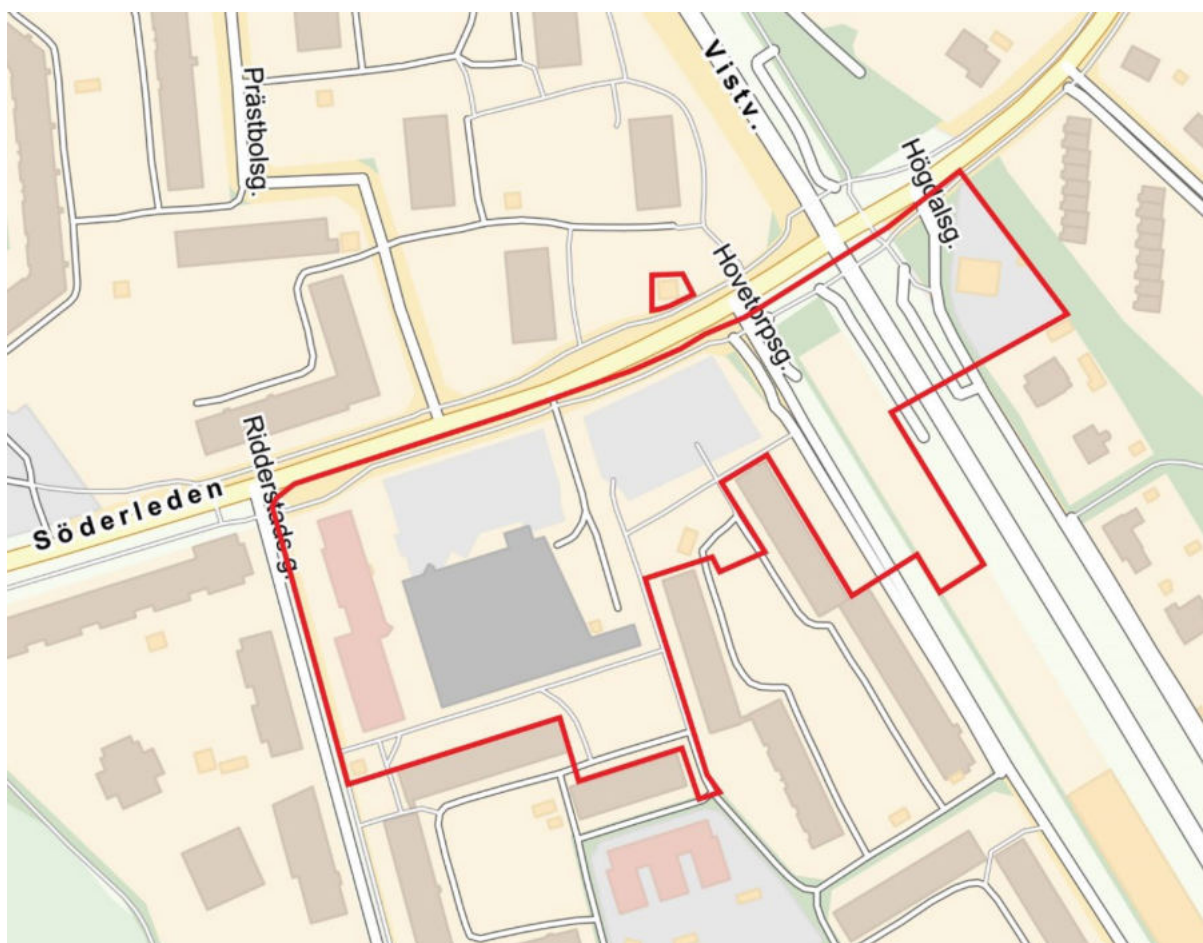


Detaljplan i Berga för Laken 3 med flera (Berga centrum)

Planbeskrivning



Samrådshandling

Datum: 2024-05-23

Diarienummer: SBN 2021-752

Påbörjad: 2022-01-24

Innehållsförteckning

| | |
|---|-----------|
| Om detaljplanen | 4 |
| <i>Vilka handlingar består detaljplanen av?</i> | 4 |
| <i>Vad är en detaljplan?</i> | 4 |
| <i>Hur ser detaljplanens process ut?</i> | 4 |
| <i>Har du frågor och synpunkter?</i> | 5 |
| Sammanfattning av detaljplanen | 6 |
| Beskrivning av detaljplanen | 7 |
| <i>Detaljplanens syfte</i> | 7 |
| <i>Planområde</i> | 7 |
| <i>Planförslaget</i> | 13 |
| <i>Genomförandetid och huvudmannaskap</i> | 43 |
| <i>Avvägningar och hänsyn till motstående intressen</i> | 43 |
| <i>Prövning enligt annan lagstiftning</i> | 44 |
| Motiv till detaljplanens regleringar | 45 |
| <i>Allmän plats</i> | 45 |
| <i>Kvartersmark</i> | 45 |
| Genomförandefrågor | 57 |
| <i>Organisatoriska frågor</i> | 57 |
| <i>Fastighetsrättsliga frågor</i> | 60 |
| <i>Ekonomiska frågor</i> | 67 |
| <i>Tekniska/anläggningsfrågor</i> | 69 |
| <i>Prövning enligt annan lagstiftning</i> | 71 |
| Planeringsförutsättningar och konsekvenser | 72 |
| <i>Förenlighet med Miljöbalken</i> | 72 |
| <i>Miljö- och riskfaktorer</i> | 74 |
| <i>Fysisk miljö</i> | 82 |
| <i>Trafik och angöring</i> | 95 |
| <i>Sociala aspekter</i> | 106 |

| | |
|--|------------|
| Tidigare kommunala ställningstaganden | 112 |
| <i>Översiktsplan.....</i> | <i>112</i> |
| <i>Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.....</i> | <i>112</i> |
| <i>Planbesked.....</i> | <i>117</i> |
| <i>Undersökning om betydande miljöpåverkan</i> | <i>118</i> |
| Planeringsunderlag..... | 119 |
| <i>Handlingar framtagna av Linköpings kommun</i> | <i>119</i> |
| <i>Handlingar framtagna av konsult</i> | <i>119</i> |

Om detaljplanen

Vilka handlingar består detaljplanen av?

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A1 i skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning *

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. Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning. Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Hur ser detaljplanens process ut?

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) enligt lagstiftningens lydelse vid planprövningens början (2022-01-24). Detaljplanen handläggs med utökat förfarande. Planen befinner sig i samrådskedet. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång. Under samrådet respektive granskningen har du som medborgare möjlighet att lämna idéer och synpunkter.



Läs mer om planprocessens olika steg och håll dig uppdaterad på detaljplanens process i beskrivningen av projektet på vår hemsida: <https://www.linkoping.se/stadsplanering-och-trafik/detaljplanering/>

Håll dig uppdaterad på detaljplanens process i beskrivningen av projektet på vår hemsida: <https://www.linkoping.se/planbergacentrum>

Har du frågor och synpunkter?

Vid frågor hör av dig till Kontakt Linköping, 013-20 60 00.

Skriftliga synpunkter på detaljplanen under samrådsskedet skickas till postadressen Samhällsbyggnadsnämnden diarium, 581 81 Linköping eller till e-postadressen samhallsbyggnadsnamnden@linkoping.se. Skriftliga yttranden diarieförs som offentliga handlingar.

Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet ligger i stadsdelen Berga och omfattar hela fastigheterna Laken 3 och 5, Tändstiftet 1 och Lagerkransen 2, samt delar av fastigheterna Lagunen 1, Laken 4, Österberga 1:1 och Vimanshäll 1:1. Inom planområdet finns idag två centrumbyggnader, en bensinstation, en elnätstation, markparkeringar och gräsytor med trädplanteringar.

Detaljplanens syfte är att utveckla Berga centrum till en välfungerande, levande och trygg stadsdelsnod. Olika funktioner på platsen skapar förutsättningar för en inbjudande och mångfunktionell centrummiljö som är befolkad under stor del av dygnet.

Detaljplanen möjliggör en utveckling av centrummiljön med sex nya byggnader. Det innebär ett tillskott på cirka 300 nya bostäder i form av lägenheter samt nya centrumlokaler för vårdcentral, tandläkare, handel och service samt kontor. Bensinstationen och en av centrumbyggnaderna föreslås att rivas. Centrumbyggnaden där ICA-butiken ligger föreslås att bevaras men renoveras och få en annan disposition. Lastgården byggs in och bostäder byggs till på byggnadens södra sida. Bilparkering kommer att ske i garage eller på markparkering.

Nya vistelseytor möjliggörs utomhus i form av två mindre nya allmänna torg som vänder sig mot det viktiga rörelsestråket vid Söderleden. Trivsamma vistelseytor skapas också längs byggnadernas fasader och vid verksamheternas entréer. Vid de nya bostadshusen skapas bostadsgårdar av mer privat karaktär.

Detaljplanens genomförandetid är fem år. Byggnationen planeras preliminärt att starta under våren 2026 och pågå under sju år. Inriktningen är att utbyggnaden kommer att påbörjas med byggnation inom kvartersmark samt anläggande av dagvattenanläggning. Ombyggnad av allmän plats kommer att ske när byggnationen inom kvartersmarken är klar.

Ställningstaganden i översiktsplanen för staden Linköping (2010) samt tillägget Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad (2022) är aktuella för detaljplaneområdet. Detaljplanen stämmer väl överens med översiktsplanens intentioner.

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.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att utveckla Berga centrum till en välfungerande, levande och trygg stadsdelsnod. Detaljplanen möjliggör nya bostäder och lokaler för samhällsservice och kommersiellt utbud vilket skapar förutsättningar för en inbjudande och mångfunktionell centrummiljö som är befolkad under stor del av dygnet.

Planområdets markanvändning, samt bebyggelsens utformning, proportioner och placering regleras för att ge trygga offentliga gaturum och vistelseytor med plats för socialt liv. Byggnader och vistelseytor placeras för att skapa en god överblickbarhet och öka den sociala kontrollen, exempelvis genom genomgående entréer och rikligt med bostadsfönster och balkonger. Bebyggelsens höjd och exploateringsgrad regleras för att ta hänsyn till omgivande bebyggelse och stadsrum och samtidigt möjliggöra utveckling av en stark stadsdelsnod. Bebyggelsen inom planområdet regleras till mellan 1 till 8 våningar och de nya bostadshusen kan inrymma cirka 300 nya bostäder.

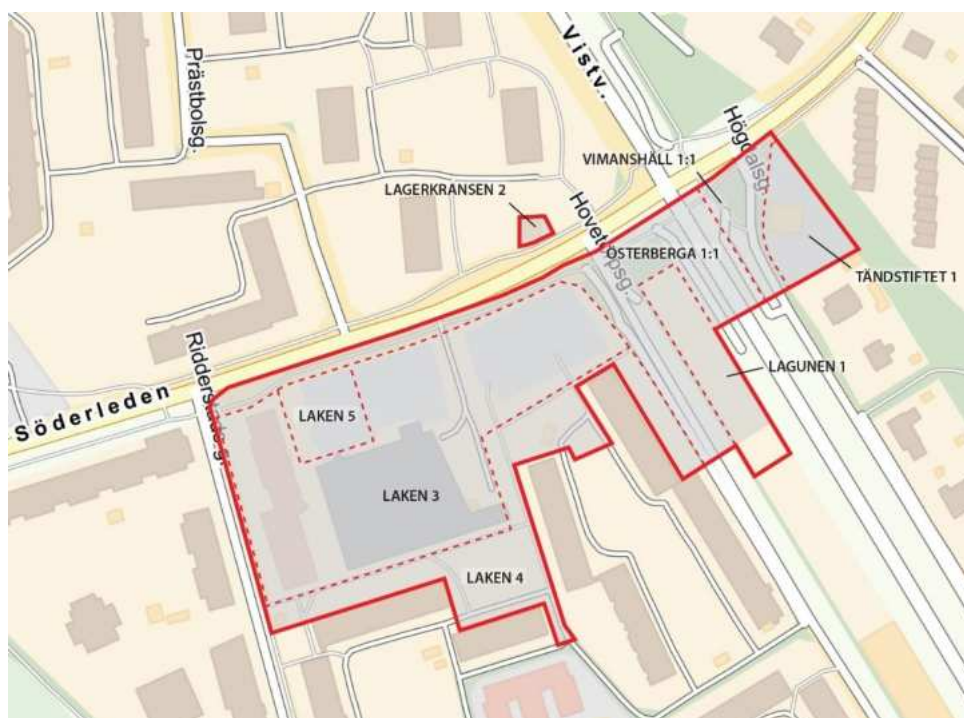
Centrumet exponeras tydligt mot flöden längs med Söderleden och Vistvägen. Allmänna torgytor planläggs intill viktiga rörelsestråk för att möjliggöra nya trygga offentliga mötesplatser och vistelseytor för allmänheten i Berga centrum.

Planområde

Planområdet är cirka 2,6 hektar stort och ligger vid korsningen mellan Vistvägen och Söderleden, knappt två kilometer sydöst om centrala Linköping. Större delen av planområdet ligger i stadsdelen Berga men delen av planområdet på östra sidan om Vistvägen tillhör stadsdelen Vimanshäll. Planområdet omfattar i sin helhet fastigheterna Laken 3, Laken 5, Tändstiftet 1, Lagerkransen 2 samt delar av fastigheterna Lagunen 1, Laken 4, Österberga 1:1 och Vimanshäll 1:1.



Planområdets avgränsning med röd linje.



Befintliga fastigheter inom planområdet.

Inom fastigheten Laken 3 finns idag två centrumbyggnader, den ena innehåller tandläkarmottagning, vårdcentral och familjecentral och den andra byggnaden innehåller livsmedelsbutik, apotek, frisör och restauranger. Byggnaden med vårdcentral planeras att rivas, medan byggnaden med matbutik planeras att bevaras men renoveras och byggas om. Inom fastigheten finns även stora asfalterade parkeringsytor för besökare till centrumet. Fastigheten Laken 5 innehåller markparkering för verksamheterna på Laken 3.

Inom fastigheten Tändstiftet 1 finns idag en bensinstation som ska avvecklas. Fastigheten Lagerkransen 2 innehåller en elnätstation som avses byggas ut. Fastigheten Laken 4 innehåller storkvarTERSbebyggelse med sammanlagt åtta flerbostadshus från 1960-talet. Delarna av Laken 4 som ingår i planområdet är obebyggda förutom en mindre komplementbyggnad för avfallshantering. Inom fastigheten Lagunen 1 finns markparkering avsedd för boende i flerbostadshusen på fastigheten Laken 4.

De delar av Österberga 1:1 och Vimanshäll 1:1 som ligger inom planområdet utgörs av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Dessa båda fastigheter består till största del av trafik- och gatumiljöer, där delar av gatorna Söderleden, Vistvägen, Ridderstads gata, Hovetorpsgatan och Högdalsgatan ligger inom planområdet.



Centrumbyggnader och markparkering. Kvarteret Lavinen i bakgrunden.



Markparkering på Laken 3 och 5.



Lastzon i östra delen av befintlig centrumbyggnad.



Baksidan av befintlig centrumbyggnad och grönyta på Laken 4.



Ridderstads gata med en av centrumbyggnaderna till vänster. Bilden är tagen från Söderleden.



Befintlig markparkering på fastigheten Lagunen 1, Hovetorpsgatan till höger.



Bensinstationen på fastigheten Tändstiftet 1.



Elnätstation på fastigheten Lagerkransen 2. Bild tagen från Söderleden.

Planförslaget

Stadsbyggnadsidé

Berga centrum ska markeras som en betydelsefull nod i stadsväven med tydligare förankring i korsningen Söderleden och Vistvägen. Noden accentueras av en mer stadslik bebyggelse och en centrumbyggnad med en intressant och identitetsstark arkitektur. Genom att vända vistelseytor och centrumfunktioner mot naturliga stråk skapas bättre förutsättningar för kommersiellt utbud, trygga miljöer och ett socialt liv.

När samhällsbyggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked fanns det med skrivningar om att skapa ett livfullt centrum, som genom sin arkitektoniska utformning och sin disposition kan bidra till en trygghetskapande miljö. Trygghetsaspekten har därför varit styrande i framtagande av planförslaget, både för strukturen och gestaltningen av marken och byggnaderna.

Vid uppstarten av planarbetet arbetades en gemensam målbild och stadsbyggnadsprinciper fram av kommunens projektgrupp och exploatörerna. Utgångspunkt var inriktningarna i översiktsplanen, planbeskedet samt analyser kring platsens nuläge. Målbilden och stadsbyggnadsprinciperna har varit vägledande i framtagande av detaljplanen.

Målbild

Berga centrum är en levande och attraktiv plats där boende och besökare trivs och känner sig välkomna, oavsett ålder, bakgrund eller intressen. Det är en plats där många passerar och stannar till, en viktig mötespunkt i sydöstra Linköping. Det finns ett brett utbud av service som underlättar vardagen och här känns det tryggt under dygnets alla timmar. Blandningen av mötesplatser, verksamheter, och olika boendeformer skapar en livfull del av staden.

De tillhörande stadsbyggnadsprinciperna handlar om struktur, stråk & bebyggelse, mötesplatser, mobilitet, parkering och logistik, grönstruktur & dagvatten samt innehåll och verksamheter i området. Exempelvis har det ur trygghetsaspekten varit viktigt att inte skapa några oövervakade baksidor eller skrymslen och att skapa god överblickbarhet och orienterbarhet samt många utblickar från bostadsfönster och balkonger över platser och stråk.

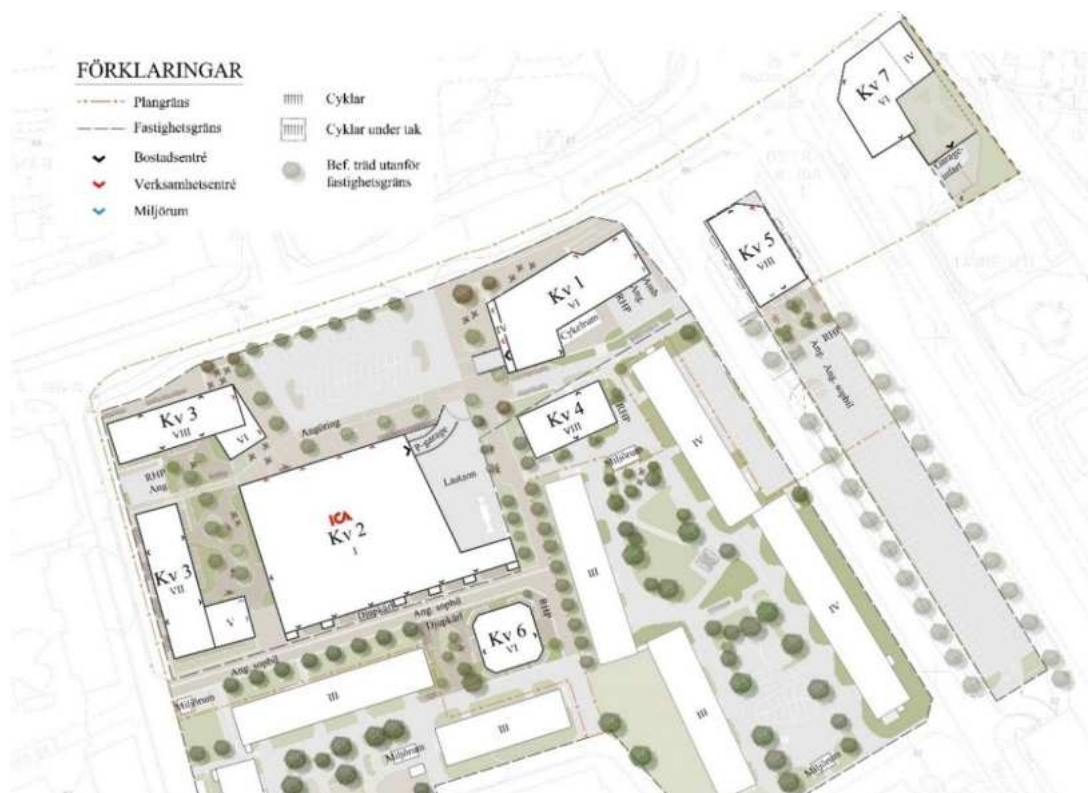
Ny bebyggelse

Detaljplanen möjliggör en utveckling av Berga centrum till en ännu starkare stadsdelsnod med fler bostäder samt plats för offentlig och kommersiell service och mötesplatser.

Planförslaget innebär att den befintliga centrumbyggnaden, där vårdcentral och tandläkarmottagning ligger, rivs för att ge plats åt bostäder. En ny centrumbyggnad för dessa ändamål uppförs på dagens parkeringsyta vid korsningen Söderleden och Hovetorpsgatan. Den andra befintliga centrumbyggnaden, där ICA ligger, behålls men renoveras och får en annan disposition. Lastgården byggs in och bostäder byggs till på byggnadens baksida. Bensinstationen avses att rivas och ersättas med ett bostadshus. Ytterligare fyra nya bostadshus möjliggörs på befintliga parkeringsytor eller gräsytor i närheten av centrumet. Totalt ingår sju kvarter i planområdet som sammantaget möjliggör cirka 300 nya bostäder. De nya byggnaderna uppförs i lägenhetsform med ett varierat våningsantal mellan 4-8 våningar. Stor hänsyn har tagits till att skapa trygga, inbjudande och mer befolkade miljöer och därför möjliggörs nya byggnader på ytor som idag inte används i så stor utsträckning.



Kvartersnumren på ny föreslagen bebyggelse.



Illustrationsplan med kvartersnummer och våningsantal. (Liljewall arkitekter 2024)



Visionsbild över området för kvarter 1-6. (Liljewall arkitekter 2024)

Förutom nya byggnader skapas två nya allmänna torgytor, en vid korsningen Söderleden/Vistvägen som kommer att benämnas som torg A, och en väster om kvarter 1 som kommer att benämnas som torg B. Ytterligare vistelseytor utomhus av mer allmän karaktär skapas för kunder, besökare och allmänheten i anslutning till centrumbyggnaderna. I anslutning till de nya bostadshusen skapas nya bostadsgårdar med mer privata miljöer för de boende.

Dagvattenhantering på kvartersmark kommer att ske genom lösningar som till exempel skelettjordar eller regnträdgårdar i anslutningar till tak eller hårdgjorda ytor.

På fastigheten Lagerkransen 2, norr om Söderleden, finns en befintlig transformatorstation. I detaljplanen säkerställs en yta för den befintliga transformatorstationen samt möjlig utbyggnad för att möta det framtida behovet som kan uppstå vid utbyggnad av planområdet.

De sju kvarteren beskrivs mer detaljerat nedan.

Kvarter 1

I kvarter 1 möjliggörs en byggnad i sex våningar som planeras innehålla vårdcentral och tandläkarmottagning. Centrumverksamheter och kontor är också möjligt. Byggnaden placeras vid korsningen mellan Söderleden och Hovetorpsgatan och utgör en tydlig entré till Berga centrum. På delen som vetter mot torget åt väster görs ett indrag på våning 5 och 6 för att ge en lägre byggnadskala mot torget och möjliggöra en takterrass på byggnaden.



I bottenvåningen placeras verksamhetslokaler och tydliga entréer till verksamheterna på de övre våningsplanen. Bottenvåningen är till stor del uppglasad för ett tryggt och inbjudande intryck. Entréer placeras åt norr, öst och väst och vänder sig ut mot Söderleden och mot de två torgen. I det nordöstra hörnet skapas en mindre platsbildning och väderskyddad entré till verksamhetslokalerna genom ett indraget hörn på bottenvåningen. För att ta upp befintliga höjdskillnader mot Söderleden krävs trappor på vissa delar närmast byggnaden men tillgängligt alternativ finns.

Under byggnaden kommer det finnas ett garage för kunder och besökare till centrumet samt personal. Nedfart till garage kommer att ske på byggnadens västra sida. På byggnadens södra sida kommer det finnas plats för angöring, parkering för rörelsehindrade samt ambulans. Leveranser till byggnaden sker från en lastplats på Hovetorpsgatan.

