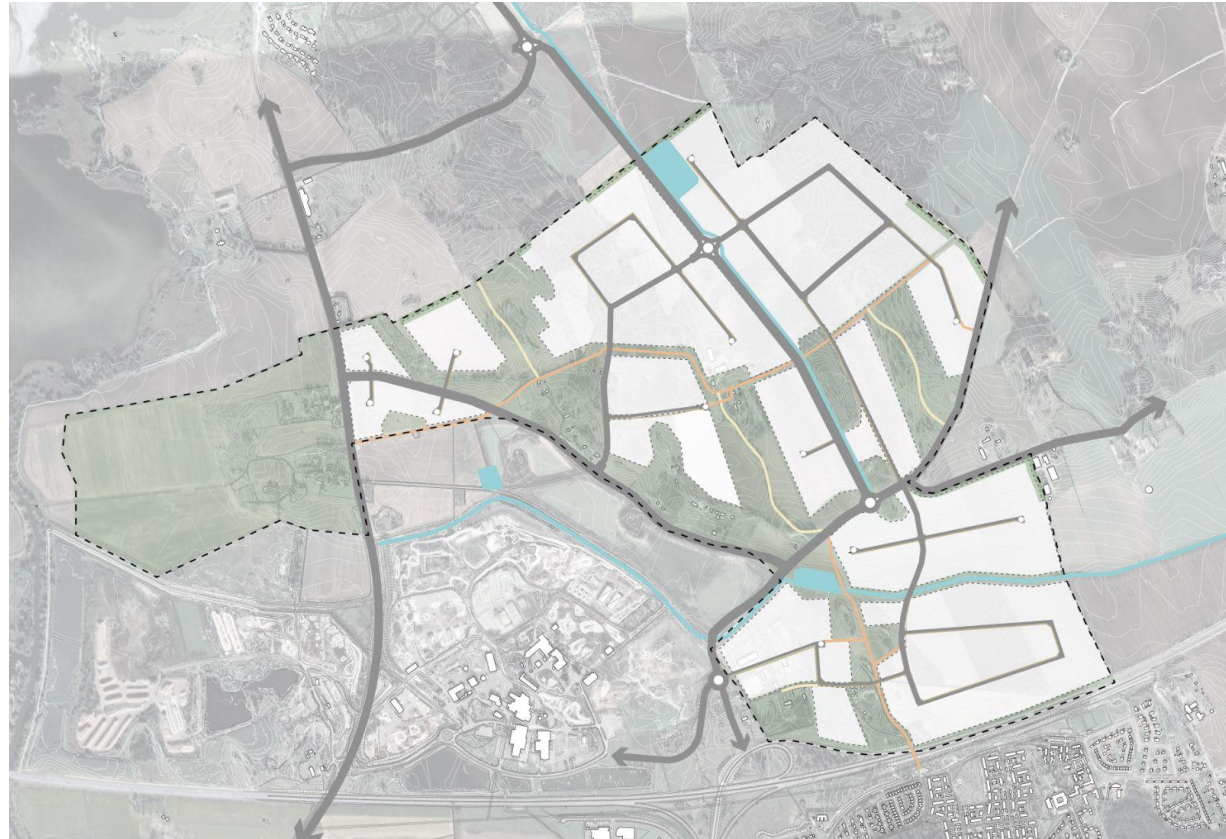


Strukturskiss år 2021-2022

Utredning av helheten

Övergripande gatustruktur
och bebyggelsestruktur

Genomförbarhet, tekniskt
och ekonomiskt

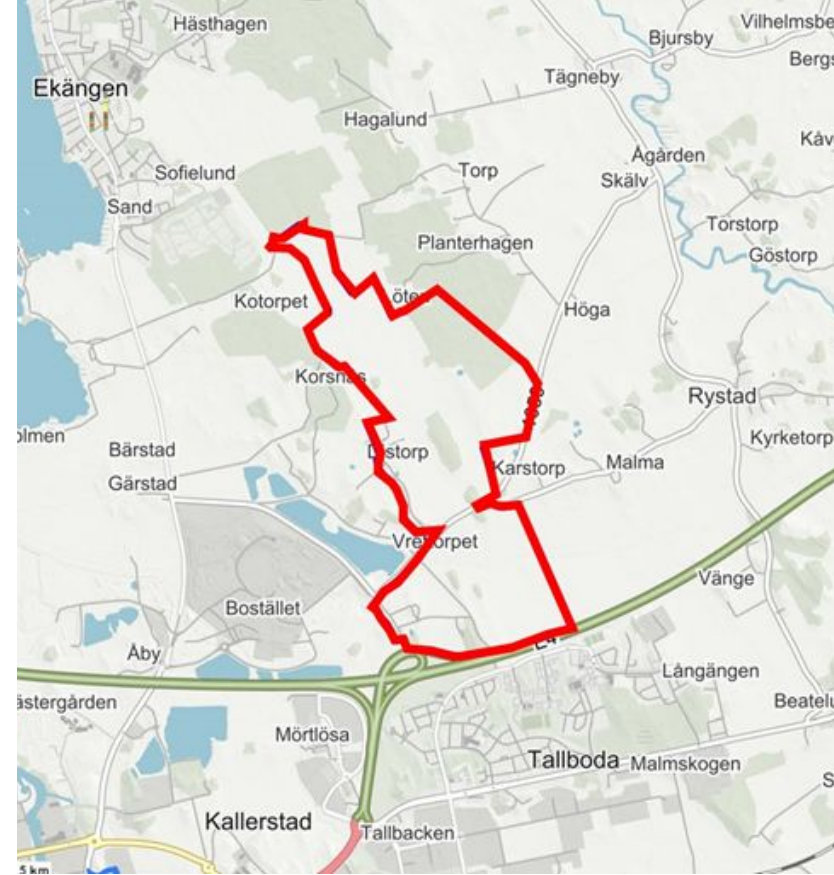


Planområde för detaljplanen

Cirka 240 hektar

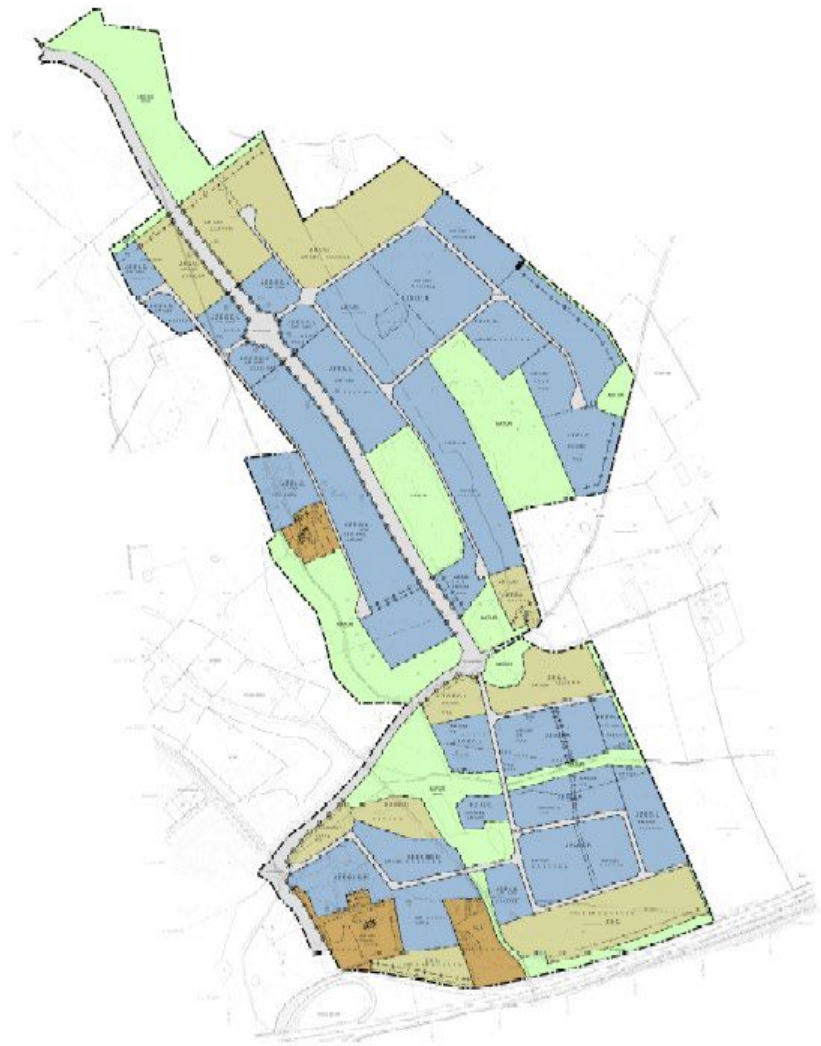
Främst öppet landskap, åkermark
med åkerholmar och
skogspartier.

Distorp och Staby säterier



Planförslaget

- Ett nytt verksamhetsområde för olika former av ytkrävande, transportintensiva och omgivningspåverkande verksamheter och industrier.
- Flexibel detaljplan som tillåter flera olika användningar. Exempelvis industri, verksamheter, drivmedel, centrum, odling och djurhållning, parkering.



Struktur

- Cirka 162 hektar planlagd verksamhetsmark.
- Cirka 54 hektar planlagd natur.



