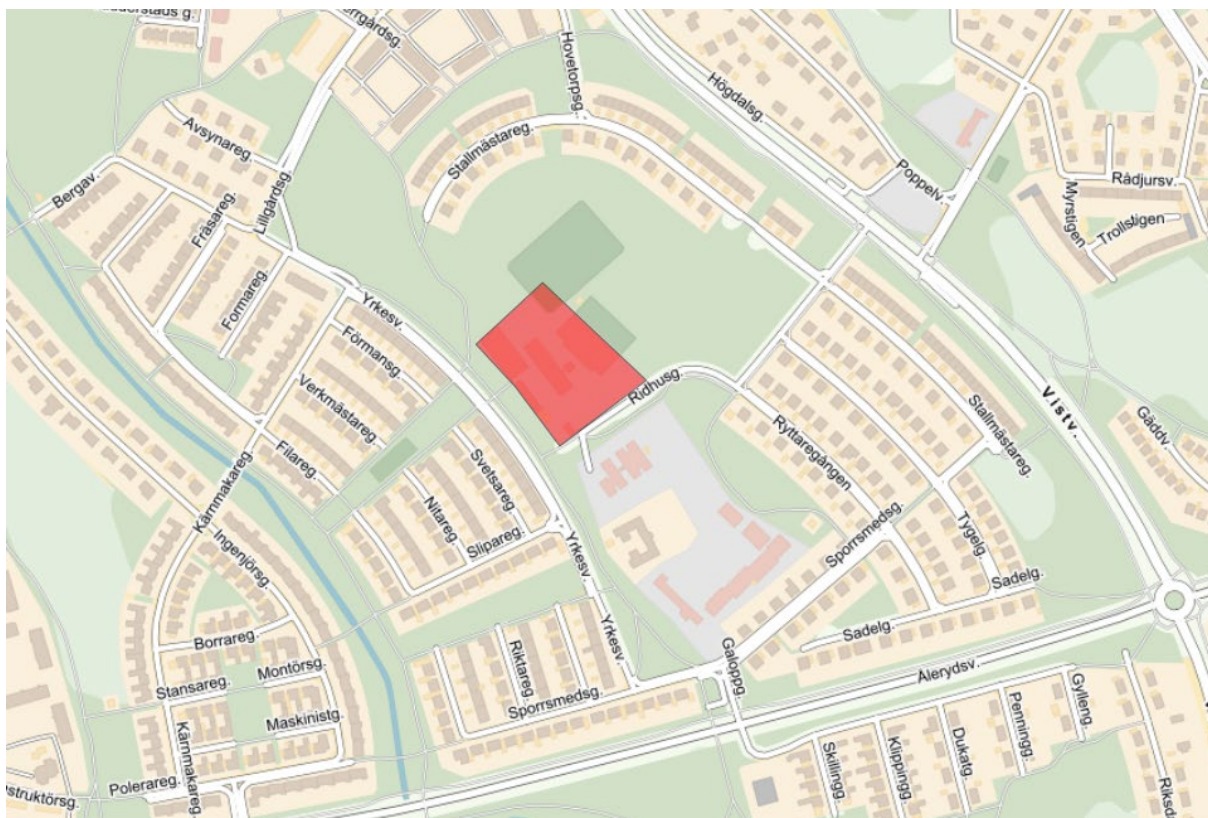


Utredning om planbesked i Berga för Ladugården 1 (gamla Ånestadstallet)



Underlag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

Datum: 2025-04-02

Diarienummer: Sbn 2025-132

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 Lejonfastigheter har 2025-01-31 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheten Ladugården 1 (gamla Ånestadstallet) i Berga. Exploatören önskar möjliggöra för vårdboende.

Fastigheten är exploaterad med en ridanläggning som idag står tom. Fastigheten gränsar till en kommunägd fastighet med grönytor och mestadels före detta hagtyor och utebanor för den tidigare hästverksamheten. I nära anslutning finns även bostäder, förskola, grundskola och ett äldreboende. Fastigheten är ungefär 13 000 kvm stor.

Planansökan

Enligt Vård- och omsorgsförvaltningens 10-åriga lokalförsörjningsplan finns behov av ytterligare vårdboenden med önskat färdigställande mellan 2032-2034. Lejonfastigheter bedömer att detaljplanen bör vara klar 2028 för att vårdboendet ska stå klart till färdigställandeåren enligt lokalförsörjningsplanen. De bedömer att risken för överklagande som stor och önskar därför att planarbetet prioriteras.

