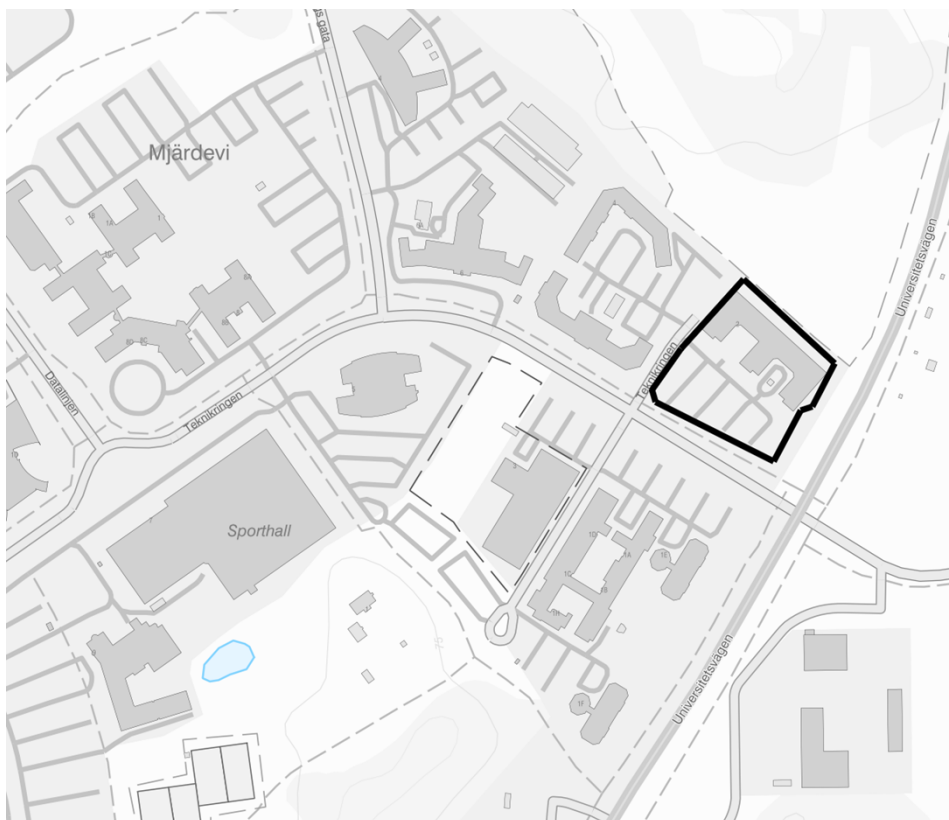


# Utredning om planbesked i Mjärdevi för del av Idéläran 1



## Underlag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

**Datum: 2025-06-04**

**Diarienummer: SBN 2024-1046**

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

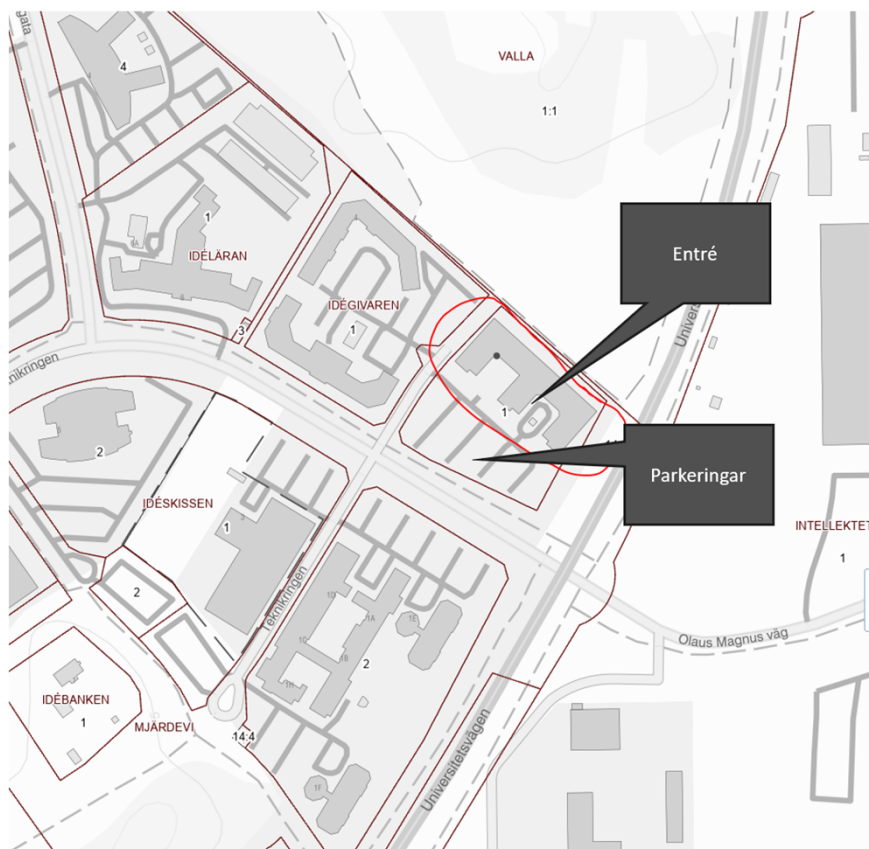
Fastighetsägaren Corem Linda AB har 2024-11-22 inkommit med begäran om ny eller ändrad detaljplan för del av fastigheten Idéläran 1 i stadsdelen Mjärdevi. Exploatören önskar

göra en ändring av gällande detaljplan med ytterligare markanvändning för vuxenutbildning inom befintlig byggrätt. Inom befintlig byggnad bedrivs idag vuxenutbildning med tidsbegränsat bygglov. För fortsatt verksamhet och bygglov krävs en ny eller ändrad detaljplan.

Fastigheten gränsar till Linköpings golfbana i norr, Teknikringen i sydväst och Universitetsvägen i sydöst. Berörd del av fastigheten är 37214 kvm stor.

## Planansökan

Fastighetsägaren önskar ändra gällande detaljplan för att långsiktigt kunna bedriva vuxenutbildning i befintliga lokaler. Syftet är att möjliggöra markanvändning för vuxenutbildning inom befintlig byggrätt, utan att utöka fastighetens sammanlagda byggrätt.



Figur 1 Bild från ansökan om planbesked. Bilden visar berörd del av fastigheten Idéläran 1 med entré och parkering för verksamheten.

## Gällande planer och planeringsunderlag

### Översiktsplaner

Översiktsplan för staden (2010)

Det aktuella kvarteret omfattas av Översiktsplan för staden (2010). Inom Mjärdevi föreslås förtätning av verksamheter inom planlagt område. Området lämpar sig för kunskapsföretag, undervisning och forskning dvs. icke störande verksamheter. Längs Lambohovsleden sydöst om kvarteret föreslås utveckling av expresscykelstråk mot Linköping centrum. Mjärdevi är

även beläget längs stomlinje för regional- och högkvalitativ lokal kollektivtrafik. Förslaget är i linje med översiktsplanens intentioner.