Gatustruktur

- Ny huvudgata till Ekängen genom området.
- Utbyggnad av trafikplats Linköping Östra, en förutsättning för området och utvecklingen i Ekängen. (Trafikverket, ej inom detaljplanen.)
- Cykelväg från Ekängen till Tallboda



Röda linjer visar gång- och cykelvägar

Grönstruktur

- Naturområden bevaras på grund av fornlämningar, naturvärden, biotopskydd och artskydd.
- Ytor avsätts för dagvatten- och skyfallshantering.
- Nya dagvattendiken och tre nya våtmarker



Möjlig bebyggelse

Flexibel detaljplan som tillåter olika höjder.
Byggnader mellan 17-40 meter höga
Generellt 25 meter höga.

Effektivt markutnyttjande ska eftersträvas



Bilden visar exempel på möjlig exploatering

Möjlig bebyggelse



Bilderna visar utformningsalternativ med nästintill den maximala bebyggelse som tillåts enligt detaljplaneförslaget. Bilderna är tagna från kommunens 3D-modell av planområdet.

Planeringsförutsättningar som format planförslaget

Målet har varit att planlägga så mycket verksamhetsmark som möjligt inom planområdet.

- När vi väl tar jordbruksmark i anspråk behöver vi göra det på ett effektivt sätt
- Det är den här platsen vi har i kommunen för den här typ av verksamheter
- Behöver tillgodose vårt behov av verksamhet under många år