Vård- och omsorgsförvaltningen har behov av minst 80 upp till 120 platser i en X- eller T-formad byggnad. Gestaltningen föreslår får utredas i detaljplaneskedet. Angöring har studerats övergripande, där parkeringsbehov och leverans sker på egen fastighet.

För en T-formad byggnad beräknas fotavtrycket bli ca 2000 kvm. För en X-formad byggnad beräknas fotavtrycket bli ca 2800 kvm. Byggnaderna beräknas i båda fallen bli 3-4 våningar höga.

Fastigheten Ladugården 1 har varit tomställd i mellan 5-10 år. Det har funnits flera arbetsgrupper som kikat på fastighetens utveckling, och man har efter en längre tid landat i följande förslag som framgår i denna planansökan. I strukturskissen har man även diskuterat kulturhistoriska värden på platsen. Delar av byggnaderna avses att bevaras och nyttjas, för att ta vara på kulturmiljön. Möjlighet för att uppföra nybyggnationen föreslås studeras i planarbetet för att kunna skapa en gestaltning som kompletterar redan befintlig bebyggelse. Följande förslag innebär att del av Österberga 1:1 (angränsande kommunägd fastighet) genomgår fastighetsreglering/marköverföring till Ladugården 1.

VÅRDBOENDE - LINÖPING
SITUATIONSPLAN
RIDHUSGATAN 1

2024-11-20



TENG BOM

Förslag med T-formad byggnad.

VÅRDBOENDE - LINÖPING
SITUATIONSPLAN
RIDHUSGATAN 1

2024-11-20

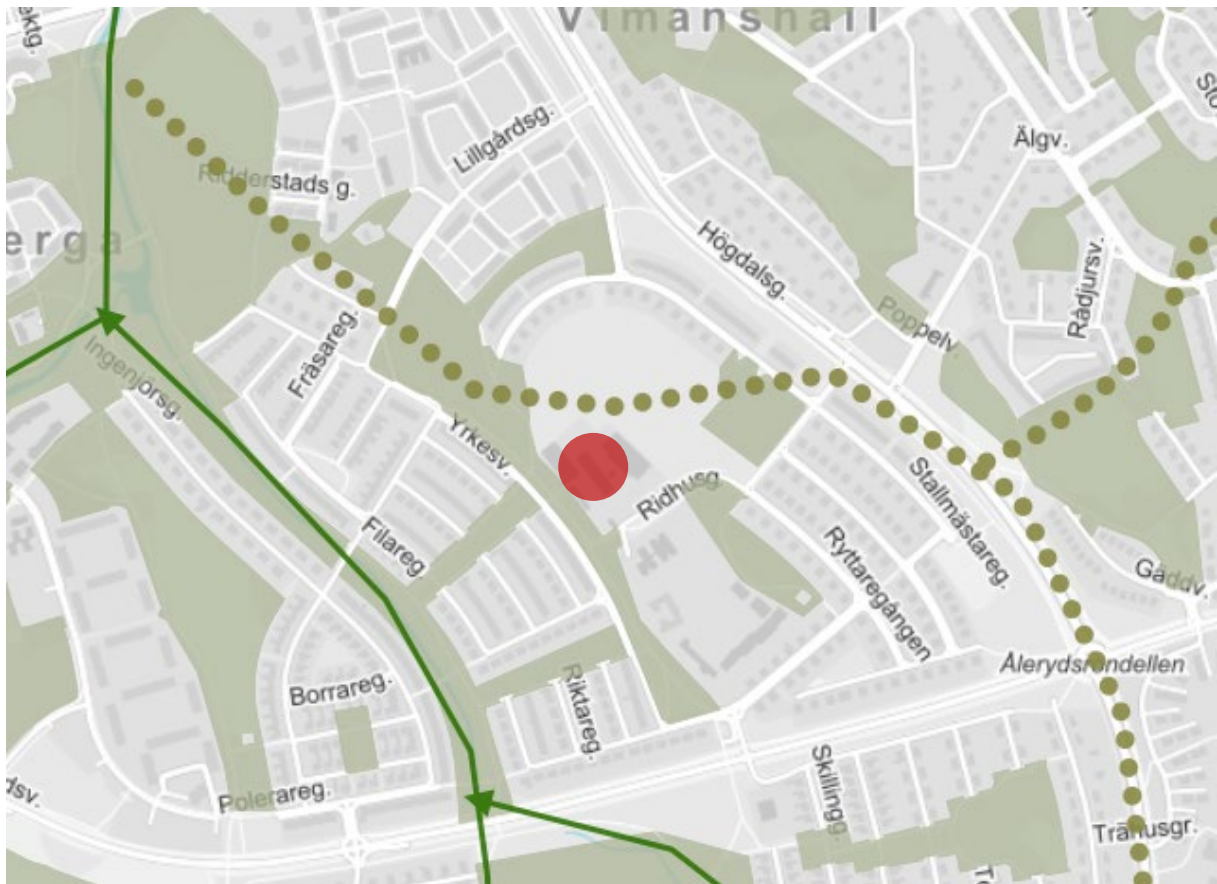


TENG BOM

Förslag med X-formad byggnad.