På byggnadens södra sida planeras ett cykelrum som ska vara uppglasat och upplyst. Förgårdsmarken på södra sidan föreslås planteras med klätterväxter för att skapa en grönskande och trivsamt passage bakom byggnaden.



FASAD MOT SYD



FASAD MOT VÄST



FASAD MOT NORR

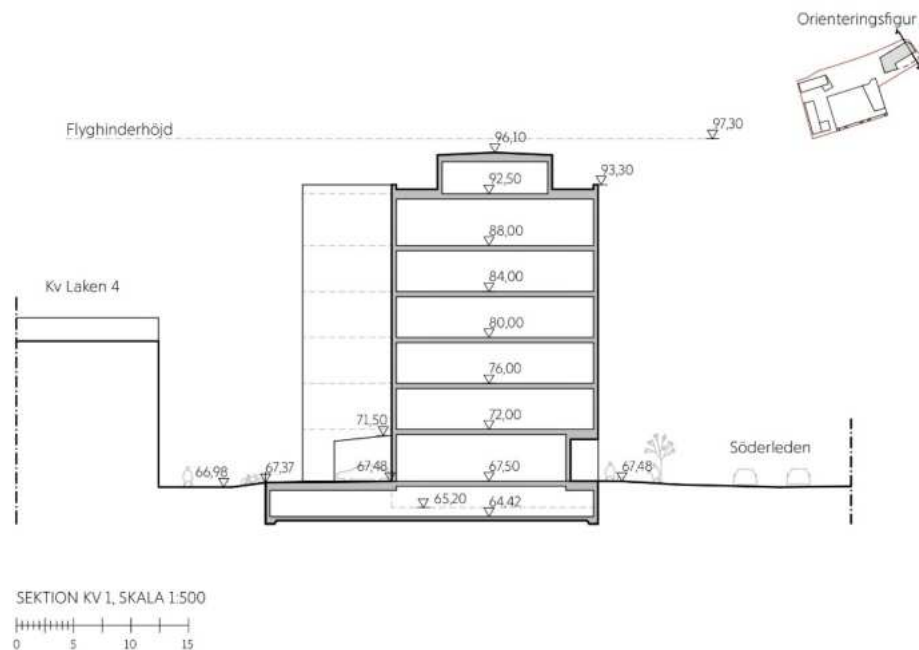


FASAD MOT ÖST

Förslag till utformning av kvarter 1. (Liljewall arkitekter 2024)



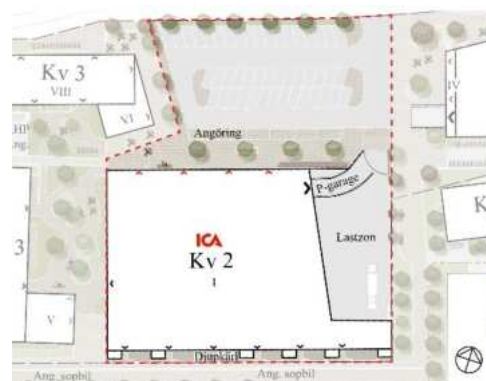
Kvarter 5, 1 och 3, sett från korsningen Söderleden och Vistvägen. (Liljewall arkitekter 2024)



Sektioner för kvarter 1. (Liljewall arkitekter 2024)

Kvarter 2

Den befintliga centrumbyggnaden som idag bland annat innehåller ICA behålls men renoveras och byggs om. Ombyggnation ska ske så att verksamheterna får entréer direkt utifrån istället för en invändig gallerigång. Fastighetsägarens intention är att byggnadens entrésida ska byggas om med uppglasade fönsterpartier, ny entré och nya skärmtak samt att befintligt fasadmateriäl i gult tegel ska bevaras. Mellan byggnaden och parkeringen kommer det skapas en trevlig vistelseyta med bland annat sittplatser och upphöjda planteringar av offentlig karaktär.



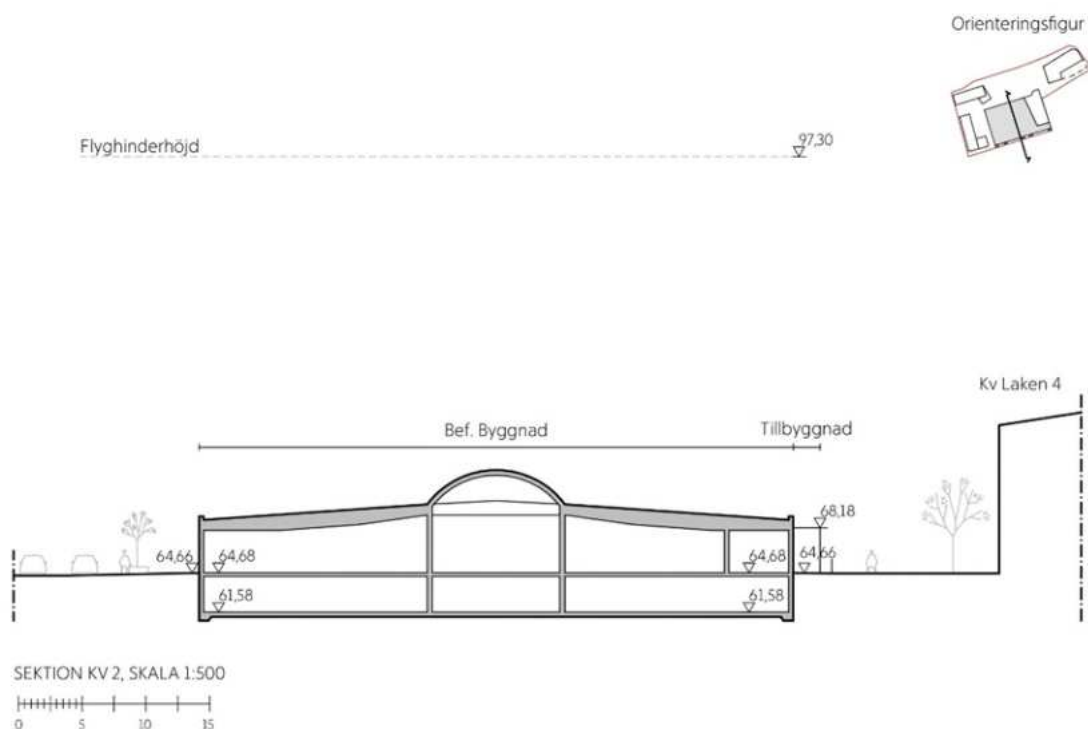
På byggnadens södra sida skapas bostäder i en våning med entréer och uteplatser åt söder. Tillskottet av bostäder där är en viktig del i att förändra byggnadens baksida till att bli en trivsamt del av centrumet. Bostäderna skapas genom att nyttja del av den befintliga byggnaden men också genom mindre utskjutande tillbyggnader som möjliggör mer funktionella boendemiljöer. En tydlig gräns mellan det privata och offentliga rummet kan skapas med till exempel staket, murar eller vegetation, och bidra till ett väldefinierat gaturum. Bostäderna angörs via Ridderstads gata och en angöringsgata på kvartersmark söder om byggnaden.

Leveranser till verksamheterna i byggnaden kommer liksom idag att ske från befintlig lastgård. Lastgården kommer att ramas in med en fasad för att upplevas mer som en del av

byggnaden och öka den upplevda tryggheten på platsen. Lastgården föreslås kläs in med en vägg av perforerad plåt i kulör som harmonierar väl med byggnadens fasad. Den perforerade plåten kan utformas med ett mönster som kvällstid kan belysas för att bidra till gaturummets karaktär och ökad trygghet.

Under byggnaden finns ett garage. Garaget kommer även fortsättningsvis att angöras via lastgården. Garaget kommer att nyttjas som parkering för bilar och cyklar till boende i kvarter 3 och 2 och kommer enbart vara tillgängligt för behöriga. Nya nedgångar till garage och cykelrum skapas på norra och västra sidan av byggnaden.

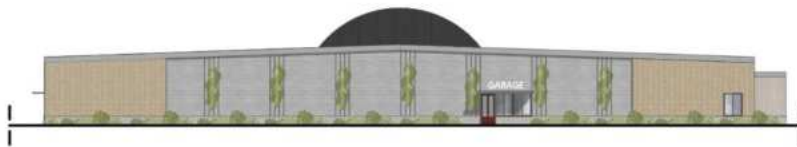
Parkeringsplatser för kunder kommer att finnas på markparkeringen framför byggnaden mot Söderleden. Parkering för kunder kommer även att finnas i garaget i kvarter 1.



Sektioner för kvarter 2. (Liljewall arkitekter 2024)



FASAD MOT SYD



FASAD MOT VÄST



FASAD MOT NORR



FASAD MOT ÖST

Förslag till utformning av kvarter 2. (Liljewall arkitekter 2024)



Kvarter 2 och 3, sett från Söderleden. (Liljewall arkitekter 2024)



Vistelseytor och markparkering framför centrumbyggnaden. (Liljewall arkitekter 2024)



Förslag till bostäder på södra sidan av kvarter 2. (Liljewall arkitekter 2024)

Kvarter 3

Befintlig byggnad på Laken 3, vid Ridderstads gata föreslås rivas för att möjliggöra två bostadshus i fem till åtta våningar. I bottenvåningarna möjliggörs centrumverksamheter eller bostäder. Mot torget och Söderleden ska verksamhetslokal finnas i bottenvåningen. Uteservering är möjligt. Bostädernas entréer blir genomgående och får stora välkomnande glasparter.

Byggnaderna delas in i tydligt urskiljbara volymer som varierar i nockhöjd och fasadgestaltning. Respektive byggnadskropp föreslås få en detaljeringsgrad och fasadkulör som gör den till en egen avskiljbar byggnadskropp. Fasadmateriäl utgörs i huvudsak av puts i ljusa, varma, jordnära kulörer. Bostadshusen förses med källare för att inrymma förråd och skyddsrum. I byggnaden som planeras att rivas finns det ett skyddsrum som troligen behöver ersättas.

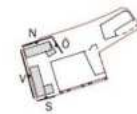
Bostädernas balkonger mot Söderleden, Ridderstads gata, torg och parkeringen skapar närvaro i de offentliga rummen. Uttragande balkonger placeras mot gård och parkering. Mot Söderleden och Ridderstads gata tillåts endast spanska balkonger som kragar ut 60 centimeter från fasaden. Om balkonger ska glansas in ska det göras med profillöst glas.

Kvarterets innergård föreslås delas in i två separata bostadsgårdar. Gårdarna separeras av en gångväg på kvarteretsmark som kan möjliggöra en koppling mellan centrum och Ridderstads gata. Mot fasaden på kvarter 2, som utgör en del av bostadsgården, föreslås



plantering av fasadgrönska för att bidra till en vacker miljö på gården. Planteringarna på bostadsgårdarna föreslås få en organisk utformning för att kontrastera gentemot det strikta i de allmänna ytorna. Planteringarna på båda bostadsgårdarna möjliggör ett lokalt omhändertagande av dagvatten samtidigt som höjdsättningen leder skyfallsvattnet nordväst om fastigheten och bostadsgårdarna, ut till Söderleden.

De boendes parkering för bil och cyklar sker i parkeringsgarage under kvarter 2. Cykelparkering ordnas också utomhus i anslutning till entréerna. Angöring sker från Ridderstads gata. Parkering för rörelsehindrade möjliggörs i två lägen inom tillgängligt avstånd från entréerna, från Ridderstads gata och från kvartersgatan i söder.



FASAD MOT NORR



FASAD MOT SYD

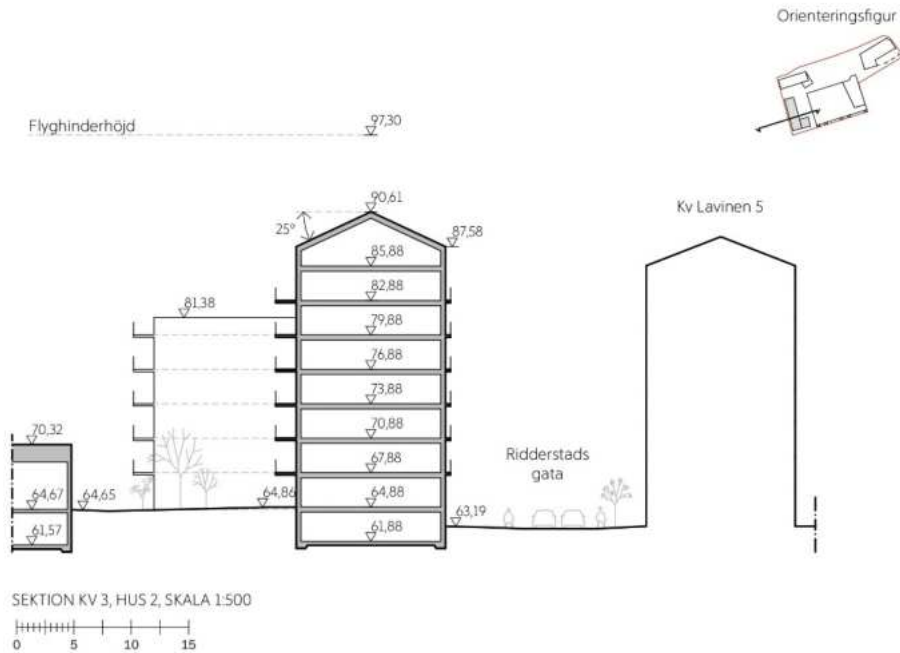
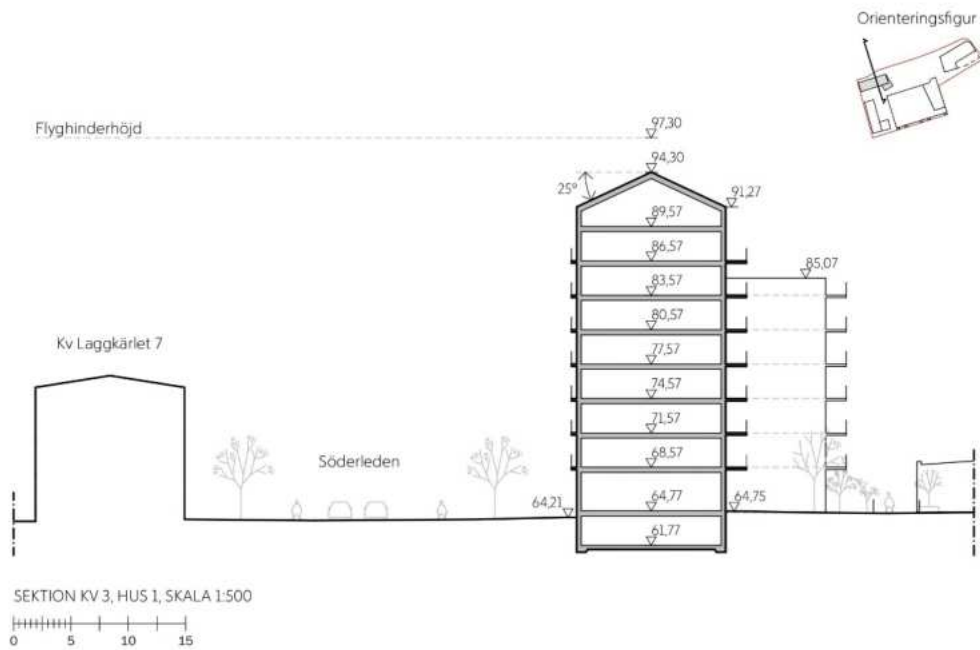


FASAD MOT ÖST



FASAD MOT VÄST

Förslag till utformning av kvarter 3. (Liljewall arkitekter 2024)



Sektioner för kvarter 3. (Liljewall arkitekter 2024)



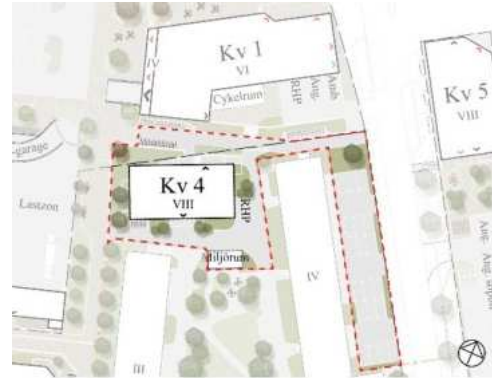
Kvarter 3 och kvarter 1, sett från Söderleden. (Liljewall arkitekter 2024)



Kvarter 3, sett från Ridderstads gata. (Liljewall arkitekter 2024)

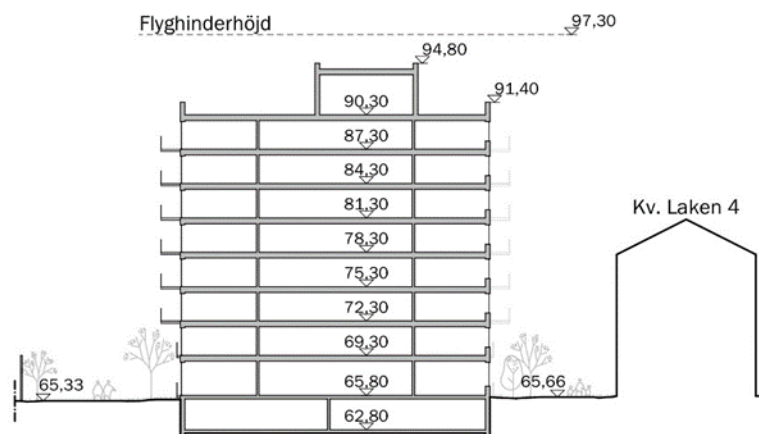
Kvarter 4

I kvarter 4 möjliggörs ett bostadshus i åtta våningar. Byggnaden placeras i norra delen av en stor befintlig bostadsgård och bidrar till att sluta gården och skapa en mer privat gård för de boende. På platsen finns idag gräsytor samt ett miljöhus för de befintliga bostadshusen på fastigheten Laken 4. Miljörummet kommer att ersättas med ett nytt söder om byggnaden och ska samnyttjas med de andra bostadshusen på gården.



Byggnaden föreslås få tydligt uppglasade entréer som är genomgående. De två nedersta våningarna gestaltas som sockelvåningar med avvikande material jämfört med övriga våningar. De två sockelvåningarna förses med så kallade spanska balkonger som kragar ut 60 centimeter, medan de övriga våningarna får utkragande balkonger. Byggnaden bidrar med fönster och balkonger och därigenom utblickar mot södra sidan av kvarter 1, ICA-butikens lastgård samt gång- och cykelstråket i nord- sydlig riktning.

Cykelparkering sker inomhus i byggnadens källare samt utomhus på bostadsgården. De boendes parkering för bil kommer att finnas på befintlig markparkering på fastigheten Lagunen 1. Angöring sker från söder, via befintlig bostadsgård. Parkering för rörelsehindrade möjliggörs i anslutning till den södra entrén.



Sektioner för kvarter 4. (Liljewall arkitekter 2024)

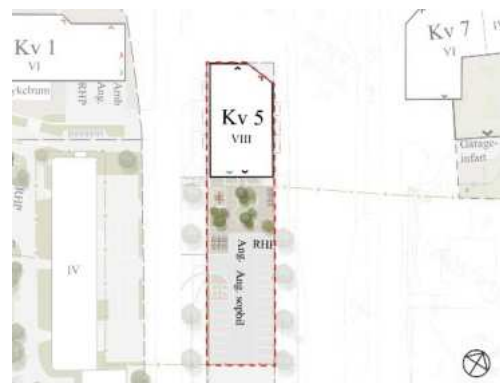


Förslag till utformning av kvarter 4. (Liljewall arkitekter 2024)

Kvarter 5

I kvarter 5 möjliggörs ett bostadshus i åtta våningar och en verksamhetslokal i bottenvåningen. Byggnaden blir en viktig del i att annonsera Berga centrum och kommer att vara väl synlig från Vistvägen. Byggnaden bidrar med ögon mot gatan och ökad närvaro i det offentliga rummet. Byggnaden bidrar till att rama in torgytan som skapas vid korsningen och att stråket mellan busshållplatsen och centrumet stärks.

Byggnaden uppförs på del av befintlig markparkering som idag nyttjas av boende i bostadshuset på fastigheten Laken 4.



Huvudentré till byggnaden placeras på den södra sidan, en entré placeras också på norra sidan mot torget. Entrén görs genomgående. Höjdskillnaderna är stora mellan Vistvägen, markparkeringen och Hovetorpsgatan. Del av parkeringen kommer därför att höjas upp och slutta svagt för att skapa en mindre tillgänglig bostadsgård söder om byggnaden och tillgänglig entré till byggnaden från markparkeringen. Bostadsgården skyddas från trafikbuller genom bulleravskärmning mot Vistvägen. En passage i form av en trappa från busshållplatsen vid Vistvägen, till bostadsgården och byggnadens entré kan även tillkomma.

Hörnet mot korsningen Söderleden och Vistvägen fasas av för att byggnaden ska vända sig mer mot korsningen. Avfasningen skapar också en platsbildning mot Vistvägen och busshållplatsen och bidrar till mer öppna siktlinjer för gående till och från Berga centrum. Verksamhetslokalen är vänd mot det nya torg som skapas i korsningen och möjlighet till eventuell uteservering kommer att finnas. Åt väster och söder tillåts balkonger kraga ut maximalt 1,5 meter. Åt norr och öster tillåts så kallade spanska balkonger som kragar ut maximalt 60 centimeter.

Cykelparkering placeras inomhus i byggnadens källare och bottenvåning och utomhus vid byggnadens södra entré. Parkering för bil sker på markparkering söder om byggnaden.



Fasad mot norr



Fasad mot öster

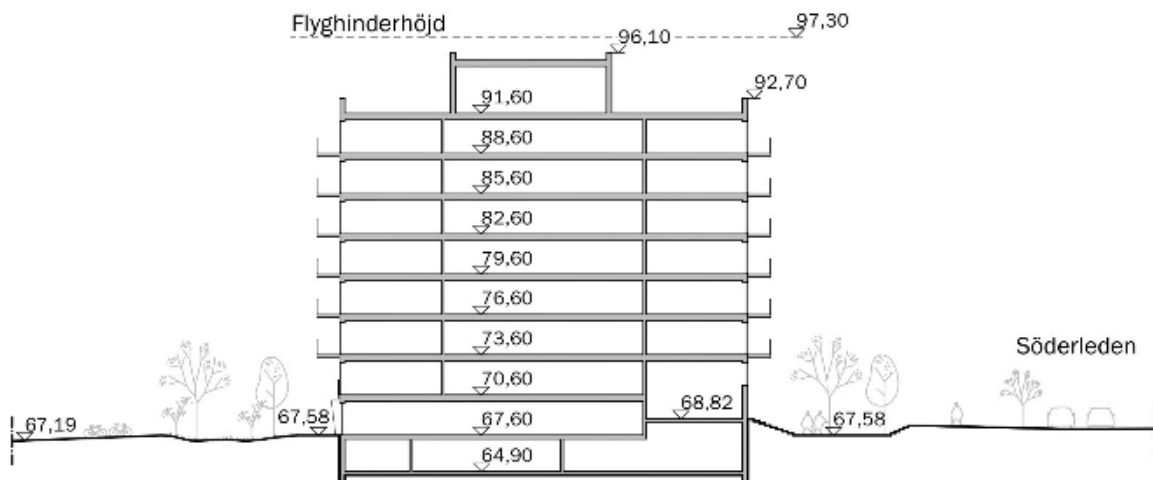


Fasad mot söder



Fasad mot väster

Förslag till utformning av kvarter 5. (Liljewall arkitekter 2024)



Sektioner för kvarter 5. (Liljewall arkitekter 2024)

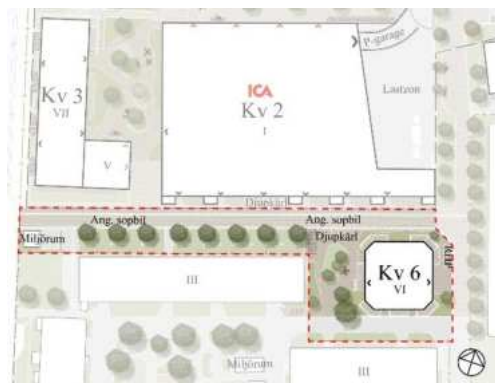
Kvarter 6

I kvarter 6 möjliggörs ett bostadshus i sex våningar. På platsen finns idag en gräsyta med trädplanteringar.