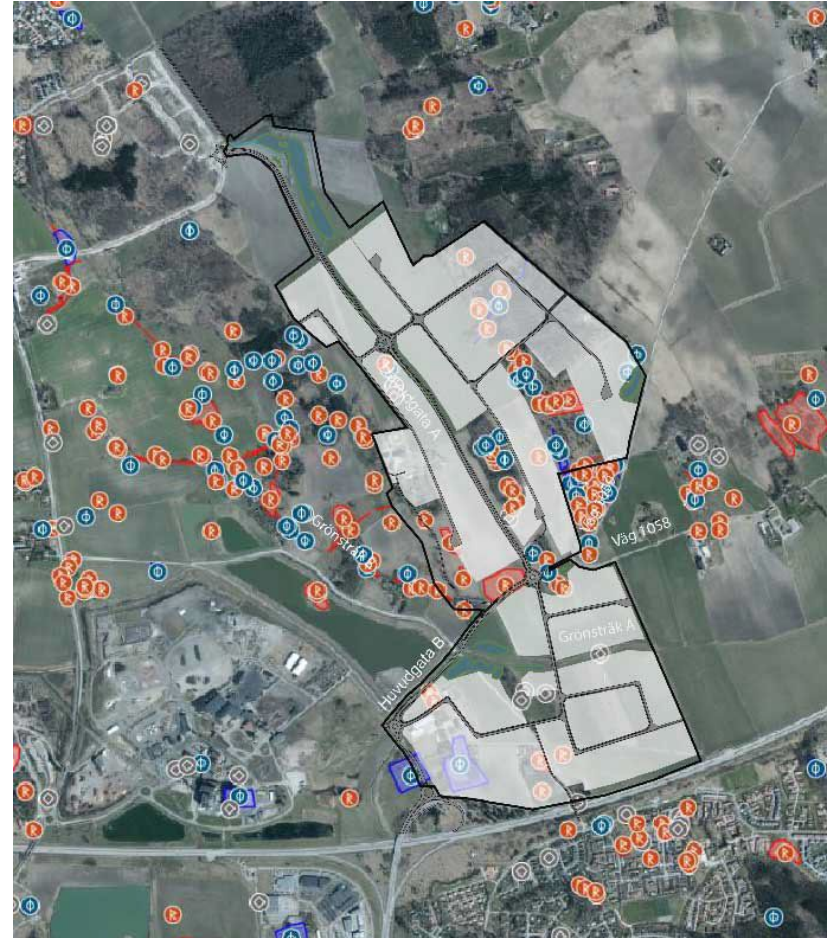
Kulturmiljö



Torpet Evelund

Fornlämningar

Området är mycket fornlämningsrikt
med lämningar från flera olika
tidsepoker



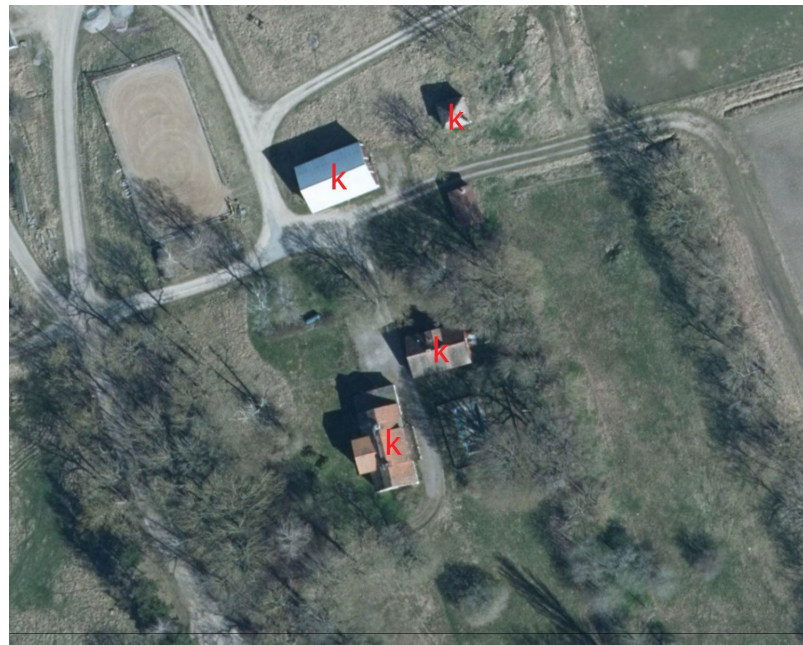
Staby och Distorp säterier

- Gårdarna har belägg sedan 1300-talet och blev säterier på 1600-talet.
- Karaktäristiska med huvudbyggnad, ekonomibyggnader, trädgård och allé. Höga kulturmiljövärden.
- Kommunen äger Distorp. Privat fastighetsägare till Staby.



Staby och Distorps säterier

- Möjlighet till utveckling som en del av verksamhetsområdet.
- Intentionen och ambitionen är att bevara de äldre byggnaderna.
- Varsamhetsbestämmelse (k) för åtta byggnader.
- Inget förbud mot rivning.
- Nya byggnader inom säterierna maximalt 9 meter höga.



Siktlinjer



Landskapsbild

Vallar och vegetation ramar in och tonar ner området i vissa lägen.

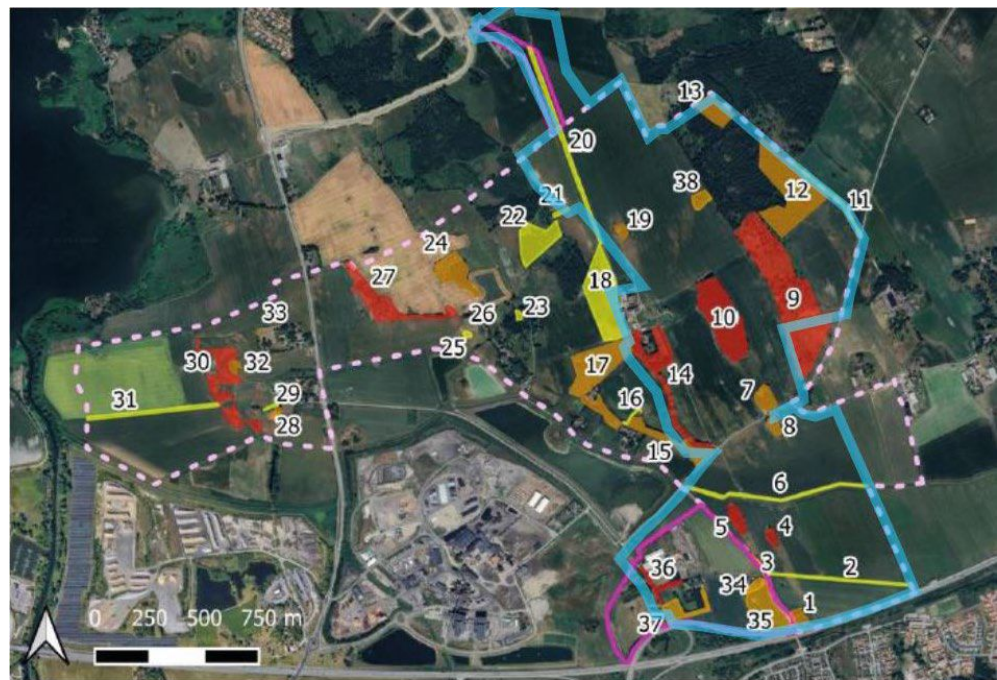
Dova jordfärger eller dämpad gråskala.

Reglering kring skyltar och belysning.



Naturmiljö

- Höga naturvärden (exempelvis stora gamla ekar och alléer)
- Cirka 160 objekt som omfattas av det generella biotopsskyddet.
- Större vattensalamander i fyra dammar.