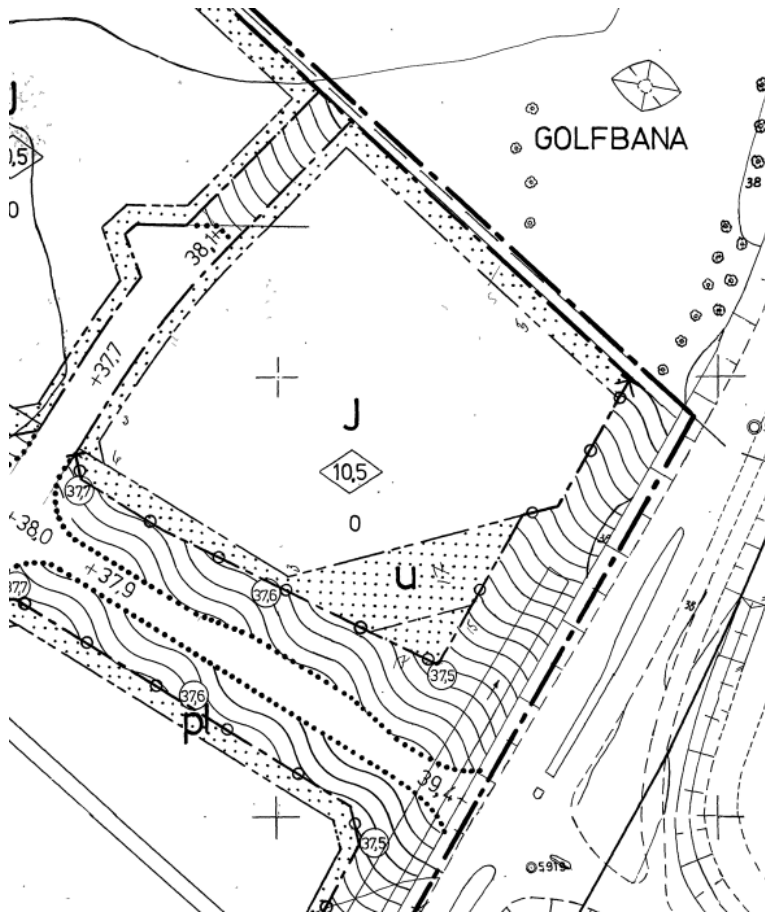
För Mjärdevi och Valla finns en fördjupning av översiktsplanen (2019). Fördjupningen beskriver Mjärdevi Science Parks stadsbyggnadskaraktär och de karaktärer som behöver tillföras. En ökad aktivitet, större utbud av service, fler mötesplatser och en tydligare identitet anges. Förtätning med verksamheter och med inslag av bostäder. I framtiden kan även handel, service, skola och bostäder bli aktuellt.

Fastigheten omfattas även av tillägget till översiktsplanen - *Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad (2022)*. I Utvecklingsplanen för ytterstaden angränsar aktuellt område till fokusområde för stadsutveckling som beskrivs i flera steg. Utvecklingen syftar till att skapa förutsättningar för bebyggelseutveckling kring det urbana stråk som kopplar samman Ryd, Mjärdevi, universitetet och Lambohov med fortsatt utveckling av Linköping Science Park. En viktig del är vidare att genom tillskott av ny bebyggelse stärka sammanlänkningen mellan Mjärdevi och Lambohov.

## Detaljplaner

Fastigheten omfattas av stadsplan nummer 725, *Förslag till stadsplan för del av Mjärdevi 14:2 (område A, B, C, D i områdesplan för Mjärdevi forskningsområde)*, fastställt 1984. Markanvändning är enligt detaljplanen Industri (J) med en byggnadshöjd om 10,5 meter. Inom fastigheten finns ett Ledningsområde (u.) I sydlig och östlig riktning gäller utfartsförbud.

Planbeskrivningen anger, Med J betecknat område får användas endast för industriändamål av sådan beskaffenhet att verksamhet inom området och närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Upplag får ej ordnas. Inom J betecknat område får byggnadsyta icke uppta mer än halva tomtens areal. På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.



Figur 2 Bilden visar utklipp från stadsplan 725. Fastigheten Idéläran 1 är centrerad i bild.

## Utredning

Nedan redovisas underlag för kommunens bedömning.

## Riksintressen

Planområdet ligger inom influensområde för Linköpings flygplats/SAAB:s flygfält.  
Förändringen som ansökan om planbesked avser bedöms inte påverka riksintresset.

