

# Detaljplan i Ljungsbro för del av Heda 1:8

## Planbeskrivning



## Antagandehandling

Datum: 2024-11-06

Diarienummer: Sbn 2019–160

Påbörjad: 2023-02-20

# Innehåll

<b>Om detaljplanen .....</b>	<b>4</b>
<i>Vilka handlingar består detaljplanen av?.....</i>	<i>4</i>
<i>Vad är en detaljplan? .....</i>	<i>4</i>
<i>Hur ser detaljplanens process ut? .....</i>	<i>4</i>
<b>Beskrivning av detaljplanen .....</b>	<b>6</b>
<i>Syfte.....</i>	<i>6</i>
<i>Planområde .....</i>	<i>6</i>
<i>Planförslag.....</i>	<i>7</i>
<i>Genomförandetid och huvudmannaskap.....</i>	<i>11</i>
<i>Avvägningar och hänsyn till motstående intressen.....</i>	<i>11</i>
<i>Prövning enligt annan lagstiftning .....</i>	<i>12</i>
<b>Motiv till detaljplanens regleringar.....</b>	<b>13</b>
<i>Allmän plats.....</i>	<i>13</i>
<i>Kvartersmark.....</i>	<i>14</i>
<b>Genomförandefrågor .....</b>	<b>16</b>
<i>Organisatoriska frågor .....</i>	<i>16</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	<i>18</i>
<i>Ekonomiska frågor .....</i>	<i>19</i>
<i>Tekniska anläggningar .....</i>	<i>20</i>
<i>Prövning enligt annan lagstiftning.....</i>	<i>23</i>
<b>Planeringsförutsättningar och konsekvenser .....</b>	<b>24</b>

<i>Förenlighet med Miljöbalken</i> .....	24
<i>Miljö- och riskfaktorer</i> .....	26
<i>Fysisk miljö</i> .....	33
<i>Trafik och angöring</i> .....	43
<i>Sociala aspekter</i> .....	44
<b>Tidigare kommunala ställningstaganden</b> .....	<b>47</b>
<i>Översiktsplan</i> .....	47
<i>Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.</i> .....	48
<i>Planbesked</i> .....	49
<i>Undersökning om betydande miljöpåverkan</i> .....	49
<b>Planeringsunderlag</b> .....	<b>50</b>
<i>Handlingar framtagna av kommunen</i> .....	50
<i>Handlingar framtagna av konsult</i> .....	50

# Om detaljplanen

## Vilka handlingar består detaljplanen av?

Detaljplanen är upprättad av Stadsplaneringsavdelningen på Linköpings kommun.

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A1 i skala 1:500
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning \*
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av GDPR (dataskyddsregler inom EU).

## Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet. Det är kommunen som tar fram en detaljplan och du som medborgare har möjlighet att ta del av informationen och lämna idéer och synpunkter.

Läs mer om detaljplanering på Boverkets webbplats [www.boverket.se](http://www.boverket.se).

## Hur ser detaljplanens process ut?

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) enligt lagstiftningens lydelse vid planprövningens början (2023-02-20). Detaljplanen handläggs med utökad förfarande.

# Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av en ny räddningsstation för Räddningstjänsten i Östra Götaland, hädanefter räddningstjänsten. Detaljplanen ska möjliggöra en räddningsstation som uppfyller räddningstjänstens behov och förutsättningar idag samt för att möta ett framtida utökat behov.

Lejonfastigheter AB ansvarar för uppförandet av räddningsstationen och är exploatör. Räddningstjänsten är blivande hyresgäst hos Lejonfastigheter AB.

Detaljplanen möjliggör en huvudbyggnad i två våningar med upp till fem vagnhallar, personalutrymmen och en utemiljö som uppfyller räddningstjänstens ytbehov för sin dagliga verksamhet, parkering och dagvattenhantering m.m.

Planområdet är ca 18 000 kvadratmeter stort varav ca 8 000 utgörs av kvartersmark och regleras med användningen "U" – *Räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål*. Övrig mark planläggs som allmän plats NATUR och GATA med syfte att befästa befintlig damm samt möjliggöra en utökad dagvattenhantering, plantering och angöring till kvartersmark.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande då föreslagen markanvändning avviker mot gällande översiktsplan.

Genomförandetiden är 5 år (60 mån).

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan.

# Beskrivning av detaljplanen

*Under detta kapitel beskrivs detaljplanens syfte, innebörd och övergripande intentioner.*

## Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en räddningsstation i Ljungsbro.

## Planområde



*Bilden ovan illustrerar planområdesgränsen i rött.*

Planområdet ligger cirka 2 km söder om Ljungsbro centrum och planområdet omfattar cirka 1,8 ha. Planområdet ligger intill Blåsvädersgatan som ansluter till väg 1123. Aktuellt område är idag inte planlagt med undantag för gräsytorna längs Blåsvädersgatans båda sidor samt delar av Blåsvädersgatan. Området används idag delvis som vall för grässkörd. En station för ris- och trädgårdsavfall och en dagvattendamm finns inom området. Söder om planområdet passerar en gång- och cykelväg. Stationen för ris- och trädgårdsavfall kommer avvecklas.

# Planförslag

## Stadsbyggnadsidé

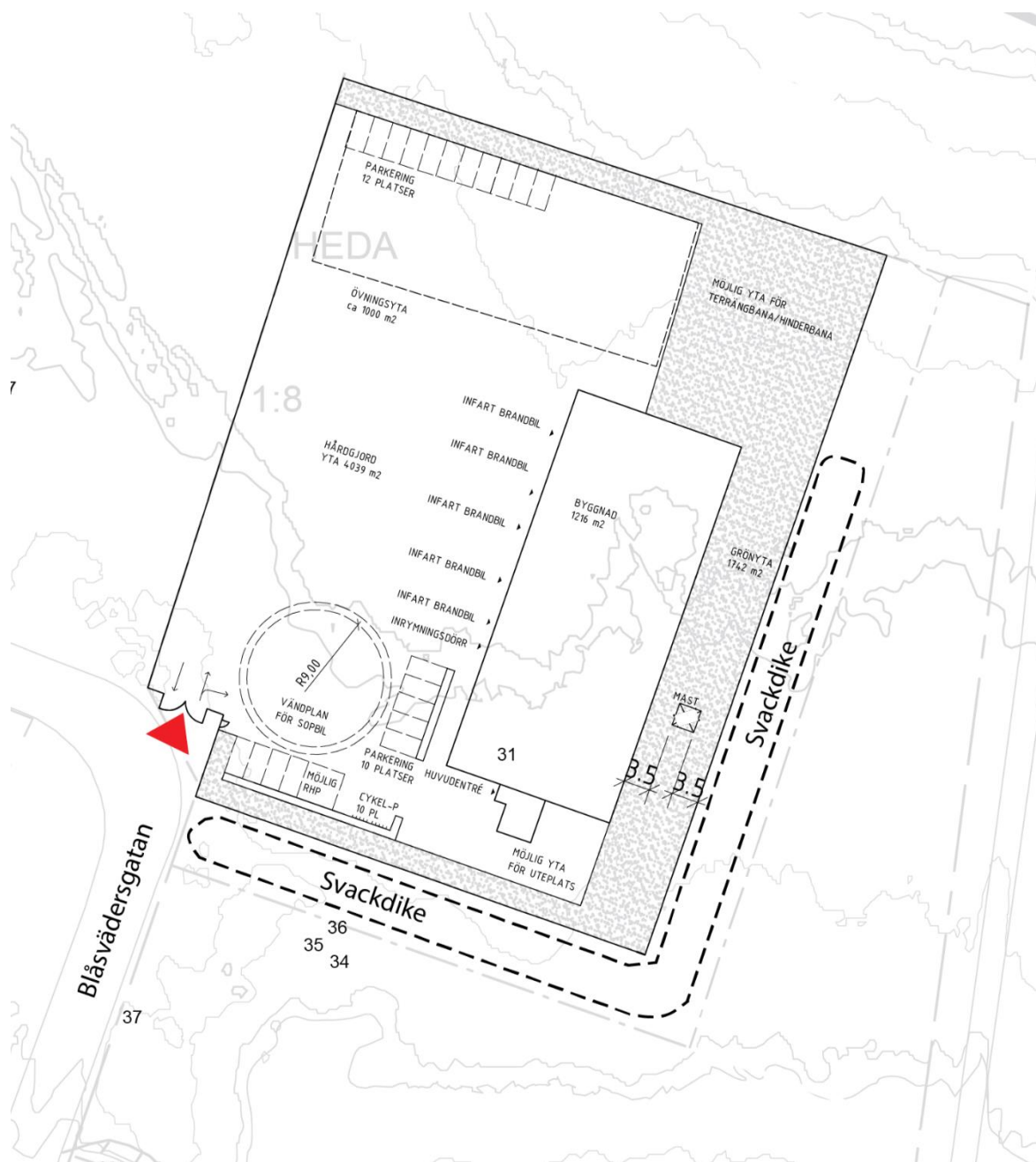
Den nya räddningsstationen kommer att framträda tydligt i landskapet med god exponering mot framförallt söder och öster varför en omsorgsfull gestaltning av den nya räddningsstationen eftersträvas.

Räddningsstationens utformning ska sträva efter göra så liten påverkan på landskapsbilden som möjligt utan att göra avkall på byggnadens funktion och användbarhet.

Markplanering av allmän plats ska anpassas till befintlig grönstruktur i verksamhetsområdet genom att möjliggöra naturlig plantering öster om huvudbyggnaden.

## Ny bebyggelse

Detaljplanen ska skapa förutsättningar för räddningstjänsten att utöka sin verksamhet i Linköpings kommun genom att möjliggöra en funktionell och välfungerande räddningsstation i ett strategiskt geografiskt läge. För att tillmötesgå räddningstjänstens krav idag och i framtiden ska räddningsstationen kunna byggas i 2 plan om cirka 1500 kvadratmeter BYA (byggnadsarea). Fullt utbyggd ska räddningsstationen ha plats för 5 räddningsfordon och personal- och teknikutrymmen fördelat på ca 2 000 kvadratmeter BTA (bruttoarea). Exploatören avser att anlägga stängsel runt kvartersmarken. Stängslet ska vara genomsiktligt och anpassat till omgivande miljö och landskap.



Bilden ovan visar hur räddningsstationen kan placeras i relation till angöringsvägen via Blåsvädersgatan. Stationen är placerad för att skapa snabb och effektiv utryckning givet platsens förutsättningar. Angöring till kvartersmarken från Blåsvädersgatan markerad med röd pil.

Utformningen av räddningsstationen ska anpassas för att minska påverkan på landskapsbilden. Räddningsstationens volym framträder olika mycket i landskapet beroende på varifrån du betraktar den. Många som passerar utmed väg 1123 och längsgående gång- och cykelstråk i västlig riktning kommer möta räddningsstationen innan man når området



Blåsvädret och Ljungsbro. Med anledning av byggnadens läge i Ljungsbro:s södra entrémiljö anses bebyggelsens utformning och gestaltningen av utemiljön som viktig att beakta i detaljplanen. Med omsorgsfull utformning och färgsättning kan stationen anpassas till landskapet och samtidigt signalera sin funktion. Huvudbyggnaden föreslås ha en grå till mörkgrå huvudkulör på fasad och en mörkgrå till svart kulör på taket. En röd accent föreslås på byggnadens entrédel.



*Bilden ovan visar föreslagen räddningsstation från väg 1123 med passerande gång- och cykelbana i förgrunden. Föreslagen bebyggelse har en röd accent och entrédel som signalerar byggnadens funktion (Sweco, 2023-07-03).*

För att skapa ett mjukare möte mellan bebyggelse och slättlandskap föreslås kompletterande grönstruktur öster om räddningsstationen på marken planlagd för natur. Föreslagen vegetation är naturliga planteringar som knyter an till befintliga planteringar runt verksamhetsområdet. I gällande detaljplan för verksamhetsområdet har intentionerna varit att skapa en sammanhängande grönstruktur runt hela området vilket har realiserats till stora delar i takt med att området byggts ut.

Föreslagen grönstruktur ska anpassas för att inte försämra siktlinjer för uttryckningstrafik och får inte växa högre än byggnaden eftersom det kan påverka räddningstjänstens radiokommunikation.



Bilden ovan illustrerar exempel på utformning av föreslagen grönstrukturen öster om räddningsstationen med vy från öst.



Bilden ovan illustrerar i plan ett exempel på utformning av föreslagen grönstruktur.

