



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

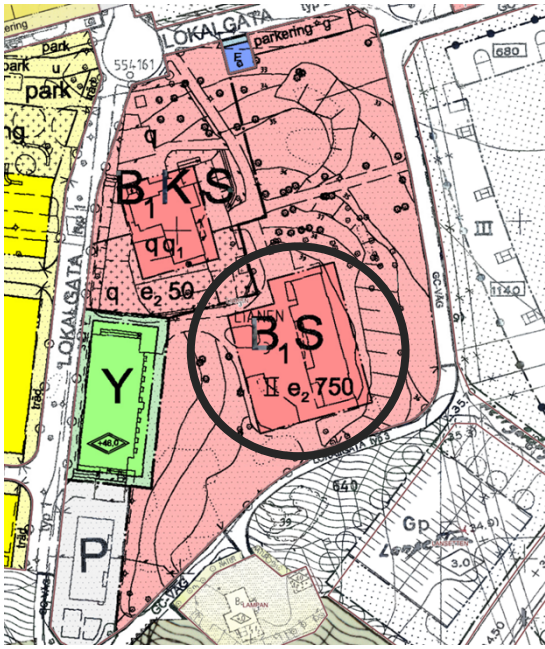
Fastighetsägaren Lejonfastigheter AB har 2023-10-14 inkommit med ansökan om ny detaljplan alternativt ändring av detaljplan för fastigheten Lianen 3 i stadsdelen Berga. Fastigheten ligger centralt i anslutning till Berga centrum, ca 2,5 km från innerstaden.

På fastigheten finns Berga by, en kommunal satsning med flera olika verksamheter, till exempel bibliotek i Berga slott, fritidsverksamheten Ung puls, områdesbaserad socialtjänst, kontakt Linköping och en lekplats. Kommunens vision för Berga by är att Berga By ska vara en naturlig mötesplats för medborgarna i området där utbud och insatser ska byggas i dialog med medborgare. I Berga By samlas kommunens, näringslivets och civilsamhällets resurser för att tillsammans skapa goda uppväxt och levnadsvillkor för alla invånare. Berga by invigdes hösten 2022 efter att framför allt Berga slott hade renoverats. Ytterligare utvecklingsplaner finns för områdets övriga byggnader och omkringliggande mark, detta främst genom pågående detaljplan för Berga centrum.

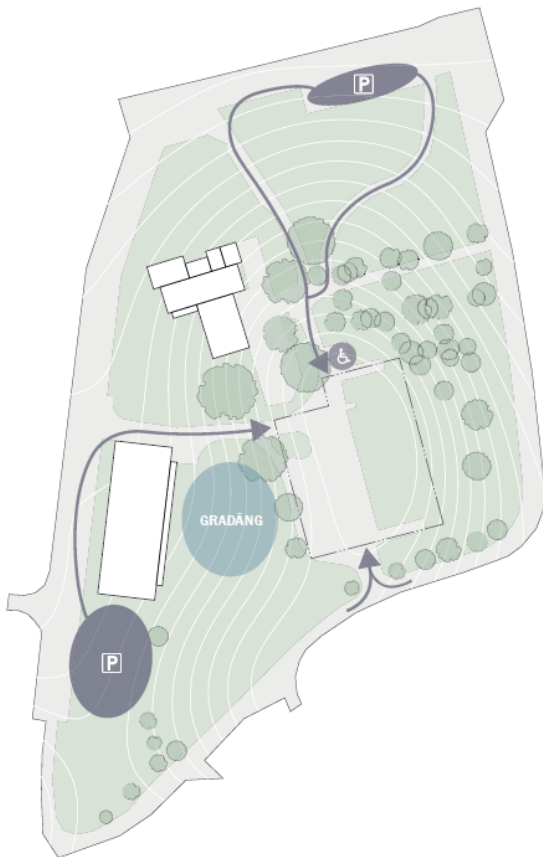
En ansökan för samma fastighet inkom från Lejonfastigheter 2023-01-30. Den tidigare ansökan gällde att ompröva var och hur fastighetens parkeringsbehov skulle kunna tillgodoses och samtidigt befästa byggrätten för en befintlig byggnad på platsen. Ansökan drogs tillbaka 2023-05-12.