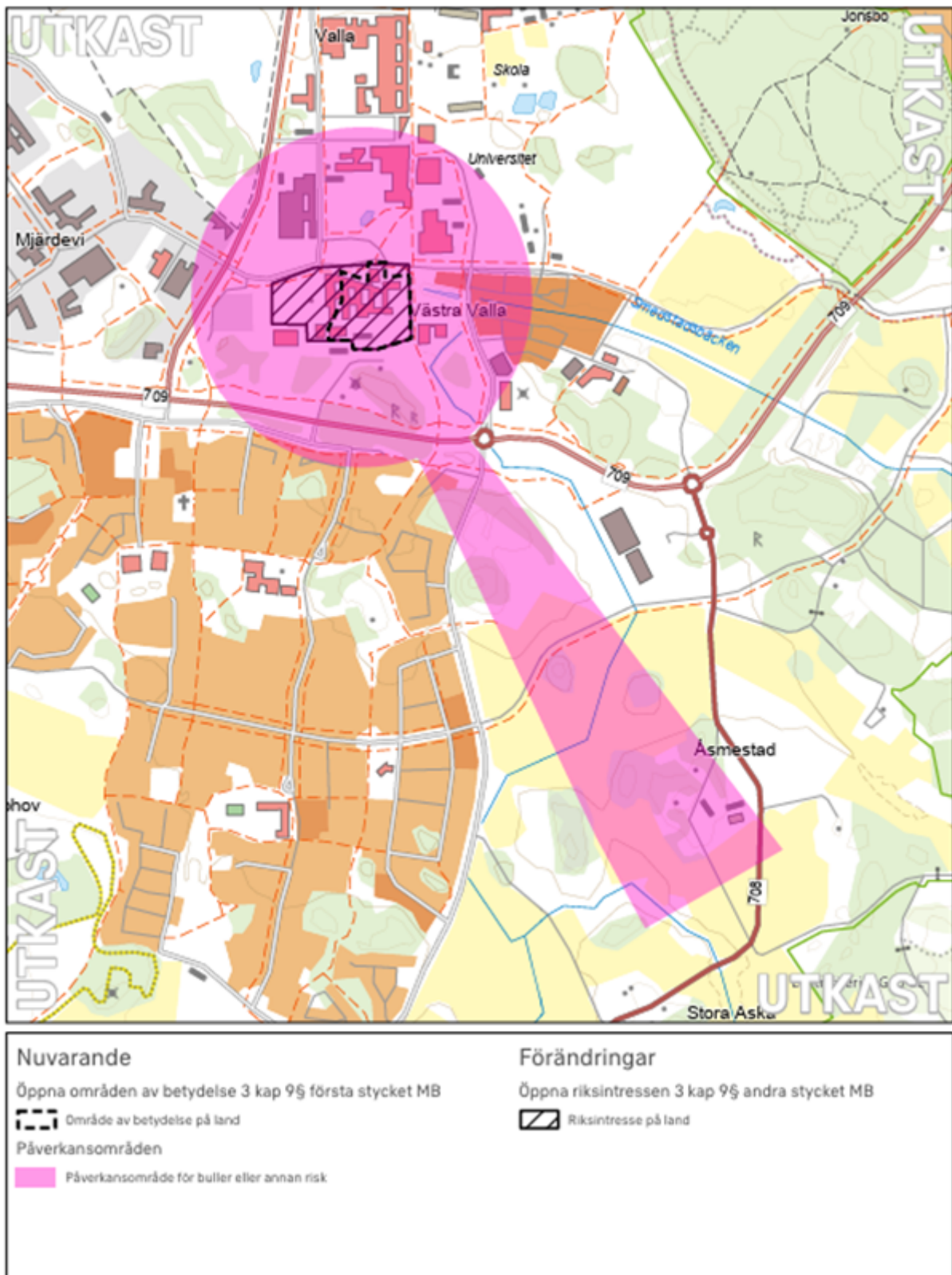


Figur 3 Kartbilden visar influensområde för Linköpings flygplats. Fastigheten Idéläran 1 ligger inom den svartlinjerade ringen.

Planområdet ligger delvis inom påverkansområde för område av särskild betydelse enligt 3 kap. 9 § MB. Länsstyrelsen fick 19 mars 2025 remiss från Försvarmakten angående ett nytt riksintresseanspråk för totalförsvaret. (samråd 17 mars- 25 april). Remissen avser att Totalförsvarets forskningsinstitut (FOI) omvandlas från ett område av betydelse för totalförsvaret till ett riksintresseanspråk.