För att tillgodose byggnadens funktion krävs åtgärder på den statliga vägen 1123 och den kommunala gatan Blåsvädersgatan. Trafiksignaler som stoppar trafiken krävs i båda

riktningar längs väg 1123, i östergående riktning längs Blåsvädergatan, i båda riktningar längs gång- och cykelbanan samt vid anslutande enskildväg söder om väg 1123 för att skapa fri utryckningsväg för räddningstjänsten. Trafiksignalerna sätts endast i bruk vid utryckning.

Den nya markanvändningen och den ökning av hårdgjorda ytor som markanvändningen innebär kräver åtgärder för att hantera dagvatten och skyfall. De åtgärder som föreslås ska hantera rening av dagvatten, hantera skyfall och höga flöden samt säkerställa god framkomlighet till och från räddningsstationen.

## Genomförandetid och huvudmannaskap

Planens genomförandetid ska vara 60 månader (5 år) från den dag planen vinner laga kraft. En utförlig beskrivning av genomförandet av detaljplanen beskrivs under kapitlet *Genomförande av detaljplanen*. Under genomförandetiden har tomträttsinnehavaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att tomträttsinnehavaren har rätt till ersättning för t.ex. förlorad byggrätt.

Linköpings kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och skötsel av dessa områden.

På delar av området som regleras som allmän plats, NATUR, ska tekniska anläggningar för dagvattenhantering anläggas. Ansvar för drift och underhåll av dagvattenanläggningar fördelas mellan kommunen och Tekniska verken enligt gällande riktlinjer.

## Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

Enligt 2 kap. PBL ska mark- och vattenområden användas till det ändamål som de är mest lämpade för. Lagen ställer krav på att olika intressen ska sammanvägas så att den föreslagna lösningen blir godtagbar utifrån olika intressen.

Räddningsstationen och räddningstjänstens verksamhet är ett allmänt intresse. Det innebär att avvägningar i detaljplanen görs allmänna intressen emellan men ställs även mot enskilda intressen.

Detaljplanen innebär att redan befintligt verksamhetsområde förlängs öster ut och utökas med en räddningsstation. Föreslagen bebyggelse framträder i landskapet tack vare det relativt exponerade läget i södra Ljungsbro med utblickar mot slättlandskapet, Göta kanal och Vreta kloster. *Göta kanal* och *Vreta kloster – Knivinge* är båda riksintressen för kulturmiljövården.

Områdena ligger ungefär 300 meter från planområdet. Riksintressenas värden är delvis kopplat till landskapsbilden. Kommunens bedömning är att riksintressena kan påverkas även om planområdet och föreslagen bebyggelse ligger utanför riksintresset. I bedömningen av påverkan på landskapsbilden har befintlig och planerad bebyggelse i verksamhetsområdet

tagits i beaktning. Befintligt område är planlagt sedan 1983 och är till stora delar utbyggt. Föreslagen räddningsstation är anpassad till befintligt verksamhetsområde och följer dess bebyggelsestruktur och kan därmed betraktas som en förlängning av redan befintlig struktur i landskapet. Detaljplanen begränsar framtida bebyggelse i höjd med hänsyn till landskapsbilden. Kommunens bedömning är att detaljplanens påverkan på riksintresset är liten och att riksintressen för kulturmiljön inte tar skada.

Enskilda intressen som beaktas i detaljplanen är kopplade till boende i närområdet. Påverkan kopplas samman med den visuella påverkan som räddningsstationen kan få för de boende samt eventuell omgivningspåverkan från räddningstjänstens verksamhet.

Den visuella påverkan som räddningsstationen kan få för de boende berör framförallt bostäderna norr om föreslagen räddningsstation. Det är fler bostäder som kan få direkt visuell kontakt med räddningsstationen men utsikten för de boende norr om planområdet anses bli påverkad mer än för övriga. Hänsyn har tagits till omgivande genom att placera den föreslagna räddningsstationen med behörigt avstånd och integrerat i den befintliga bebyggelsestrukturer som råder i angränsande verksamhetsområde.

Exempel på omgivningspåverkan från räddningsstationen är trafikbuller, ljud- och ljussignaler, övningar och fordonskontroller. Efter utvärdering av räddningstjänstens verksamhet och räddningsstationens påverkan anses den befarade omgivningspåverkan som rimlig och räddningsstationens allmänna intresse anses väga tyngre än de enskilda i det avseendet.

Kommunen gör genom detaljplanen och dess tillhörande utredningar en avvägning mellan det allmänna intresset, att möjliggöra en räddningsstation, och konsekvenserna det medför för andra allmänna och enskilda intressen.

Konsekvenserna som bedöms kunna uppstå kan till stor del minskas eller undvikas genom medveten utformning eller åtgärder. Föreslagen ny markanvändning enligt detaljplanen bedöms sammantaget därför vara en lämplig markanvändning och ett resurseffektivt utnyttjande av marken.

## Prövning enligt annan lagstiftning

Inom planområdet finns ett odlingsröse som omfattas av generellt biotopskydd. Odlingsröset ligger direkt öster om Blåsvädersgatan och nordväst om befintlig dagvattendamm. Föreslaget läge för ny damm är direkt intill odlingsröset. Dispensansökan om åtgärd på odlingsröset har lämnats in till länsstyrelsen och kommunen är beviljad dispens att flytta röset. Påverkan på odlingsröset är inte fastställt men planerad damm riskerar att hamna i konflikt med röset. Hur stor påverkan blir och om en flytt krävs kommer att fastställas i detaljprojekteringen av dammen.

Kommunen kommer även ansöka till Trafikverket om en trafikåtgärd på väg 1123 enligt 43 § väglagen inför detaljplanens genomförande.

# Motiv till detaljplanens regleringar

*Under detta kapitel beskrivs motiv till samtliga bestämmelser som regleras i detaljplanen.*

## Allmän plats

### Användningsbestämmelser

#### **NATUR**

Syftar till att befästa befintliga strukturer och värden samt säkerställa att en allmän yta finns för dagvattenhantering och eventuell flytt av röse. Naturmarken delas av Blåsvädersgatan och den västra delen syftar till att fördröja dagvatten vid höga skyfall och kompenserar för det vatten som leds bort från gatan. Naturmarken öster om huvudbyggnaden är ämnad för planerad grönstruktur och för att fördröja dagvatten.

#### **GATA**

Syftar till att säkerställa angöring till kvartersmark från Blåsvädersgatan. Användningsgränserna är anpassad till att omfatta den del av gatan som är en lågpunkt och riskerar att översvämmas vid höga skyfall.

### Egenskapsbestämmelser

#### **Utformning av allmän platsmark**

##### **damm<sub>1</sub> - Damm**

Reglerar utformning av allmän plats i syfte att säkerställa att damm för dagvattenhantering anläggs vilket krävs för planområdets dagvattenhantering.

##### **+0,0 – Markens höjd över nollplanet**

Användningsytan GATA regleras med egenskapsbestämmelser för att säkerställa att en lågpunkt byggs bort. Markens höjd är reglerad för att säkerställa att vatten inte ansamlas vid angöringen till räddningsstationen vilket syftar till att säkerställa god tillgänglighet till och från räddningsstationen.

## Kvartersmark

### Användningsbestämmelser

#### **Räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål (U)**

Användningsbestämmelsen syftar till att reglera marken enligt planens syfte och möjliggöra ändamålet räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål på kvartersmark.

### Egenskapsbestämmelser

#### **Höjd på byggnadsverk**

**h<sub>1</sub> 15,0** – Högsta nockhöjd angivet i meter

Syftet är att skapa möjligheten att bygga en huvudbyggnad i två plan med sadeltak. Takets höjd och utformning är anpassat för att bära solceller med optimerad solexponering.

**h<sub>2</sub> 26,0** – Högsta totalhöjd angivet i meter

Syftet med att begränsa totalhöjden på kvartersmark är att begränsa tillåten höjd på byggnadsverk utan att äventyra förutsättningarna för räddningstjänsten att upprätta den mast som deras verksamhet kräver.

#### **Utnyttjandegrad**

**e** – Största byggnadsarea är 1500 m<sup>2</sup>.

Syftet med bestämmelsen avseende byggnadsarea är att begränsa hur stor del av kvartersmarken som kan bebyggas. Angiven byggnadsarea motsvarar cirka 33 procent av den byggbara ytan på kvartersmarken.

#### **Begränsning av markens utnyttjande**

**Prickmark** – Marken får inte förses med byggnad

Syftet är att styra var och hur huvudbyggnaden placeras på kvartersmark. Syftet är också att säkerställa en yta för hantering av dagvatten på kvartersmark. Ytan är avsedd för att möjliggöra ett svackdike som leder mot de kommunala dagvattenanläggningarna på naturmark. Inom ytan kan även markparkering samt övningsyta med hinderbana för personalen ordnas.

#### **Utförande**

**b** – Marken ska vara genomsläpplig

Syftet är att säkerställa att marken som inte får förses med byggnad inte heller asfalteras eller hårdgörs på annat sätt som begränsar möjligheten för marken att hantera dagvatten lokalt inom kvartersmark. Ytan ska inrymma ett svackdike.

### **Placering**

**p** – Mast får placeras max 5 meter från huvudbyggnad

Syftet med placeringsbestämmelsen är att räddningstjänstens kommunikationsmast ska hållas nära huvudbyggnaden och nära personalutrymmet som inrymmer stationens ledningscentral. Mastens kapacitet påverkas negativt ju längre från ledningscentralen den placeras, vilket innebär att ju längre bort från huvudbyggnaden den står desto högre måste masten vara. Syftet är också att samla huvudbyggnad och mast tätt inpå varandra för att lindra mastens påverkan på landskapsbilden. Syftet är även att säkerställa att masten inte hamnar för nära fastighetsgräns för att minska påverkan på grannar.

### **Ändrad lovplikt**

**a** – Marklov krävs även för att ändra markens genomsläpplighet

Syftet med bestämmelsen om utökad lovplikt är att säkerställa att marken i området med prickmark är genomsläpplig. Marklov kan inte ges för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. Svackdike får anläggas inom området som berörs av bestämmelsen om marklov.

# Genomförandefrågor

*I detta kapitel redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan utan utgör en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.*

## Organisatoriska frågor

### Tidplan för detaljplanen

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för utökat förfarande. Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

Tidplan för detaljplanen

Samråd	Kvartal 4 2023
Granskning	Kvartal 2 2024
Antagande	Kvartal 4 2024
Laga kraft, tidigast	Kvartal 4 2024

### Tidplan för genomförandet

Efter att detaljplanen får laga kraft kommer allmän plats att detaljprojekteras och anläggas. Allmän platsmark inom detaljplanen omfattar gatu- och naturmark.

Utbyggnad av allmän plats, såsom höjdsättning av gata, ledningar, dagvattenanläggningar och avetablering av befintlig tipp för ris- och trädgårdsavfall ska vara färdigställd innan byggnation på kvartermark påbörjas. Medan andra delar som färdigställande av gatans ytskikt och naturmark kommer att ske vid färdigställandet av allmän plats.



Tidplan för genomförande av detaljplanen

Projektering allmän plats	Kvartal 1 2025
Utbyggnad allmän plats	Kvartal 4 2025
Utbyggnad kvartersmark	Kvartal 2 2026
Färdigställande allmän plats	Kvartal 3 2027

## Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

### Allmän plats

Detaljplanen tillämpar kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att Linköpings kommun ansvarar för nybyggnad, ombyggnad, drift och underhåll av allmän platsmark med undantag för dagvattenanläggningar. Ansvar för kostnader regleras i avtal om exploatering, se rubrik *Planekonomi*.

Tekniska Verken AB ansvarar för hantering av dagvatten upp till 10-årsregn inom allmän platsmark. Därutöver ansvarar Linköpings kommun för hantering av skyfall upp till 100-årsregn inom allmän platsmark och detta finansieras av Lejonfastigheter AB i egenskap av exploatör. Respektive part ansvarar för anläggning, drift och underhåll utifrån ansvarsfördelningen ovan.

De allmänna platserna upplåts till allmän användning så snart områdena bebyggts enligt detaljplanen. Gatan är idag tillgänglig och framkomligheten kommer säkras vid ombyggnation. Kommunen äger rätten att bestämma lämplig tidplan för genomförandet av allmän platsmark. Utbyggnad av allmän platsmark kommer ske etappvis med hänsyn till utbyggnaden på kvartersmark, se rubrik *Tidplan för genomförandet*.