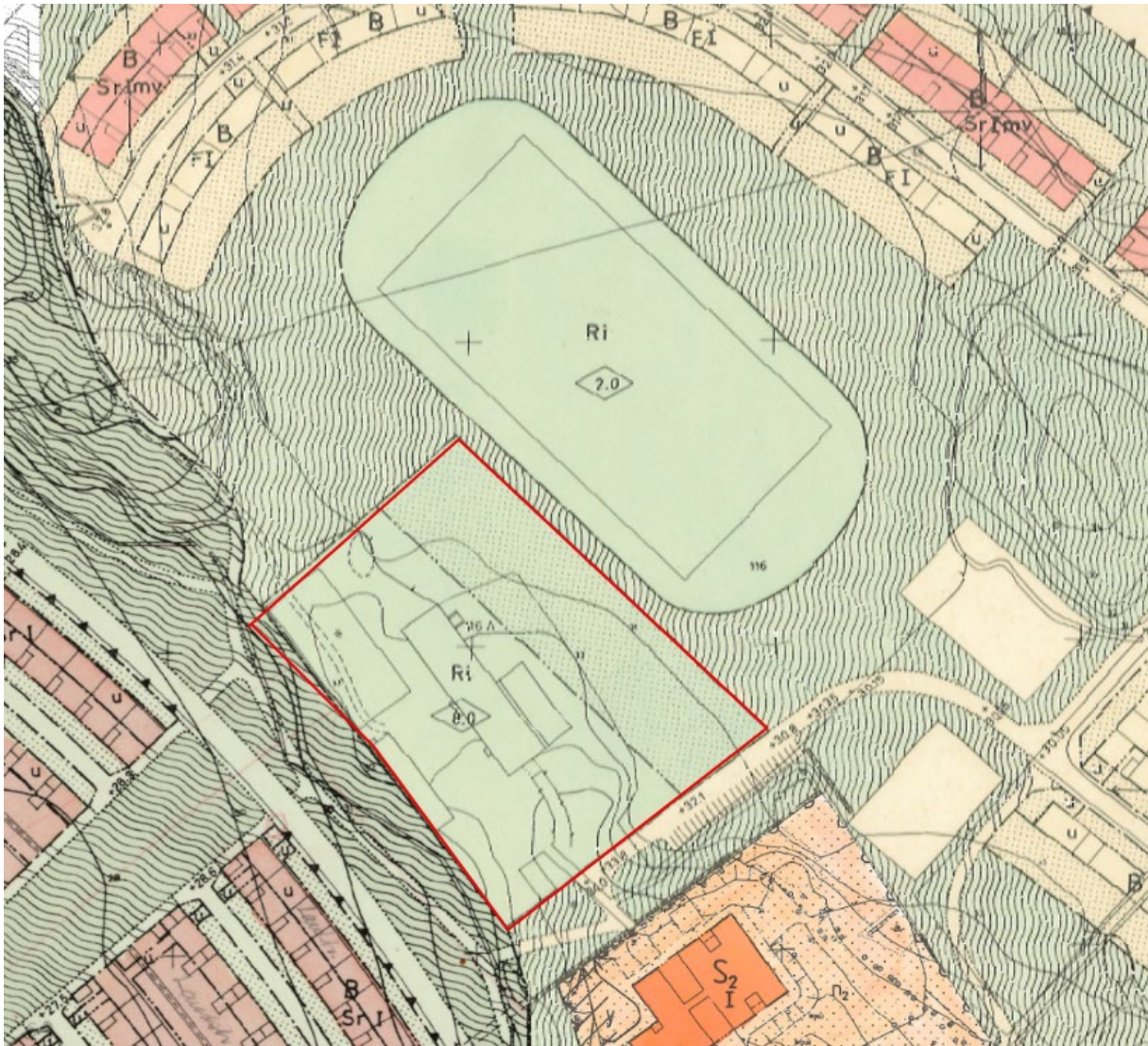
Gällande planer och planeringsunderlag

Den aktuella fastigheten ligger inom Översiktsplan för staden och Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad. I den förstnämnda anges markanvändningen till befintliga bostäder med inslag av verksamheter och där förtätning kan bli aktuellt. Både Översiktsplanen för staden och ytterstadsplanen redovisar även en spridningslänk norr över fastigheten Ladugården 1 och rakt genom fastigheten Österberga 1:1 (observera schematisk gränsdragning). Ett spridningsstråk är ett stråk av grönytor eller naturmark som utgör en miljö för spridning av vissa arter. Spridningsstråk har som inriktning att vidareutvecklas för att fortsätta stärka viktiga ekologiska samband.



Urklipp från ytterstadsplanen. Röd prick visualiserar Ladugården 1 och prickat stråk visualiserar spridningslänken.

Fastigheten omfattas av stadsplan Berga Lillgård mm inom Österberga från 1963, samt liten del av stadsplan för del av stora Ånestad inom Österberga från 1962. Fastigheten är planlagd för idrottsändamål (ridhus och hoppbana) och en liten del med park eller plantering. Österberga 1:1 som eventuellt berörs är planlagt som allmän plats, park eller plantering och idrottsändamål (ridhus och hoppbana).



Gällande detaljplaner idag. Rött område avser Ladugården 1.

Utredning

Gestaltning

Gestaltningen föreslås utredas i detaljplaneskedet. Stor hänsyn bör tas till ridanläggningen och omgivande miljö och bebyggelse om ett planarbete blir aktuellt. En sammanhållen idé för området bör studeras.

Jämställdhet

Frågorna kring jämställdhet har behandlats i utredningen tillsammans med andra förutsättningar som är viktiga för att skapa god livsmiljö för människor och plats för alla. Detaljplanens genomförande bedöms ur ett jämställdhetsperspektiv påverka kvinnor och män lika.

Barnperspektiv

Den preliminära bedömningen är att kommande planarbete/en utveckling av platsen inte kommer att påverka barn eller unga.

Natur- och kulturvärden

Naturvärden finns att beakta inom planområdet och utpekade naturvärdesobjekt ligger i närheten, inklusive en spridningslänk (se ovan). Skissförslagen ser ut att ha tagit höjd för detta men bör beaktas i planprocessen.