--- Inventeringsområde NVI

Naturvärdesobjekt

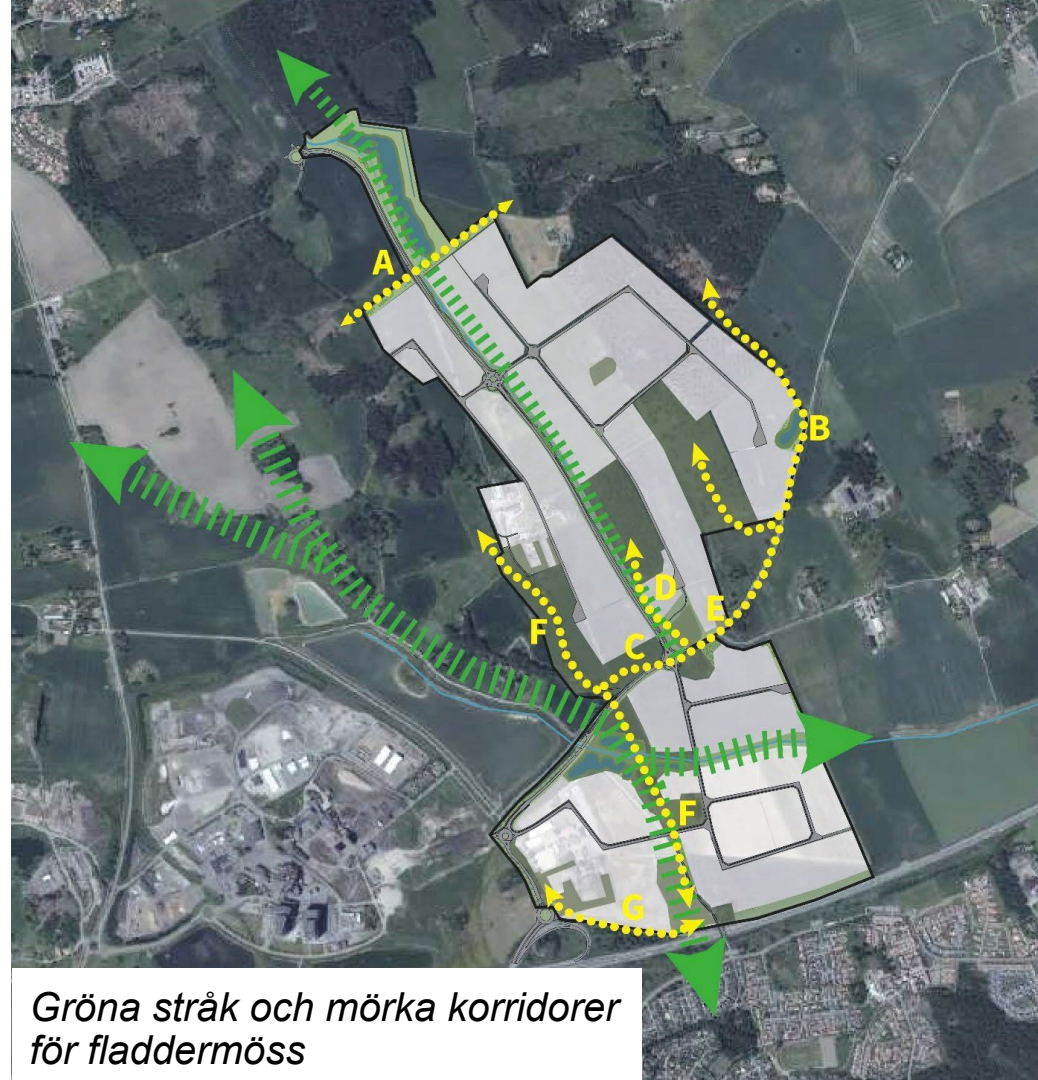
■ Högt naturvärde - klass 2

■ Påtagligt naturvärde - klass 3

■ Visst naturvärde - klass 4

Fladdermöss

- Tio fladdermusarter varav fyra rödlistade.
- Anpassningar i planförslaget för att inte skada/påverka fladdermössens levnadsmiljöer. Fokus på boplatser och jaktmarker.



Gröna stråk och mörka korridorer för fladdermöss

Vatten

- Utmanande markförutsättningar. Geotekniska utredningar pågår.
- Stora ytor krävs för hantering, rening och fördröjning av dagvatten och skyfall.
- Tillstånd för vattenverksamhet och upphävande/omprövning av dikningsföretag krävs.



Strukturen med möjlig fastighetsindelning

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Konsekvenserna för miljöaspekterna naturmiljö, kulturmiljö och vattenmiljö beskrivs i miljökonsekvensbeskrivningen (MKB).

I MKB:n och framtagna utredningar har olika åtgärder för att förebygga, begränsa eller motverka betydande negativa konsekvenser av planförslaget föreslagits. Trots föreslagna anpassningar finns risk för att negativa konsekvenser för miljöaspekterna kommer att uppstå.

Kommunen bedömer inte att miljökonsekvenserna är betydande, utan att exploatering är lämplig.

Miljöaspekt	Samrådsförslag
Naturmiljö	Måttligt negativa konsekvenser
Kulturmiljö	Måttligt till stora negativa konsekvenser
Vattenmiljö	Ingen eller försumbar konsekvens för vattenmiljö. Ingen/ringa störning på ytor och eller funktioner.

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** i gällande översiktsplan från exploatering.
- 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.