Byggnaden bidrar till att stärka upp det nord-sydliga gång- och cykelstråket genom området och till att befolka det som idag är en otrygg baksida på centrumbyggnaden. Entrén görs genomgående. En mindre bostadsgård med privat karaktär skapas på byggnadens västra sida. Byggnaden kommer ha fasade hörn och på

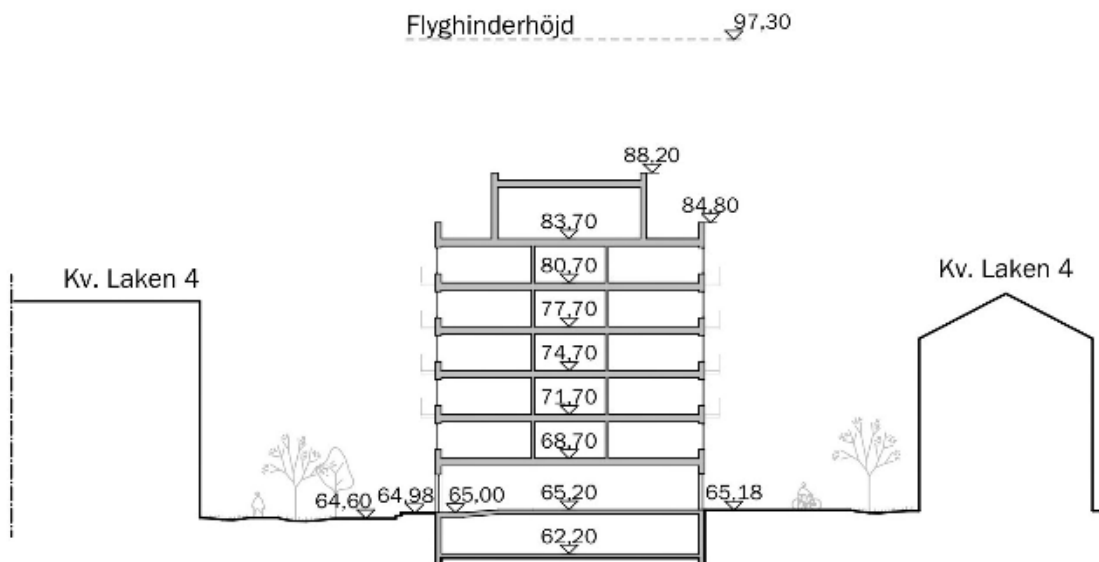
hörnerna placeras utkragande balkonger på våning 3-6 med utblickar över omkringliggande stråk. Majoriteten av uteplatserna ramas in och avgränsas mot gård och gata med hjälp av högre planteringar som skapar en tydlig gräns mellan det privata och offentliga rummet.

Parkering kommer att ske på befintlig markparkering på Lagunen 1. Parkering för cyklar sker inomhus i källaren eller utomhus på bostadsgården.





Förslag till utformning av kvarter 6. (Liljewall arkitekter 2024)



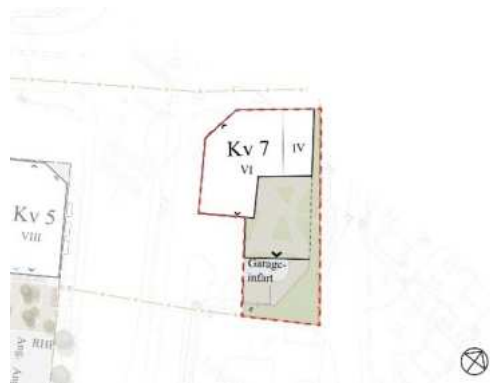
Sektioner för kvarter 6. (Liljewall arkitekter 2024)



Kvarter 7 sett från väster. (Liljewall arkitekter 2024)

Kvarter 7

I kvarter 7 möjliggörs ett bostadshus i fyra till sex våningar, samt en lägre suterrängdel i en våning med garage som föreslås bli överbyggd med gårdsbjälklag och bostadsgård. Idag ligger en bensinstation på platsen, den ska avvecklas och marken behöver saneras innan bostäder kan byggas. Byggnadens entré kommer att placeras på hörnet vid korsningen Söderleden och Vistvägen. Entrén ska vara uppglasad och inbjudande.



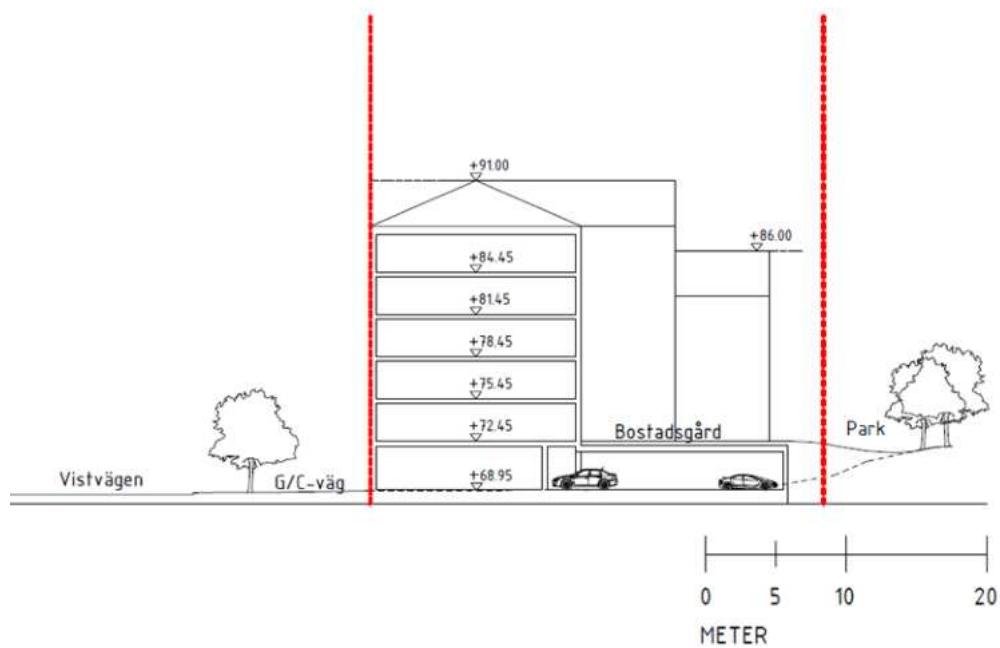
Byggnadens form är väl anpassad till platsen, för att skapa ett avstånd till intilliggande byggnader och för att vända sig ut mot korsningen. Byggnadens placering förhåller sig till den bergsskärning som finns på platsen och de träd som finns vid den östra gränsen. Byggnadens höjd trappas ner mot intilliggande radhus.

Parkering för bilar kommer att ske i parkeringsgaraget. Parkering för cykel kommer ske delvis i cykelrum i byggnadens bottenvåning och delvis utomhus i samma nivå som gata och gång- och cykelväg i kvarterets södra del. Infart till parkeringsgaraget i byggnadens

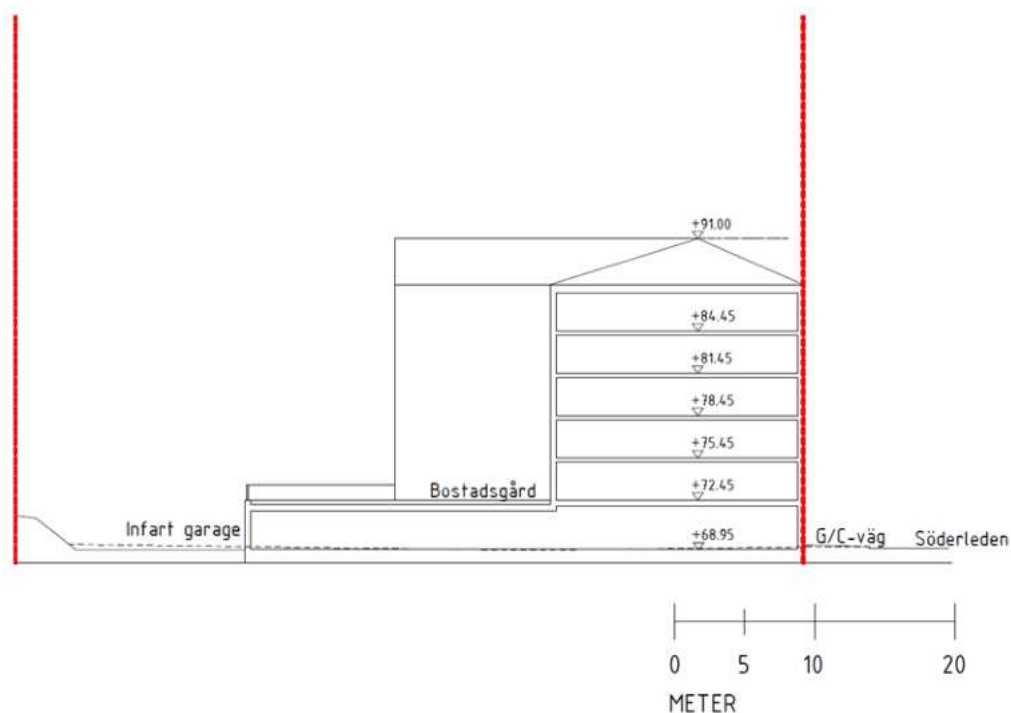
bottenplan sker söderifrån från Högdalsgatan. Ovanpå garaget placeras en skyddad bostadsgård i samma nivå som intilliggande grönstråk i öster.



Illustrationsplan som visar utformningsförslag för kvarter 7



Sektion A-A' (se sektionspilar i illustrationsplan) i öst-västlig riktning genom kvarter 7. Röda streck markerar föreslagna fastighetsgränser.



Sektion B-B' (se sektionsspilar i illustrationsplan) i öst-västlig riktning genom kvarter 7. Röda streck markerar föreslagna fastighetsgränser.

Gestaltning

Inspiration för gestaltning av de nya byggnaderna har hämtats från omgivande bebyggelse avseende färg, form och materialverkan. Gestaltningen som beskrivs här ska ses som en ambition och vägledning för kommande gestaltungs- och projekteringsarbete samt som underlag till bygglovsskedet, allt regleras inte i detaljplanen.

För kvarter 1, 2 och 3 utgör varma toner i gul, röd och grön, som förekommer i omgivande bebyggelse, grunden för gestaltningen. Bearbetning av fasad med inramade fasaddelar runt fönster är också ett gestaltungs-grepp som inspirerats från den befintliga byggda miljön. Puts, tegel, plåt och trä är återkommande fasadmateriell. Bottenvåningar utformas med högre detaljeringsgrad och med stora glaspartier vid verksamheter och bostadsentréer för att skapa en öppen och välkomnande känsla.

Fönster markeras i fasad genom reliefverkan eller inramning. För utvalda byggnader förstärks även fönsterpartier med skifte i material eller kulör. Slutna fasader som krävs för att få funktionella verksamhetslokaler förses med plantering av klätterväxter, som kan bidra med grönska även under vinterhalvåret, ut mot gata eller gård.

För att bidra till en attraktiv byggd miljö ska den föreslagna bebyggelsen ha en balans mellan samhörighet och variation. Variationen i våningar och nockhöjder delar naturligt in bostadshusen i avskiljbara volymer. Byggnadsvolymer skiljs åt av fasadkulör, material

och/eller detaljer som tydligt markerar respektive byggnadskropp vilket bidrar till en mer variationsrik byggd miljö utan att den upplevs rörig.

Inspiration från befintlig bebyggelse:

Den nya bebyggelsen får ett tydligt släktskap med den befintliga bebyggelsen sett till materialitet och kulörval.



Fotografier från befintlig omgivande bebyggelse som inspirerat till planförslagets gestaltning. (Liljewall arkitekter 2024)

Materialpalett



Referensbilder



Inspirationsbilder med material och färgpalett som ligger till grund för gestaltning av kvarter 1, 2 och 3. (Liljewall arkitekter 2024)

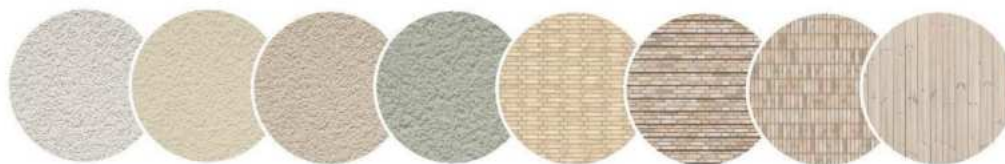
För kvarter 4, 5 och 6 utgör varma jordnära toner som harmoniserar med befintlig bebyggelse grunden för gestaltningen. Avfasade hörn är ett återkommande gestaltungsgrepp som ger goda ljus- och solförhållanden på gatan och i bostäder samt plats för mindre platsbildningarna invid byggnaderna. Huvudsakliga fasadmaterial är tegel, puts och trä.

Byggnaderna i kvarter 4, 5 och 6 gestaltas med två sockelvåningar. De två sockelvåningarna ges en mer detaljerad mönsterverkan och kläs med annorlunda material sett till övriga våningsplan. Våningsplan 3–8 har putsad fasad i varma kulörer som ansluter väl till omgivande bebyggelse. Entréer markeras i fasad genom uppglasning och andra fasaddetaljer för att skapa en välkomnande och trygg miljö.

Balkonger utformas med eleganta räcken. Fönstersättningen skapar en rytm i fasad och dimensionerna på fönster bidrar till att skapa en vertikalitet i byggandens fasaduttryck. Fönster markeras i fasad genom inramning, vilket kan uppnås med fönsteromfattningar eller målade fönsterkarmar. Fönsterinramning, fönsterkarmar och balkongräcken har samma kulör för enhetligt uttryck.

Taken kan utformats med platt tak eller sadeltak. För platta tak ska takfoten markeras med en tydlig kant för att skapa upplevelsen av en nedvikt takfot. Teknikutrymmen på platt tak byggs in och deras fasader ska ges lika kulör som byggnadens fasad för ett enhetligt uttryck.

Materialpalett



Putsfasader i varma, jordnära toner som harmonierar med befintlig bebyggelse

Tegel, med inslag av mönstermurning, i varma kulörer som harmonierar med befintlig bebyggelse

Träpanel i varma toner

Referensbilder



Fönsteromfattningar kring fönster, med puts i avvikande kulör eller struktur

Kulörer ton-i-ton

Bearbetade, välkomnande sockelvåningar i trä och tegel

Uppglasade, välkomnande entréer

Fönsterkarmar och balkongräcken i varma kulörer

Grönskande gårdar

Omgivningen idag



Puts i varma, jordnära toner

Definierade socklar

Tydliga entréer med omfattningar

Tegel i varma kulörer

Inslag av trä

Inspirationsbilder med material och färgpalett som ligger till grund för gestaltning av kvarter 4, 5 och 6. (Liljewall arkitekter 2024)

För kvarter 7 kommer gestaltningen bearbetas vidare i senare skede. Fastigheten ägs av Linköpings kommun och kommer att markanvisas senare. Inspiration till gestaltningen av kvarter 7 kommer också att hämtas från omgivande bebyggelse avseende färg, form och materialverkan samt principer formulerade i denna detaljplan.

Gator och trafik

Planförslaget innebär att den befintliga gatustrukturen vid Berga centrum i stort ligger kvar. Befintlig infart från Söderleden till parkering för kunder samt leveranser till ICA-butik och annan service kommer ligga kvar i samma läge och fortsätta att vara huvudsaklig infart till området. Där kommer även infart ske till det nya garaget som skapas under kvarter 1. Boende i kvarter 3, som kommer att ha sina parkeringsplatser i garage under kvarter 2, kommer också använda denna infart.

Från Söderleden kommer det även i fortsättningen vara tillåtet med högersväng in på Hovetorpsgatan. Den norra delen av Hovetorpsgatan, i höjd med kvarter 1 och 5, kommer att byggas om och regleras som enkelriktad i södergående riktning. Utfart från Hovetorpsgatan till Söderleden kommer vara förbjuden. Gående och cyklister kommer att kunna röra sig prioriterat över Hovetorpsgatan närmast Söderleden då ytan ska upplevas som en del av torget.

Leveranser till kvarter 1 kommer att ske från en lastplats på Hovetorpsgatan. En ny infart till parkeringen på fastigheten Lagunen 1 kommer att skapas från Hovetorpsgatan, lite längre söderut jämfört med dagens infart. Nya parkeringsplatser på Laken 4, väster om Hovetorpsgatan, skapas för befintliga bostäder på Laken 4, parkeringsplatserna kommer att nås från Hovetorpsgatan.

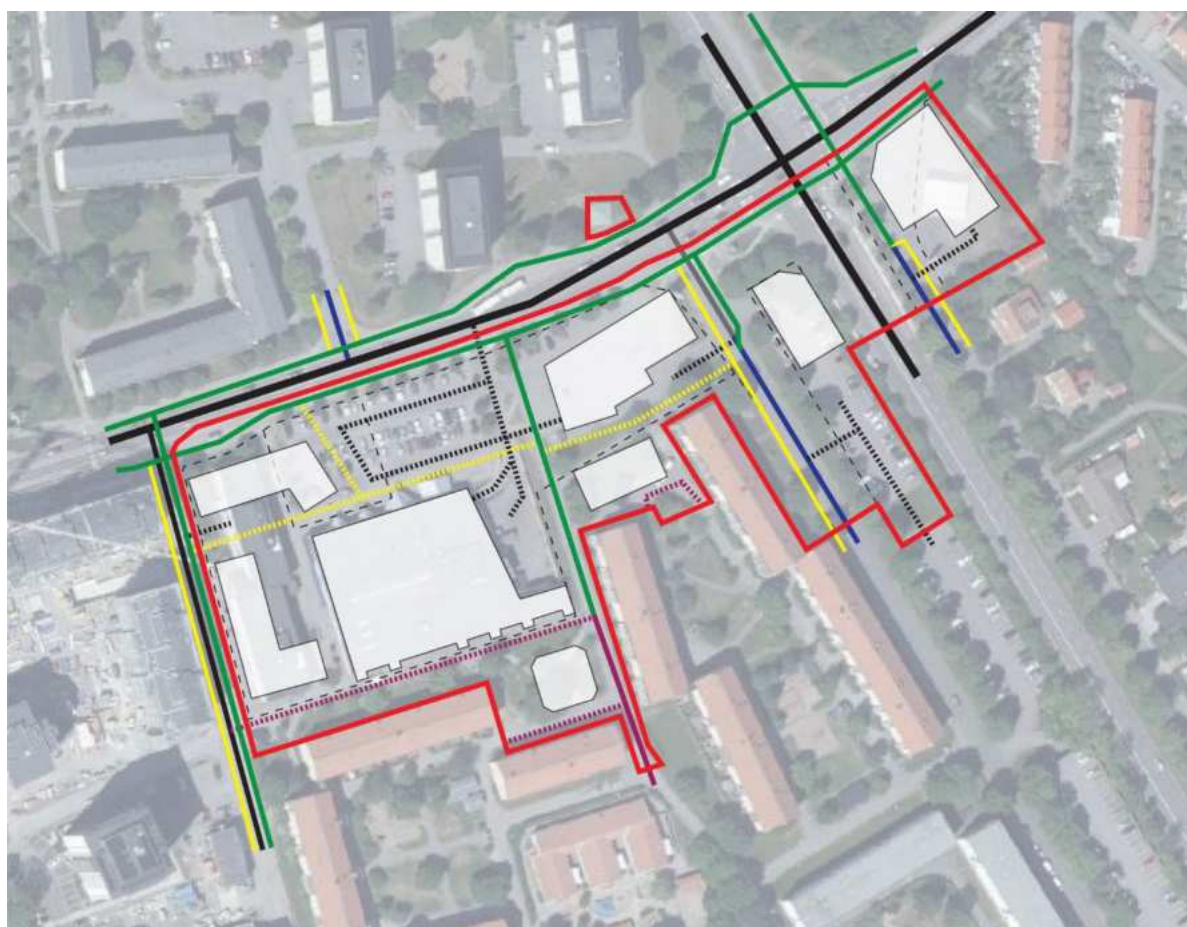
Sektionen för körbanan på Söderleden kommer att minskas med cirka en meter, syftet är att skapa ett smalare och mer stadsmässigt gaturum samt möjliggöra breddning av gång- och cykelvägen på Söderledens södra sida. På Söderleden skapas möjlighet att förlänga vänstersvängfältet för bilister som ska vidare på Vistvägen mot centrum något för att förbättra framkomligheten i korsningen.

Cyklister kommer även i framtiden kunna cykla på båda sidor av Söderleden. Planförslaget skapar utrymme för en separerad gång- och cykelbana på den södra sidan av Söderleden som i framtiden kan komma att ingå i kommunens koncept för cykellänken. Viss anpassning av måtten för cykellänken kommer att behöva ske förbi centrumet för att rymma alla funktioner på platsen.

Angöringstrafik till kvarter 6 samt till bostäderna på baksidan av kvarter 2 kommer att köra in via Ridderstads gata och vidare in på en kvartersgata. Därefter kan de fortsätta söderut på en lokalgata. Inriktningen är att trafiken ska regleras så att det blir enkelriktat i väst-östlig riktning. Trafiken på kvartersgatan och lokalgatan ska ske på gåendes villkor. Gång- och cykelbanan på Ridderstads gata kommer att breddas något.

Planförslaget innebär att in- och utfarten för motorfordon till Högdalsgatan från Söderleden tas bort. In- och utfarten ligger idag för nära den signalreglerade korsningen vid Vistvägen och Söderleden för att fungera tillfredsställande. Infart till kvarter 7 och Högdalsgatan kommer framöver att ske från Vistvägen via Älgvägen söder om planområdet. En vändzon planeras på Högdalsgatan vid kvarter 7. Gående och cyklister kommer även fortsättningsvis kunna passera vid kvarter 7.

Ett nytt allmänt gång- och cykelstråk skapas centralt genom planområdet i nord-sydlig sträckning, från torg B och vidare söderut, där det ansluter till ett befintligt allmänt gång-och cykelstråk i höjd med förskolan Lianen. Funktionen finns redan idag i form av en asfalterad gångväg, men på kvartersmark. I och med att platsen regleras som allmän plats säkras allmänhetens framtida tillgång till det och kommunen får rådighet över stråket och möjlighet att genom gestaltning förtydliga det. Den norra delen av gång- och cykelstråket planläggs som torg men gestaltas som en gång- och cykelväg. På den sträckan kommer det inte vara tillåtet med motorfordonstrafik. På den sträckan som planläggs som gata kommer det vara tillåtet med angöringstrafik till bostäderna i kvarter 2, 3 och 6 men trafiken ska ske på gåendes villkor.