### Kvartersmark

Exploatören ansvarar för detaljplanens genomförande inom kvartersmarken genom att blivande fastighet utformas och bebyggs enligt detaljplanen. Befintlig anläggning för ris- och trädgårdsavfall kommer avvecklas av kommunen på platsen innan byggnation på kvartersmark påbörjas.

### Ansvar teknisk försörjning

Respektive ledningsägare ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna ledningar fram till respektive förbindelsepunkt. Exploatören ansvarar för och bekostar all utbyggnad av ledningsnät inom kvartersmark från förbindelsepunkterna. Exploatören ska underrätta ledningsägarna när anslutning till de allmänna ledningarna är aktuellt.

## **Avtal**

### *Ramavtal*

Linköpings kommun har tecknat ramavtal med exploatören vilket fördelar ansvar och innebär att exploatören bekostar framtagandet av detaljplanen.

### *Avtal om exploatering*

Ett avtal om exploatering mellan Linköpings kommun och Lejonfastigheter AB i egenskap av exploatör ska ha tecknats inför detaljplanens antagande. Avtalet kommer reglera förutsättningar för upplåtelse av tomträtt, byggnationens gestaltning med hänsyn till detaljplanen samt parternas ekonomiska åtagande, exempelvis kostnader för planprövning, förrättning, iordningställande av allmän plats m.m..

### *Tomträttsavtal*

Kvartersmarken kommer att styckas av efter att detaljplanen fått laga kraft. Ny fastighet kommer att upplåtas med tomträtt till förmån för Lejonfastigheter AB. Ett tomträttsavtal kommer därför att tecknas mellan Linköpings kommun och Lejonfastigheter AB, vilket reglerar upplåtelsen.

### *Sidoavtal till tomträttsavtal*

I samband med att tomträttsavtalet tecknas kommer ett sidoavtal tecknas som berör markupplåtelsen. Här regleras ersättningsfrågor samt villkor och ansvar för detaljplanens genomförande.

### *Övriga avtal*

Avtal kommer upprättas mellan Lejonfastigheter och Linköpings kommun för servitut för ledningar i kommunens mark med anledning av trafiksignaler och tillhörande skyltar till förmån för räddningsstationen.

Ett samverkansavtal kommer tecknas med mellan Linköpings kommun i egenskap av fastighetsägare eller exploatören och Trafikverket för åtgärder på statlig väg.

Vägmärken som behövs med hänsyn till räddningsstationens trafiksignaler kommer behövas placeras i andra fastighetsägars mark, om sådant är fallet kommer servitutsavtal tecknas mellan Lejonfastigheter och berörda fastighetsägare.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastighetsägare**

Heda 1:8 – Linköpings kommun

## Fastighetsbildning

Kvartersmarken kommer att styckas av och ny fastighet ska bildas efter att detaljplanen fått laga kraft. Denna nya fastighet kommer att upplåtas med tomträtt till förmån för Lejonfastigheter AB efter att bygglov fått laga kraft. Kommunen ansöker om fastighetsbildningen och exploatören står för de förrättningskostnader som uppstår, vilket regleras i avtal för exploatering.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Kostnaderna för upprättande av detaljplan med tillhörande utredningar och åtgärder inom allmän platsmark bekostas av exploatören och regleras i *ramavtal* samt *avtal om exploatering* mellan kommunen och exploatören. Därmed ska ingen ytterligare planavgift erläggas i samband med kommande byggnadsplan eller bygglov.

Exploatören bekostar all byggnation på kvartersmark i enlighet med detaljplanen. Detta inkluderar utbyggnad som krävs utanför kvartersmark för räddningstjänstens funktion såsom eventuell förstärkning av vattenledningsnätet samt utbyggnad och drift av trafiksignaler.

### Kommunala investeringar och kostnader

Kommunala investeringar som föranleds av detaljplanens genomförande avses finansieras genom exploateringsbidrag erlagt av exploatören.

Drift och underhåll av allmän platsmark belastar kommunens driftbudget. Drift och underhåll berörande dagvattenanläggningarna fördelas mellan kommunens och Tekniska verkens driftbudget.

### Exploatörens investeringar

Exploatören bekostar all utbyggnad inom kvartersmark. Det inkluderar eventuell förstärkning av vattenledningsnätet från norr, se vidare under rubrik Teknisk försörjning – Vatten och avlopp. Exploatören bekostar även utbyggnad och drift av trafiksignaler som behövs för räddningsstationen utanför planområdet.

### Fastighetsbildning mm

De fastighetsbildningsåtgärder som behöver genomföras för att intentionerna med detaljplanen ska kunna möjliggöras, ska bekostas av exploatören vilket regleras i separat avtal om exploatering.

## Ledningsåtgärder

Nya ledningar kommer krävas vid utbyggnad av dagvattenanläggningarna på allmän plats. För att uppfylla räddningsstationens krav på vattentryck kan utbyggnad av befintligt ledningsnät för vatten med ny anslutningspunkt från norr krävas. Se rubrik *Teknisk försörjning – Vatten och avlopp*.

## Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för teknisk försörjning erläggs enligt gällande taxa vid kommande tidpunkt för servisanmälan till Tekniska verken.

## Bygglov och anmälan

Avgift för bygglov eller anmälan erläggs enligt Linköpings kommuns Plan- och bygglovstaxa. Planavgift kommer inte tas ut i bygglovsskedet.

## Tekniska anläggningar

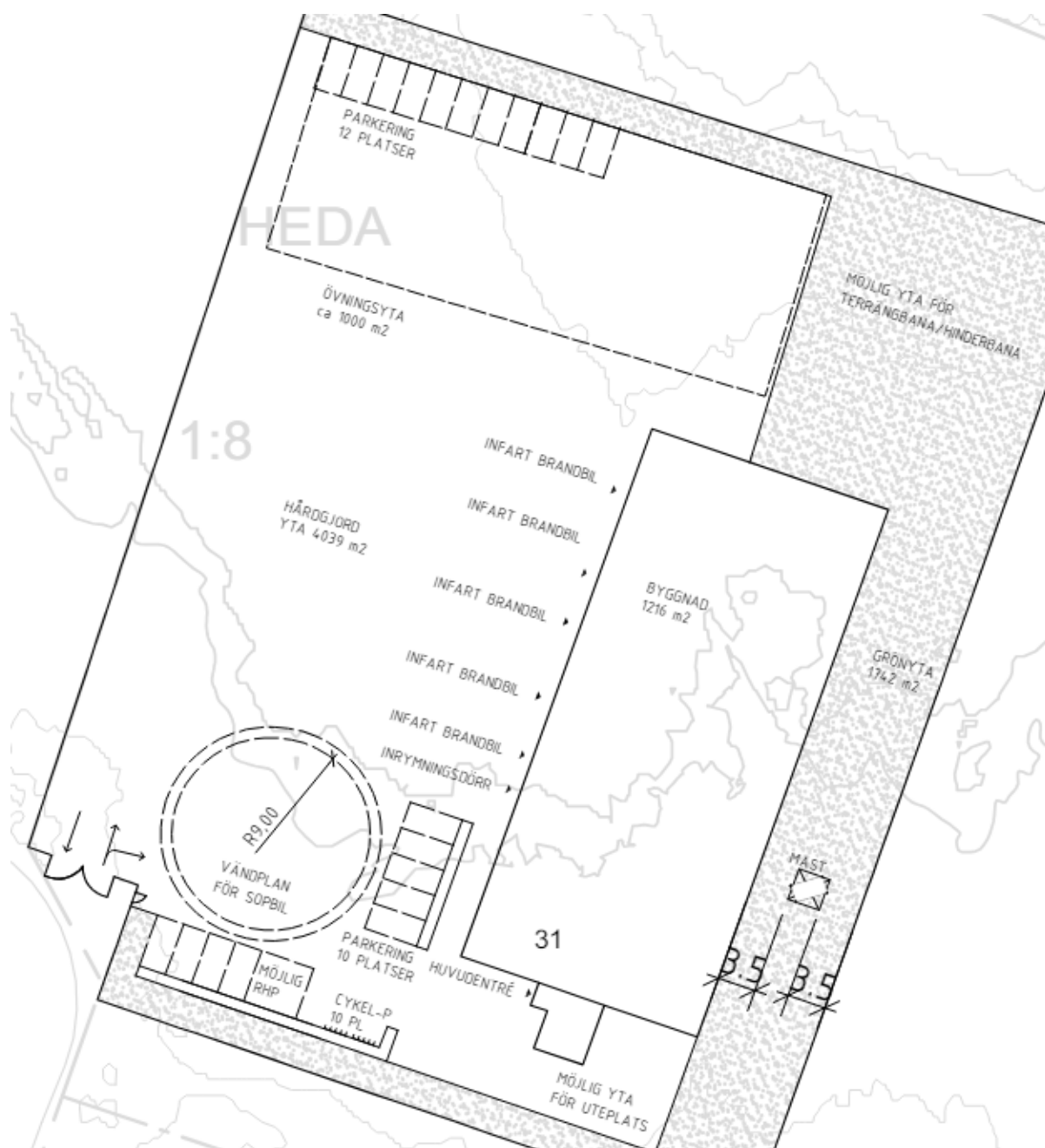
### Utbyggnad av allmän plats

Allmän plats kommer byggas ut av Linköpings kommun. Utbyggnaden på allmän plats omfattas främst höjdsättning av gata som angör kvartersmarken, dagvattenåtgärder på naturmark samt plantering av vegetation öster om kvartersmarken.

## Parkering

Bil- och cykelparkering löses på kvartersmark. Enligt kommunens gällande parkeringspolicy, Riktlinjer för parkering (2023). Enligt nuvarande bebyggelseförslag ska exploitören anlägga minst 22 bilparkeringsplatser, inklusive en parkeringsplats för rörelsehindrade, och tio cykelparkeringsplatser.

Parkeringslösningen utifrån nuvarande bebyggelseförslag är tänkt att utformas enligt bild nedan.



Bilden ovan illustrerar på möjlig utformning av utemiljön på kvartersmark och visar bland annat parkering för bil och cykel (Sweco, 2024-05-17).

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Planområdet ingår idag inte i verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA). En utvidgning av verksamhetsområdet ska ske inför en utbyggnad efter att planen får laga kraft. Tekniska verken är huvudman för vatten och avlopp. Vatten och avlopps nätet är utbyggt i området och anslutningspunkt finns i Blåsvädersgatan.

För att räddningstjänstens ska få fullgott vattentryck till sin anläggning krävs åtgärder på vattensystemet. Två alternativ har utretts i samband med planarbetet som båda bedöms säkerställa ett tillräckligt vattentryck. Det ena alternativet kräver en ny ledning mot en ytterligare anslutningspunkt, utöver den i Blåsvädersgatan, norr om planområdet. Detta alternativt skapar rundmatning i vattensystemet och anses vara det mest driftsäkra för räddningstjänstens verksamhet. Om ny vattenledning byggs ut kommer ledningen placeras i kommunal mark och omfattas av Linköpings kommuns och Tekniska verkens övergripande markupplåtelseavtal för VA-anläggningar i kommunal mark. Exploatören bekostar förstärkningen av vatten från norr (utanför kvartersmark).

Det andra alternativet går ut på att en ackumulatortank installeras av exploatören på räddningsstationen som fylls via den ordinarie anslutningspunkten i Blåsvädersgatan.

### Dagvatten

Verksamhetsområdet för VA ska även omfatta dagvatten. Tekniska verken är därmed huvudman för dagvattenhantering i det kommunala dagvattennätet. Dagvatten från kvartersmark ska omhändertas av tekniska verken efter lokalt omhändertagande och rening.

Ledningsnät för dagvatten finns i Blåsvädersgatan och på allmän plats som ansluter till befintlig dagvattendamm. Omläggning och utbyggnad av ledningsnätet krävs för att ansluta till föreslagna dagvattenåtgärder på allmän plats.

### Fjärrvärme/fjärrkyla

Tekniska verken är huvudman för det allmänna nätet för fjärrvärme och fjärrkyla och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt. Fjärrvärmenätet är utbyggt i området och planerad verksamhet ska anslutas till fjärrvärmenätet.

### EI

Tekniska verken är huvudman för det allmänna elnätet och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt. Räddningsstationen bedöms kunna ansluta till befintlig transformatorstation på Blåsvädersgatan.

Vid installation av trafiksignaler kan denna komma i konflikt med Tekniska verkens mellanspänningskabel. Behöver ledningsrätten flyttas så ska flytten samt flytt av befintlig ledningsrätt bekostas av exploatören.

### **Tele och opto**

Utsikt är nätägare för tele och optoledning. Ledningsnätet är utbyggt i området.