## Planansökan

Ansökan avser en komplettering av befintlig markanvändning B1S – Bostäder och skola, med användningen K-kontor. Detta i syfte att möjliggöra lokaler för fler typer av kommunala verksamheter inom byggrätten. Byggnaden i fastighetens sydvästra del, där Ung Puls idag har sin verksamhet, föreslås rivas och ersättas med parkering för att tillgodose fastighetens parkeringsbehov.



Figur 1: Bild över aktuell byggnad som åtgärden avser.



Figur 2: Situationsplan som visar ungefärlig disponering av tomten.

# Gällande planer och planeringsunderlag

## Gällande översiktsplaner

Den aktuella fastigheten omfattas av *Översiktsplan för staden Linköping (2010)*. Det omfattas också av Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad som utgör ett tillägg till Översiktsplan för staden. I denna pekas Berga centrum ut som en stadsdelsnod. Berga centrum har ett särskilt strategiskt läge nära innerstaden och i korsningen mellan två urbana stråk.

Avståndet är kort mellan Berga By och Berga centrum och de kan tillsammans ses som en del av stadsdelsnoden med kommersiell och offentlig service samt mötesplatser.

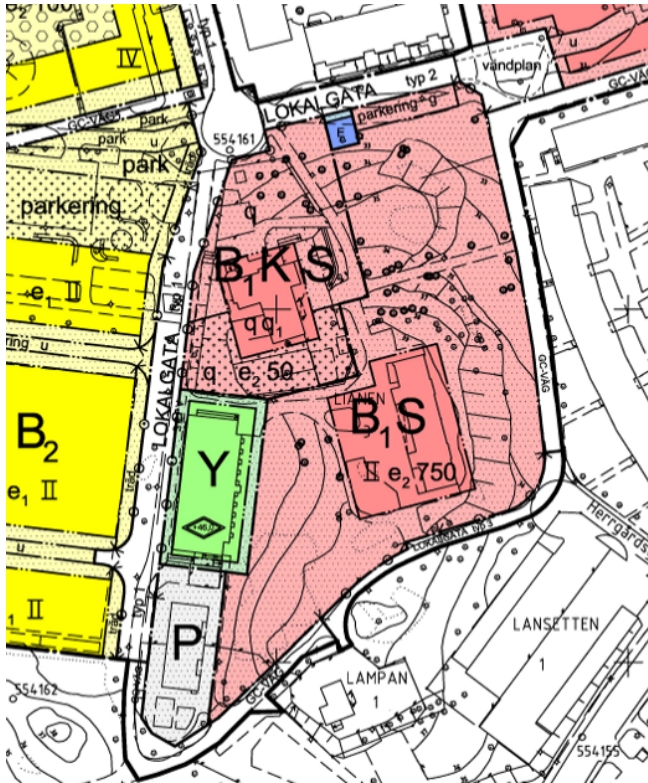
Inriktningar för stadsdelsnoder:

- Stadsdelsnoder ska utvecklas med en hög koncentration av bostäder samt basutbud av handel, verksamheter samt annan offentlig och kommersiell service för omgivande stadsdelar.
- Stadsdelsnoderna och dess närområde ska utvecklas med en hög bebyggelsetäthet. För att markera stadsdelsnoderna och stärka orienterbarheten bör bebyggelse med högre höjd eftersträvas närmst nodernas centrala delar.
- Stadsdelsnoderna ska fungera som mötesplats och servicepunkt för människor i närområdet.
- Platsernas långsiktiga utveckling som attraktiva lokala mötesplatser och stadsdelsnoder med ett gott basutbud av närservice behöver beaktas vid lokalisering av olika funktioner, komplettering av bebyggelse, utformning samt anpassning/utveckling av strukturer.