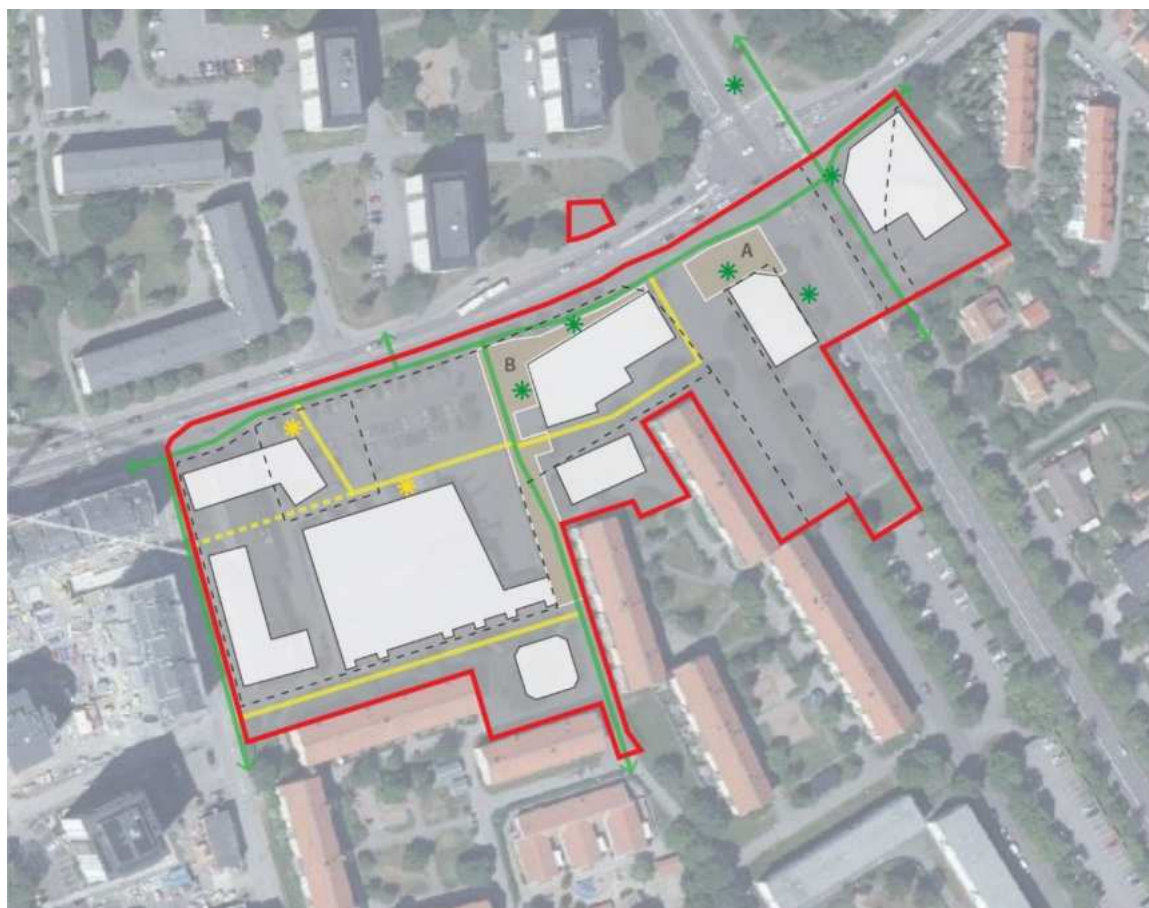
| ALLMÄN PLATS | KVARTERSMARK |
|--|--|
| Motorfordonstrafik | Motorfordonstrafik (infart, angöring, parkering) |
| Motorfordonstrafik (enkelriktad) | Gångtrafik |
| Blandtrafik (motorfordon och cykel) | Shared space (alla trafikslag, på fotgängares villkor) |
| Gång- och cykeltrafik | |
| Gångtrafik | |
| Shared space (alla trafikslag, på fotgängares villkor) | |

Nya och befintliga stråk och kopplingar vid Berga centrum på allmän plats och kvartersmark. Röd linje markerar planområdesgräns.

I samband med detaljplanens genomförande planeras busshållplatsen på den södra sidan av Söderleden att flyttas österut, närmare korsningen vid Vistvägen. Detta skapar ett mer sammanhållet hållplatsläge koncentrerat vid centrumet och de viktigaste målpunkterna. Förslaget är också att övergångsstället på Söderleden väster om Prästbolsgatan tas bort. Istället skapas ett nytt övergångsställe med cykelpassage längre österut, i anslutning till busshållplatserna, för att förbättra framkomlighet till viktiga målpunkter. Korsningspunkter och utfarer kommer att utformas så att gående och cyklister prioriteras.

Offentliga rum och grönområden

Planförslaget innebär att nya offentliga rum skapas i Berga centrum och att rörelsestråket längs med Söderleden får en sammanhängande och tydlig gestaltning för att skapa identitet och orienterbarhet. Längs med stråket placeras två torg och busshållplats samt mindre mötesplatser och vistelseytor.



| | | | |
|---|--|----|---|
| X | Torgyta (allmän plats) | ↔ | Primärt offentligt stråk (allmän plats) |
| * | Offentlig mötesplats/målpunkt (allmän plats) | ↔ | Offentligt stråk (kvartersmark) |
| * | Offentlig mötesplats/målpunkt (kvartersmark) | ⋯↔ | Semi-offentligt stråk (kvartersmark) |

Offentliga mötesplatser och stråk på allmän plats och kvartersmark.

De två nya allmänna torgen blir identitetsskapande, viktiga som mötesplatser och välkomnande för alla. Torgen ligger vid Söderleden, torg A mellan Vistvägen och Hovetorpsgatan och torg B väster om kvarter 1. Båda torgen kommer att innehålla sittplatser och planteringar samt ytor för dagvattenhantering. Torgytorna har placerats ut mot det viktiga rörelsestråket vid Söderleden för att bli välanvända och trygga. Eftersom torgen ligger nära busshållplatserna och vid viktiga målpunkter till området kommer de naturligt att befolkas av människor.

Torg A ska bli en identitetsskapande mötesplats och en viktig entréplats som välkomnar både boende och besökare till området. Torget kommer att bestå av två delar i två olika nivåer. De två delarna förbinds med trappor men det går också att ta sig mellan dem via gångbanan längs med Söderleden.

Den övre nivån som möter korsningen vid Vistvägen och Söderleden är en viktig nod för rörelse in i området. Övre delen blir en mer offentlig och annonserade plats för Berga. Här finns plats för träd och det är även ett lämpligt läge för ett konstverk som annonserar Berga och ger identitet till platsen och stadsdelen. Vid kvarter 5 planeras en lokal med entré åt nordöst.

Nedre delen av torget blir en mer intim miljö med mindre buller och störningar från trafiken. Där planteras träd för rumsbildning och skugga och sittplatser som bänkar eller soffor placeras på lämpliga ställen. Trappan, som kommer att få ett bra solläge mot söder och sydväst, blir också en informell sittplats där man kan slå sig ner en stund. Trappan kan förses med ett lekfullt inslag, som leder ned till torgytan där barn kan vistas mer tryggt. Trappan som omgärdar torget avdelas med planteringar som tar upp höjdskillnaden. Planteringarna skapar en grön miljö på torget och avgränsar torget från omkringliggande gaturum.



Förslag till möjlig utformning av torg A. (Tyréns 2024)

SEKTIONER



Föreslagna sektioner för torg A. (Tyréns 2024)

Torg B ligger i anslutning till Söderleden och den huvudsakliga infarten till Berga centrum. Torget blir en del av ett viktigt rörelsestråk och sträcker sig längs med norra och västra sidan av kvarter 1. Flera lokaler i kvarter 1 kommer att ha entré mot torget. På torget föreslås planteringsytor med träd, samt sittplatser av olika karaktär. Torget fortsätter söderut och övergår i ett stråk med gång- och cykelväg längs med kvarter 2.



Förslag till möjlig utformning av torg B. (Liljewall arkitekter 2024)



Förslag till utformning av torg B, sett från Söderleden. (Liljewall arkitekter 2024)

Genomförandetid och huvudmannaskap

Planens genomförandetid ska vara fem (5) år från den dag planen får laga kraft. En utförlig beskrivning av genomförandet av detaljplanen beskrivs under kapitlet Genomförande av detaljplanen - Organisatoriska frågor.

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

Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

Under planprocessen har en avvägning gjorts mellan allmänna och enskilda intressen i enlighet med plan- och bygglagens andra kapitel.

Detaljplanen möjliggör för bostäder och centrumverksamheter samt vård i en till åtta våningar. Detta är i linje med översiktsplanen och utvecklingsplan för ytterstaden där Berga centrum pekats ut som en stadsdelsnod. Målet är att stadsdelsnoderna ska stärkas ytterligare genom tillskott av service och fler boende. I ytterstadsplanen står det också att en bebyggelse med högre höjd bör eftersträvas närmast nodens centrala delar för att markera stadsdelsnoden.

Detaljplanen möjliggör för bebyggelse som har reglerats för att förhålla sig till omgivande bebyggelse. Byggnadernas höjd, skala och gestaltning har anpassats för att passa in i

området, och samtidigt bidra med en ny årsring. För vissa boende, främst på fastigheterna Laken 4, Lavinen 5 och västra delen av kvarteret Tobaksplantan, kommer dock påverkan ske i form av förändrad utsikt och ökad insyn. Planförslagets förändringar för boende i form av förändrade utblickar och ökad insyn bedöms av Stadsplaneringsavdelningen inte vara av den storlek eller betydelse att de nya byggnaderna inte kan uppföras.

Ny bebyggelse kommer att ta i anspråk viss yta från bostadsgården tillhörande Laken 4, samt parkeringsytor i området. Det allmänna intresset av att utveckla Berga centrum genom att tillskapa nya byggnader har ansetts väga tyngre än det enskilda intresset av dessa ytor. Bedömningen görs att det kommer att finnas tillräckligt med parkeringar i området för att motsvara behovet, samt att det fortfarande finns tillräckligt stora gårdsytor som tillhör bostäderna på Laken 4.

Sammantaget gör kommunen, genom detaljplanen och dess tillhörande utredningar, bedömningen att föreslagen markanvändning och omfattning av kommande exploatering bedöms lämplig.

Prövning enligt annan lagstiftning

För detaljplanens genomförande behövs dispens från det generella biotopskyddet för alléträd som gäller som biotopskyddsområde i enlighet med 7 kap 11 §. För detta område åberopas lydelsen i 7 kap 11 § att om det finns särskilda skäl, får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet. En ansökan om dispens kommer därmed att skickas till Länsstyrelsen. De alléträd som behöver tas ned för detaljplanens genomförande föreslås ersättas med nyplantering av träd.

Motiv till detaljplanens regleringar

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

Allmän plats

Användningsbestämmelser

Gata (GATA)

Befintliga gatuområden inom planområdet föreslås planläggas som gata. Det gäller ytor längs Söderleden, Vistvägen, Ridderstads gata, Hovetorpsgatan och Högdalsgatan. Centralt i området inom Laken 4 planläggs även ett område som gata. En del av Laken 3 längs Söderleden och Hovetorpsgatan föreslås också som gata i detaljplanen. Användningen möjliggör både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att tillgänglighet och framkomlighet för allmänheten uppnås inom planområdet. Bestämmelsen bidrar därmed till detaljplanens syfte att utveckla Berga centrum till en välfungerande och trygg stadsdelsnod.

Torg (TORG)

Inom planområdet föreslås två områden planläggas som torg. Ett område väster om kvarter 1 samt ett område norr om kvarter 5. Användningen medger att platsen används för torg med tillhörande verksamheter som till exempel torghandel, kollektivtrafik eller serveringar. Även komplement som behövs för torgets funktion ingår, som kiosker, hållplatsskydd, parkeringsplatser eller toaletter.

Användningen syftar till att möjliggöra nya offentliga platser för möten, vistelse och tillfälliga evenemang. Det bidrar även till detaljplanens syfte att möjliggöra en inbjudande centrummiljö där allmänna torgytor planläggs intill viktiga rörelsestråk för att möjliggöra nya trygga offentliga mötesplatser och vistelseytor för allmänheten i Berga centrum.

Kvartersmark

Användningsbestämmelser

Bostäder (B)

I planförslaget möjliggörs bostäder i form av lägenheter i kvarteren 2, 3, 4, 5, 6, och 7 inom fastigheterna Laken 3, 4 och 5 samt Lagunen 1 och Tändstiftet 1, med en mindre del inom fastigheten Vimanshäll 1:1.

Användningen har använts då det är i linje med planens syfte att tillföra nya bostäder och utveckla en välfungerande, levande och trygg stadsdelsnod.

Centrum (C)

I planförslaget möjliggörs Centrum i kvarteren 1, 2, 3 och 5 inom fastigheterna Laken 3 och 5 samt Lagunen 1. Användningen möjliggörs inom stora delar av kvarter 1 och 2, medan den i kvarter 3 och 5 begränsas med egenskapsbestämmelser till bottenvåningen. I Centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar, till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, lättare former av vård och annan service.

Användningen har använts då det är i linje med planens syfte, att utveckla Berga centrum till en välfungerande, levande och trygg stadsdelsnod genom att möjliggöra lokaler för samhällsservice och kommersiellt utbud. Det skapar förutsättningar för en inbjudande och mångfunktionell centrummiljö som är befolkad under stor del av dygnet.

Vård (D)

Vård möjliggörs i kvarter 1 inom fastigheten Laken 3.

Syftet med användningen är att möjliggöra en ny byggnad som innehåller vårdcentral och tandläkarmottagning för att ersätta befintlig byggnad som innehåller dessa verksamheter. Bestämmelsen kan därmed bidra till detaljplanens syfte att utveckla Berga centrum till en välfungerande, levande och mångfunktionell stadsdelsnod med bland annat samhällsservice.

Kontor (K)

Kontor möjliggörs i kvarter 1 inom fastigheten Laken 3

Syftet med användningen är att möjliggöra en flexibel användning av byggnaden genom att förutom övriga användningar även tillåta kontor. Bestämmelsen bidrar därmed till detaljplanens syfte att möjliggöra en mångfunktionell centrummiljö och en stark stadsdelsnod.

Parkering (P)

Parkering möjliggörs i kvarter 1 och 2 inom fastigheten Laken 3 och 5.

Syftet med användningen är att möjliggöra parkeringsanläggningar i de kvarteren där det finns en flexibilitet för att de kan delas mellan bostäder, centrumverksamhet eller kontor. Därmed bidrar bestämmelsen till att möjliggöra en mångfunktionell och välfungerande centrummiljö.

Transformatorstation (E₁)

Tekniska anläggningar med specifikationen transformatorstation föreslås gälla inom fastigheten Lagerkransen 2, norr om Söderleden. Fastigheten används sedan tidigare för transformatorstation.

Syftet med användningen är att möjliggöra elförsörjning för det behov som uppstår av exploateringen inom planområdet som ett led i att bidra till detaljplanens övergripande syfte att möjliggöra utvecklingen av en stark stadsdelsnod med fler bostäder och service.

Egenskapsbestämmelser

Begränsning av markens utnyttjande

ö₁ – Marken får inte förses med byggnad.

Bestämmelsen reglerar att delar av kvartersmarken inom fastigheterna Laken 3, 4 och 5 samt Lagunen 1 och Tändstiftet 1 inte får bebyggas med byggnader. Anläggningar eller byggnadsverk som inte är byggnader får uppföras inom området om de inte styrs av någon annan bestämmelse. Till exempel markparkering, murar, plank eller staket.

Syftet med bestämmelsen är reglera förhållandet mellan bebyggd miljö och utemiljö i kvarteren för att säkerställa utrymme för exempelvis framkomliga stråk, bostadsgårdar, parkering och dagvattenhantering. Det är i enlighet med detaljplanens syfte att skapa en välfungerande och mångfunktionell stadsdelsnod där markanvändningen samt bebyggelsens placering regleras för att ge trygga vistelseytor med plats för socialt liv.

ö₂ – Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader.

Bestämmelsen reglerar att delar av kvartersmarken inte får bebyggas med annat än komplementbyggnader eller anläggningar som inte räknas som byggnader. Därmed möjliggörs till exempel miljöhus eller cykeltak eller anläggningar som murar, plank och staket.

Syftet med bestämmelsen är reglera förhållandet mellan bebyggd miljö och utemiljö i kvarteren för att säkerställa utrymme för exempelvis framkomliga stråk, bostadsgårdar, parkering och dagvattenhantering. Det är i enlighet med detaljplanens syfte att skapa en välfungerande och mångfunktionell stadsdelsnod där markanvändningen samt bebyggelsens placering regleras för att ge trygga vistelseytor med plats för socialt liv.

Höjd på byggnadsverk

h₁ +0,0 – Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Planbestämmelsen gäller för kvarter 1 till 7 och styr att inga delar av bebyggelsen inklusive uppstickande delar ovanför konstruktionen får vara högre än den höjd som anges i plankartan.

Syftet är att styra bebyggelsens skala för att bidra till detaljplanens syfte att utveckla en välfungerande och trygg stadsdelsnod. Höjden regleras för att ta hänsyn till omgivande bebyggelse och stadsrum och samtidigt möjliggöra utveckling av en stark stadsdelsnod.

$h_2 +0,0$ – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Planbestämmelsen gäller för kvarter 1 samt del av kvarter 7 och styr att yttertakets högsta punkt inte får vara högre än den höjd som anges i plankartan. Höjden motsvarar sex våningar med höjd för markens lutning och våningshöjder anpassade efter användningens behov.

Syftet är att styra bebyggelsens skala för att bidra till detaljplanens syfte att utveckla en välfungerande och trygg stadsdelsnod. Höjden regleras för att ta hänsyn till omgivande bebyggelse och stadsrum och samtidigt möjliggöra utveckling av en stark stadsdelsnod.

h_3 – Högsta takfotshöjd är +87,6 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen gäller för den del av kvarter 3 som vetter mot Ridderstads gata och reglerar att bebyggelsen får en högsta takfotshöjd som motsvarar sju våningar. Takfotshöjden räknas för byggnadens långsida. Med bestämmelsen möjliggörs olika takutformning men inte ytterligare en hel våning.

Syftet är att styra bebyggelsens skala för att bidra till detaljplanens syfte att utveckla en välfungerande och trygg stadsdelsnod. Höjden regleras för att ta hänsyn till omgivande bebyggelse och stadsrum och samtidigt möjliggöra utveckling av en stark stadsdelsnod.

h_4 – Högsta takfotshöjd är +91,3 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen gäller för den del av kvarter 3 som vetter mot Söderleden och reglerar att bebyggelsen får en högsta takfotshöjd som motsvarar sju våningar. Takfotshöjden räknas för byggnadens långsida. Med bestämmelsen möjliggörs olika takutformning men inte ytterligare en hel våning.

Syftet är att styra bebyggelsens skala för att bidra till detaljplanens syfte att utveckla en välfungerande och trygg stadsdelsnod. Höjden regleras för att ta hänsyn till omgivande bebyggelse och stadsrum och samtidigt möjliggöra utveckling av en stark stadsdelsnod.

h_5 – Högsta takfotshöjd är +86,0 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen gäller för kvarter 6 och reglerar att bebyggelsen får en högsta takfotshöjd som motsvarar sex våningar. Takfotshöjden räknas för byggnadens långsida. Med bestämmelsen möjliggörs olika takutformning men inte ytterligare en hel våning.

Syftet är att styra bebyggelsens skala för att bidra till detaljplanens syfte att utveckla en välfungerande och trygg stadsdelsnod. Höjden regleras för att ta hänsyn till omgivande bebyggelse och stadsrum och samtidigt möjliggöra utveckling av en stark stadsdelsnod.

h_6 – Högsta takfotshöjd är +92,0 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen gäller för kvarter 4 och reglerar att bebyggelsen får en högsta takfotshöjd som motsvarar åtta våningar. Takfotshöjden räknas för byggnadens långsida. Med bestämmelsen möjliggörs olika takutformning men inte ytterligare en hel våning.

Syftet är att styra bebyggelsens skala för att bidra till detaljplanens syfte att utveckla en välfungerande och trygg stadsdelsnod. Höjden regleras för att ta hänsyn till omgivande bebyggelse och stadsrum och samtidigt möjliggöra utveckling av en stark stadsdelsnod.

h_7 – Högsta takfotshöjd är +93,5 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen gäller för kvarter 5 och reglerar att bebyggelsen får en högsta takfotshöjd som motsvarar åtta våningar. Takfotshöjden räknas för byggnadens långsida. Med bestämmelsen möjliggörs olika takutformning men inte ytterligare en hel våning.

Syftet är att styra bebyggelsens skala för att bidra till detaljplanens syfte att utveckla en välfungerande och trygg stadsdelsnod. Höjden regleras för att ta hänsyn till omgivande bebyggelse och stadsrum och samtidigt möjliggöra utveckling av en stark stadsdelsnod.

Byggnaders användning

s_1 – Centrum (C) endast i bottenvåning.

Bestämmelsen gäller för kvarter 3 och 5 där båda användningarna bostäder och centrum gäller. Centrumverksamheter möjliggörs i bottenvåningen, vilket regleras av bestämmelser.

Syftet med bestämmelsen är att styra så att centrumverksamheter för de berörda egenskapsområdena enbart kan finnas i bottenvåning och inte i övriga våningar. Bestämmelsen är i enlighet med detaljplanens syfte att utveckla Berga centrum till en välfungerande, levande och trygg stadsdelsnod med bostäder och lokaler för samhällsservice och kommersiellt utbud.

s_2 – För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

Bestämmelsen gäller för del av kvarter 3 som vetter mot Söderleden samt för kvarter 5 där framtagna bullerberäkningar visar att ekvivalenta ljudnivåer vid fasad för planerad bebyggelse överstiger 60 dBA. Den innebär att lägenheter som är större än 35 m² ska utföras så att hälften av rummen orienteras mot en ljuddämpad sida.

Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadernas användning för att den ska bli lämplig utifrån påverkan från omgivningsbuller.

s_3 – Parkering (P) endast i garage under en höjd på +67,5 över angivet nollplan.

Bestämmelsen gäller för del av kvarter 1 där användningen parkering (P) gäller i kombination med andra användningsbestämmelser. Bestämmelsen innebär att användningen enbart gäller för de delar av egenskapsområdet som ligger under den angivna höjden. Det innebär att underkant på garagets takbjälklag ska ligga under den angivna höjden för att det ska kunna falla under användningen parkering.

Syftet med bestämmelsen är att styra så att parkeringsanläggning enbart anläggs i det underjordiska garaget, för att säkerställa att övriga delar av bebyggelsen kan användas för övriga användningar och därmed bidra till en inbjudande centrummiljö och en trygg stadsdelsnod.

s_4 – Parkering (P) endast i garage under en höjd på +64,7 över angivet nollplan.

Bestämmelsen gäller för del av kvarter 2 där användningen parkering (P) gäller i kombination med andra användningsbestämmelser. Bestämmelsen innebär att användningen enbart gäller för de delar av egenskapsområdet som ligger under marknivå.

Det innebär att underkant på garagets takbjälklag ska ligga under den angivna höjden för att det ska kunna falla under användningen parkering.

Syftet med bestämmelsen är att styra så att parkeringsanläggning enbart anläggs i det underjordiska garaget, för att säkerställa att övriga delar av bebyggelsen kan användas för övriga användningar och därmed bidra till en inbjudande centrummiljö och en trygg stadsdelsnod.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ – Markreservat för allmännyttiga ledningar.

Bestämmelsen gäller för ett område mellan Söderleden och kvarter 2 som ligger inom den planerade parkeringsytan för centrumanläggningen. Inom egenskapsområdet planeras ett dagvattenmagasin samt dagvattenledningar som kommer att ansluta till ledningar inom allmän plats att anläggas.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ytan är tillgänglig för ett dagvattenmagasin som kan fördröja den mängd dagvatten som är VA-huvudmannens ansvar att hantera. Dagvattenhanteringen är en förutsättning för att den föreslagna bebyggelsen inom planområdet ska kunna genomföras och därmed för att uppnå detaljplanens syfte.

Markens anordnande och vegetation

n₁ – Marken får inte användas för parkering.

Bestämmelser gäller för delar av kvartersmarken som är tänkta som bostadsgårdar eller som stråk för rörelse mellan och inom kvarteren. Den styr att parkering av bilar inte får ske i någon form inom egenskapsområdet.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ytorna är tillgängliga för viktiga funktioner i utemiljön så som bostadsgårdar för vistelse, lek och dagvattenhantering samt för rörelsestråk för fotgängare inom och mellan kvarter. Det stämmer väl överens med detaljplanens syfte att möjliggöra vistelseytor med plats för socialt liv.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud

Bestämmelsen föreslås gälla för gräns mellan kvartersmark och allmän plats mot delar av Ridderstads gata, Söderleden, Hovetorpsgatan och Vistvägen. Den reglerar att utfart för biltrafik inte får anordnas.

Syftet är att styra utfartstrafik till vissa platser längs gatorna för att minska risken för påverkan och störningar för olika trafikslag och därmed säkerställa en god trafiksäkerhet och planerbarhet i utformning av allmän plats och kvartersmark.

