

**Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen**  
Victoria Blomberg Liwéll

2025-04-02

Dnr SBN 2025-132

Samhällsbyggnadsnämnden

## **Planbesked i Berga för fastighet Ladugården 1**

### **Beslut om planbesked**

#### **Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut**

1. Detaljplaneprovning i Berga för Ladugården 1 (Ånestadstallet) tillåts.

#### **Ärende**

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

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning med vårbostäder genom en detaljplan.

---

#### Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Planbesked Ladugården 1 - Beslut om planbesked, 2025-04-02

Planbesked Ladugården 1 Ansökan - Beslut om planbesked.pdf

Planbesked Ladugården 1 Utredning - Beslut om planbesked.pdf



ytterstadsplanen redovisar även en spridningslänk norr över Ladugården 1 och rakt genom 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.

## **Utredning**

Vid planarbete bedöms nedan utredas/studeras vidare.

- 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 behöver göras. Vid start av ett detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

## **Bedömning**

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning med vårbostäder genom en detaljplan.

## Framtagande av planeringsunderlag inför planstart

Den sökande har i sin ansökan efterfrågat besked om vilket planeringsunderlag som kan påbörjas inför planstart. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att visst planeringsunderlag eventuellt, beroende på tid för planstart, kan påbörjas inför planstart. Följande underlag bedöms kunna tas fram av sökande inför planstart. Om planen får positivt planbesked och även en prioriterad planstart kan nedan listade utredningar beställas under planarbetet.

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	En naturvärdesinventering enligt NVI-standarden behöver göras. Se tillhörande utredning för en mer detaljerad beskrivning.
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.

## **Tid**

En ny detaljplan förväntas prövas med standardförfarande. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att arbetet med detaljplanen kan inledas tidigast 2026 och kunna vara slutfört tidigast 2028. En förutsättning för att tidplanen ska kunna hållas är att intressenten/exploatören medverkar aktivt när planprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra en ändrad tidsbedömning för hur lång tid det tar att ta fram en detaljplan. Förvaltningens uppskattning av startår för detaljplanen är en bedömning utifrån de förutsättningar och den planprioritering som råder vid tidpunkten för planbeskedets beviljande. Arbetet med att ta fram nya detaljplaner hanteras inte i turordning, utifrån när ansökan kom in. Detaljplanerna hanteras istället utifrån en samlad prioritering - en så kallad planprioritering. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen behöver kontinuerligt omprioritera prioriteringsordningen utifrån bland annat ändrade förutsättningar, resurser, andra planbesked, pågående detaljplaner och politiska prioriteringar. Planprioriteringen sker därför successivt och förvaltningen gör detta utifrån en sammanvägd bedömning av helheten, önskad utveckling för Linköping, måluppfyllelse och inte utifrån enskilda uppdrag. Det bedömda startår som detaljplanen har fått i denna skrivelse, kan därför komma att justeras.

## **Jämställdhet**

Ingen specifik jämställdhetsanalys gjorts men frågorna kring jämställdhet har behandlats tillsammans med andra förutsättningar i utredningen tillhörande detta planbesked. 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.

## **Upplysning**

Beslutet om att detaljplaneprövning tillåts innebär att kommunen bedömer att det är befogat att pröva förslaget. Planbeskedet föregriper inte den detaljplaneprocess då förslagets lämplighet och genomförbarhet slutligt prövas. I den processen kan förslaget behöva justeras eller planarbetet avbrytas.

Ett ramavtal ska tecknas mellan kommunen och den sökanden innan planprövning kan påbörjas. I avtalet regleras fördelningen av planarbetets kostnader.

Ett planbesked kan enligt 13 kap. 2§ plan- och bygglagen (2010:900) inte överklagas.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:  
Lejonfastigheter AB