### **Avfall**

Tekniska verken ansvarar för avfallshantering. Förutsättningarna för avfallshantering på kvartersmark är goda och ytor är säkerställda för transport att vända på kvartersmark.

### **Geoteknik**

Exploatören har låtit utföra en detaljerad geoteknisk markundersökning. Undersökningen redovisar de geotekniska förutsättningarna för detaljplaneläggning av området, se rubriken *Geoteknik* under avsnittet *Planeringsförutsättningar – Fysisk miljö*. Exploatören ansvarar för att vidta rekommenderade åtgärder.

## **Prövning enligt annan lagstiftning**

Fastighetsbildningsåtgärder som genomförs i enlighet med detaljplanen prövas enligt fastighetsbildningslagen. Tomrättsupplåtelse kommer prövas enligt jordabalken.

# Planeringsförutsättningar och konsekvenser

*Under detta kapitel beskrivs detaljplanens förutsättningar och vilka konsekvenser genomförandet av detaljplanen bedöms medföra.*

## Förenlighet med Miljöbalken

### Grundläggande hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

I 3 kapitlet anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som är mest lämpade. Användning som medför en ur allmän synpunkt god hushållning ska ges företräde. Riksintresseområden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada miljön, försvåra tillkomst, utvinning eller utnyttjande av sådan anläggning.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3 kap. miljöbalken.

### **Jordbruksmark**

Större delar av planområdet består av äldre, obrukad åkermark. På senare år har marken hävdats som vall, enligt uppgift genom slåtter av Vreta naturbruksgymnasium.

Jordbruksmark är av nationell betydelse enligt 3 kap. 4§ miljöbalken. Samma lagstiftning säger att jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

### **Riksintresse för kulturmiljövård**

Planområdet omfattas inte av riksintresse för kulturmiljövården.

Kommunen bedömer dock att detaljplanen påverkar två riksintressen för kulturmiljövården då föreslagna bebyggelse kommer synas från respektive riksintresse. Det gäller Vreta Kloster – Knivinge och Göta kanal. Respektive riksintresse motiveras av deras närvaro och uttryck i landskapet, vilket är anledningen till att detaljplanen anses påverka dessa även om bebyggelsen föreslås på behörigt avstånd från riksintressenas geografiska avgränsning.

Detaljplanen föreslår en bebyggelse med övervägande grå, mörkgrå och svarta kulörer för att lindra påverkan på landskapsbilden och därmed även påverkan på riksintressen för kulturmiljövården. Bebyggelsen föreslås även ha högt och mörkt sadeltak liksom en traditionell ekonomibyggnad med avsikt att knyta an till odlingslandskapet och därmed bättre harmonisera med landskapsbilden.

Kommunen bedömer inte att detaljplanen omfattar åtgärder som påtagligt skadar riksintressen för kulturmiljövården.



## Riksintresse för totalförsvaret

Planområdet ligger i utkanten av totalförsvarets påverkansområde för väderradar som utgör riksintresse för totalförsvarets militära del. Planområdet omfattas även av totalförsvarets stoppområde för höga objekt och totalförsvarets MSA-område, vilka båda är riksintressen kopplade till en flygplats för totalförsvarets militära del.

Kommunen samråder med försvarsmakten med anledning av detaljplanens innehåll.

Kommun bedömer inte att detaljplanen omfattar åtgärder som påtagligt skadar riksintressen för totalförsvaret.

## Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. Miljöbalken

I 4 kapitlet Miljöbalken anges vissa områden i Sverige där särskild stor hänsyn måste tas. Planen berör inte något sådant område.

## Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. Miljöbalken

5 kapitlet behandlar miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning. Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel som används för att förebygga eller åtgärda miljöproblem. Det finns idag normer för buller, luft och vattenkvalitet. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Se vidare kapitel *Miljö- och riskfaktorer* och rubrik *Dagvatten, Omgivningsbuller och Luftföroreningar*.

### Buller

Detaljplanen innebär att trafikmängden kommer att öka marginellt på Blåsvädersgatan och väg 1123. Trafikökningen bedöms vara så liten och bostäder bedöms vara på tillräckligt behörigt avstånd att någon vidare bullerutredning inte behövs. Räddningstjänsten uttrycker i första hand tyst för att minimera omgivningspåverkan från bilarnas sirener.

Omgivningspåverkan från räddningstjänsten verksamhet på bostäder och boende i närområdet bedöms vara liten och påverkan därmed lindrig och försumbar. Antalet larm är svårt att uppskatta och bedömningen av omgivningspåverkan är därför baserad på antalet larm och utrustningsövningar år 2022 från stationen i Ljungsbro.

Antal larm 2022: 92 st/år eller ca 1–2 gånger per vecka.

Utrustningsövningar sker ca 2 gånger per månad och varar ca 2 timmar per gång.

## Skyddade områden enligt 7 kap. Miljöbalken

### Biotopskydd

Inom planområdet finns ett odlingsröse som kommunen bedömer omfattas av det generella biotopskyddet för odlingsrösen. Förordat läge för den nya dammen riskerar att hamna i konflikt med röset. Förordat läge för dammen förhåller sig dock vid sidan av röset men om röset påverkas har inte gått att fastställa i samband med detaljplanearbetet. Dispensansökan om åtgärd på odlingsröset är inlämnat till länsstyrelsen i förebyggande syfte och dispens är beviljad.

## Miljö- och riskfaktorer

En samlad bedömning av den inverkan som detaljplanens genomförande bedöms medföra på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser har gjorts i *Undersökning om betydande miljöpåverkan*. Undersökningen har resulterat i att ingen utförlig miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram, en sammanfattning av undersökningen beskrivs under rubriken *Tidigare kommunala ställningstaganden*.

## Dagvatten och vattenförekomster

I samband med framtagandet av detaljplanen har Dämningsverket genomfört en dagvattenutredning (2023-08-28), vars syfte var att kartlägga dagvatten och skyfall inom planområdet och framföra rekommendationer på åtgärder för hantering av dagvatten och skyfall. Målet med utredningen har varit att redogöra för skyfallshantering samt redovisa förslag på åtgärder inom allmän plats som fördröjer minst ett 10-årsregn till samma flöde som uppstår i området idag vid ett 10-årsregn. Målet har även varit att redovisa förslag på åtgärder inom kvartersmark som fördröjer 10 mm nederbörd.

Detaljplanen innebär att det blir mer hårdgjord yta inom planområdet vilket även ökar mängden föroreningar som förs med dagvattnet till recipienten. Detaljplanens genomförande får inte försämra den ekologiska statusen eller försämra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen (MKN) för recipienten/vattenförekomsten. Mer hårdgjord yta innebär att flöden och vattenvolymer kommer öka vid nederbörd och skyfall.

Recipienten är i det här fallet grundvattenförekomsten Bergs slussar (ID: WA30190595) och ytvattenförekomsten Roxen (ID: WA61942536). Grundvattenförekomsten Berg slussar är en sedimentär bergförekomst och har god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status. Ytvattenförekomsten Roxen har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

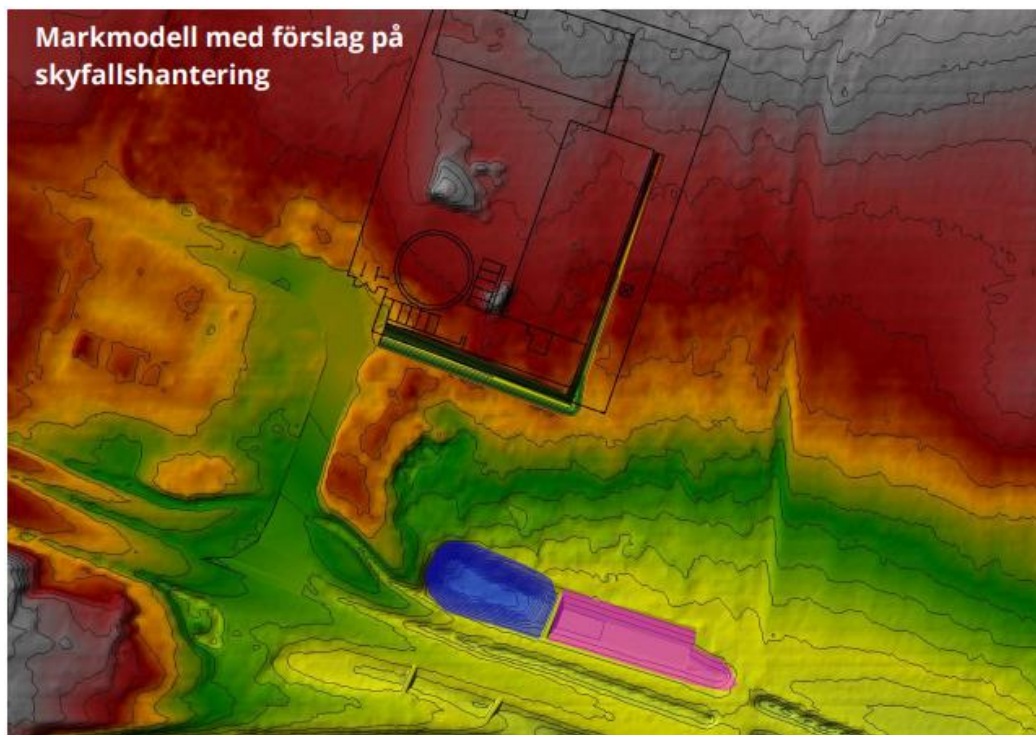
För att rena dagvatten och fördröja skyfall föreslås tre olika kombinationer av åtgärder i utredningen. Åtgärderna omfattar ett svackdike på kvartersmark, en dagvattendamm och en utökad kapacitet på befintligt bräddningsdike, nedströms befintlig dagvattendamm. För att uppnå bästa effekt bör alla tre åtgärder genomföras.

För den nya dagvattendammen har tre placeringar prövats i dagvattenutredningen. Av de tre lokaliseringalternativen framstår läget direkt norr om befintlig damm som mest lämpligt i

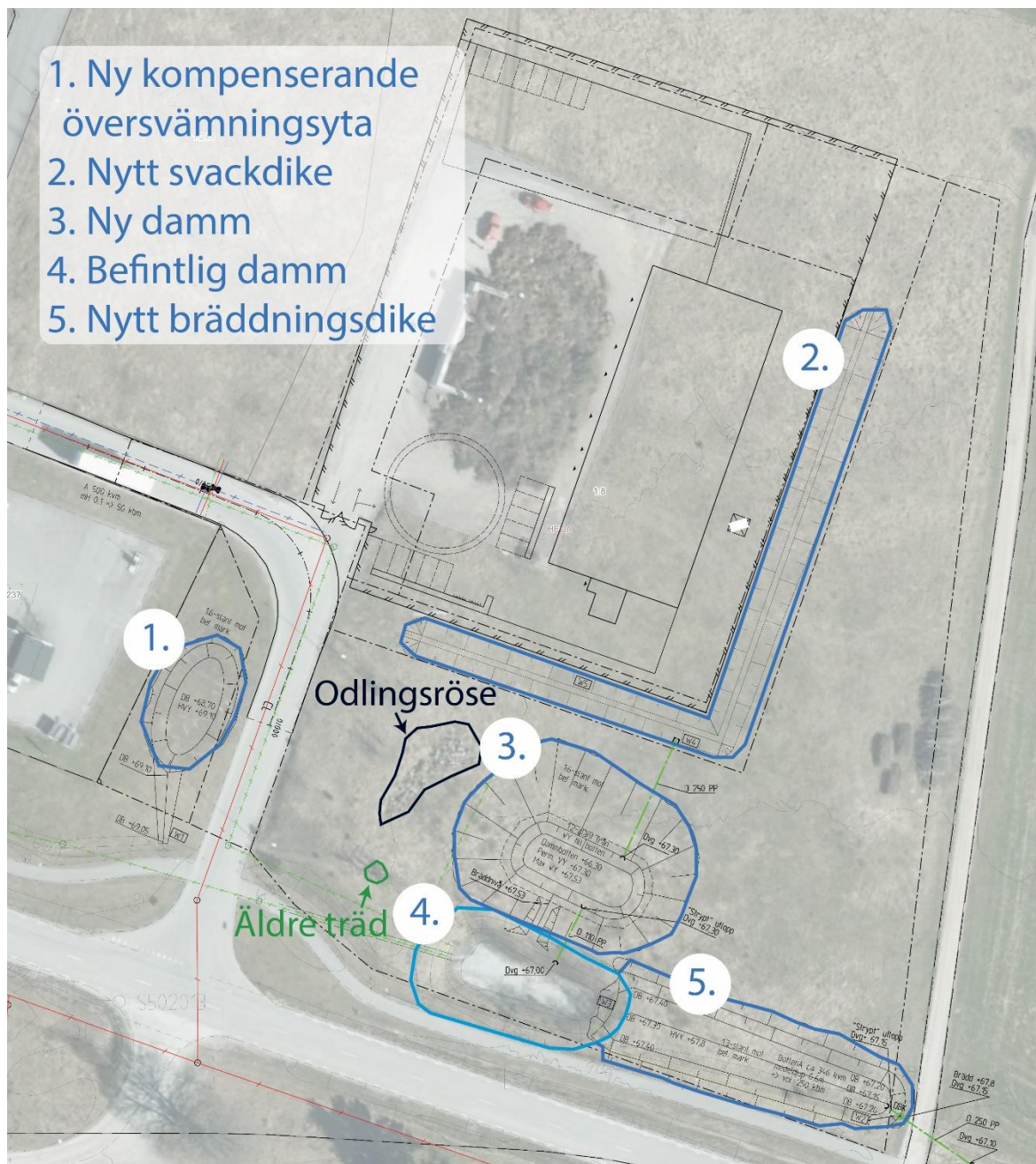
förhållande till flödesriktningar och ledningsnät till och från övriga dagvattenanläggningar. Detta alternativ bedöms även som lämpligast med hänsyn till avstånd till äldre träd och röse på området och bidrar även till att dagvattenläggningen kan upplevas som mer sammanhängande och enhetlig.