Utnyttjandegrad

e₁ 00– Största byggnadsarea är angivet värde i m².

Bestämmelsen gäller för de delar av kvartersmarken inom fastigheterna Laken 3, 4 och 5 där bebyggelse för bostäder möjliggörs. Bestämmelsen styr hur stor byggnadsarean får vara i kvadratmeter. Byggnadsrea (BYA) kan kort beskrivas som den yta som en byggnad upptar på marken.

Syftet är att styra bebyggelsens skala för att bidra till detaljplanens syfte att utveckla en välfungerande och trygg stadsdelsnod

e₂ – Största bruttoarea är angivet värde i m².

Bestämmelsen gäller för de delar av kvartersmarken inom fastigheterna Laken 3, 4 och 5 och Lagunen 1 där bebyggelse med komplementbyggnader möjliggörs i anslutning till bostadsbebyggelse. Bestämmelsen styr hur stor bruttoarean får vara i kvadratmeter. Bruttoarea (BTA) kan kort beskrivas som den sammanlagda ytan av en byggnads alla våningsplan.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra mindre komplementbyggnader som kan behövas för att lösa bostädernas behov, till exempel skärmtak för cykelparkering eller förråd. Att styra bebyggelsens utbredning bidrar till detaljplanens syfte att utveckla en välfungerande och trygg stadsdelsnod med vistelseytor med plats för socialt liv.

e₃ – Minsta bruttoarea med användning bostäder (B) ovan mark är 220 m².

Bestämmelsen gäller för den del av kvarter 2 inom den befintliga centrumbyggnad som planeras att omvandlas till bostäder. Den anger den minsta ytan som måste användas för bostadsändamål inom detaljplanen och inkluderar både boarea och bostadskomplement. Övrig yta inom området får användas för centrumändamål.

Syftet är att säkerställa att bostäder genomförs i det som i befintlig bebyggelse är centrumbyggnadens baksida. Det bidrar till tryggheten på platsen genom fler ögon och entréer som riktar sig utåt, vilket även bidrar till detaljplanens syfte att utveckla en välfungerande och trygg stadsdelsnod och med en ökad social kontroll.

e₄ – Minsta bruttoarea i kvadratmeter med användning centrum (c) ovan mark är 100 m².

Bestämmelsen gäller för en del av kvarter 3, som vetter mot Söderleden, där bostäder planeras med lokaler för centrumverksamhet i bottenvåningen. Den anger den minsta ytan inom egenskapsområdet som måste användas för centrumändamål. Det innefattar både lokalarea och komplement till användningen. Övrig yta inom området kan användas för bostadsändamål.

Syftet är att säkerställa att centrumlokaler genomförs i bottenvåningen mot Söderleden och mot öster där ett stadsrum med parkering och torg bildas. Det bidrar till stads- och gatulivet, samt till tryggheten genom fler ögon på gatan, vilket även bidrar till detaljplanens syfte att utveckla en välfungerande, levande och trygg stadsdelsnod.

e₅– Minsta bruttoarea i kvadratmeter med användning centrum (c) ovan mark är 70 m².

Bestämmelsen gäller för en del av kvarter 3 som vetter mot Söderleden och mot centumparkeringen, där bostäder planeras med lokaler för centrumverksamhet i bottenvåningen. Den anger den minsta ytan inom egenskapsområdet som måste användas för centrumändamål. Det innefattar både lokalarea och komplement till användningen. Övrig yta inom området ska användas för bostadsändamål.

Syftet är att säkerställa att centrumlokaler genomförs i bottenvåningen mot Söderleden och mot öster där ett stadsrum med parkering och torg bildas. Det bidrar till stads- och gatulivet, samt till tryggheten genom fler ögon på gatan, vilket även bidrar till detaljplanens syfte att utveckla en välfungerande, levande och trygg stadsdelsnod.

Utformning

f₁– Trapphus ska utformas med genomgående entréer.

Bestämmelsen gäller för bostadsbebyggelsen i kvarteren 3, 4, 5 och 6. Den styr att trapphusen i den planerade bebyggelsen måste vara genomgående med en entré mot gatusidan och en entré mot gårdssidan.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bostadsentréer finns mot gatan och kan bidra till gatulivet samtidigt som de boende har en god tillgänglighet till bostadsgården.

Bestämmelsen bidrar därmed till detaljplanens syfte att utveckla en levande och trygg stadsdelsnod med trygga offentliga gaturum och vistelseytor samt att öka den sociala kontrollen genom exempelvis genomgående entréer.

f₂– Balkonger får skjuta ut maximalt 1,5 meter från fasad.

Bestämmelsen gäller för bebyggelse inom kvarter 6. Bestämmelsen innebär att balkonger som skjuter ut högst 1,5 meter från fasaden får byggas. Balkonger som skjuter ut längre från fasaden får inte byggas.

Syftet med bestämmelsen är att minska den utskjutande volymen för att bidra till bättre ljusförhållanden och himmelsexponering i omkringliggande stråk och gårdsmiljöer samt att hålla avstånd till omkringliggande bebyggelse. Bestämmelsen bidrar till detaljplanens syfte att utveckla en välfungerande och trygg stadsdelsnod.

f₃– Balkonger som skjuter ut mer än 0,6 meter från fasad ska ha en fri höjd om minst 3,0 meter.

Bestämmelsen gäller för bebyggelse inom del av kvarter 3 och kvarter 4. Bestämmelsen innebär att det behöver finnas en fri höjd om minst tre meter under balkonger som skjuter ut mer än 0,6 meter från fasaden. Det innebär i praktiken att djupare balkonger inte får byggas på det första våningsplanet.

Syftet med bestämmelsen är att minska den utskjutande volymen för att bidra till bättre ljusförhållanden och mer funktionella ytor under balkongerna samt i omkringliggande miljöer samt att hålla avstånd till omkringliggande bebyggelse. Bestämmelsen bidrar till

detaljplanens syfte att utveckla en välfungerande och trygg stadsdelsnod med trygga offentliga gaturum och vistelseytor med plats för socialt liv.

f₄– Balkonger som skjuter ut mer än 0,6 meter från fasad ska ha en fri höjd om minst 5,0 meter.

Bestämmelsen gäller för bebyggelse inom kvarter 5 och 6. Bestämmelsen innebär att det behöver finnas en fri höjd om minst fem meter under balkonger som skjuter ut mer än 0,6 meter från fasaden. Det innebär i praktiken att djupare balkonger inte får byggas på de två första våningsplanen.

Syftet med bestämmelsen är att minska den utskjutande volymen för att bidra till bättre ljusförhållanden och mer funktionella ytor under balkongerna samt i omkringliggande miljöer samt att hålla avstånd till omkringliggande bebyggelse. Bestämmelsen bidrar till detaljplanens syfte att utveckla en välfungerande och trygg stadsdelsnod med trygga offentliga gaturum och vistelseytor med plats för socialt liv.

f₅– Balkonger som vetter mot gata får skjuta ut maximalt 0,6 meter från fasad.

Bestämmelsen gäller för bebyggelse inom kvarter 3 som vetter mot gator som är smala i förhållande till den föreslagna bebyggelsens höjd (Ridderstads gata), eller mot gator som har en högre dignitet i staden, exempelvis som är utpekade som framtida stadsgator (Söderleden). Bestämmelsen innebär att antingen indragna balkonger, eller så kallade spanska balkonger som skjuter ut högst 0,6 m från fasaden, får byggas. Balkonger som skjuter ut längre från fasaden får inte byggas.

Syftet med bestämmelsen för fasader mot Ridderstads gata är att minska den utskjutande volymen i gaturummet för att bidra till bättre ljusförhållanden och himmelsexponering längs gatan. Syftet för fasader mot Söderleden är att säkerställa ett enhetligt och stadsmässigt intryck. I båda fallen bidrar bestämmelsen till detaljplanens syfte att utveckla en välfungerande och trygg stadsdelsnod.

f₆– Balkonger som vetter mot torg eller mot gata åt öst får skjuta ut maximalt 0,6 meter från fasad.

Bestämmelsen gäller för bebyggelse inom kvarter 5 som vetter mot gata i öster (Vistvägen) eller mot torg (torg i korsningen mellan Vistvägen och Söderleden). Bestämmelsen innebär att antingen indragna balkonger, eller så kallade spanska balkonger som skjuter ut högst 0,6 meter från fasaden, får byggas. Balkonger som skjuter ut längre från fasaden får inte byggas.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett enhetligt och stadsmässigt intryck mot korsningen vid Vistvägen och Söderleden. I båda fallen bidrar bestämmelsen till detaljplanens syfte att utveckla en välfungerande och trygg stadsdelsnod.

f₇– Balkonger som vetter mot väst får skjuta ut maximalt 1,5 meter från fasad.

Bestämmelsen gäller för bebyggelse inom kvarter 5 som vetter mot Hovetorpsgatan. Bestämmelsen innebär att balkonger som skjuter ut högst 1,5 meter från fasaden mot gatan får byggas. Balkonger som skjuter ut längre från fasaden får inte byggas.

Syftet med bestämmelsen är att minska den utskjutande volymen för att bidra till bättre ljusförhållanden och himmelsexponering i gaturummet. Bestämmelsen bidrar till detaljplanens syfte att utveckla en välfungerande och trygg stadsdelsnod.

f₈ – Balkonginglasning endast med profillöst glas.

Bestämmelsen gäller inom kvarter 3 och innebär att balkonginglasning ska utföras med profillöst glas.

Syftet med bestämmelsen är att skapa ett ordnat intryck med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan. Bestämmelsen bidrar till detaljplanens syfte att utveckla en inbjudande centrummiljö.

f₉ – Minst 40 % av fasad mellan en höjd på +67,5 och +70,0 över angivet nollplan och som vetter mot Söderleden ska vara uppglasad.

Bestämmelsen gäller för kvarter 1. Den styr att fasaden i den planerade bebyggelsen måste vara delvis uppglasad i gatunivå.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det finns en öppenhet i byggnadens bottenvåning, som kan bidra till gatulivet samtidigt som det bidrar till trygghet genom fler ögon mot gatan. Bestämmelsen bidrar till detaljplanens syfte att utveckla en välfungerande och trygg stadsdelsnod med trygga offentliga gaturum och vistelseytor och en inbjudande centrummiljö.

f₁₀ – Minst 50 % av fasad under en höjd på +70,0 över angivet nollplan och som vetter mot TORG ska vara uppglasad

Bestämmelsen gäller för kvarter 1. Den styr att fasaden i den planerade bebyggelsen måste vara delvis uppglasad i gatunivå.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det finns en öppenhet i byggnadens bottenvåning, som kan bidra till gatulivet samtidigt som det bidrar till trygghet genom fler ögon mot gatan. Bestämmelsen bidrar till detaljplanens syfte att utveckla en välfungerande och trygg stadsdelsnod med trygga offentliga gaturum och vistelseytor och en inbjudande centrummiljö.

f₁₁ – Fasad, skärm eller plank med en höjd på minst 2,5 meter över färdig mark ska finnas i egenskapsgräns mot norr och öster

Bestämmelsen gäller för del av kvarter 2 där befintligt område för logistik med lastkaj och garagedfart ämnas att bevaras och byggas in. Den styr att det behöver finnas en fasad, skärm eller plank som skärmar av ytan mot torg och parkeringsyta.

Syftet med bestämmelsen är att minska visuell störning från potentiellt störande trafik- och logistikverksamhet, för att bidra till trivsamma offentliga platser och en god bebyggd miljö. Bestämmelsen bidrar till detaljplanens syfte att utveckla en välfungerande och trygg stadsdelsnod med trygga offentliga gaturum och vistelseytor och en inbjudande centrummiljö.

f₁₂– Lägsta fri höjd ovan marknivå ska vara 3 meter.

Bestämmelsen gäller för en del av kvarter 1 längs Söderleden och styr att det ska finnas ett indrag i byggnadens bottenvåning. Byggnad får finnas från våning två och uppåt samt under mark.

Syftet med bestämmelsen är säkerställa tillgänglighet och framkomlighet för att möjliggöra bebyggelsen inom kvarter 1. Bestämmelsen är i enlighet med detaljplanens syfte att utveckla en levande och trygg stadsdelsnod med lokaler för samhällsservice och kommersiellt utbud.

f₁₃– Balkonger som skjuter ut över allmän plats ska ha en fri höjd om minst 3,2 meter.

Bestämmelsen gäller för bebyggelse inom kvarter 5. Bestämmelsen innebär att det behöver finnas en fri höjd om minst 3,2 meter under balkonger som skjuter ut från fasaden över allmän plats.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa driften av allmän plats. Bestämmelsen bidrar till detaljplanens syfte att utveckla en välfungerande och trygg stadsdelsnod med trygga offentliga gaturum med plats för socialt liv.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för nybyggnation förrän marken sanerats till minst de krav som gäller för känslig markanvändning (KM).

Bestämmelsen innebär att de områden där det finns föroreningsnivåer som överstiger krav för känslig markanvändning behöver saneras innan startbesked kan ges. Enligt den framtagna markmiljöundersökningen gäller det främst områden kring den befintliga parkeringsytan inom fastigheterna Laken 3 och 5 samt vid Tändstiftet 1.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att nivån på markföroreningar vid nybyggnation uppnår de krav som finns för känslig markanvändning. Bestämmelsen är i enlighet med detaljplanens syfte att styra bebyggelsen för att utveckla en välfungerande stadsdelsnod med bland annat bostäder.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g₁– Markreservat för gemensamhetsanläggning.

Bestämmelsen gäller för två kvartersgator inom planen. Ett stråk planeras att användas för angöringstrafik mellan kvarter 2 och 6 inom fastigheten Laken 4. Bestämmelsen säkerställer att marken inte får tas i anspråk på ett sätt som hindrar att en gemensamhetsanläggning inrättas.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att angöringstrafik möjliggörs till bebyggelsen inom kvarter 2 och 3 inom fastigheten Laken 3 över fastigheten Laken 4.

Ett stråk planeras att användas för gående och cyklister mellan kvarter 1 och 4.

Bestämmelsen säkerställer att marken inte får tas i anspråk på ett sätt som hindrar att en gemensamhetsanläggning inrättas.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att gående och cyklister har möjlighet att röra sig för att komma till kvarter 1 på fastigheten Laken 3 och kvarter 4 på fastigheten Laken 4.

I båda fallen är bestämmelsen i enlighet med detaljplanens syfte att styra bebyggelsen för att skapa en inbjudande centrummiljö med bland annat bostäder och att skapa en god överblickbarhet och öka den sociala kontrollen.

Utförande

b₁ - Friskluftsintag ska placeras på byggnadens södra sida.

Bestämmelsen gäller för del av kvarter 3 som vetter mot Söderleden. Den innebär att ventilation för bostäderna behöver ske med friskluftsintag från bebyggelsens södra sida, alltså den sida som inte vetter mot Söderleden.

Syftet med bestämmelsen är att styra placeringen av friskluftsintag bort från Söderleden där luftkvalitetsutredningen visar på höga värden. Då bestämmelsen syftar till att möjliggöra bostäder där människors hälsa inte påverkas negativt är den i enlighet med detaljplanens syfte att styra bebyggelsen för att skapa en ny centrummiljö med bland annat bostäder.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Akt 0580K-1273A:1 upphör att gälla inom planområdet.

Bestämmelsen reglerar att den tidigare tomtindelningsbestämmelsen slutar att gälla i och med att detaljplanen får laga kraft. Det är akt 0580K-1273A:1 som gäller inom fastigheten Tändstiftet 1.

Tomtindelningsbestämmelse akt 0580K-165/61 som gäller för Lagunen 1 och 2 berörs inte av denna detaljplan utan planeras att upphävas i en separat upphävandeprocess.

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

Tidplan för detaljplanen

| | |
|----------------------|----------------|
| Samråd | Kvartal 2 2024 |
| Granskning | Kvartal 1 2025 |
| Antagande | Kvartal 2 2025 |
| Laga kraft, tidigast | Kvartal 2 2025 |

Tidplan för genomförandet

Genomförandet av detaljplanen kommer påbörjas efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft. Under detaljplanens framtagande kommer en plan för utbyggnadsordning inom planområdet att arbetas fram som beskriver hur berörda exploatörer ska bygga ut sina respektive fastigheter samt i vilken ordning detta kommer att göras. Inom genomförandet av detaljplanen kommer kvartersmark inom planområdet att bebyggas med byggnader som inrymmer bostäder, kontor, lokaler för centrumverksamhet och garage. En befintlig byggnad mot Ridderstad gata behöver rivas för att möjliggöra bostadsbyggnation inom kvarter 3 och den befintliga macken inom Tändstiftet behöver avetableras innan marken där saneras inför byggnation enligt detaljplanen. Även allmän plats kommer att anläggas genom om- och utbyggnation under detaljplanens genomförande.

Projektering av allmän platsmark kommer att göras efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Då grundstrukturen av allmän plats redan är utbyggd för området kommer om- och utbyggnad av allmän plats tidigast att påbörjas efter att kvartersmarken inom planområdet har byggts ut till den nivån att fasadarbeten har avslutats.

Tidplan för genomförande av detaljplanen

| | |
|---------------------------|---------------------------------|
| Projektering allmän plats | Kvartal 3 2025 - kvartal 1 2026 |
| Utbyggnad kvartersmark | Kvartal 2 2026 - kvartal 2 2032 |
| Om/utbyggnad allmän plats | Kvartal 2 2032 - kvartal 2 2033 |

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

Detaljplanen tillämpar kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnaden samt för drift och underhåll av allmän platsmark kommer att öka, dels genom att områden som idag är privata fastigheter planläggs som allmän plats samt genom att driftbehovet inom allmän plats ökar genom att ytor planläggs som torg. Kommunen äger rätten att bestämma lämplig tidplan för genomförandet av allmän platsmark.

Del av Laken 3 och Lagunen 1 planläggs som allmän plats, detta görs för att möjliggöra nya offentliga och trygga mötesplatser och vistelseytor vid Berga centrum.

Del av Laken 4 planläggs som allmän plats, detta görs för att säkerställa allmänhetens tillgång till gång- och cykelstråket i nord-sydlig riktning som går centralt genom planområdet och som idag ligger inom kvartersmark.

Kvartersmark

Planområdet omfattar kvartersmark för enskilt bebyggande för B (bostäder), C (centrum), E (teknisk anläggning), D (vård) samt P (parkering). Det är respektive exploitörs ansvar att bebygga kvartersmark inom planområdet samt Tekniska verkens ansvar som huvudmannen för allmänna ledningar att anlägga bland annat dagvattenmagasinet inom kvartersmark.

Ansvar teknisk försörjning

Respektive ledningsägare ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna ledningar fram till respektive förbindelsepunkt.

Avtal

Ramavtal

Ramavtal har tecknats mellan Linköpings kommun och Fastica Berga AB (fastighetsägare till Laken 3 och 5) samt Hemstaden Berga AB (fastighetsägare till Laken 4 och Lagunen 1). Avtalen har tecknats för att tydliggöra ansvaret mellan kommunen och exploitörerna i framtagandet av detaljplanen.

Exploateringsavtal

Inför granskning av detaljplanen upprättas exploateringsavtal mellan Linköpings kommun och exploitörerna för de fastigheter som ingår i planområdet. Exploateringsavtalet ska

tydliggöra ansvaret mellan parterna för detaljplanens genomförande samt tydliggöra hur kostnader som uppstår i och med anläggande samt ombyggnation av allmän plats ska fördelas. Exempel på ekonomiska åtaganden som ska tydliggöras i avtalet är kostnader för planprövning, iordningställande av allmän plats, exploateringsbidrag m.m. Innan detaljplanen antas i kommunens samhällsbyggnadsnämnd ska ett exploateringsavtal vara tecknat mellan parterna.

I de fall där önskat mobilitetstal i detaljplanen är villkorat av mobilitetspoäng ska överenskommelse (mobilitetsavtal) mellan kommunen och fastighetsägaren dokumenteras och tecknas inför att detaljplanen antas. Det tecknade mobilitetsavtalet ska biläggas exploateringsavtalet samt redovisas vid bygglovsansökan. Kvarter 1-6 förutsätter mobilitetsavtal, se vidare rubrik *Parkering och angöring* för tänkt hantering inom respektive kvarter.

Markanvisningsavtal

Linköpings kommun kommer genom markanvisningsförfarande sälja kvartersmark för enskilt bebyggande av ett bostadshus med tillhörande funktioner inom kvarter 7 (Tändstiftet 1). Markanvisningen kommer att ske enligt de riktlinjer som gäller för markanvisning inom Linköpings kommun vid tillfället för markanvisningen.

Markanvisningen kommer antingen att ske under detaljplaneskedet eller efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

I markanvisningsavtalet kan kommunen ställa krav på hållbarhetsaspekter, dagvattenanordning, gestaltning och upplåtelseform med mera. Marken kräver sanering för att uppfylla kraven för bostadsbebyggande (känslig markanvändning) till följd av dagens verksamhet bensinstation (mindre känslig markanvändning). Dagens verksamhetsutövare (kommunens tomträttshavare) ska lämna ifrån sig fastigheten sanerad till mindre känslig markanvändning, därefter behöver marken saneras till nivå om känslig markanvändning.

Utförande och kostnader för de anläggningar för fördröjning och rening av dagvatten på kvartersmark inom Tändstiftet 1 som föreslås i dagvattenutredningen till detaljplanen (Dämningsverket, 2024) kommer i markanvisningsavtalet att åläggas den exploatör som anvisas marken.

Köpeavtal

Markanvisningsavtal för Tändstiftet 1 kommer att följas upp genom tecknande av ett marköverlåtelseavtal (köpeavtal) efter det att fastigheten är markanvisad samt att fastighetsreglering är genomförd.

Överenskommelse om fastighetsreglering

I och med detaljplanens genomförande behöver ett antal överenskommelser om fastighetsreglering att tecknas. De fastigheter som är berörda av fastighetsregleringar till följd av detaljplanens genomförande är Laken 3, Laken 4, Laken 5, Lagunen 1, Tändstiftet 1, Vimanshäll 1:1 samt Österberga 1:1. Se vidare under avsnitt *Fastighetsrättsliga konsekvenser* och övriga förutsättningar samt *Fastighetsbildning, Gemensamhetsanläggningar, fastighetssamverkan* samt *Servitut*.

Tomträttsavtal

Tändstiftet 1 omfattas av en befintlig tomträtt som innehas av Cirkel K Sverige AB. Tomträten är uppsagd av Linköpings kommun och upphör 2024-10-01, därefter har tomträttshavaren sex månader på sig att röja av fastigheten innan den lämnas över till kommunen. Fastigheten ska vara sanerad till mindre känslig markanvändning vid återlämnandet till Linköpings kommun.

Övriga avtal

Respektive exploatör ansvarar för nödvändiga överenskommelser för att genomföra flytt av befintliga ledningar samt ompröva befintliga ledningsrätter. Exploatören bekostar dessa åtgärder som är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Det behövs en ny ledningsrätt för Tekniska verkens dagvattenmagasin inom del av fastigheterna Laken 3 och Laken 5.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Fastighetsägare som deltar i framtagandet av detaljplanen är:

| Fastighet | Fastighetsägare |
|------------------|--------------------------------|
| Lagerkransen 2 | Tekniska verken i Linköping AB |
| Lagunen 1 | Heimstaden Berga AB |
| Laken 3 | Fastica Berga AB |
| Laken 4 | Heimstaden Berga AB |
| Laken 5 | Fastica Berga AB |
| Tändstiftet 1 | Linköpings kommun |
| Vimanshäll 1:1 | Linköpings kommun |
| Österberga 1:1 | Linköpings kommun |

Fastighetsrättsliga konsekvenser och övriga förändringar

Lagerkransen 2

Fastigheten får utökad byggrätt för teknisk anläggning.

Lagunen 1

Fastigheten får utökad byggrätt för bostäder och centrumändamål.

Markområde som planläggs som allmän plats (TORG) ska genom fastighetsreglering överföras till den kommunala fastigheten Österberga 1:1. Kommunen avser att träffa överenskommelse om fastighetsreglering med fastighetsägaren.