## Gällande detaljplan

Fastigheten omfattas av Detaljplan för Lavinen 2 m.fl. (DP 1400) som vann laga kraft 2007. Syftet med detaljplanen var att pröva förutsättningarna för ny bostadsbebyggelse i form av bostadsrätter i flerfamiljshus och radhus samt en ny förskola. Detaljplanen har delvis genomförts, en förskola har byggts tillsammans med radhus. Detaljplan 1400 har i delar ersatts av en ny detaljplan (DP 1558) och resulterat i ett snart färdigbyggt bostadsområde i kv Lavinen.

Berga Slott och miljön omkring är kulturhistoriskt värdefull och i gällande plan ges området och byggnaden skyddsbestämmelser. Berga Slott och tomten omkring har fått två skyddsbestämmelser q (Värdefull miljö. Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen) och q1 (Byggnaden får inte rivas.)



Figur 3: Utsnitt ur plankartan för detaljplan 1400.

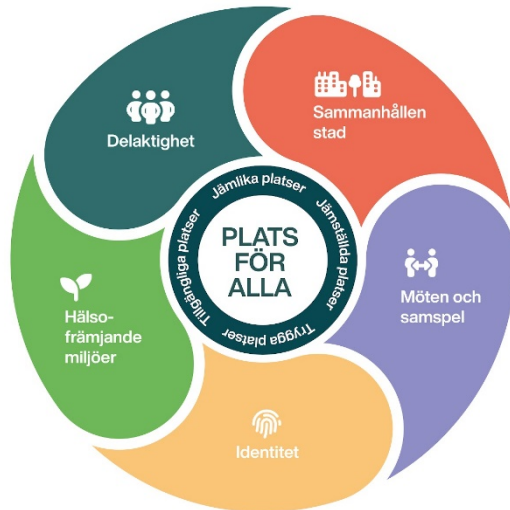
## Utredning

### Gestaltning

Planansökan avser att riva befintlig byggnad och genom ny bebyggelse tillskapa lokaler för fler typer av kommunala verksamheter än vad som möjliggörs idag. Berga Slott har ett stort kulturvärde och ny bebyggelse i närområdet är viktigt att den utformas med stor omtanke och hänsyn till den befintliga miljön så den samspelar sin omgivning. Gestaltning av byggnaden blir en viktig del i kommande planarbete.

### Sociala aspekter

Berga är klassificerat som ett område med socioekonomiska utmaningar. I denna typ av områden är det särskilt viktigt med service och välfungerande mötesplatser för invånarna. Satsningen som har gjorts på Berga by är ett led i detta, och det är en angelägenhet för hela kommunen att Berga by kan vidareutvecklas med ytterligare fler lokaler. Det handlar om att skapa plats för alla på allmänna platser och i offentliga lokaler för att främja möten och samspel och möjliggöra delaktighet i samhället på lika villkor.



## 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. Jämställdhetsaspekten tillsammans med de sociala aspekterna möten och samspel och delaktighet ska finnas med i kommande detaljplanearbete när avvägningar görs på platsen.

En fortsatt utveckling av Berga bys verksamheter väntas medföra positiva konsekvenser för både flickor, pojkar och kvinnor och män.

## Barnperspektiv

Den preliminära bedömningen är att kommande planarbete kommer främst kommer medföra positiva konsekvenser för barn och unga. En utvecklad ungdomsverksamhet i området bidrar positivt till Berga vilket är ett led i att vidareutveckla Berga by som en levande mötesplats. Större lokalytor inom området kommer leda till större möjligheter för att bedriva barn- och ungdomsverksamhet. Vid lokalisering av eventuella nya parkeringsplatser inom fastigheten behöver trafiksäkerhetsaspekten beaktas och säkra lösningar behöver skapas som separerar barns vistelsezoner från trafik.

## Natur- och kulturvärden

Någon naturvärdesinventering har inte gjorts för platsen i närtid, men det bedöms finnas värdefull vegetation och uppvuxna träd inom planområdet. Hänsyn kommer att behöva tas till naturvärden i kommande planarbete.