Området ligger inom en äldre kulturmiljö och större delen av fastigheten är utpekad som ett särskilt värdefullt bebyggelseområde och är särskilt känsligt för förändring. Ridhusanläggningen pekas ut som känsligt/värna. Det är också viktigt att värna om gröna ytor/stråk och ytor för rekreation/fritid. I utredningen nämns att det för ett större område finns potential för utveckling av värden för rekreation och fritid och för ny bebyggelse för rekreation/fritid om den kan placeras med hänsyn till den befintliga bebyggelsen. Planansökan går inte i linje med kulturmiljöbedömningen om att bevara byggnaderna. Förslaget behöver bemöta dessa anrika miljöer på ett mer respektfullt och integrerande sätt.



KÄNSLIGHET OCH TÅLIGHET

Bild från Kulturmiljöutredning i Berga. Mörkt område som är särskilt känsligt och ljusare som är känsliga för förändring.



Bild på del av ridanläggningen.

Kommunikationer

Till området finns goda kommunikationsmöjligheter för samtliga trafikanter.

Allmänt

För planområdet krävs både en geoteknisk undersökning och en miljöteknisk markundersökning.

Området har stor risk för översvämning vid skyfall och en dagvatten- och skyfallsutredning behövs. Det kan finnas behov att utöka planområdet för att omhänderta dagvatten.

Det är stora höjdskillnader på tomten som innebär att det kan vara utmaning med föreslagen byggnadsvolym.

Området omfattas av riksintresse för både totalförsvaret och Linköpings flygplats, förslaget bedöms inte påverka dessa.

Investeringar för kommunen och dess bolag

Fjärrvärme finns i anslutning till fastigheten och kapaciteten för ytterligare anslutningar är god. Ingen fjärrkyla finns i området.

I dagsläget finns det kapacitet i högspänningsnätet. En djupare analys av kapacitet av elnätet kommer behöva göras vid ett planarbete.

Kapacitet för bredband finns.

Beräkning av VA utgick utifrån ett visst antagande och kapacitet finns förutsatt att den antagna förbrukningen stämmer. Huruvida det är möjligt att ansluta sprinkler behöver studeras när Tekniska verken får ett flöde att räkna på. VA behöver studeras tidigt i ett eventuellt planarbete.