Markområde som planläggs som kvartersmark ska exploateras och kan komma att avstyckas från stamfastigheten och bilda ny fastighet för bostadsändamål.

Inom fastigheten finns ett avtalsservitut (05-IMS-63/135.2) som omfattar ledningar med mera, till förmån för fastigheterna Kallerstad 1:51 och 1:54 samt Tannefors 1:92. Servitutsavtalet är tecknat 1962-11-17 och inskrivet på Lagunen 1, men hos Riksarkivet saknas kartbilaga till det inskrivna avtalsservitutet. Efter dialog med Tekniska verken i Linköping AB (fastighetsägare till Kallerstad 1:51 och 1:54 samt Tannefors 1:92) avser detta servitut inom Lagunen 1 sannolikt det ledningspaket för dagvatten, vatten samt spillvatten som passerar genom Lagunen längst i söder, från Hovetorpsgatan och vidare österut. Detta skulle innebära att den del av Lagunen 1 som ingår i planområdet inte belastas av avtalsservitut (05-IMS-63/135.2).

Laken 3

Fastigheten får utökad byggrätt för bostäder, centrum, vård och kontor.

Markområde som planläggs som kvartersmark B (bostäder) inom kvarter 3 ska överföras till Laken 5 genom fastighetsreglering. Det markområde som planläggs som kvartersmark CDKP (centrum, vård, kontor och parkering) kan komma att avstyckas från stamfastigheten och bilda en ny fastighet. Markområdet söder om kvarter 1, som planläggs som B (bostäder), ska överföras till Laken 4 genom fastighetsreglering.

Två markområden av fastigheten planläggs som allmän plats (GATA/TORG) och ska genom fastighetsreglering överföras till den kommunala fastigheten Österberga 1:1. Kommunen avser att träffa överenskommelse om fastighetsreglering med fastighetsägaren.

De båda områden som planläggs som kvartersmark P (parkering) kan komma att avstyckas genom tredimensionell fastighetsbildning och bilda nya fastigheter.

Ledningsrätt för dagvattenmagasin, till förmån för Tekniska verken avses att bildas, se vidare under rubrik *Ledningsrätt och övriga rättigheter*.

Servitut inom fastigheten behöver upphävas i och med detaljplanens genomförande, se vidare under rubrik *Servitut*.

Befintliga servitut behöver upphävas, se vidare under rubrik *Servitut*.

Det finns ett inskrivet avtalsservitut (akt 09/6781) på Laken 4 till förmån för Laken 3 för vatten, se vidare under rubrik *Servitut*.

Laken 4

Fastigheten får utökad byggrätt för bostäder.

Markområdet inom Laken 3 (söder om kvarter 1) som planläggs som B (bostäder) ska överföras till fastigheten genom fastighetsreglering

Det markområde som planläggs som allmän plats (GATA/TORG) ska överföras till kommunala fastigheten Österberga 1:1 genom fastighetsreglering. Kommunen avser att träffa överenskommelse om fastighetsreglering med fastighetsägaren.

Inom fastigheten finns ett pågående ledningsrättsärende för fjärrvärme (E237184), se vidare under rubrik *Ledningsrätt samt övriga rättigheter*.

Befintligt servitut behöver upphävas, se vidare under rubrik *Servitut*.

Det finns ett inskrivet avtalsservitut (akt 09/6781) på Laken 4 till förmån för Laken 3 för vatten, se vidare under rubrik *Servitut*.

Laken 5

Fastigheten får utökad byggrätt för bostäder.

Det markområde som planläggs som kvartersmark CP (centrum, parkering) inom kvarter 2 ska överföras till Laken 3 genom fastighetsreglering.

Ledningsrätt för dagvattenmagasin till förmån för Tekniska verken avses att bildas, se vidare under rubrik *Ledningsrätt och övriga rättigheter*.

Två officialservitut (0580-2018/3.1 samt 0580-2018/3.2) till förmån för fastigheten inom Laken 3 behöver upphävas i och med detaljplanens genomförande, se vidare under rubrik *Servitut*.

Tändstiftet 1

Fastigheten får utökad byggrätt för bostäder. Det markområde som planläggs som allmän plats (GATA) ska genom fastighetsreglering överföras till den kommunala fastigheten Vimanshäll 1:1.

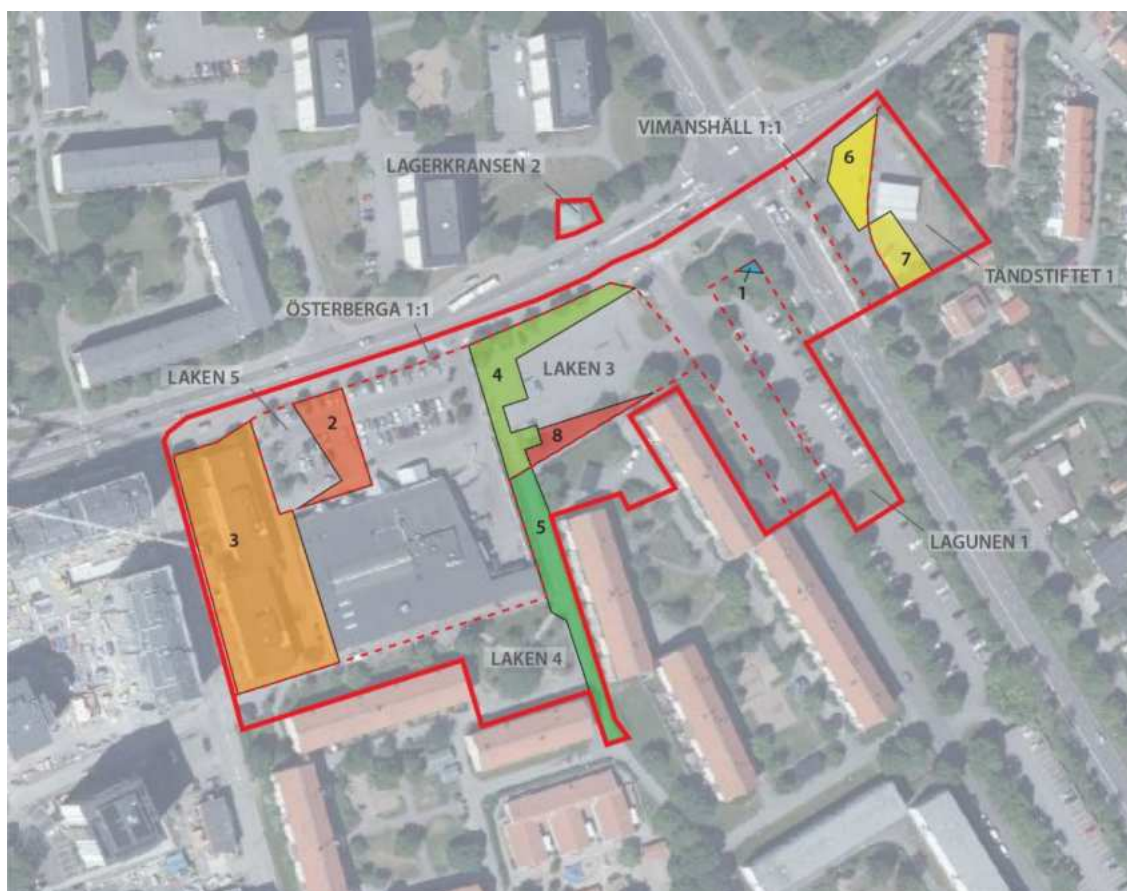
Vimanshäll 1:1

Det markområde som planläggs som kvartersmark ska överföras till Tändstiftet 1 genom fastighetsreglering. Ett område av fastigheten planläggs som allmän plats (GATA), vilket bekräftar dagens användning.

Österberga 1:1

Ett område av fastigheten planläggs som allmän plats (GATA, TORG).

Detaljplanens genomförande innebär att följande markområden kommer att överföras mellan fastigheter genom fastighetsregleringar:



Kartan visar planområdet (röd heldragen linje), dagens fastighetsgränser (röda streckade linjer) samt delområden (markerade i olika nummer/färger) där fastighetsbildning krävs för detaljplanens genomförande.

I tabellen nedan redovisas respektive delområdes (1-8) area samt vilka fastigheter som är berörda av respektive fastighetsreglering.

| Delområde | Ungefärlig areal (kvm) | Från fastighet | Till fastighet |
|-----------|------------------------|----------------|----------------|
| 1 | 18 | Lagunen 1 | Österberga 1:1 |
| 2 | 473 | Laken 5 | Laken 3 |
| 3 | 2765 | Laken 3 | Laken 5 |
| 4 | 866 | Laken 3 | Österberga 1:1 |
| 5 | 724 | Laken 4 | Österberga 1:1 |
| 6 | 373 | Vimanshäll 1:1 | Tändstiftet 1 |
| 7 | 300 | Tändstiftet 1 | Vimanshäll 1:1 |
| 8 | 222 | Laken 3 | Laken 4 |

Fastighetsbildning

I och med att planförslaget upphävs tomtindelning akt 0580K-1273A:1, se vidare rubrik Bestämmelser om fastighetsindelning med mera.

Fastighetsbildning avseende uppdelande av fastigheterna i kvartersmark respektive allmän plats bekostas av exploatören efter ansökan till Lantmäteriet. Detaljplanen möjliggör för fastighetsbildning inom kvartersmark. Det är ägaren till berörd fastighet som hos Lantmäterimyndigheten ansöker och bekostar lantmäteriförrättning som enbart berör kvartersmark, så som avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggning. Exploatören planerar för bildande av två bostadsfastigheter inom kvarter 3. Bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar och rättigheter bekostas av fastighetsägarna till de fastigheter som har nytta av rättigheten. Omprövning av befintliga rättigheter (se rubrik *Servitut*) bekostas av berörd exploatör.

Kommunen avser att träffa överenskommelse om fastighetsreglering med de fastighetsägarna där delområden av fastigheterna planläggs som allmän plats.

Tredimensionell fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör tredimensionell fastighetsbildning inom kvartersmarken.

Bestämmelser om fastighetsindelning m.m.

Följande fastigheter inom planområdet berörs av befintliga tomtindelningsbestämmelser: Lagunen 1 (akt 0580-165/61), Tändstiftet 1 (akt 0580K-1273A:1) samt Lagerkransen 2 (0580K-544:2). Enligt fastighetsregistret är den tidigare tomtindelningen för Laken 4 redan upphävd (akt 0580K-802).

Tomtindelningen för Lagerkransen 2 kan ligga kvar, då planförslaget möjliggör en ökad byggrätt inom fastigheten, men inte innebär att fastighetens storlek behöver ändras. I planförslaget införs inga nya bestämmelser om fastighetsindelning eller minsta fastighetsstorlek inom planområdet.

Tomtindelningsbestämmelse akt 0580K-1273A:1 upphör att gälla inom planområdet. Bestämmelsen reglerar att tidigare tomtindelningsbestämmelser inom planområdet slutar att gälla i och med att detaljplanen vinner laga kraft.

Tomtindelningsbestämmelse akt 0580-165/61, som gäller för Lagunen 1 berörs inte av denna detaljplan utan planeras att upphävas i en separat upphävandeprocess.

Upphävandet av de befintliga tomtindelningarna för Tändstiftet 1 samt Lagunen 1 krävs för att kunna genomföra den fastighetsindelning som detaljplanens struktur bygger på.

Gemensamhetsanläggningar, fastighetssamverkan

Exploatörerna planerar för att nya gemensamhetsanläggningar ska bildas inom kvartersmarken.

En gemensamhetsanläggning (g_1 i plankartan) behöver bildas för att reglera den gemensamma kvartersgatan inom Laken 4 (söder om kvarter 2 inom Laken 3), eftersom de planerade bostädernas entréer inom kvarter 2 kommer att vara vända ut mot kvartersgatan.

En gemensamhetsanläggning (g_1 i plankartan) behöver bildas för att reglera den gemensamma kvartersgatan inom Laken 4 (söder om kvarter 1 inom Laken 3), eftersom det finns gemensamma behov så som cykelplatser och kvartersgata här.

Exploatören, såsom fastighetsägare samt ägare till nybildade fastigheter som ska ha andel i en gemensamhetsanläggning kan ansöka hos lantmäterimyndigheten.

En gemensamhetsanläggning (g_1 i plankartan) behöver bildas inom Laken 3 och 4 (söder om kvarter 1), för att bland annat ersätta det befintliga officialservitut (akt 0580-10/160.1) som ska upphävas.

Gemensamhetsanläggningar kan bli aktuella att bildas för att hantera fastigheters gemensamma behov, se rubrik *Parkering och mobilitet*.

Om det blir aktuellt att 3D-bilda fastighet för exempelvis garage kan det i samband med att fastigheten avstyckas bildas gemensamhetsanläggning för funktioner som nyttjas av både fastigheten för garage samt centrumändamål och bostäder. Funktioner som är aktuella att lösa gemensamt kan vara in-/utfart, ledningar i byggnaden, tak, väggar, entréer, teknikutrymmet etcetera.

Servitut

Befintliga servitut inom Laken 3 för in- och utfart (akt 0580-2018/3.1) till förmån för Laken 5 samt servitut för handikapparkering (akt 0580-2018/3.2) till förmån för Laken 5 ska upphävas. Dessa båda rättigheter kommer inte längre att behövas då detaljplanen ändrar markanvändningen inom både Laken 3 och Laken 5.

Befintligt servitut inom Laken 3 för utfart (akt 0580-10/160.1) till förmån för Laken 4 ska upphävas. Utfart kan inte ske i detta läge när detaljplanen genomförs, eftersom detaljplanen ändrar markanvändningen. Laken 3 behöver servitutsområdet för behov som genereras av den byggrätt som detaljplanen möjliggör inom kvarter 1.

Befintligt servitut för utfart (område z) till förmån för Laken 3 inom Laken 4 (akt 0580-10/160.3) kan minskas, då del av servitutet inte behövs när detaljplanen genomförs och en gemensamhetsanläggning kommer att bildas för ett område inom Laken 4. I plankartan redovisas aktuellt området med g_1 (markreservat för gemensamhetsanläggning), inom ett område från Ridderstadsgata och vidare längs med gränsen till Laken 3, där det idag finns en befintlig kvartersgata.

Det finns ett inskrivet avtalsservitut (akt 09/6781) på Laken 4 till förmån för Laken 3 för att förse Laken 3 med vatten via ledningar från Laken 4 där anslutning till allmän ledning finns.

Laken 3 har rätt att vidmakthålla, underhålla och vid behov förnya ledningar för kallvatten från Laken 4, rätt att få vattenleverans via ledningen samt rätt att ha tillträde för uppsättning, underhåll och avläsning av undervattenmätare i byggnad inom Laken 4. Det inskrivna avtalsservitutet saknar kartbilaga.

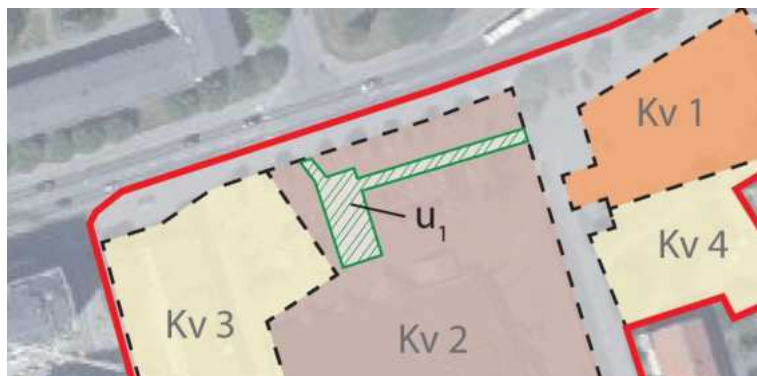
Upphävande av ett officialservitut sker genom en lantmäteriförrättning efter att berörd fastighetsägare ansöker hos Lantmäterimyndigheten, som även prövar frågan om någon fastighetsägare har rätt till ersättning vid servitutets upphävande.

Om byggnaden inom kvarter 1 (idag inom Laken 3) lokaliseras inom en egen fastighet behöver ett nytt servitut bildas till förmån för den nya fastigheten. Servitutet behöver ge den nya fastigheten rätt till in- och utfart inom Laken 3.

Behov av parkeringsplatser inom annan fastighet är tänkt att säkerställas med avtalsservitut alternativt hyresavtal, men skulle även kunna komma att hanteras via officialservitut eller gemensamhetsanläggning. Berörda parkeringsplatser inom planområdet är dels garaget under kvarter 2 (som är tänkt för de både byggnaderna inom kvarter 3), garaget i kvarter 1 (som även är tänkt att används för kunder till verksamhet inom kvarter 2), markparkeringen inom Lagunen 1 (som kan komma att nyttjas av boende inom Laken 4) samt markparkeringen inom Laken 4 (som kan komma att nyttjas av boende inom kvarter 5).

Ledningsrätter samt övriga rättigheter

Ledningsrätt ska bildas inom Laken 3 för ett dagvattenmagasin med tillhörande tekniska anläggningar som Tekniska verken ska anlägga.



Grön markering redovisar markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Inom fastigheten Laken 4 finns ett pågående ärende för ledningsrätt för fjärrvärme hos lantmäteriet (E237184). Det område som berörs av ledningsrättsförrättningen löper från Ridderstadsgata och vidare österut, se ungefärligt utbredning i bilden nedan.



Grön markering visar ungefärligt läge för tillkommande markreservat för fjärrvärme. Markreservatet är inte med i plankartan.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Framtagandet av detaljplanen bekostas av exploatörer som deltar i planarbetet och kostnadsansvaret beskrivs i framtagna ramavtal. Kommunen kommer inte ta ut någon planavgift i samband med bygglov.

Kommunala investeringar och kostnader

I samband med tecknande av exploateringsavtal kommer ett exploateringsbidrag att utgå för att täcka kommunens kommande ombyggnad av allmän plats till följd av detaljplanens genomförande. Kostnaderna kommer att fördelas mellan fastighetsägarna/exploatörerna till Laken 3, 4 och 5, Lagunen 1 samt Tändstiftet 1 som ingår i detaljplanen utefter skälig nytta, kostnadsansvaret kommer att tydliggöras i exploateringsavtalet.

Kommunen bedöms få en viss utökad driftkostnad till följd av ett utökat driftansvar genom att två områden i anslutning till Söderleden planläggs som TORG (tidigare kvartersmark) samt att ett område planläggs som GATA (tidigare kvartersmark) för en allmän gång- och cykelväg i nord-/sydlig riktning genom planområdet.

Exploatörens investeringar

Exploatörerna kommer göra investeringar på kvartersmark i form av nybyggnation samt rivning av en byggnad mot Ridderstads gata. Byggnaden kan inte finnas kvar när kvarter 3 ska bebyggas enligt detaljplanen. Exploatörerna kommer även få vara med och bekosta ombyggnationen samt anläggande av allmän platsmark i form av exploateringsbidrag.

Det är ägaren till berörd fastighet som hos Lantmäterimyndigheten ansöker och bekostar lantmåteriförrättning som enbart berör kvartersmark, så som avstyckning och bildande av

gemensamhetsanläggning. Frågan om fördelningen av kostnaden för Lantmäteriförrättning och eventuell ersättning regleras i ett separat avtal mellan parterna, eller genom beslut av Lantmäterimyndigheten.

Fastighetsbildning mm

Då detaljplanen vinner laga kraft krävs fastighetsbildningsåtgärder för att möjliggöra detaljplanens genomförande. Kostnader för de fastighetsbildningsåtgärder som uppstår för att möjliggöra detaljplanens genomförande kommer att regleras i överenskommelse mellan fastighetsägarna.

Gemensamhetsanläggningar

I samband med detaljplanens genomförande bör en, eller flera, gemensamhetsanläggningar bildas för områden inom kvartersmark. Bildande av gemensamhetsanläggning kan ske först efter att detaljplanen har vunnit laga kraft och görs av Lantmäterimyndigheten efter inkommen ansökan från en eller flera berörda fastighetsägare. Förrättningskostnaden betalas av de delägande fastigheterna i respektive gemensamhetsanläggning.

Lantmäterimyndigheten gör en prövning av delägande fastigheter och deras andelstal för utbyggnad, drift etc. I anläggningsförrättningen avgörs mer exakt hur stora områden som behöver ianspråk tas från respektive fastighet. Det är de deltagande fastigheterna i gemensamhetsanläggningen som ska bekosta utbyggnad och betala ersättning för markinträng. Ett alternativ är att parterna själva kommer överens om ersättning i det enskilda fallet. Om parterna inte kommer överens kan Lantmäterimyndigheten besluta om ersättning.

Vid upphävande av servitut i en anläggningsförrättning prövas även frågan om någon fastighetsägare har rätt till ersättning vid nyttjanderättens upphävande.

Ledningsåtgärder

Om byggnation på kvartersmark föranleder att åtgärder på ledningsnätet behöver göras så ska åtgärden bekostas av exploatören.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter erläggs enligt taxa. För mer information, kontakta Tekniska verken.

Bygglov och anmälan

Avgift för bygglov eller anmälan erläggs enligt Linköpings kommuns Plan- och bygglovstaxa.

Tekniska/anläggningsfrågor

Utbyggnad av allmän plats

Allmän plats kommer att byggas ut av Linköpings kommun efter det att byggnation inom kvartersmarken har färdigställts, eller tidigast då fasadarbetena har avslutats för byggnation inom kvartersmarken. Innan detaljplanen har vunnit laga kraft ska en bygglogistikplan tas fram för att tydliggöra hur utbyggnad av detaljplanen ska ske och i vilka skeden byggnation av allmän platsmark kan påbörjas.

Parkering

Parkering möjliggörs inom respektive fastighet alternativt i gemensamma parkeringsgarage för byggnaderna inom kvarter 1, 2 och 3 (Laken 3 och 5).

Teknisk försörjning

Dricksvatten och spillvatten

Tekniska verken är huvudman för det allmänna vatten- och avloppsnätet inom detaljplanen. Tekniska verken svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Flera av fastigheterna är idag anslutna till VA-nätet. Nya anslutningspunkter kan komma att behövas till följd av ny fastighetsindelning. Idag är exempelvis inte Lagunen 1 ansluten till det allmänna vatten- och avloppsnätet.

Ny anslutningsavgift kan komma att behöva erläggas till Tekniska verken enligt gällande taxa.

Dagvatten

Dagvatten på kvartersmark ska hanteras lokalt. Flera av fastigheterna är idag anslutna till dagvattennätet. Nya ledningar kan komma att behöva anläggas, bland annat är Lagunen 1 inte ansluten till dagvattennätet. Ny anslutningsavgift kan komma att behöva erläggas till Tekniska verken enligt gällande taxa.

Tekniska verken är huvudman för dagvattennätet och svarar för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Tekniska verken som VA-huvudman samt Linköpings kommun har ansvar för omhändertagande av dagvatten genom anläggande och drift av föreslagna dagvattenlösningar som förläggs inom allmän platsmark. Då det i anslutning till planområdet inte finns något lämpligt läge inom allmän plats för att förlägga det dagvattenmagasin som planläggningen genererar, kommer Tekniska verken som VA-huvudman att anlägga ett dagvattenmagasin inom kvartersmark (inom del av Laken 3 och 5, se område u₁ i plankartan).

Fjärrvärme/fjärrkyla

Tekniska verken är huvudman för det allmänna fjärrvärmenätet och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt. Befintlig bebyggelse inom planområdet är idag ansluten till fjärrvärmenätet. I anslutning till planområdet finns det inget utbyggt nät för fjärrkyla. Nya anslutningar till fjärrvärmenätet kan komma att behövas för tillkommande bebyggelse, exempelvis till Lagunen 1 samt Tändstiftet 1.

Ny anslutningsavgift kan komma att behöva erläggas till Tekniska verken enligt gällande taxa.

EI

Tekniska verken är huvudman för elnätet och ansvarar för elförsörjningen till området. Inom Lagerkransen 2, som ingår i planområdet, finns en befintlig transformatorstation.