Nödvändigt eftersom tåtorterna omgärdas av jordbruksmark i väldigt hög utsträckning



lanspråktagande av jordbruksmark

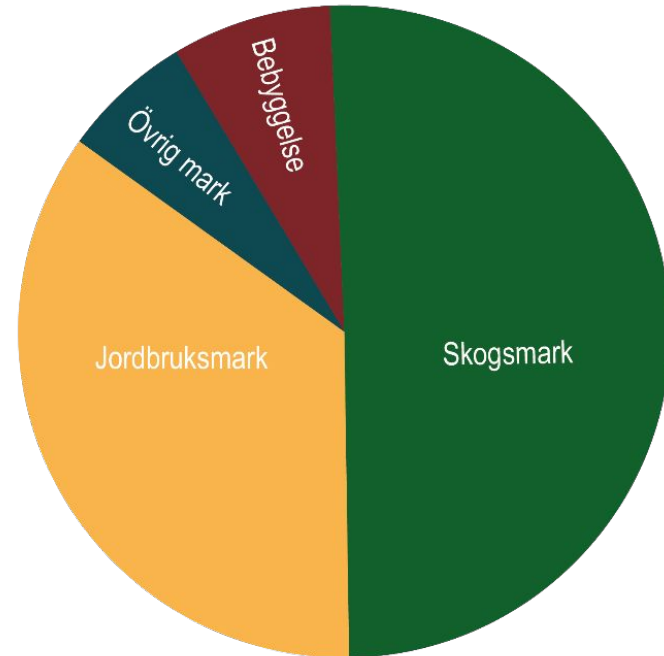
- På dessa platser har den nya markanvändningen **utifrån en helhetsbedömning** bedömts vara ett väsentligt samhällsintresse
- Genom att bygga i anslutning till befintliga orter kan jordbruksmark sparas på andra platser.
- **Distorp:** Jordbruksmark behöver tas i anspråk eftersom det inte finns några bra alternativ för att lokalisera ett verksamhetsområde med det här syftet.



Markanvändning i Linköpings kommun 2020

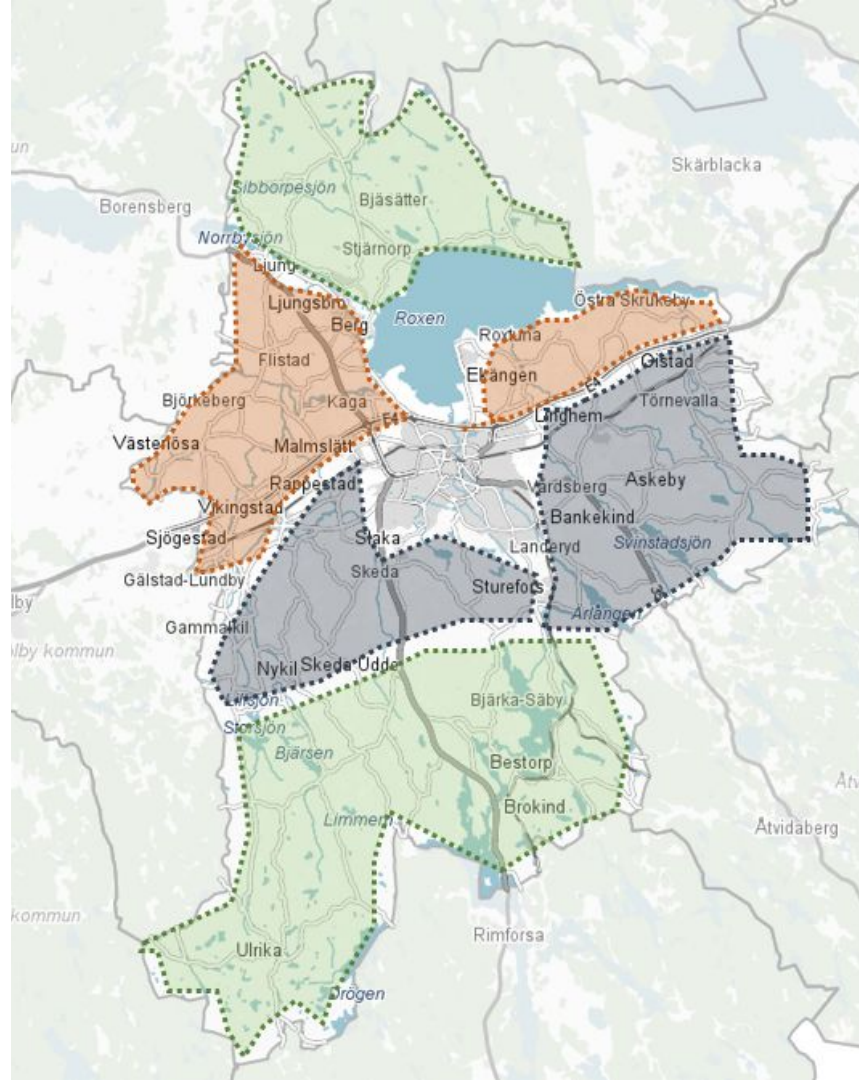
- Skogsmark 51 %
(riket ca 68 %)
- Jordbruksmark 36 %
(riket ca 7 %)
- Bebyggd och anlagd mark 8 %
(ca riket 3 %)