En mer detaljerad utformning av den nya dammen, svackdiket, bräddningsdiket och översvämningssytan ska fastställas i en detaljprojektering i samband med detaljplanens genomförande.

Den sammanvägda bedömningen är att detaljplanen inte riskerar att befintlig status MKN försämras, eller äventyrar att en bättre status MKN kan uppnås i framtiden.



*Bilden ovan visar förslaget bräddningsdike (rosa) i förlängningen av den befintliga dagvattendammen/ (perkolationsdamm, blå), (Dämningsverket, 2023-08-28).*



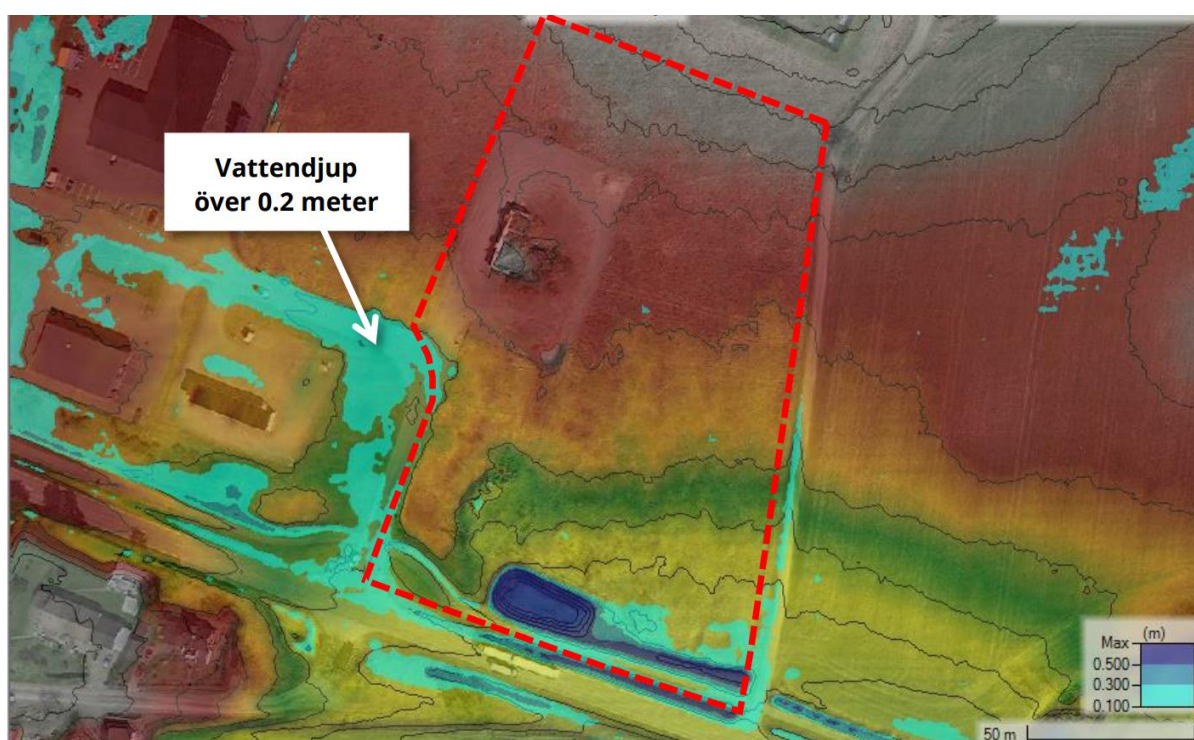
bilden ovan visas föreslagen lokalisering av den nya dammen, direkt norr om befintlig dagvattendamm. I bilden syns även föreslaget svackdike på kvartersmark, bräddningsdiket samt översvämningssytan väster om Blåsvädersgatan.

### Risk för översvämning

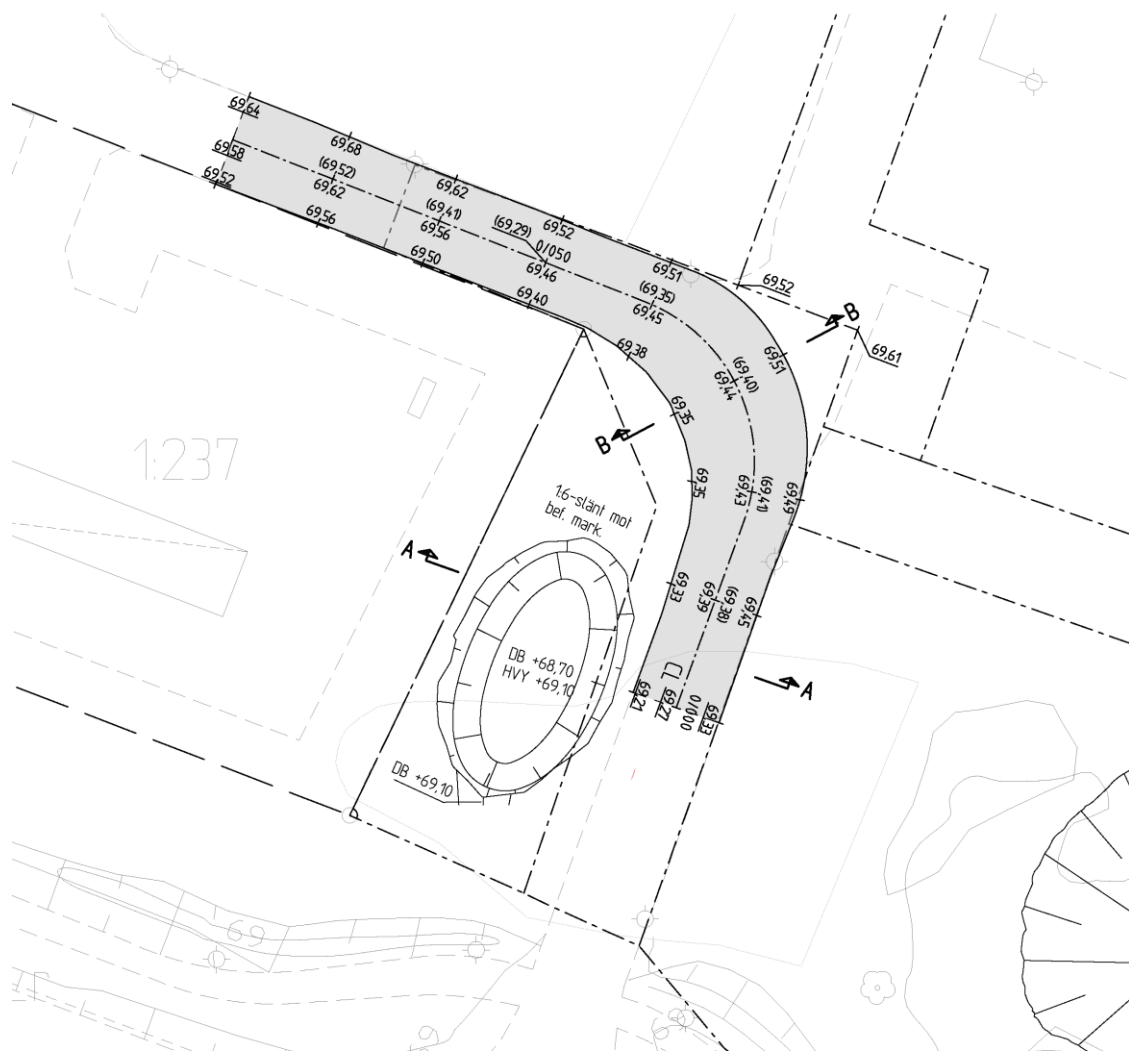
Vattnet från det aktuella planområdet rinner i dagsläget naturligt ned till dagvattendammen samt tillhörande bräddningsdike. Detta bräddningsdike föreslås utökas i storlek för att hantera den mängd skyfallsvatten som inte får plats i övriga dagvattenhanteringslösningar.

Det finns en befintlig skyfallsproblematik inom planområdets sydvästra delar, utmed Blåsvädersgatan, med vattennivåer som kan orsaka framkomlighetsproblem för räddningstjänsten. Blåsvädersgatan ska höjdsättas så att vattennivån vid 100-årsregn inte överstiger 0,2 meter.

Ett enkelt höjdsättningsförslag som säkerställer en låg vattennivå har tagits fram av Dämningsverket och redovisas i dagvattenutredningen. En mer detaljerad höjdsättning redovisas i förprojekteringen framtagen av Systra. Slutgiltig utformning av Blåsvädersgatan fastställs i kommande detaljprojektering. Gatans höjd regleras i plankartan för att säkerställa att lågpunkten byggs bort och att räddningstjänsten, och övriga verksamheter längre in i området, har god framkomlighet även vid höga skyfall.



*Bilden ovan visar stående vatten och vattendjup i och i anslutning till planområdet vid ett 100-årsregn. Bilden visar en översvämningsproblematik på Blåsvädersgatan som angör planområdet (Dämningsverket AB, 2023-08-28).*



Ovan visas delen av Blåsvädersgatan som behöver regleras i grått. Till vänster om Blåsvädersgatan syns föreslagen sänka i gräset som krävs för att hantera eventuellt skyfall som annars hade översvämmat gatan. Sänkans utformning är ett typexempel (Förprojektering, Sysstra, 2024-04-25).

Den sammanvägda bedömningen är att konsekvenserna av genomförandet av detaljplanen bedöms som godtagbara då det inte försämra skyfallssituationen för befintlig bebyggelse och ny bebyggelse inte riskerar att översvämmas vid ett skyfall.

## Förorenad mark

I samband med framtagandet av detaljplanen har Sweco genomfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning med syfte att kartlägga och analysera eventuella föroreningar i marken.

I utredningen bedömer Sweco (2023-09-19) att samtliga halter av analyserade jordprov förhåller sig under riktvärdet för känslig markanvändning (KM). De bedöms därmed inte utgöra en risk för människors hälsa eller miljön vid planerad markanvändning. Sweco bedömer att inga riskreducerande åtgärder kopplat till förorenad mark krävs för planerad byggnation.

Jordmassor inom området bedöms kunna återanvändas på samma plats där de grävs upp. Kadmium påträffades över nivåhalt för mindre än ringa risk (MRR). Detta innebär att återanvändning av jord på en annan plats ska anmälas till miljöavdelningen innan arbetet påbörjas.

Kommunen delar Swecos bedömning beträffande markföroreningar och jordmassor.