Förändring enligt ansökan om planbesked innebär ingen fysisk förändring av platsen och bedöms därav inte påverka området.



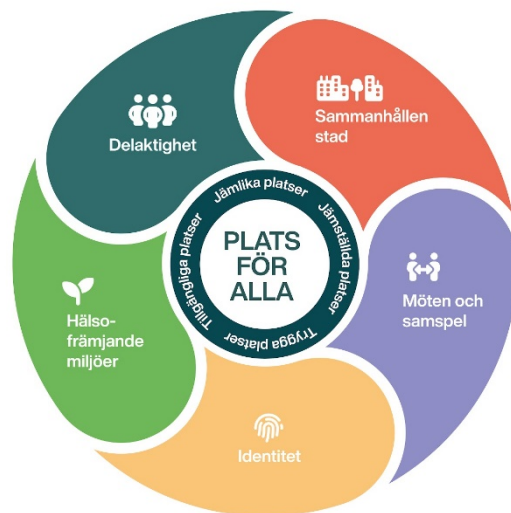


## Gestaltning

Förändringen som ansökan om planbesked avser innebär ingen ny byggnation eller förändring av den fysiska miljön. Behov av parkering behöver undersökas. Eventuell friyta för utbildningsverksamhet behöver beskrivas inom ett planarbete.

## Sociala aspekter

Föreslagen markanvändning är vuxenutbildning där målgruppen är vuxna kvinnor och män. För att göra platsen tillgänglig för personer som vistas på platsen mer tillfälligt, under en utbildningsperiod, kan skyltning och utformning av platsen för att tydliggöra entréer och samlingsplatser vara viktigt. God belysning är även viktigt för att förbättra känslan av trygghet på platsen.



## Jämställdhet

Inom ramen för planbeskedet har ingen specifik jämställdhetsanalys gjorts, men 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. Jämställdhetsaspekten tillsammans med trygghet bör beskrivas i kommande detaljplanearbete eftersom en plats för vuxenutbildning föreslås inom ett relativt storskaligt verksamhetsområde. En plats för utbildning bedöms medföra positiva konsekvenser för platsen med ytterligare användning av befintlig bebyggelse för fler målgrupper med varierade förutsättningar. Området har även goda kollektivtrafikmöjligheter, närhet till större transportled för bil och gång- och cykelvägar.

## Barnperspektiv

Ansökan om planbesked föreslår vuxenutbildning inom ett befintligt verksamhetsområde, därav är barnperspektivet inte en aktuell frågeställning.

## Natur- och kulturvärden

Det finns inga utpekade naturvärden inom eller i angränsning till fastigheten.

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i angränsning till fastigheten.

Mjärdevi Science Park ingår i en Kulturmiljöutredning från 2021 där områdeskaraktären beskrivs som ett teknik- och innovationsområde. Förändringen som ansökan om planbesked avser påverkar inte områdets bebyggelsestruktur.

## Kommunikationer

Utredning av kommunikationer bedöms inte behövas. Till detaljplanen bör dock tillgängliga kommunikationer för trafik, kollektivtrafik och gång- och cykelväg beskrivas.

## Allmänt

Förorenad mark

Enligt MIFO-databasen finns inga förorenade eller potentiellt förorenade områden inom eller i angränsning till fastigheten.

Geoteknik

Enligt jordartskartan(SGU) består marken av glacial lera. Förändringen som ansökan avser föranleder ingen ny byggnation eller marklaster och påverkas således inte av geotekniska förutsättningar.