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

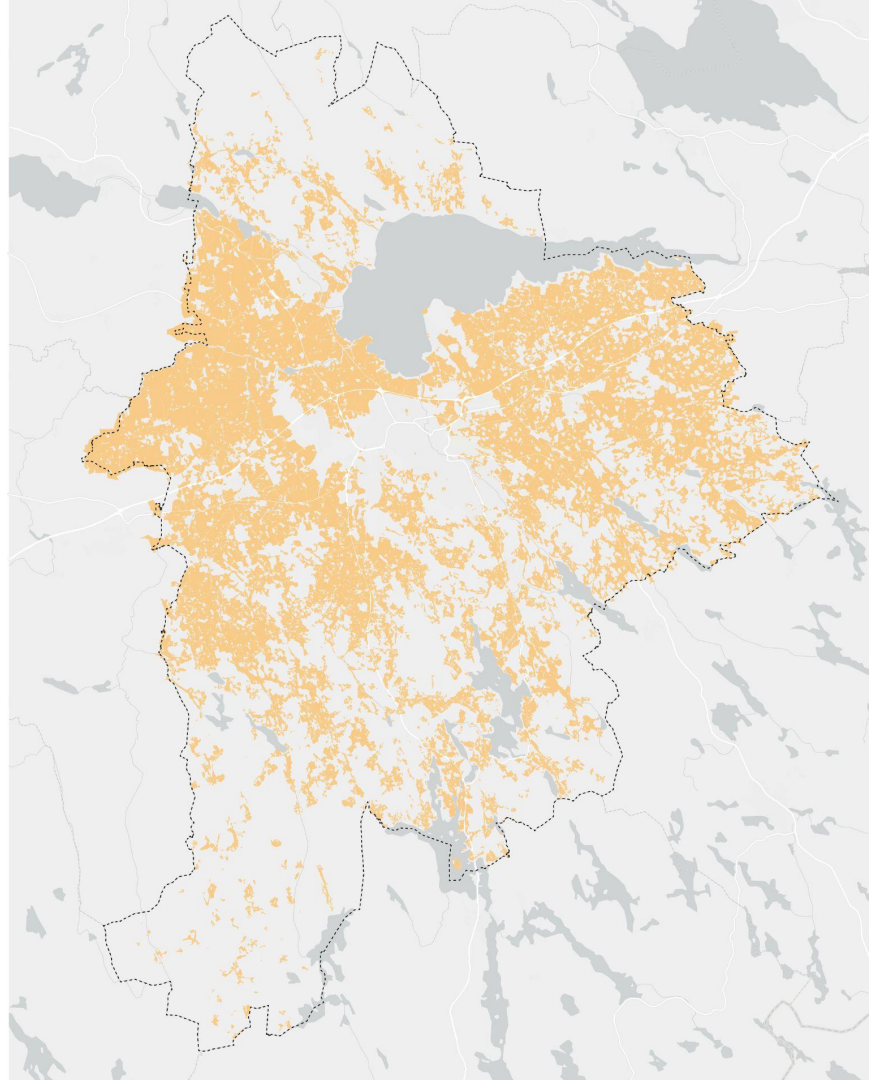


Jordbruksmark i Linköpings kommun

- 50 801 hektar åkermark och betesmark i Linköping år 2022

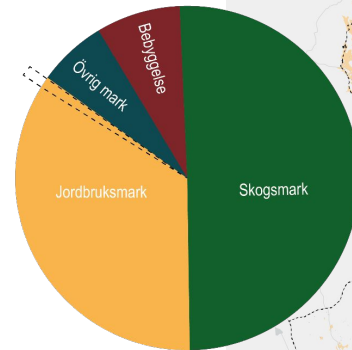
(Källa: Jordbruksverket, 2022)

- Cirka 205 hektar av aktuellt planområde är jordbruksmark som föreslås tas i anspråk.
- Detaljplanen innebär ianspråktagande av cirka 0,4 procent av Linköpings totala jordbruksmark