## Luftföroreningar

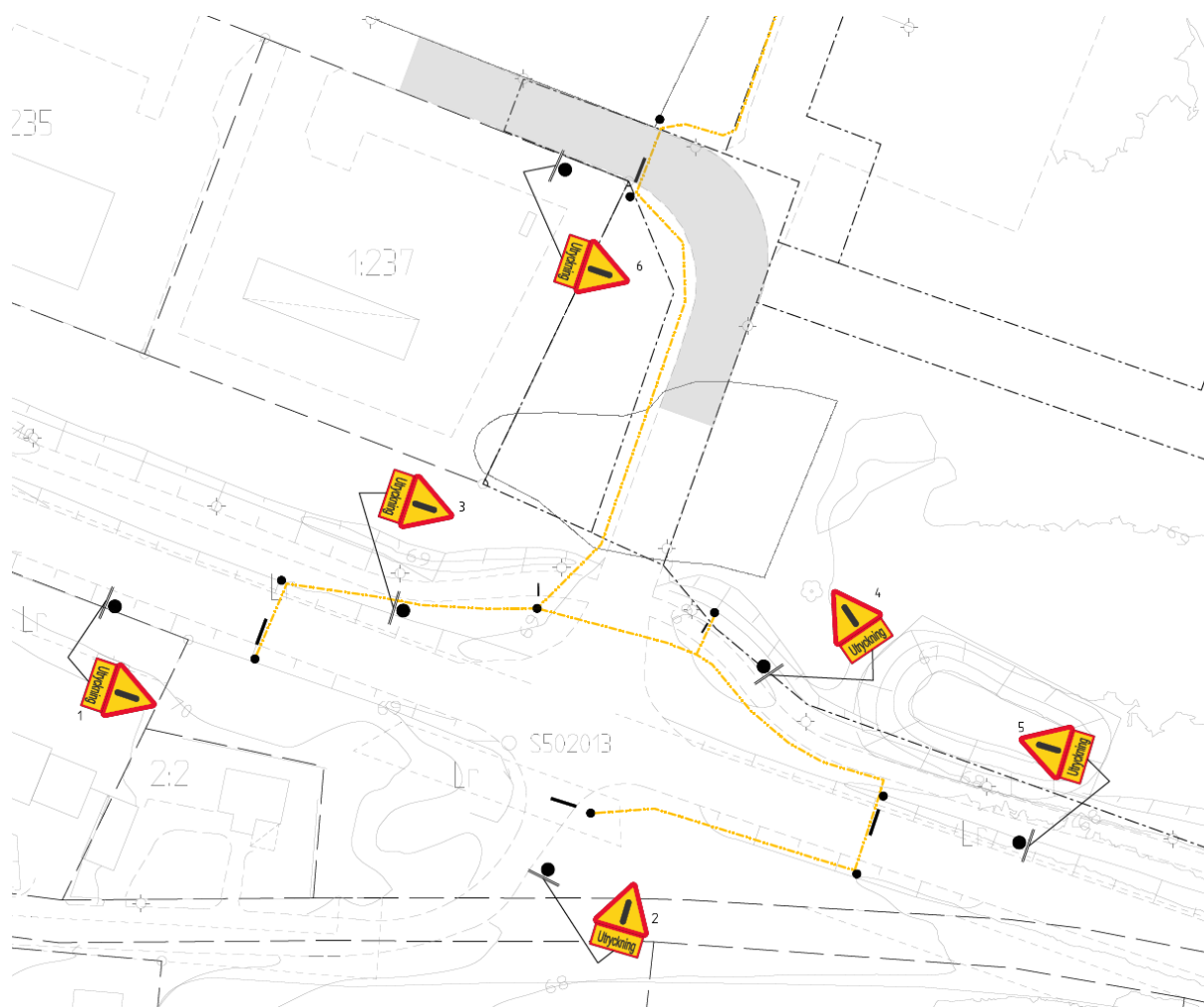
Enligt kommunens övergripande luftkartläggning beräknas halterna av luftföroreningarna partiklar, PM10 och kvävedioxid, NO2 vara låga inom planområdet.

Detaljplanen bedöms inte påverka luftkvaliteten i den utsträckning att en fördjupad luftkvalitetberäkning behövs.

## Risk för olyckor

Räddningstjänstens verksamhet innebär att trafik för in- och utryckning förekommer på och i anslutning till planområdet. För att skapa en trygg trafikmiljö och effektiv utryckning föreslås stoppsignaler på väg 1123, längs Blåsvädersgatan på båda sidor om väg 1123 samt i gång- och cykelbanans båda riktningar.

Föreslagen placering av stoppsignaler har utretts av Systra i en förprojektering i samband med planarbetet.



*I bilden ovan visas föreslagen placering av stoppsignaler och förvarnande skyltning. Totalt föreslås 9 stoppsignaler och 6 skyltar.*

I dagvattenutredningen uppmärksammas en översvämningsproblematik som kan innebära att tillgängligheten till och från planområdet påverkas negativt. Åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen är höjdregering av gata i kombination en sänkning av gräsytan väster om Blåsvädersgatan. Lämplig åtgärd för att säkerställa god framkomlighet på Blåsvädersgatan har kartlagts i en förprojektering.

Då åtgärder föreslås för god trafiksäkerhet och framkomlighet bedöms konsekvenserna som godtagbara och bedöms inte innebära risk för olycka.



## Fysisk miljö

### Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ingen bebyggelse.

Planområdet ligger i direkt anslutning till ett befintligt verksamhetsområde.

Verksamhetsområdet är planlagt för småindustriändamål och omfattar i dagsläget 7 bebyggda fastigheter. Bebyggelsen kännetecknas av ett relativt stora och enkla volymer i en till två plan i vita, grå och svarta kulörer. De flesta byggnader har sadeltak med låg lutning eller pulpettak och är begränsade till en byggnadshöjd av 6 meter.



*Bilden ovan visar befintlig bebyggelse i angränsande verksamhetsområde och avfallsstationen för trädgårdsavfall till höger i bild.*

Föreslagen bebyggelse i detaljplanen för räddningsstationen är anpassad till bebyggelsestruktur i verksamhetsområdet för att på så sätt integreras i den befintliga bebyggelsen.

### Tillgänglighet

Marken på planområdet är relativt plan. Planområdets högsta delar är i norr och sluttar totalt ca 4 meter till planområdets södra delar.

Planområdet och angränsande delar bedöms ha god tillgänglighet med kollektivtrafik, bilvägar samt gång- och cykelbanor. Vid utryckning kommer stoppsignaler användas för att stoppa trafik på väg 1123 och Blåsvädersgatan samt intilliggande gång- och cykelbanor, vilket kommer påverka tillgänglighet och mobilitet negativt. Även trafik på angränsande gång- och cykelväg kommer att påverkas vid utryckning. Påverkan bedöms vara lite då antalet utryckningar är relativt få. Antal och frekvens på larm och utryckningar är svårt att

förtutse men från stationen i Ljungsbro under år 2022 genomförde räddningstjänsten i snitt ca 2 utryckningar i veckan.

## Geoteknik

I samband med framtagande av detaljplanen har en detaljerad geoteknisk utredning utförts av Sweco (2023-09-19). Syftet med utredningen har varit att kartlägga geotekniska förhållanden och redovisa förslag på lämpliga åtgärder för grundläggning. Utredningen redovisar endast förslag på åtgärder och det är exploatörens ansvar att projektera dimensionering och val av konstruktionslösningar.

Det undersökta området är plant och inga stora uppfyllnader eller schakter är planerade i dagsläget utöver ny damm. Det bedöms ej finnas stabilitetsproblem och ingen stabilitetsberäkning är därför utförd. Jorden inom området utgörs generellt av ej sättningkänslig sand. En överslagsmässig sättningsberäkning har utförts, baserad på utvärderad elasticitetsmodul från utförda viktsonderingar. En markradonmätning har utförts i samband med den geotekniska och miljötekniska undersökningen. Enligt mätningen klassas marken som normalradonmark. Byggnaden rekommenderas att utföras som radonskyddad konstruktion.

Med rådande geotekniska förhållanden kan planerad byggnation grundläggas ytligt med platta på mark. Innan grundläggning ska all befintlig fyllning och organisk jord skiftas ur. Baserat på utförda sonderingar uppgår mäktigheten av materialet som ska skiftas ut till ca 0,5m. Naturliga variationer kan dock förekomma. Större stenar och block på schaktbotten ska tas bort. Schaktbottenbesiktning ska utföras av sakkunnig geotekniker när schaktbotten är framtagen.

Mer information angående geoteknik och markmiljö finns i genomförda utredningar.

## Natur och parkmiljö

Naturmarken i planområdet består främst av en befintlig dagvattendamm, gräsmark som delvis sköts genom slätter, ett odlingsröse och ett enstaka äldre fruktträd. En naturvärdesinventering har inte bedömts nödvändig att genomföra.

Odlingsröset och det äldre fruktträdet avses bevaras men riskerar att hamna i konflikt med föreslagen damm. I genomförd förprojektering föreslås dammen anläggas bredvid röset men att röset påverkas vid anläggande av dammen går inte att utesluta. I kommande detaljprojektering av dammen ska röset och det äldre trädet undvikas i möjligaste mån.

Om odlingsröset måste flyttas ska det flyttas till en annan plats inom planområdet på allmän plats men får ej hamna i en lågpunkt. Vid flytt av odlingsröset kan det med fördel delas upp i två delar för att skapa bättre möjligheter för fler habitat att etableras. Kommunen avser att bevara det äldre fruktträdet och har i en förprojektering av allmän platsmark fastställt att

föreslagen ny damm inte påverkar trädet. Åtgärder som skadar eller dödar det äldre fruktträdet ska kompenseras enligt kommunens riktlinjer för ekologisk kompensation.

Gräsmarken, framförallt i den östra delen, sköts enligt uppgift genom årlig slåtter. Inga särskilda naturvärden har påträffats i gräsmarken och på delar som inte slås växer idag sly i form av bland annat björk. Gräsmarken är inte klassad som jordbruksmark.

För att bättre knyta planförslaget till befintliga struktur i verksamhetsområdet föreslås vegetation öster om stationsbyggnaden. Vegetationen ska efterlikna den som omgärdar delar av verksamhetsområdet idag samt knyta an till grönstrukturen nordost om planområdet i Heda Hage.



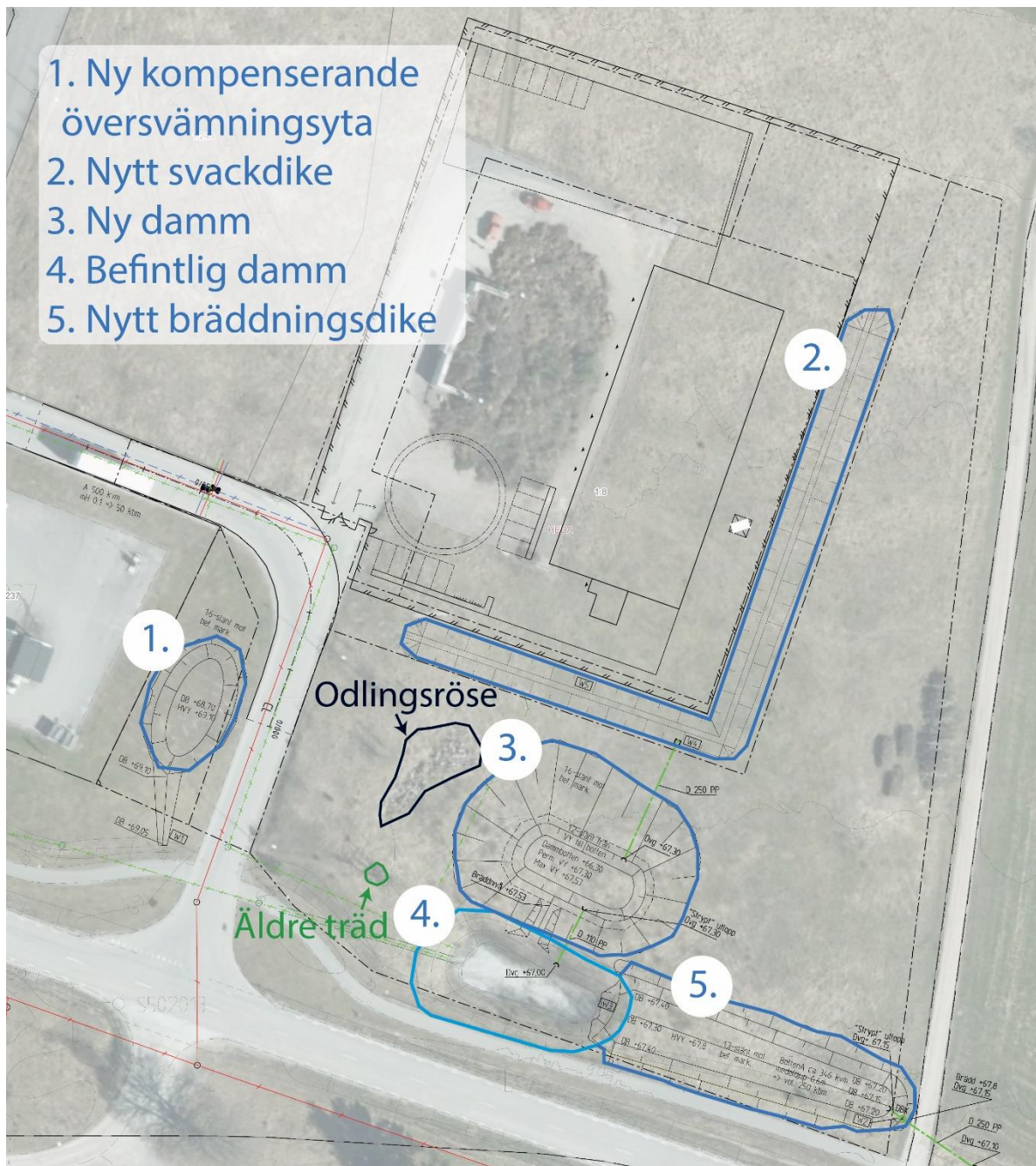
*Bilden ovan till vänster visar odlingsröset på planområdet. Bilden ovan till höger visar det äldre fruktträdet på planområdet.*