Dagvatten och skyfall

Enligt kommunens skyfallskartering, 2022, finns det risker för området vid höga flöden. Riskerna utgörs av svårigheter för framkomlighet via vägnätet vid 100-årsregn, maximala flöden vid ett 1000-årsregn, delvis stående vatten med ett djup upp till 0,3 m vid ett 30-årsregn och delvis stående vatten med ett djup upp till 0,5 m vid ett 100-årsregn. Förändringen som ansökan avser föranleder ingen ny byggnation eller förändring av den fysiska miljön och påverkar således inte risken för översvämning negativt. Risken för människor som vistas på platsen behöver dock undersökas för markanvändning som föranleder fler besökare inom fastigheten.

En förstudie inför ny detaljplan har tagits fram för Mjärdevi Science Park där aktuell fastighet undantagits detaljplaneläggning på grund av markens förutsättningar vid skyfall. Ytterligare byggrätt bedöms i dagsläget vara olämpligt. En ändring av detaljplan kan därav vara ett lämpligt förfarande för att möjliggöra vuxenutbildning inom gällande byggrätt för fastigheten.

Vatten

Recipient för området är Tinnerbäcken (WA20211441). Förändringen som ansökan om planbesked avser bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten negativt då ingen ytterligare byggrätt eller behov av parkering tillkommer.

Luft

Undersökning eller utredning för luft bedöms inte nödvändigt utifrån genomförd luftkartläggning, fastighetens läge och föreslagen markanvändning. Luftkartläggningen som genomfördes 2022 visar att luftkvaliteten i området är under dygnsmedelvärden för miljömålen.

Buller

En översiktlig bullerkartering genomfördes 2022 som visar att fastigheten är påverkad av buller främst från Universitetsvägen med upp till 65 dBA ekvivalent ljudnivå från väg- och tågtrafik. Det finns dock inga riktvärden för buller för verksamheter som vuxenutbildning. Bullernivåerna bedöms inte vara tillräckligt höga för att medföra risk för människors hälsa utifrån föreslagen markanvändning. Föreslagen markanvändning bedöms inte bidra till ytterligare buller.

Farligt gods

Lambohovsleden är närmsta rekommenderade färdväg för farligt gods. Avståndet mellan fastigheten och Lambohovsleden är ca 400 meter. Vid planläggning inom 150 meter från transportled för farligt gods är det brukligt att undersöka och utreda risken.

## Investeringar för kommunen och dess bolag



Området ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Byggnaden är redan idag ansluten till befintliga ledningar.

Förändringen som ansökan avser innebär enbart ändrad användning av befintlig bebyggelse vilket inte innebär behov av utökad kapacitet för vatten och avlopp, fjärrvärme eller el.

Ansökan berör ingen allmän plats och föranleder inte behov av kommunala investeringar.

## Stadsplaneringsavdelningens bedömning

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

- Koncept för verksamheten, vilken omfattning som avses, behov av parkering och eventuella friytor.

I samband med detaljplaneläggning behöver ett flertal frågor redas ut. De handlar främst om att säkerställa verksamhetens lämplighet på platsen, med hänsyn till bland annat:

- Bevakning av områdets övergripande skyfallsproblematik
- Förenlighet med kringliggande befintliga verksamheter

Planansökan avser att befintlig vuxenutbildning som idag drivs med tillfälligt bygglov, kan bli permanent. Stadsplaneringsavdelningen ser positivt på att utbildningsverksamhet kan fortgå i stadsdelen Mjärdevi, vilket bidrar med målpunkter för ytterligare målgrupper i enighet med strategiska inriktningar för Mjärdevis utveckling. Initialt bedöms ansökan vara förenlig med gällande markanvändning, befintliga verksamheter samt inriktning i strategiska dokument för Mjärdevi. En förstudie inför ny detaljplan har tagits fram för Mjärdevi Science Park där aktuell fastighet undantagits detaljplaneläggning i dagsläget på grund av markens förutsättningar vid skyfall. Ytterligare byggrätt bedöms i dagsläget vara olämpligt. En ändring av detaljplan föreslås således för att möjliggöra vuxenutbildning inom gällande byggrätt för fastigheten.

Stadsplaneringsavdelningen

Handläggare

Marika Tano