Detaljplanen möjliggör att transformatorstationen kan utökas i storlek, för att svara upp till det ökade behov av elförsörjning inom området.

Fastigheterna inom planområdet är idag anslutna till elnätet. Ny servisanslutning och anslutningsavgift kommer att behöva erläggas till Tekniska verken enligt gällande taxa, då detaljplanen möjliggör nya byggnader. Tekniska verken Nät anvisar vid behov till ny anslutningspunkt.

Tele och opto

Fiber- och optoledningarna finns redan utbyggt i området. Utsikt nät ansvarar för framdragande, drift och skötsel av fiber/opto.

Ny anslutningsavgift kan komma att behöva erläggas till nätägaren enligt gällande taxa.

Avfall

Från och med 1 januari 2024 eller senast 1 januari 2027 ska förpackningar av papper, plast, glas och metall samt tidningar samlas in fastighetsnära i anslutning till insamlingen av mat och restavfall, enligt förordningen (2022:1274) om producentansvar för förpackningar. Idag finns inga tydliga direktiv avseende avstånd från bostad till samlingsplats. Frågan avseende avstånd gällande fastighetsnära insamling är under handläggning samt hur detta ska hanteras framgent.

Tekniska verken ansvarar för avfallshantering i området. I den nya bebyggelsen kommer bland annat miljörum att anläggas, se vidare under avsnitt *Avfallshantering*.

Skyddsrum

Inom planområdet finns ett skyddsrum med 196 skyddsrumspplatser. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) bevakar frågan om skyddsrum och det krävs tillstånd från MSB innan skyddsrum rivs. Det är exploatörens ansvar att föra dialog med MSB om rivning samt eventuell byggnation av nytt skyddsrum.

Geoteknik

Byggnader över två våningar kräver sannolikt grundläggning med någon form av åtgärd, så som pålning eller kompensationsgrundläggning.

Det är exploatörens ansvar att i byggskedet utreda hur grundläggningen ska ske och hur konstruktionen ska genomföras för att inte skada angränsande befintlig bebyggelse och anläggningar, samt att grundläggningen utförs så att inte grundvattennivån påverkas i området.

Prövning enligt annan lagstiftning

De åtgärder som ska göras gällande fastighetsbildning, så som fastighetsreglering för förändring av fastighetsindelning, kommer att prövas enligt Fastighetsbildningslagen.

De åtgärder som ska göras gällande skyddsrum, så som eventuell förändring av befintligt skyddsrum, kommer det att prövas enligt Lag om skyddsrum.

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

Enligt PBL 2 kap. § 2 syftar lagen till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov och att marken ges en sådan användning att det medför god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 3 kap. 1-8 § Miljöbalken ska tillämpas vid planläggning. Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3 kap i Miljöbalken.

Riksintresse för luftfarten

Linköpings flygplats med kringanläggningar, till exempel in- och utflygningsområden, är av riksintresse för luftfart. Planområdet ligger inom influensområde för Linköpings flygplats/SAAB:s flygfält. Hinderfrihet för SAAB:s flygfält är +97,4 meter över havet (RH 2000) inom aktuellt område. I planförslaget ingår ingen bebyggelse över angiven plushöjd. Detaljplanen bedöms därmed inte utgöra något hinder för riksintresset.

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.

Luft

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen för luft påverkas.

Buller

Enligt miljökvalitetsnormen för buller ska det eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Då den planerade bebyggelsen är genomförbar utan

att medföra skadliga effekter på människors hälsa, enligt beskrivningen under rubriken *Omgivningsbuller*, bedöms därmed miljö kvalitetsnormen för buller inte överskridas.

Vatten

Huvudavrinningsområdet för planområdet är Motala Ström – ID SE67000. Tinnerbäcken är recipient för dagvattnet från planområdet. Den aktuella sträckan av recipienten har ID MS_CD: WA20211441 och mynnar i Stångån.

Tinnerbäcken är i dagsläget klassad med måttlig ekologisk status. De huvudsakliga miljöproblemen är vandringshinder, fysisk påverkan, övergödning och miljögifter. Aktuell miljö kvalitetsnorm är god ekologisk status år 2027- 2033 beroende på vilken kvalitetsfaktor som avses. Övergödningen har tidsfrist till år 2033, övriga kvalitetsfaktorer till år 2027. För att förbättra statusen behöver vandringshinder åtgärdas, liksom vattendragets form. Näringsämnen som bidrar till övergödningens problematiken, främst från urban markanvändning, behöver minskas.

Den kemiska statusen uppnår enligt VISS (2024) inte god status på grund av polybromerade difenyletrar (PBDE), kvicksilver (Hg) och PFOS. Tinnerbäcken innehåller även andra PFAS-föreningar än PFOS enligt Länsstyrelsen. PBDE och kvicksilver (Hg) finns i för höga halter i alla svenska vattendrag på grund av atmosfärisk deposition, vilket gör att dessa ämnen oftast är undantagna för miljö kvalitetsnormerna då det inte är rimligt att genomföra renande åtgärder av dessa ämnen i dagsläget.

Detaljplanen innebär ingen ytterligare hårdgörning av planområdet, utan åtgärder föreslås för hantering av dagvattnet som kommer leda till en minskning av föroreningsmängder och halter. Utförligare beskrivning av föreslagna åtgärder finns under rubriken *Dagvattnet* i avsnittet *Miljö- och riskfaktorer*.

Detaljplanen bedöms inte innebära någon ökad påverkan på miljö kvalitetsnormer för ytvatten och grundvattnet, utan de bedöms förbättras eller förbli oförändrade.

Skyddade områden enligt 7 kap. Miljöbalken

Biotopskydd

Längs Vistvägen, Hovetorpsgatan och Söderleden finns alléer som bedöms omfattas av generellt biotopskydd.

Längs med Söderleden, på fastigheten Laken 3, finns en allé med fem glanslindor som kommer att behöva tas bort för att möjliggöra byggnation av kvarter 1 samt flytt av busshållplats till nytt läge. Dessa träd föreslås kompenseras inom planområdet.

Längs Vistvägen och Hovetorpsgatan finns två långa trädalléer. Där kommer några av träden i den norra delen behöva tas bort för att möjliggöra byggnation av kvarter 5 och ta hand om nivåskillnader vid det nya torget. Totalt bedöms åtta skogslönnar och ett äppelträd behöva tas bort. Dessa träd föreslås kompenseras inom planområdet.

För ett antal träd kommer långsträckta grenar och rötter behöva beskäras in, men detta ska utföras så att trädets livslängd inte försämras.

En dispensansökan med beskrivning av påverkan och föreslagna kompensationsåtgärder kommer att skickas till länsstyrelsen i samband med samrådet för detaljplanen.



Röda punkter markerar de träd som omfattas av generellt biotopskydd och som bedöms behöva tas bort i och med detaljplanens genomförande.

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 *Undersökningen om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan*. Undersökningen har resulterat i att ingen utförlig miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram, men en kortare beskrivning och bedömning av nedan stående miljöaspekter görs här.

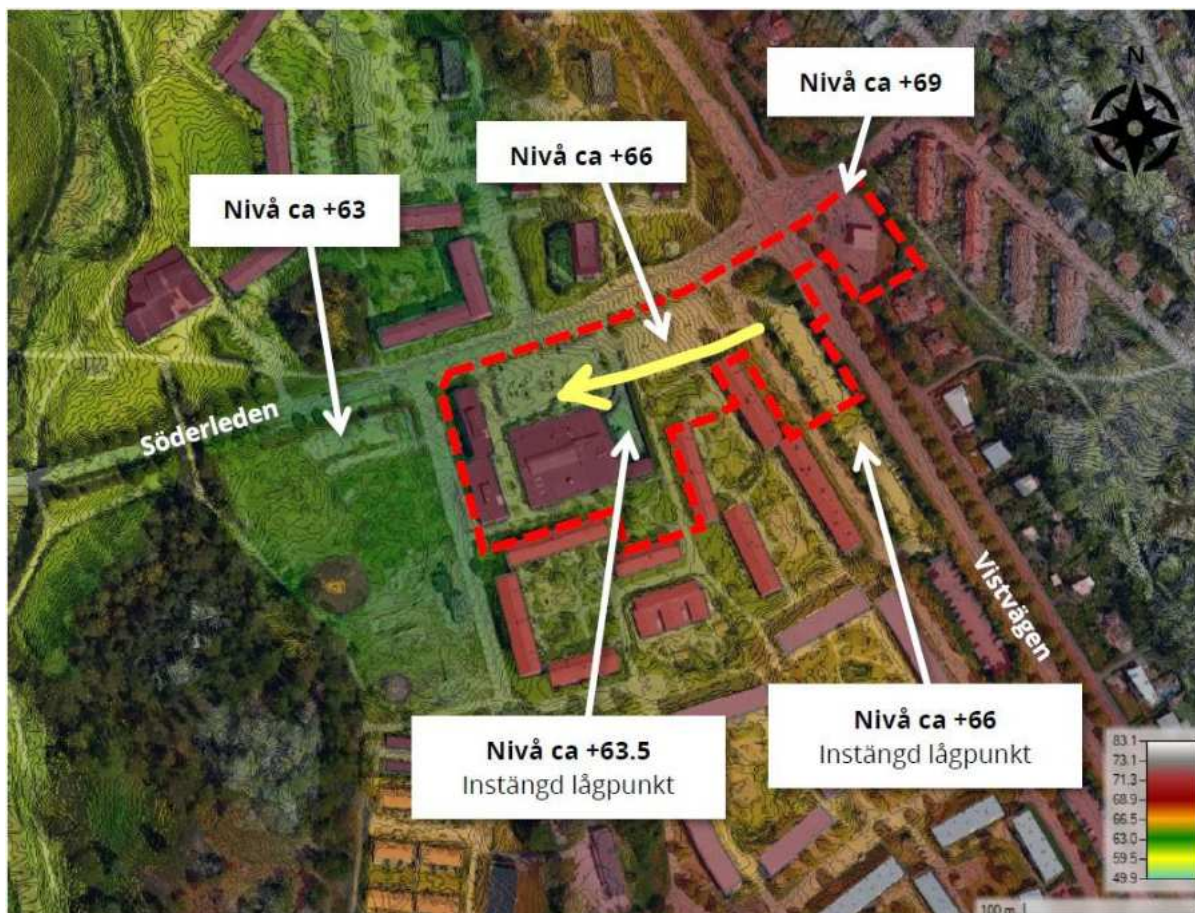
Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för spillvatten, dricksvatten och dagvatten.

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram av Dämningsverket (2024) som underlag till detaljplanen. I utredningen beskrivs förutsättningar och förslag till lösningar som presenteras kortfattat nedan.

Planområdet består i dagsläget främst av hårdgjorda ytor som parkeringsytor, gångytor, lokalgator och takytor. I östra delen av området finns en bensinstation. Planområdet lutar från högsta punkten i det nordöstra hörnet ner åt väster längs med Söderleden. Geologiskt

består planområdet till största del av glacial lera och genomsläppligheten i marken är generellt sett dålig på grund av det. Att använda infiltration som huvudsaklig dagvattenhanteringsmetod bedöms därmed inte vara lämpligt.



Bilden visar höjdreliëf av utrednings- och planområdet. Gula pilar visar den översiktliga lutningen. (Dämningsverket 2024)

Dagvattnet inom planområdet leds idag mot Tinnerbäcken i två olika huvudledning, en som går i Söderleden och en som går söder om planområdet, parallellt med Söderleden. De båda ledningarna går sedan samman för att därefter ledas ut i Tinnerbäcken. Enligt Tekniska verken, som är VA-huvudman, är det befintliga ledningsnätet i området troligen dimensionerat för ett 2-årsregn.

I Linköpings kommun delas ansvaret att hantera dagvatten inom planområdet mellan tre olika parter. För fastighetsägare är målet att fördröja dagvatten på kvartersmark motsvarande 10 mm nederbörd på reducerad yta. Kommunen är ansvarig att fördröja dagvatten på kommunal allmän plats motsvarande 10 mm nederbörd på reducerad yta. VA-huvudmannen (Tekniska verken) ansvarar för fördröjning för hela planområdet till en nivå som motsvarar ett 20-årsregn inklusive klimatfaktor. Den volym som kan hanteras inom ramen för kommunens ansvar för allmän plats kan räknas bort från den totala volymen som VA-huvudmannen ansvarar för. Det kan dock inte det dagvatten som hanteras av fastighetsägare på kvartersmark, då den inte går att säkerställa juridiskt.

Den volym som enligt målsättningen ska hanteras på den föreslagna kvartersmarken inom planområdet motsvarar totalt cirka 130 m³. Dagvattenutredningen föreslår att dagvatten på kvartersmark hanteras genom lösningar som till exempel skelettjordar eller regnträdgårdar i anslutningar till tak eller hårdgjorda ytor.

Den fördröjning som ska hanteras inom allmän plats, som en del av kommunens ansvar, motsvarar enligt dagvattenutredningen cirka 55 m³. Utredningen föreslår ett antal åtgärder som skulle kunna användas. Enkla lösningar är främst ytliga nedsänkta grönytor som kan dräneras och/eller dämmas med enkla tekniska lösningar. Mer avancerade lösningar är exempelvis skelettjordar och regnträdgårdar som kräver mer skötsel och mer omfattande projektering. Möjliga tillgängliga ytor som redovisas i dagvattenutredningen är i torgytorna samt längs med det nord-sydliga stråket på allmän plats som går genom planområdet. Exakt utformning och placering av kommunens dagvattenåtgärder tas fram i projekteringskedet.

Delar av allmän plats inom planområdet som utgörs av de befintliga gatorna Vistvägen, Söderleden och Hovetorpsgatan bidrar till det behov av fördröjning som beskrivs i dagvattenutredningen. Då dessa ytor hyser befintliga trafiklösningar som planeras att bevaras är möjligheten att fördröja vatten från dessa delar inom planområdet begränsad. Orsaken är dels befintliga höjdförutsättningar och dels befintliga ledningar som går i gaturummet. Även det kommer att utredas mer detaljerat i senare projekteringskedet.

VA-huvudmannens fördröjningsbehov uppgår enligt dagvattenutredningen till en volym på 221 m³. I dagvattenutredningen har ett schematiskt förslag till nytt dagvattenledningsnät inom planområdet skissats upp för att visa hur dagvattenhanteringen kan lösas med den nya bebyggelsen. Syftet med dagvattennätet blir att leda dagvattnet till ett nytt underjordiskt magasin som anläggs och driftas av Tekniska verken och som placeras under markparkeringen inom kvartersmark i anslutning till Söderleden.

Utredningen föreslår där ett kassetmagasin med sedimenteringsfunktion med en ungefärlig kapacitet i volym på cirka 220 m³. Magasinets underkant hamnar cirka 3 meter under befintlig marknivå och således under grundvattenytan. Förslagsvis görs magasinet därför tätt så att grundvatten inte ska läcka in i det. Detta behöver undersökas vidare i senare detaljprojekteringskede.

Angående rening av dagvattnet visar föroreningsberäkningarna i dagvattenutredningen att framtida föroreningsbelastning [kg/år], inkl. rening minskar för samtliga ämnen, om de föreslagna reningsåtgärderna, i form av ett kassetmagasin med sedimenteringsfunktion, genomförs. Helt utan reningsåtgärder sker en ringa ökning av kväve (N) och arsenik (As). Zink (Zn) och fosfor (P) ligger även inklusive reningsåtgärder något över Linköpings riktvärden, men det sker en signifikant förbättring som bidrar till att en mindre mängd av dessa ämnen hamnar i recipienten.

Eftersom samtliga mängder och halter minskar med de föreslagna åtgärderna bedöms planen inte riskera att befintlig status för MKN för Tinnerbäcken försämras, eller att detaljplanen äventyrar att en bättre status för MKN kan uppnås i framtiden. Eftersom totalmängderna [kg/år] minskar kan planen snarare bidra till en förbättrad situation i recipienten, ur ett MKN-perspektiv.

Skyfall och översvämning

Vid ett skyfall sker den ytliga avrinningen i riktning från öster till väster i två huvudsakliga stråkar. Ett som går längs planområdets norra kant, främst i Söderleden, och ett som går söder om planområdet. Stråken är uppdelade av bebyggelsen och terrängen i området. Det huvudsakliga avrinningsstråket för skyfallsvattnet inom planområdet går längs med Söderleden.



Figuren visar de två huvudsakliga skyfallsstråken som löper genom området, från öst till väst. Gula pilar visar det norra stråket, rosa pilar visar det södra stråket. (Dämningsverket 2024)

Dämningsverket har som en del av dagvatten- och skyfallsutredningen tagit fram en skyfallsmodell av området i programvaran HEC-RAS (USACE, 2024), se figur nedan. Figuren visar maximala vattendjup vid ett 100-årsregn (CDS, 6 timmar). Modellen tar hänsyn till infiltration, hårdgjorda ytor samt ytfriktion, men inte ledningsnät.

Resultatet i figuren har filtrerats så att följande vattendjup redovisas:

- 0,01 – 0,1 meter visas med grön färg
- 0,1 – 0,3 meter visas med gul färg
- 0,3 – 0,5 meter visas med röd färg
- 0,5 meter eller djupare visas med lila färg



Bilden visar maximala vattendjup vid ett 100-årsregn (Dämningsverket 2024)

Som det går att utläsa av bilden ovan finns det två befintliga lågpunkter som vatten kan ställa sig i inom planområdet, på markparkeringen inom fastigheten Lagunen 1 och vid lastkajen och garaget under kvarter 2. Maximalt vattendjup inom båda områdena är cirka 1,2 meter. Nedströms planområdet finns även ett underjordiskt garage som får vatteninträning.

Utifrån den planerade bebyggelsen och nya höjdsättningen inom planområdet bedöms maxflödet vid skyfall öka något i det norra stråket som går längs Söderleden. Ökningen bedöms dock i utredningen som ringa och bedöms inte innebära en ökad översvämningsrisk.

Höjdsättningen av området ska bevakas under det fortsatta projekteringsarbetet, för att inte försämra situationen vid något av de två stråken, och för att inte skapa nya instängda lågpunkter. Höjdsättningen av området bör särskilt anpassas för att minimera ökat flöde till det södra skyfallsstråket, då det skulle öka risken för stående vatten på Ridderstads gata i anslutning till bebyggelsen inom fastigheten Lavinen 5.

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har gjorts av WSP (2022) för Laken 3 och 5 samt Lagunen 1 och Tändstiftet 1. En kompletterande undersökning för delar av Laken 4 har gjorts av WSP (2024) efter att planområdets omfattning justerats.

Undersökningarna visar att:

- Metallen barium förekommer i halter över KM (känslig markanvändning) i flera prov, främst i naturlig lera. Barium är vanligt förekommande i Linköping.
- Vid parkeringsytorna på Laken 3 och 5 förekommer metallerna bly, arsenik och kadmium i yttlig jord. Oftast i halter över MRR (mindre än ringa risk) och i vissa fall över KM (känslig markanvändning).
- I jord som uttogs nära väggar och under fönster vid byggnaderna på Laken 3 detekterades PCB i halter över KM i samtliga prover.
- På gräsytor på Laken 4 överskrider inga halter riktvärdet för KM. Halter avseende bly och kobolt överskrider Naturvårdsverkets haltgräns för MRR.
- Grundvattnet är tämligen fritt från föroreningar och det finns inte spår av spridning från den konstaterat förorenade bensinmacken (Tändstiftet 1) som ligger uppströms grundvattenriktningen.
- Vid Tändstiftet kunde inget vattenuttag göras från grundvattenröret, men det föreligger ändå en risk att föroreningar kan transporteras med smältvatten.

Föroreningarna inom planområdet bedöms som lindriga och eftersom marken är täckt av hårdgjord yta bedöms det inte föreligga någon hälsorisk vid vistelse. Därmed behöver inga akuta åtgärder vidtas.

För en ändrad markanvändning inom planområdet kommer saneringar att krävas på vissa platser, då PCB och tungmetaller i halter över känslig markanvändning påträffats. I plankartan finns en planbestämmelse som reglerar att startbesked inte får ges för nybyggnation förrän marken sanerats till minst de krav som gäller för känslig markanvändning (KM). Vissa områden inom planområdet innehåller inga halter över KM och dessa ytor behöver således inte saneras. En eller flera avgränsade provtagningar kan komma att krävas. Kompletterande provtagning vid Tändstiftet 1 kan komma att krävas eftersom prover endast har tagits i utkanten av fastigheten.

En anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt § 28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd behöver upprättas innan arbetet påbörjas. Mängden förorenat länshållningsvatten som behöver omhändertas i samband med schaktarbeten bör i möjligaste mån minimeras. Om länshållning krävs behöver hantering och utsläpp stämmas av med tillsynsmyndigheten. Vid ett anmälningsförfarande ska hanteringen ingå.

Omgivningsbuller

Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA.

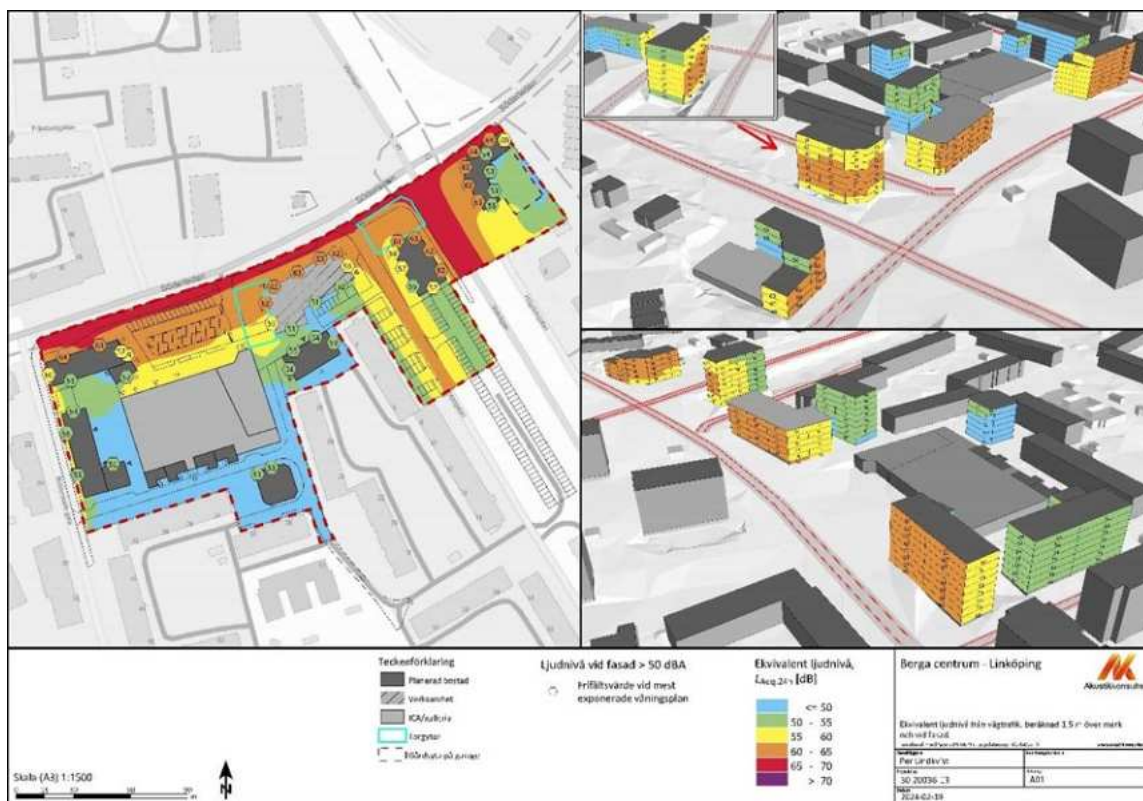
Den bullerutredning som är genomförd (Akustikkonsulten 2023) visar att planområdet kan klara riktvärden för buller vid bostadsbyggnader enligt trafikbullerförordning, SFS 2015:216.