*Bilden ovan visar befintlig dagvattendamm på planområdet.*



*Bilden ovan visar gräsvallen inom planområdet.*

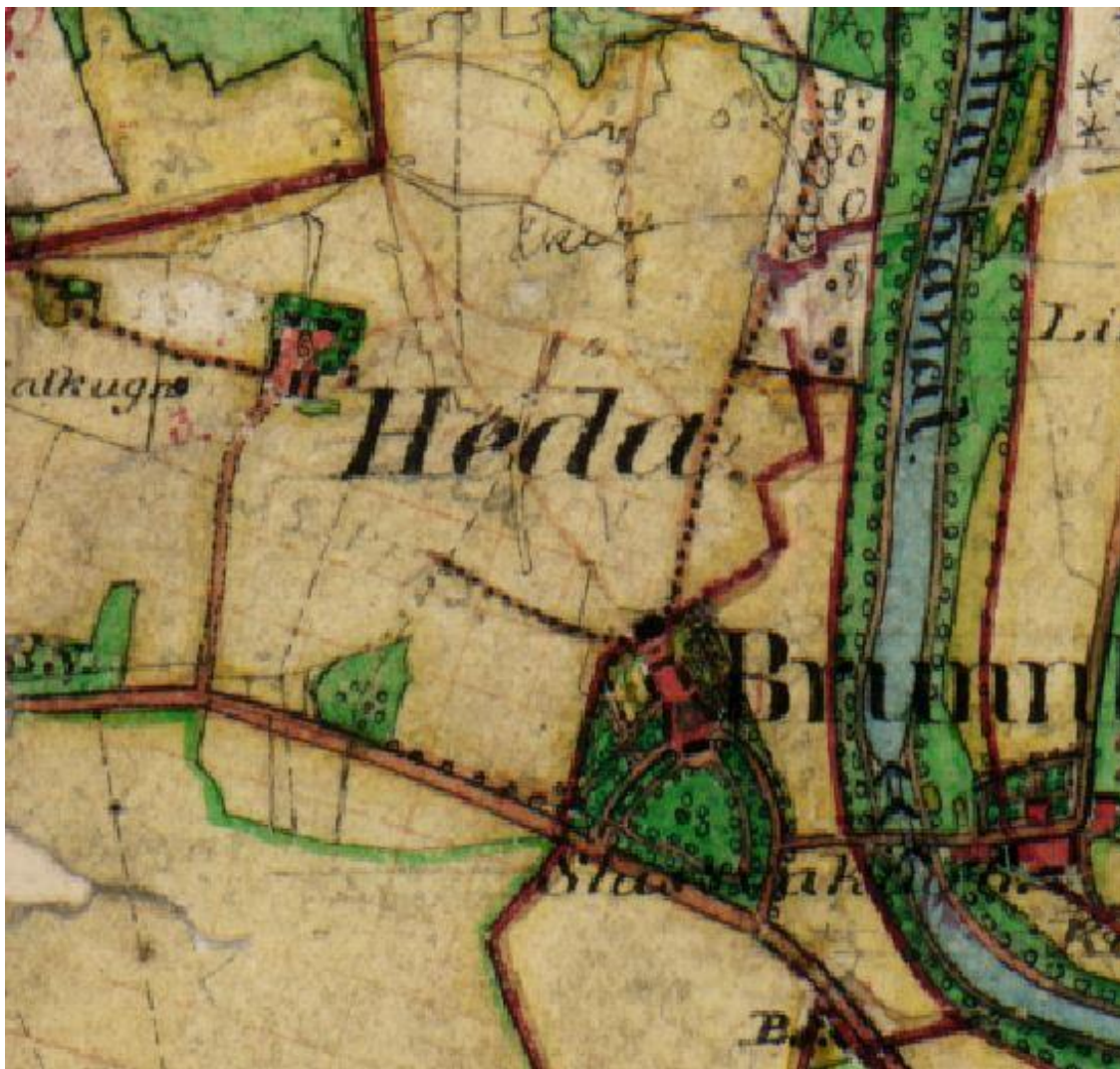


Bilden ovan visar en skiss från förprojekteringen av allmän plats ovan ett flygfoto av området. Odlingsröset går att se vänster om föreslagen ny damm.

## Kulturmiljö och landskapsbild

Planområdet ligger i anslutning till ett öppet odlingslandskap med fysik och visuell kontakt med flera kulturmiljövärden kopplat till odlingslandskapet, Vreta klostrets medeltida kyrkby

och Göta kanal. Direkt öster om planområdet går en grusväg som är den ursprungliga vägen till Heda gård. Grusvägen är ett tydligt historiskt spår i landskapet kopplat till jordbrukslandskapet som ej bör förvanskas. I historiska kartor går det att skönja hur landskapet öster och söder om planområdet är det samma idag som för ungefär 150 år sedan. Grusvägen påverkas inte av detaljplanen.



*Bilden ovan är ett utsnitt av Häradsökonomiska kartan från 1868-1877. Till vänster i bild syns grusvägen som leder från vad som idag är väg 1123 upp till Heda gård. Brunnby och Göta kanal syns till höger i bild.*

En analys av landskapsbilden har genomförts för att utreda byggnadens påverkan på landskapet med ett fokus på angränsande riksintressen för kulturmiljövården. Analysen visar att föreslagen bebyggelse främst kommer att påverka landskapsbilden för de boende i norr men även utblickarna från respektive riksintresse Göta kanal och Vreta kloster. Beroende på ljusförhållanden och färgsättning på byggnaden kommer den att framträda olika mycket i landskapet. Föreslagen färgsättning är anpassad för att byggnaden inte ska kontrastera mot

sin omgivning utan harmonisera med angränsande bebyggelse och vegetation i väster och norr.

Den föreslagna räddningsstationens arkitektoniska stil och utformning har beaktats med hänsyn till omgivande bebyggelse och landskapsbild. Byggnadens placering och utformning är anpassad för att harmonisera med den befintliga miljön och minimera visuell påverkan i landskapet. Byggnaden är placerad i liv med övriga byggnader längs Blåsvädersgatans norra sida för att på ett mer naturligt sätt uppfattas som en del av den befintliga strukturen i angränsande verksamhetsområde. Byggnadens gavel är vänd mot väg 1123 för att huskroppen inte ska bli för dominant i landskapet betraktat från norr och söder. Byggnaden föreslås ha sadeltak vilket bidrar till variation i verksamhetsområdet men knyter samtidigt an till formspråket av traditionella ekonomibygnader i jordbrukslandskapet.



*Bilden ovan visar föreslagen utformning och färgsättning på den nya räddningsstationen i ett utförande med fem vagnhallar. Byggnadens entrédel föreslås ha en röd accent enligt räddningstjänstens färgprofil i regionen.*

I samband med analysen av landskapsbilden har fyra viktiga utblickar identifierats. Dessa fyra utblickar har analyserats vidare genom att upprätta fotomontage med föreslagen bebyggelse.



Bilden ovan illustrerar fyra betydelsefulla utblickar i landskapet. Från vänster till höger i bild, 1) Utblick från bostäder 2) Utblick från trafikled/gång- och cykelstråk 3) Utblick från Vreta kloster 4) Utblick från Göta kanal.





*Bilden ovan illustrerar föreslagen bebyggelse från utblick 1 (bostäder).*



*Bilden ovan illustrerar föreslagen bebyggelse från utblick 2 (Trafikled).*



*Bilden ovan illustrerar föreslagen bebyggelse från utblick 3 (Vreta kloster).*



*Bilden ovan illustrerar föreslagen bebyggelse från utblick 4 (Göta kanal).*

Detaljplanens huvudsakliga ambition i detta avseende är att lindra påverkan på landskapsbilden med hänsyn till riksintresset för kulturmiljövården. För att ytterligare motverka en negativ påverkan på landskapsbilden och skapa ett mjukare möte mellan byggnad och slättlandskap föreslås vegetation öster om räddningsstationen.

Kommunens bedömning är att riksintresset påverkas av föreslagen bebyggelse eftersom motiven bakom respektive riksintresse är kopplade till landskapsbilden. Kommunens bedömning är att detaljplanens påverkan på landskapsbilden är lindrig och att den inte utgör någon påtaglig skada på respektive riksintresse.

## Arkeologi

Inga kända fornlämningar eller övriga kulturhistoriska lämningar berörs av planerad verksamhet. Inom planområdet har det tidigare funnits en fornlämning, RAÄ Vreta kloster 238/L2008:437, vilken utgjorde en boplats. Fornlämningen är borttagen i samband med arkeologisk undersökning 2011.

Kommunen och länsstyrelsen bedömer, utifrån tidigare utförda arkeologiska utredningar och undersökningar, att sannolikheten för att påträffa ytterligare fornlämningar inom detaljplaneområdet är låg. Någon ytterligare arkeologisk åtgärd krävs därför inte.

## Trafik och angöring

### Gatunät och biltrafik

Planområdet angörs från väg 1123 via Blåsvädersgatan. Gatunät och biltrafik kommer påverkas av planförslaget då stoppsignaler kommer placeras på väg 1123 och Blåsvädersgatan.

### Gång- och cykeltrafik

Ett gång- och cykelstråk passerar söder om planområdet. Trafik för in- och utryckning måste passera gång- och cykelstråket. Kommunen bedömer att sikten från angöringsvägen över gång- och cykelbanan är god. Gång- och cykeltrafiken kommer påverkas av planförslaget då stoppsignaler kommer placeras på gång- och cykelvägen.

### Kollektivtrafik

Kollektivtrafik passerar längs väg 1123 och 1122. Närmsta hållplatsläge ligger ca 300 meter väster om planområdet. Kollektivtrafiken bedöms inte påverkas av detaljplanen.

### Parkering och angöring

Angöring till planområdet sker från väg 1123 via Blåsvädersgatan. Varumottagning och transport för avfallshantering ska ske på kvartersmark utan att störa eventuella uttryckningar. Yta för transportfordon att vända finns i anslutning till respektive parkeringsplats i norr och sydväst på kvartersmarken. Parkering ska lösas på kvartersmark.

Parkeringsbehovet som genereras av verksamheten är beräknat till 22 bilparkeringsplatser, inklusive parkering för rörelsehindrade, och 10 cykelparkeringsplatser vilket är förenligt med kommunens parkeringspolicy.

## Avfallshantering

Tekniska verken ansvarar för avfallshanteringen i området idag. Detaljplanen medger ytor för sopbil att vända på kvartersmark. Avfallshantering planeras ordnas inne i byggnaden närmast vändplanen för sopbilar. Gällande riktlinjer ska följas.

## Sociala aspekter

Social hållbarhet inom fysisk planering handlar om att skapa förutsättningar för en god livsmiljö för människor genom att sätta människorna och det sociala livet i fokus. Här beskrivs förutsättningar och konsekvenser för de sociala frågorna inom detaljplanen. För att skapa plats för alla människor behöver miljöer och platser utformas så att de blir jämställda, jämlika, tillgängliga och trygga för alla. För att lyckas med det kan det vara bra att ha ett särskilt fokus på målgrupperna barn, unga, äldre och kvinnor. Miljöer som planeras utifrån dessa målgruppers behov blir oftast bra för alla.