Ansökan berör område inom Lianen 3 som ligger inom Berga slotts parkområde som har ett kulturhistoriskt värde. I *Översiktsplan för staden* (2010) skrivs det att ekkullen vid Berga slott och parken ska bevaras som naturpark som en "dekorativ bakgrund till affärscentrum". Då ansökan inte föreslår exploatering på ny mark utan endast inom befintlig byggrätt bedöms åtgärden inte medföra en större skillnad än hur det ser ut i dagsläget. Det kan dock bli aktuellt med en något utökad byggrätt. En bedömning huruvida det är lämpligt eller inte görs i kommande planarbete. Vidare så är det av stor vikt att hänsyn visas för kulturmiljön.

## Kommunikationer

Berga centrum är en stadsdelsnod som främst ska erbjuda service för invånarna i närheten. Det samma gäller utbudet i Berga by. Det är främst avsett för boende i närområdet. Det finns goda möjligheter för besökare att ta sig dit till fots eller med cykel. Planområdet ligger nära Berga centrum med fyra busshållplatser och flera busslinjer. Möjligheten att ta sig till Berga med kollektivtrafik är mycket goda.

Bilparkering krävs dock för besökare till verksamheterna. Det bedöms idag framför allt vara idrottshallen som genererar biltrafik. I nuläget sker parkering till idrottshallen till stor del utmed kantsten på Ridderstads gata. Vändmöjligheten på Ridderstads gata är begränsad och det finns klagomål från den intilliggande bostadsrättsföreningen över trafiksituationen. Anläggande av en ny parkering skulle delvis kunna bidra till att skapa en bättre parkeringslösning inom området, även om trafikmängden kommer öka för Ridderstads gata och andra närliggande gator. Angöring för parkeringen och hur den ansluts till allmän plats behöver utredas då ytan idag är upphöjd med ett avskärmande staket. Eventuellt krävs åtgärder på allmän plats för att lösa anslutning.

Det finns även en parkering direkt söder om befintlig byggnad inom B1S-byggrätten som kan användas för verksamheten. Parkeringen angörs från Ridderstads gata eller Herrgårdsgatan.

Ett detaljplanearbete pågår för Berga centrum. Som en del i den planen kommer eventuellt åtgärder på Ridderstads gata att krävas. Samordning under ett eventuellt planarbete är därför viktigt.

## Allmänt

**Dagvatten och skyfall** – Utifrån befintlig skyfallskartering ser förutsättningarna goda ut att hantera dagvatten och skyfall men förutsättningarna behöver klargöras ytterligare i planarbetet.

## Investeringar för kommunen och dess bolag

Ansökan bedöms inte medföra några kostnader för kommunen eller dess bolag.

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

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att en utveckling av Berga by är en viktig del av kommunens övergripande arbete för att utveckla Berga. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör därför bedömningen att det finns skäl att pröva en ändring av detaljplan alternativt ny detaljplan för Lianen 3. Parkeringsfrågan behöver utredas under detaljplanarbetet, då det är viktigt att det finns parkeringsplatser till verksamheterna i Berga by så att trafiksituationen på närliggande gator inte påverkas negativt. Hänsyn ska tas till natur- och kulturmiljövärden. Om ändringen bedöms innebära ökad trafik inom fastigheten där det vistas barn och unga i en idag fredad miljö är det viktigt att trafiksäkerhetsaspekten beaktas och att åtgärder vidtas. Omfattning av kommande exploatering får utredas inom ramen för kommande planarbete.

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

- Gestaltning – Hur ny byggnad utformas för att inte medföra skada på kulturmiljön utan snarare bidrar till området blir en viktig fråga i kommande planarbete.
- Kulturmiljö - Föreslagen bebyggelse ligger i en känslig miljö och stor hänsyn behöver visas till befintlig bebyggelse. Ny bebyggelse behöver anpassas till närliggande miljö för att inte negativt påverka miljön.
- Trafik och parkering - Var och i vilken omfattning parkering ska anordnas för verksamheternas behov.

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.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva ändring av detaljplan/ny detaljplan.

Stadsplaneringsavdelningen

Jonathan Holmsten