För Ladugården 1 behöver åtgärder vidtas i ledningsnätet gällande spillvatten för att få kapacitet.

Dagvatten behöver fördröjas av både Tekniska verken och Lejonfastigheter, yta för fördröjning behöver reserveras.

Detaljplanearbetet kommer att utreda behovet av ny allmän plats i form av gator, torg, parker och natur 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, rev KF 2021).

Utredningen ovan är inte en fullständig genomgång av berörda förutsättningar och ingångsvärden. Vid start av ett detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

Stadsplaneringsavdelningens bedömning

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

- Koncept för gestaltning, placering och möjlighet att nyttja befintlig bebyggelse eller integrera ny med befintlig.
- Se över området som helhet för en sammanhållen idé.
- Byggnation i relation till höjdskillnader
- Befintliga naturvärden
- Kulturmiljövärden
- Geoteknik
- Förorenad mark
- Dagvatten- och skyfallsutredning
- Fastighetens avgränsning behöver studeras
- Teknisk försörjning

Punkterna ovan är inte en fullständig genomgång av utredningar/ bedömningar som bör göras. Vid start av ett detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

Stadsplaneringsavdelningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning av vårbostäder genom en detaljplan.

Framtagande av planeringsunderlag inför planstart

Sökande har efterfrågat besked från kommunen om planeringsunderlag som kan påbörjas inför planstart.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att visst planeringsunderlag/planeringsunderlag kan påbörjas innan detaljplanen formellt startas. Det gäller underlag för att klargöra platsens förutsättningar. Underlag avseende bebyggelseförslag (exempelvis skisser på bebyggelse eller utredningar som är beroende av skissen) ska inte tas fram i detta skede.

Följande underlag bedöms kunna tas fram av exploatören inför planstart.

Underlag	Innehåll, omfattning
Geoteknisk undersökning	<p>Konsult ska anlitas som har erfarenhet av liknande uppdrag.</p> <p>Den geotekniska utredningen skall visa att marken är lämplig att bygga på och tänkta byggplaner är lämpliga att utföra på fastigheten. Den skall visa att det inte råder risk för ras/skred och erosion samt att om det föreligger risk, hur dessa skall åtgärdas och om det kräver ytor i planen för detta skall det reserveras.</p> <p>Radon och kontroll på grundvattennivåerna bör också kontrolleras.</p>
Förorenad mark	<p>Konsult ska anlitas som har erfarenhet av liknande uppdrag.</p> <p>En översiktlig miljöutredning kan tas fram som utreder eventuell förekomst av förorening i jorden och eventuellt grundvattnet om detta är relevant för planen. Syftet är att säkerställa att platsen är lämplig för planerad markanvändning.</p>
Naturvärdesinventering	<p>Utredningar som kan göras i tidigt skede, och som behöver göras är naturvärdesinventering enligt NVI-standarden. Följande specifikation och fördjupade inventeringar är aktuella:</p> <ul style="list-style-type: none">• NVI på fältnivå med detaljeringsgrad detalj• Fördjupade inventeringar: naturvärdesträd + eventuella andra värdeelement enligt NVI-standarden• Analys av grön infrastruktur med fokus på trädmiljöer och där särskilt ekmiljöer och naturvärdesträd, inom en buffertzona på förslagsvis 500m från planområdescentrum.

	Fältinventeringen bör helst utföras under maj-juni för att få bra kunskapsinhämtning rörande bl.a. växter och fågelliv.
Kulturmiljöutredning	En kulturmiljöutredning behövs. Utredningen bör tas fram i samråd med Linköpings kommuns stadsantikvarie.
Fornlämningar	Förfrågan kan skickas till Länsstyrelsen.

Utredningar som tas fram av exploatören/den sökande/byggaktören innan planarbetet startar sker på egen risk. Kommunen har huvudansvar för att det planeringsunderlag som används i planarbetet är tillförlitligt och håller rätt kvalitet, vilket innebär att redan framtagna utredningar kan behöva kompletteras eller bearbetas under planarbetet. Inför start av arbete med framtagande av planeringsunderlag bör avstämning med detaljplaneenheten ske. Kommunen rekommenderar att framtagande av planeringsunderlag startar tidigast 1,5 år innan planerad start av detaljplan, för att vara så aktuella som möjligt (och exempelvis baserade på aktuell lagstiftning eller riktlinjer) vid planstart.

Stadsplaneringsavdelningen

Handläggare

Victoria Blomberg Liwéll