## Plats för alla

I en stad ska det finnas jämlika, jämställda, tillgängliga och trygga platser där alla känner sig välkomna och inkluderade oavsett kön, ålder, bakgrund, funktion, förutsättningar, livsstil eller socioekonomi.

Detaljplanen möjliggör för en enskild och specifik användning som är riktad till en specifik målgrupp. Målgruppen i det här fallet är anställda på räddningstjänsten. Delar av planområdet utgörs även av allmän plats där en bredare allmänhet kan förväntas ta del av området som planläggs och fler målgrupper bör därmed beaktas. Detaljplanen innebär att

allmän plats för gata och natur planläggs. Gatumarken utgörs av redan befintliga Blåsvädersgatan som leder genom planområdet fram till befintligt verksamhetsområde. Naturmarken inom planområdet är även den befintliga men kommer med anledning av detaljplanen att bli mindre. På naturmarken finns idag en dagvattendamm som är instängslad på grund av sina branta slänter. En ny damm planeras inom naturmarken som ska komplettera den befintliga dagvattendammen. Den nya dammen avses att anläggas med en släntlutning som inte medför ett behov av stängsel. Instängslade områden på allmän plats är inte eftersträvarsvärdt då det skapar fysiska barriärer där allmänheten har rätt att röra sig fritt. Stängsel skapar inte bara fysiska barriärer utan även mentala barriärer då det kan upplevas som otryggt när allmänhetens tillgänglighet och mobilitet på allmän plats begränsas. Stängsel kan även begränsa allemansrätten och kan ha en negativ effekt på det rörliga friluftslivet. Genom att planlägga naturmark som ej är planlagd sedan tidigare innebär även att naturmarken befästs och allmänhetens tillgång säkras med stöd av plan- och bygglagen.

Möjligheterna att röra sig till och från planområdet är idag goda men Blåsvädersgatan saknar gångbana och där delar samtliga trafikanter på samma yta. Gator och gång- och cykelbanor är upplysta och busshållplatser finns inom gångavstånd.

## **Barnperspektiv**

Detaljplanen innebär att barns möjlighet att vistas och röra sig på platsen begränsas eftersom allmän plats som tidigare varit allmänt tillgänglig planläggs för ny räddningsstation.

## **Jämställdhet**

Detaljplanen möjliggör för Räddningstjänsten i Östra Götaland att etablera sig i nya lokaler i ett attraktivt läge för verksamhetens behov. Nya och väl fungerande lokaler bedöms vara en god förutsättning för att rekrytera nya medarbetare av alla könstillhörigheter.

## **Sammanhållen stad**

En sammanhållen stad är en stad som genom sina stråk, vägnät, målpunkter och parker är väl sammanvävd och saknar fysiska eller mentala barriärer.

Föreslagen bebyggelse i detaljplanen är anpassad till bebyggelsestruktur i angränsande verksamhetsområde för att på så sätt integreras i den befintliga strukturen. Föreslagen bebyggelse är orienterad för att upplevas som en del av den befintliga strukturen genom att vända gavel och entré mot söder och placera byggnaden norr om Blåsvädersgatans förlängning.

## **Identitet**

En plats identitet eller själ påverkas alltid på ett eller annat sätt när fysiska förändringar görs, en varsamhet och medvetenhet är därför viktigt.

Planområdets geografiska läge i förlängningen av verksamhetsområdet blir Ljungsbro tätorts yttersta front sydost och utgör därmed en viktig entrémiljö till tätorten. Området vid entrén till en tätort är ofta det första besökare ser när de närmar sig staden. Det visuella intrycket skapar en känsla och en första uppfattning av tätorten. Byggnadsutformning, grönområden och infrastruktur vid entrén spelar en viktig roll för att skapa en positiv första upplevelse.

Sammanfattningsvis spelar området vid entrén till en mindre tätort en central roll för att skapa och förstärka tätortens identitet från ett samhällsbyggnadsperspektiv. Utformningen och funktionerna i detta område kan påverka människors upplevelse och engagemang i samhället.

Eftersom platsen är ett entréområde till Ljungsbro ställs högre krav på områdets gestaltning. För att skapa en miljö som främjar en positiv upplevelse för boende, besökare och förbipasserande föreslås vegetation öster om räddningsstationen. Vegetationen bidrar till ett mjukare möte mellan bebyggelsen och slättlandskapet och knyter även an till befintlig vegetation runt verksamhetsområdet och skapar en enhetlighet.

## Hälsofrämjande miljöer

En stad behöver innehålla hälsofrämjande miljöer, det vill säga gröna och blåa miljöer med rekreativa inslag som har en positiv inverkan på människors fysiska och psykiska hälsa.

Genom att planlägga naturmark som ej är planlagd sedan tidigare innebär att naturmarken befästs och allmänhetens tillgång säkras med stöd av plan- och bygglagen.

## Delaktighet

Delaktighet handlar om att öppna upp och bjuda in fler i samhällsplaneringsprocessen genom att låta de som känner platsen bäst och sedan ska använda den vara delaktiga.

I samband med att planarbetet startade har information om kommande planarbete skickats ut till boende i närområdet för att öka insyn, delaktighet och kännedom för de som direkt berörs av detaljplanen. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande vilket innebär att planförslaget tillgängliggörs i lokaltidningar. Under samrådsskedet arrangerades ett fysiskt möte och öppet hus för att ge allmänheten möjlighet att möta kommunens projektgrupp personligen.

# Tidigare kommunala ställningstaganden

I detta kapitel beskrivs tidigare kommunala ställningstaganden som är aktuella för planområdet och om detaljplanen är i enlighet med översiktsplanen.

## Översiktsplan

Aktuellt område omfattas av Översiktsplan Ljungsbro och Berg (2015). Planområdet är angivet som "Annan mark med i princip oförändrad markanvändning" i aktuell översiktsplan. Väster om planområdet anger Översiktsplanen "Befintlig Bebyggelse, mindre förtätning kan bli aktuell" och öster om planområdet anges "Grönområde".



Bilden ovan är ett utsnitt från gällande översiktsplan. Ungefärligt läge för detaljplanen är markerat med orange cirkel.

## Avvikelser från översiktsplanen

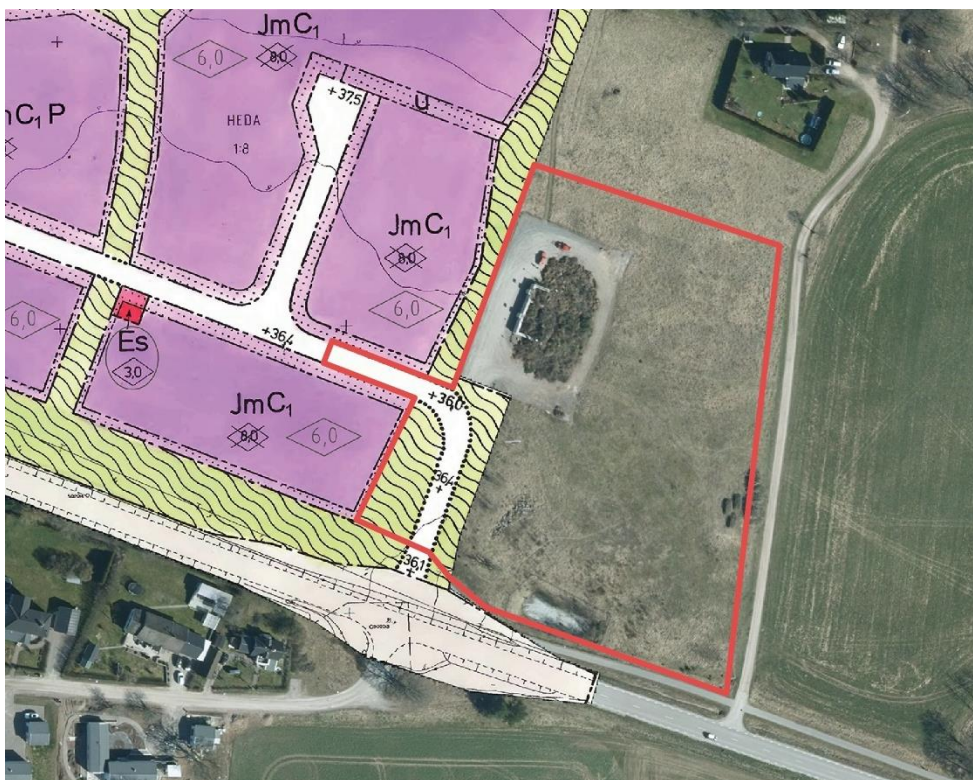
Detaljplanen bedöms avvika från gällande översiktsplan då den ej är förenlig med den markanvändning som anges. Angiven markanvändning i översiktsplanen för aktuellt område är mark som i princip bör förbli oförändrad. Skälen till detaljplanens avvikelser från översiktsplanen grundar sig i kommunens lokaliseringsutredning som genomförts tillsammans med räddningstjänsten. Räddningstjänsten har en tydlig kravspecifikation som ej går att uppfylla på samma tillfredställande sätt än i detta geografiska läge. Räddningstjänstens kravspecifikation och kriterier som har varit ledande i lokaliseringsutredningen är följande:

- En placering som ger möjlighet till en snabb inryckning, ett krav på vår personal är 5 min för att vara klara för avfärd från stationen.
- Det ska vara en bra och snabb anslutning till närmaste större väg som har en bra möjlighet att nå eventuella larm i alla väderstreck. Det bör vara en direkt utfart för att förkorta ankomsttiden till olycksplatsen/larmplatsen, detta kräver i sin tur att det installeras röda ljus vid utfarten.
- Idag visar statistik att Ljungsbro station har en jämn fördelning av sina skarpa larm mellan brand och väg. Väg 34 är olycksdrabbat men räddningstjänsten måste också nå tätorten Berg och Ljungsbro med omnejd på en bra utryckningstid.
- En mycket viktig faktor när det gäller den geografiska placeringen är möjligheten för rekrytering av ny personal i framtiden. En placering mellan Ljungsbro och Berg gynnar rekrytering av personal då det skapar större täckning över befolkade områden.
- Med hänsyn till skyndsam utryckningsfart vill inte räddningstjänsten rycka ut rakt igenom Ljungsbro de gånger som vår närvaro krävs på väg 34 eller mot motorvägen. För att undvika störningar i samhället bör räddningsstationen lokaliseras med effektiv anslutning till väg 34.

## Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

Aktuellt område är till största del inte planlagt idag. Detaljplanen angränsar till stadsplan för del av Brunnby från 1983, och överlappar även denna i sydvästra hörnet där marken regleras med allmän plats gata och natur. De delar som överlappar ersätter befintlig markanvändning. Markanvändningen blir den samma men gränserna justeras och markanvändningen preciseras även med egenskapsbestämmelser.





I bilden ovan illustreras planområdesgränsen i förhållande till angränsade detaljplan för del av Brunnby. Planområdesgränsen för aktuell detaljplan illustreras i rött.

## Planbesked

Fastighetsägaren Linköpings kommun ansökte 2019-03-20 om planläggning för del av fastigheten Heda 1:8 för ny räddningsstation i Ljungsbro. Beslut om positivt planbesked fattades 2019-10-09 av samhällsbyggnadsnämnden. En bedömning har gjorts i samråd med Räddningstjänsten i Östra Götaland där platsen har pekats ut som lämplig och strategisk utifrån trafiksituation med hänsyn till en effektiv in- och utryckning.

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan togs fram den 29 november 2023. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap). Aspekter som berör planen särskilt men ändå bedöms utan eller med mycket liten påverkan i Undersökningen är kulturmiljövård, natur och dagvatten. Dessa aspekter lyfts mer ingående under rubriken *planeringsförutsättningar och konsekvenser*.

# Planeringsunderlag

*I detta kapitel listas samtliga underlag som använts i planarbetet.*

## Handlingar framtagna av kommunen

Handlingarna finns tillgängliga på kommunens hemsida.

Översiktsplan Ljungsbro och Berg, antagen av kommunfullmäktige, januari 2015.

## Handlingar framtagna av konsult

Utredningarna finns tillgängliga eller att beställa på kommunens hemsida.

Dagvattenutredning, del av Heda 1:8, Dämningsverket, 2023-08-28

Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik, Sweco, 2023-09-19

Markmiljöteknisk undersökningsrapport Geoteknik, Sweco, 2023-09-19

PM Geoteknik, Sweco, 2023-09-19

Arkeologiska utredningar vid Vreta Kloster, Blåsvädret och Stora Sjögestad, RAÄ, Dnr 421-1460-2008, 2008

Förprojektering PM och ritningar, Systra, 2024-04-25



