

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen 2025-03-12  
Ali Hajar

Dnr SBN 2014-90

Samhällsbyggnadsnämnden

## Detaljplan i Ljungsbro för Malfors 1:2 m.fl.

### Beslut om granskning

#### Förslag till beslut

1. Detaljplan i Ljungsbro för Malfors 1:2 m.fl. får bli föremål för granskning.
2. Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken antas inte uppstå till följd av detaljplan i Ljungsbro för Malfors 1:2 m.fl.
3. Exploateringskalkyl för genomförande av detaljplan i Ljungsbro för Malfors 1:2 m.fl. godkänns.

#### Ärende

Detaljplanen innebär utveckling av Ljungsbro med småhusbebyggelse. På en yta av 2,1 ha möjliggör detaljplanen som mest 34 småhus. Planområdet nås via Norra Malforsvägen och Husarvägen. Detaljplanen innebär att Husarvägen förlängs med cirka 225 meter.

Detaljplanen är förenlig med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken. Någon betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå som en följd av detaljplanen. Länsstyrelsen gör liknande bedömning avseende detaljplanens miljöpåverkan.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår samhällsbyggnadsnämnden att detaljplaneförslaget får bli föremål för granskning.

---

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Detaljplan Malfors 1-2 m.fl, beslut om granskning, 2025-03-12

Detaljplan Malfors 1-2, planbeskrivning, beslut om granskning

Detaljplan Malfors 1-2, plankarta, beslut om granskning

Detaljplan Malfors 1-2, samrådsredogörelse, beslut om granskning

## Bakgrund

En ansökan om planbesked inkom till kommunen i början av 2014. Ansökan besvarades genom positivt planbesked som SBN beslutade om i maj 2014. Arbetet med detaljplanen startades i början av 2020. Samråd om ett planförslag genomfördes under november 2023 - januari 2024. Efter genomfört samråd har planförslaget reviderats. Revideringarna redovisas i samrådsredogörelsen.

Planområdet är idag obebyggd och består av en bergsluttning med skog och öppen gräsmark. Detaljplanen innehåller ett parkstråk som binder ihop befintlig och planerad bostadsbebyggelse med ett befintligt idrottsområde – Tellbyvallen och med ett skogsområde som ligger norr om planområdet. Ny bebyggelse föreslås mellan bergsluttningen och det nya parkstråket. I parkstråket anläggs en damm för fördröjning och rening av dagvatten.

Samråd om planförslaget har genomförts enligt plan- och bygglagens regelverk. Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda handlar huvudsakligen om föreslagen trafiklösning och om trafiksituationen i stort, om exploateringsgraden, om planförslagets avvikelser från översiktsplanen och om hantering av dagvatten. Planförslagets ställningstaganden förklaras och motiveras med stöd av de utredningar, undersökningar och inventeringar som finns i planeringsunderlaget.

## Ekonomiska konsekvenser

Marken inom planområdet ägs av Calmstad Mark AB och av Linköpings kommun. Kommunen kommer att vara huvudman för allmänna platser inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och skötsel av dessa områden. I samband med genomförande av detaljplanen kommer kommunen att bygga ut de allmänna platserna i form av ny gata, ny park och dagvattenhantering.

För att möjliggöra exploateringen sker marköverföringar mellan kommunen och Calmstad Mark AB. Markregleringarna genererar en nettointäkt för kommunen. Projektet bedöms medföra ett positivt netto på cirka 258 000 kr för kommunen.

Kostnaderna för framtagande och genomförande av detaljplanen ska fördelas mellan Linköpings kommun och Calmstad Mark AB utifrån storleken på kvarteretsmark som möjliggörs hos respektive fastighetsägare. Kostnaderna för framtagande och genomförande av detaljplanen fördelas på så sätt att Calmstad Mark AB står för 97 % av kostnaderna och kommunen står för 3 % av kostnaderna.

Exploateringskostnaderna som uppstår för genomförande av detaljplanen regleras genom ett exploateringsavtal mellan Calmstad och kommunen.

Linköpings kommuns driftansvar ökar då kommunen får en större yta av allmän plats att sköta i och med att kommunen tillförs mer allmän plats. Kommunens årliga driftkostnad för allmän platsmark har bedömts öka med mellan 50 000 kronor och 100 000 kronor, efter avslutad garantiskötsel som följd av utbyggnationen av detaljplanen.

### **Jämställdhet**

Området med cirka 34 nya bostäder blir en trygg och socialt fungerande och integrerat grannskap med Ljungsbro's övriga miljöer. En möjlig blandning av villor, parhus, kedjehus och radhus skapar förutsättningar för ett levande område med möjlighet för viss socioekonomisk mångfald. De föreslagna bostäderna kommer att erbjuda likvärdig kvalitet oavsett könstillhörighet. Inflytandet över planens utformning är likvärdigt utan någon könsrelaterad skillnad.

Ljungsbro är en relativt liten ort, med korta avstånd och väl utbyggd service. Tillgången till gröna ytor, service, fritidsaktiviteter och kollektivtrafik bidrar till att skapa förutsättningar för en enkel, hållbar och jämlik vardag. Särskild vikt i genomförandeskedet kommer att läggas vid utformning av belysning så att områden där människor rör sig och vistas blir attraktiva, tillgängliga och trygga.

### **Barnperspektiv**

Planförslaget möjliggör en trygg, säker, utvecklande och stimulerande miljö för barn att växa i. Marken inom planområdet disponeras på ett sätt som innebär att både park- och naturmark med gångstråk och naturstigar bevaras och tillskapas i direkt anslutning till de planerade bostäderna. Detaljplanen skapar förutsättningar för en attraktiv och stimulerande utemiljö för barnen. Nivåskillnader inom naturområdet kan bidra till en spännande lekmiljö med lagom utmaningar. Dessutom kommer alla tomter att ha tillgång till en fri yta för lek inom den egna bostadsfastigheten. Dagvattendamm som anläggs inom förslaget parkstråk utformas barnvänligt med flacka slänter.

Planområdets läge och struktur bidrar till att barn och ungdomar kommer kunna röra sig säkert till kompisar, till idrottsområdet i närheten och till skolan. Delvis innebär det att man går och cyklar i blandtrafik på lokalgator med begränsad biltrafik och låg hastighet.

I och med att naturmark tas i anspråk för bostadsbyggande innebär detaljplanen att andel friyta som skulle kunna användas för utomhusvistelse krymper. Markområde som exploateras utgör dock privatägd mark som är tillgängligt enbart allemansrättsligt.

Behovet av barnomsorg avses tillgodoseas inom befintliga och planerade förskolor i Ljungsbro. Inom en till tre kilometer från planområdet finns fyra

förskolor och fyra grundskolor. Barn, främst upp till grundskoleålder, bedöms påverkas positivt dels av trygg och säker bostadsmiljö men också av att förskolan och skolan ligger inom gång- och cykelavstånd från bostaden. En stor idrottsplats ligger alldeles intill planområdet. Tillsammans med skogen i norr, stora fria grönytor och Motala ström i söder gynnar närmiljön barnens behov av stimulans och utomhusaktiviteter samt utgör värdefull resurs för barnens avkoppling och återhämtning.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:  
Calmstad Mark AB  
Box 201  
581 02 LINKÖPING