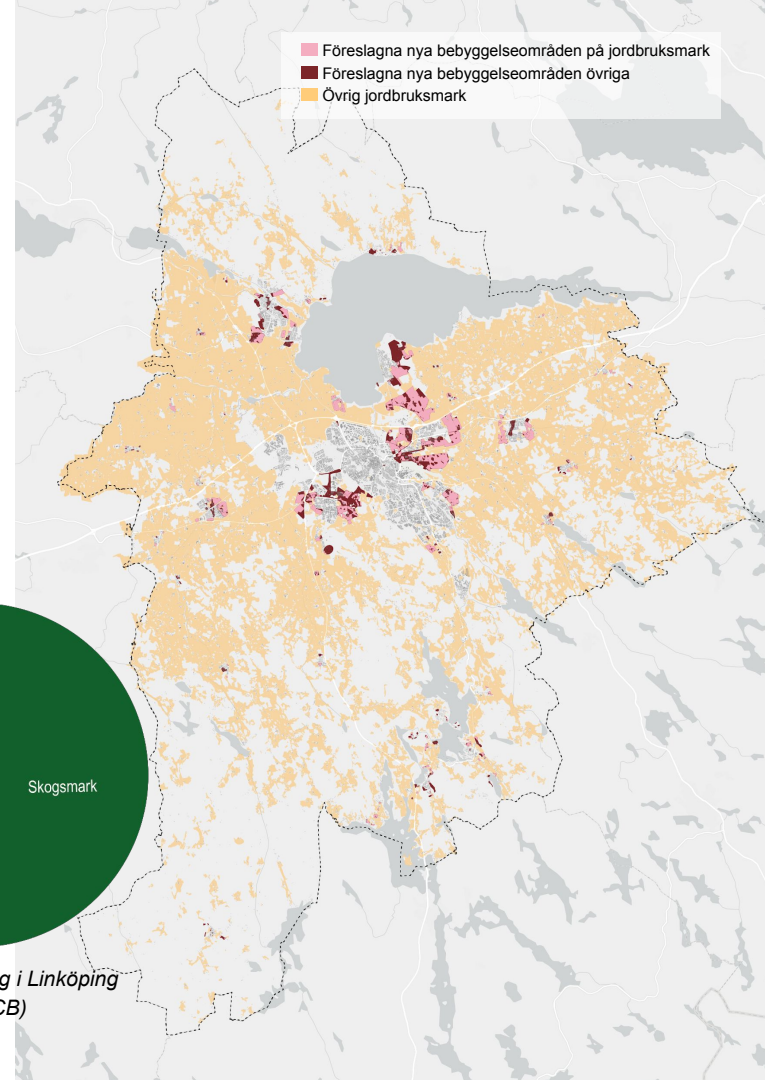


Hur mycket jordbruksmark ianspråktas i översiktsplanen?

- Översiktsplanen pekar ut områden som ska räcka minst fram till ca 2040-2060
- Totalt pekas *nya* utbyggnadsområden på ca 3000 ha ut i översiktsplanen. Av dessa utbyggnadsområden ligger drygt 1600 ha på jordbruksmark (ca 55 %)
- Sett till kommunens totala yta och all jordbruksmark pekas ca 3% av jordbruksmarken ut för exploatering i översiktsplanen
- Det motsvarar drygt 1% av den totala kommunytan



Markanvändning i Linköping
2020 (Källa: SCB)



Summering

Detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen

Den samlade bedömningen är att detaljplanen bedöms vara förenlig med Linköpings kommuns översiktsplan. Översiktsplanens ställningstaganden bedöms också vara aktuella inom planområdet.

Kommunen följer Miljöbalken genom att endast ta jordbruksmark i anspråk för att tillgodose väsentliga samhällsintressen som inte kan tillgodoses på ett annat sätt.

Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

Under planprocessen har avvägningar gjorts mellan olika allmänna och enskilda intressen i enlighet med plan- och bygglagens andra kapitel.

Bedömningen är att intresset att utveckla staden väger tyngre än de motstående intressena.

Sammantaget gör kommunen, genom detaljplanen och dess tillhörande utredningar, bedömningen att föreslagen markanvändning och omfattning av kommande exploatering bedöms lämplig.

Preliminär tidplan

Samråd 25 september- 6 november 2024

Granskning Q2 2025

Antagande i Kommunfullmäktige Q4 2025

Vad har vi för möjlighet att påverka?

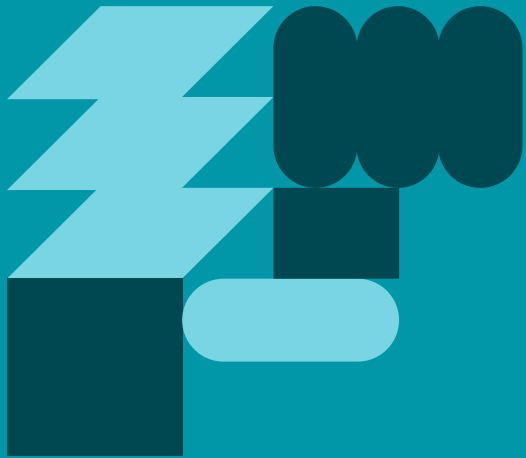
Samråd och granskning- skicka in skriftliga synpunkter

Skicka in yttrande senast den **6 november 2024**.

samhallsbyggnadsnamndensdiarium@linkoping.se

<https://www.linkoping.se/distorp-garstad>

Kontakt Linköping e-post eller telefon



Frågestund