För planerade bostäder närmast Söderleden och Vistvägen överskrider riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid ett antal fasader. Riktvärden kan klaras genom att lägenheter uppförs med genomgående planlösning med minst hälften av bostadsrummen mot sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Alternativt kan lägenheter om högst 35 m² uppföras. För övriga bostadsfasader klaras riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå och lägenheter kan uppföras utan anpassning till det yttre bullret från vägtrafik.

För samtliga bostäder bedöms uteplats eller balkong kunna anordnas så att egen och eller gemensam uteplats klarar riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Eventuellt krävs visa anpassningar av gårdsmiljöerna. Med lämpliga val av fönster och uteluftdon kan riktvärden för trafikbuller inomhus i bostäder klaras och god ljudmiljö erhållas.

I utredningen konstateras att i samband med planerad renovering och ombyggnation av ICA-butik och galleria behöver eventuella yttre installationer som avger buller, exempelvis ventilation, dimensioneras så att riktvärden för verksamhetsbuller klaras vid planerade bostäder. Även buller från leveranser behöver beaktas.

Utredningen rekommenderar också att planerade torgytor bör projekteras så att stadigvarande vistelse undviks närmast Söderleden och Vistvägen som är de främsta bullerkällorna.



Bilden visar ekvivalent ljudnivå från vägtrafik, beräknad 1,5 m över mark och vid fasad (Akustikkonsulten i Sverige AB 2024)

Luftföroreningar

En luftkvalitetsutredning har genomförts för detaljplanen av SLB-analys (2024). Beräkningar har gjorts för halter i luften av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂). Beräkningarna redovisas för ett nuläge år 2022 samt ett nollalternativ och ett utbyggnadsalternativ för år 2035. I nollalternativet undersöks effekterna av framtida ändringar i trafikens sammansättning och ökningen av antal fordon jämfört med nuläget. I utbyggnadsalternativet studeras effekten av den planerade bebyggelsen tillsammans med framtida ändringar i trafiken. I noll- och utbyggnadsalternativet år 2035 ökar trafiken framför allt på Söderleden och Vistvägen, men även på omkringliggande gator.

Utredningen visar att miljö kvalitetsnormen för partiklar (PM10) klaras i utbyggnadsalternativet för år 2035. Den nya bebyggelse som planeras mot Söderleden har en negativ påverkan på luftblandningen på gatan, vilket betyder att förorenad luft inte blandas upp med ren luft på ett lika effektivt sätt. Därför beräknas halterna av PM10 öka jämfört med om ingen ny bebyggelse uppförs, men miljö kvalitetsnormen 50 µg/m³ klaras fortsättningsvis överallt i planområdet. Vid utbyggnad enligt detaljplaneförslaget år 2035 uppnås inte miljö kvalitetsmålet för PM10 vid befintliga och nya husfasader som vetter mot Söderleden, detta gäller både för årsmedelvärde och dygnsmedelvärden.

Utredningen visar också att miljö kvalitetsnormen för kväveoxid (NO_x) 60 µg/m³, klaras med marginal överallt i planområdet i utbyggnadsalternativet år 2035. Jämfört med nuläget ses kraftigt minskande halter trots att trafiken väntas öka på samtliga gator runt Berga centrum. Till år 2035 förväntas utsläppen av kväveoxider från trafiken minska till följd av skärpta avgaskrav. Miljö kvalitetsmålet för kväveoxid (NO₂) klaras år 2035 med marginal i hela planområdet, både för årsmedelvärde och för timmedelvärde.

Generellt beräknas högst halter av både PM10 och NO₂ utmed Söderleden, där trafiken är den primära källan till halter över bakgrundsnivån, och planerade huskroppar försämrar utvädringen ur gaturummet. I gaturummet, intill fasader, är halterna som allra högst. På andra sidan byggnaderna blir halterna betydligt lägre till följd av den avskärmande effekten som huskropparna har. I utredningen rekommenderas att friskluftsintag därför bör placeras på baksidan av byggnaderna. En planbestämmelse om detta har därför formulerats för kvarter 3.

Utredningen rekommenderar att miljöerna vid Söderleden inte bör utformas så att människor uppmuntras att vistas där under allt för långa stunder.

Brand

I utformningen av den föreslagna bebyggelsen och utemiljön har hänsyn tagits till utrymme för uppställning av brandbil i anslutning till byggnaderna. Inga befintliga räddningsvägar påverkas av planförslaget.

Utrymning för den nya bebyggelsen föreslås i huvudsak ske genom trapphus eller med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon. För de fasader som inte är tillgängliga för utrymning med höjdfordon behöver utrymningsmöjligheter säkerställas genom byggnadsteknisk utformning.

Utrymningsstrategi för samtliga kvarter kommer att utredas vidare i samarbete med brandteknisk kompetens i kommande skede.

Fysisk miljö

Bebyggelse

Berga planerades och byggdes ut under 1950-1960-talen och var ett av kommunens första stora utbyggnadsområden. Stadsplanen från år 1957 låg till grund för stadsdelen. Området planerades enligt dåtidens ideal, med bilfria bostadsgårdar och markparkering eller parkeringsdäck i anslutning till gatunätet. Det finns stora gröna ytor mellan husen och entréer till bostäderna är ofta placerade på innergårdarna.

Berga består av flera olika bostadsområden. De olika bostadsområdena skiljer sig karaktärsmässigt sinsemellan, men har samtidigt mycket som förenar dem. Det finns ett påtagligt släktskap i gestaltningen och en gemensam struktur och skala. Bebyggelsen är uppförd i modernistisk stil. Höjdskalet är låg, i två till tre våningar, förutom området Lagerkransen norr om Söderleden, där det finns sex stycken punkthus i sju våningar.

Bostadsbeståndet i Berga domineras av hyresrätter. Det finns cirka 2500 hyresrätter, cirka 500 bostadsrätter och 500 äganderätter i form av radhus och småhus. Direkt söder om planområdet, på Laken 4, finns ett stort bestånd av hyresrätter.

Väster om centrumet i kvarteret Lavinen låg tidigare Berga skola. Den har rivits och under 2020-talet ersatts av ny bostadsbebyggelse i högre skala bestående av både hyresrätter och bostadsrätter.

Öster om planområdet, på andra sidan Vistvägen, ligger stadsdelen Vimanshäll med främst småhusbebyggelse i form av villor och radhus.

Befintlig bebyggelse inom planområdet består av två byggnadskroppar som ritades av arkitekt Lennart Ekenger och uppfördes i mitten av 1960-talet. Den ena byggnaden är i en våning, med underbyggt garage, och innehåller bland annat matbutik, apotek, frisör och restauranger. Den andra byggnaden är i två till tre våningar, med i huvudsak vårdcentral, tandläkarmottagning och öppen förskola. I källaren finns ett skyddsrum.

Centrumanläggningen har byggts om och till under åren och det kommersiella utbudet har varierat. Karaktären har ändrats från torg till köpcentrum. Framför byggnaderna finns stora markparkeringar.

I detaljplanen föreslås befintlig byggnad mot Ridderstads gata ersättas med nya bostadshus. Byggnaden kommer därmed att rivas i och med detaljplanens genomförande. Befintlig byggnad med matbutik planeras att bevaras och fortsatt användas för centrumverksamhet med huvudsaklig inriktning på handel. Byggnaden kommer att renoveras utvändigt och invändigt. Lastgården kommer att byggas in för att bli en mer integrerad del av byggnaden och inte vara öppen för obehöriga. Den södra delen av byggnaden kommer att anpassas och byggas om för att möjliggöra nya bostäder. Då befintlig bebyggelse inte bedöms vara

särskilt värdefull av kulturmiljöskäl förses den inte med rivningsskydd i detaljplanen. Det innebär att byggnaden i framtiden kan komma att ersättas med annan bebyggelse med samma användning och utbredning.

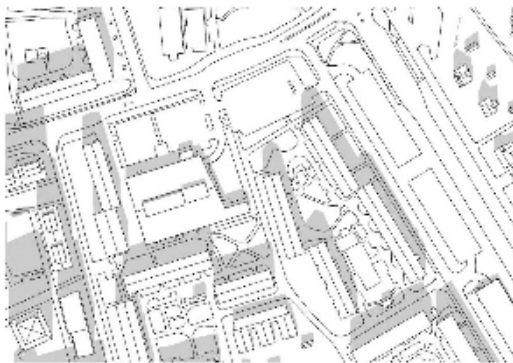
På fastigheten Tändstiftet 1 finns en bensinstation. Bensinstationen kommer att rivas och marken saneras. På platsen föreslås ett nytt bostadshus.

Solljus

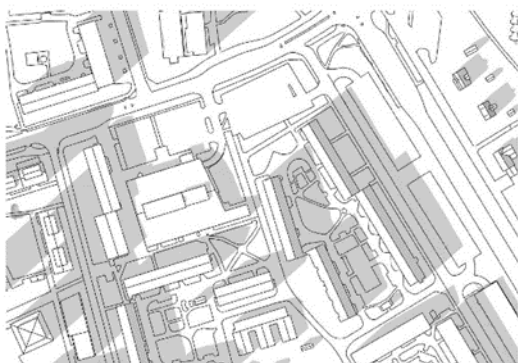
Liljewall arkitekter har tagit fram en solstudie (2024) för att visa solljusförhållandena för planförslaget under vårdagjämning (20 mars) sommaren (20 juni) samt under höstdagjämning (20 september). Solstudierna visar på att planförslaget påverkar befintlig bebyggelse i viss utsträckning vad gäller solljus men planförslagens konsekvenser bedöms som godtagbara. Bilderna nedan visar solljusförhållandena för nuläget i mars, juni och september klockan 9, 12, 15 och 18.



Mars kl.09:00



Mars kl.12:00



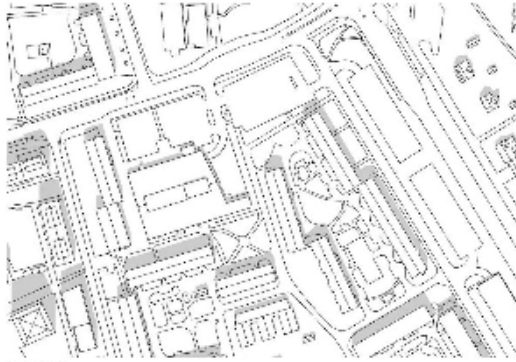
Mars kl.15:00



Mars kl.18:00



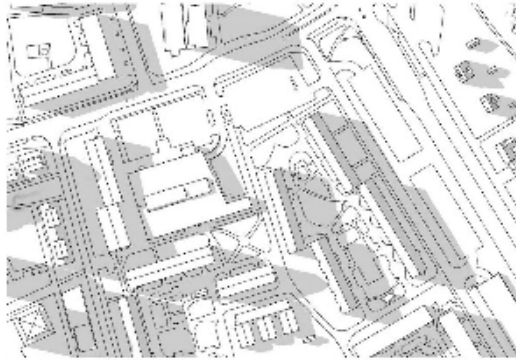
Mars 9:00



Mars 12:00



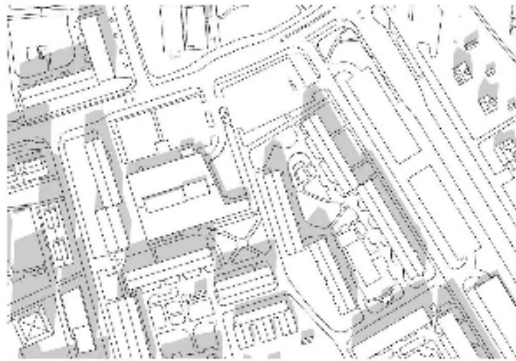
Juni 15:00



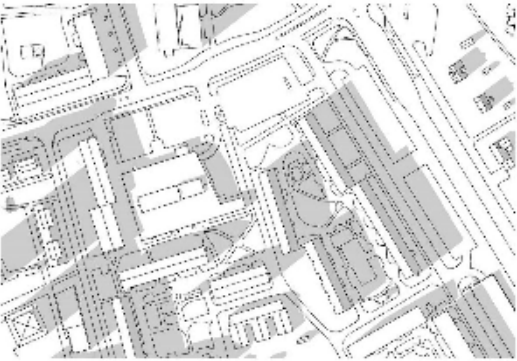
September 15:00



Juni 9:00



September 9:00

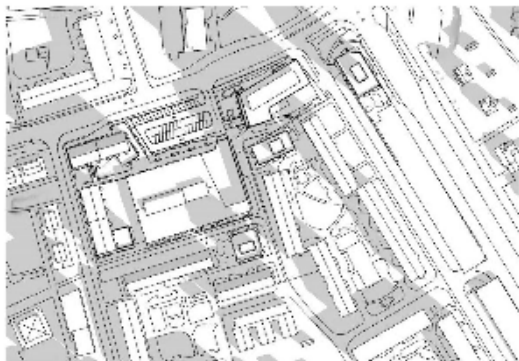


Juni 12:00

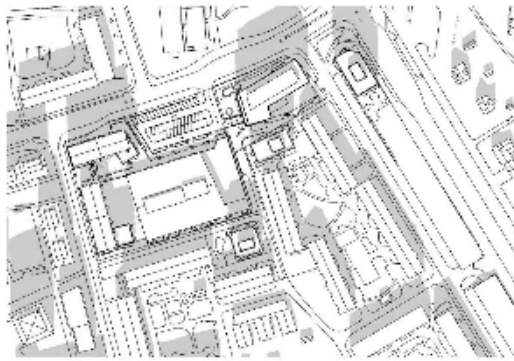


September 12:00

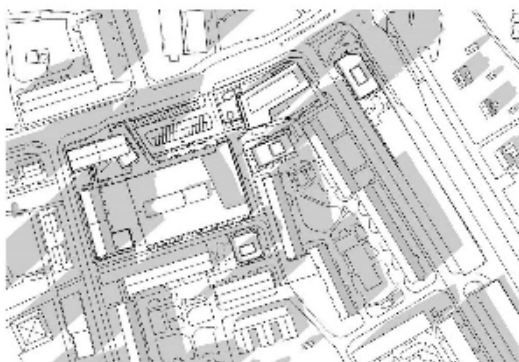
Bilderna nedan visar solljusförhållandena med ny föreslagen bebyggelse i mars, juni och september klockan 9, 12, 15 och 18.



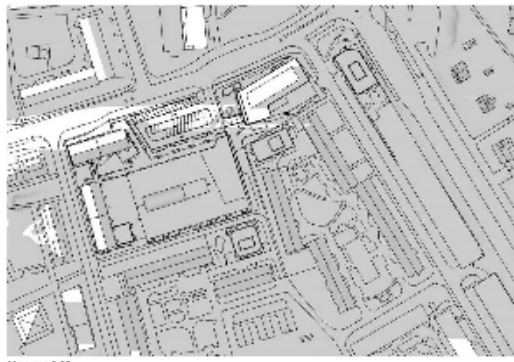
Mär 2003



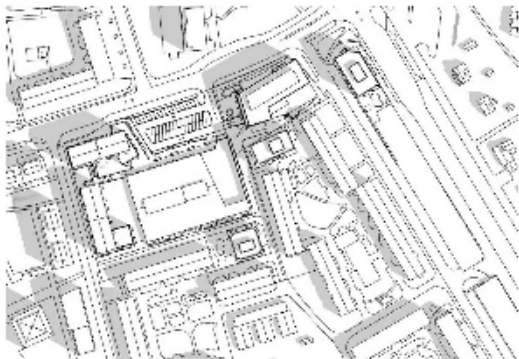
Mär 2003



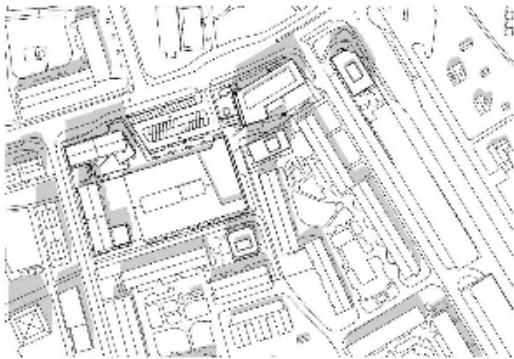
Mär 2003



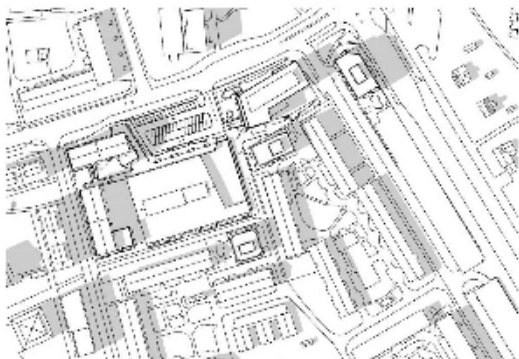
Mär 2003



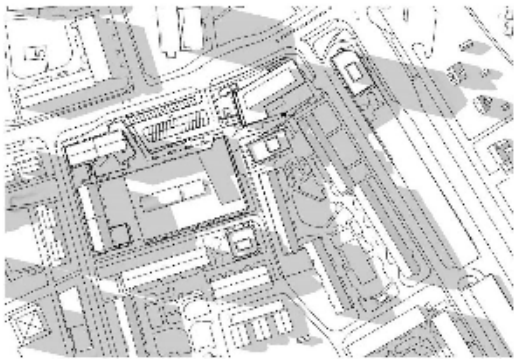
Mär 2003



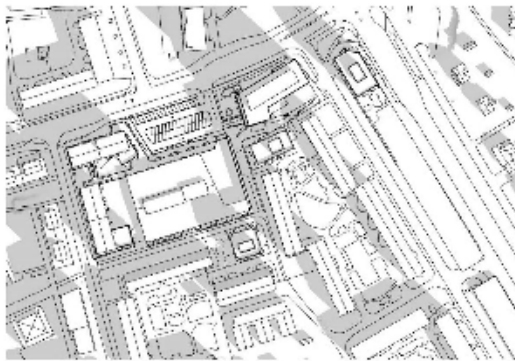
Mär 2003



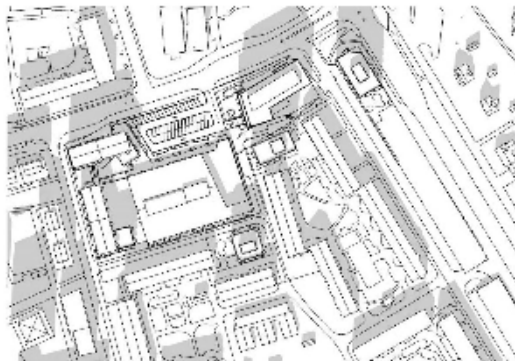
Mär 2003



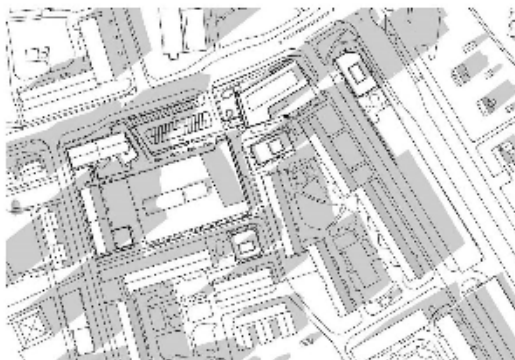
Mär 2003



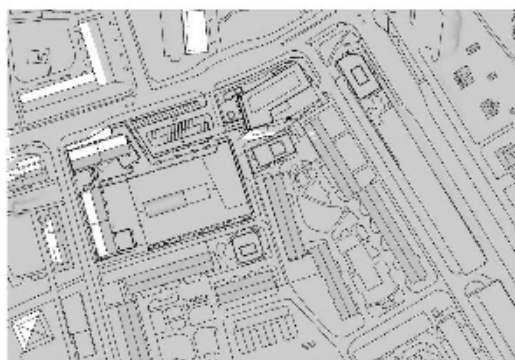
September kl. 11:00



September kl. 12:00



September kl. 15:00



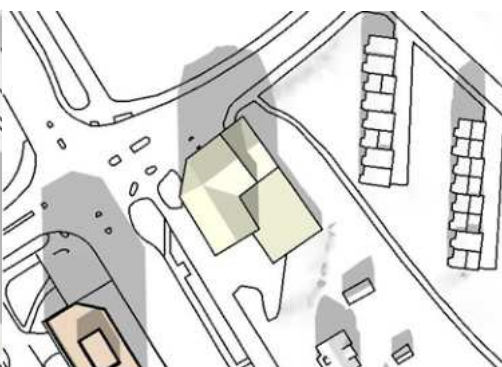
September kl. 18:00

Även för kvarter 7 på kommunens fastighet Tändstiftet 1, har en solstudie tagits fram. Den befintliga bensinstationen påverkar inte omkringliggande byggnader genom någon skuggning. Solstudien visar solljusförhållandena för planförslaget under vårdagjämning (20 mars) sommararen (20 juni) samt under höstdagjämning (20 september). Solstudierna visar på att planförslaget har en begränsad påverkan på befintlig bebyggelse då delar av angränsande radhustomter kan komma att skuggas under delar av eftermiddag och kväll vissa delar av året. Förslagets konsekvenser bedöms som godtagbara.

Bilderna nedan visar solljusförhållandena med ny föreslagen bebyggelse i kvarter 7 i mars, juni och september klockan 9, 12, 15 och 18.



20 mars kl. 09:00



20 mars kl. 12:00



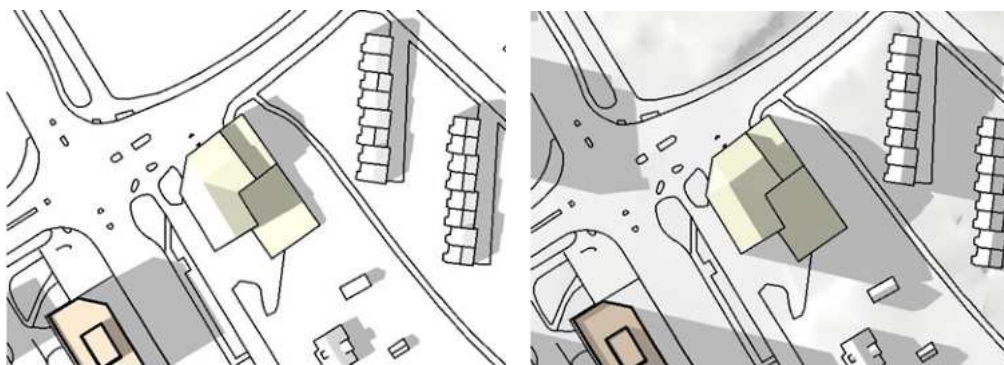
20 mars kl. 15:00

20 mars kl. 18:00



20 juni kl. 9:00

20 juni kl. 12:00



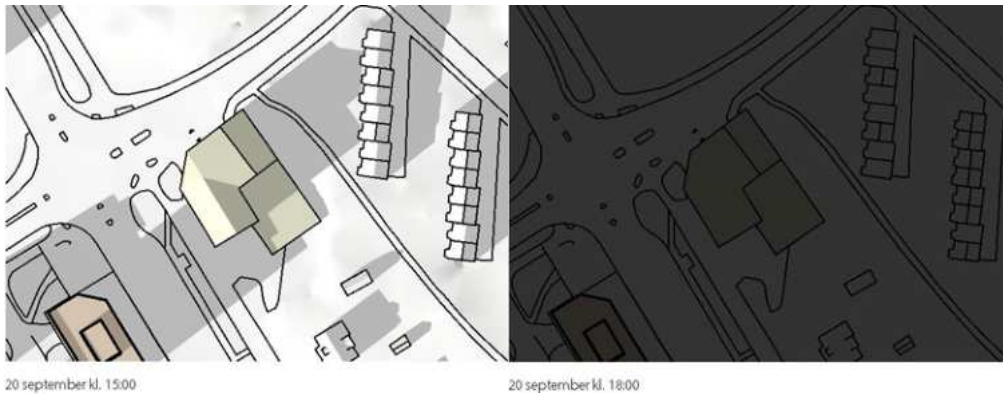
20 juni kl. 15:00

20 juni kl. 18:00



20 september kl. 09:00

20 september kl. 12:00



Dagsljus

En analys om dagsljuspotential i den nya föreslagna bebyggelsen har genomförts av Liljewall arkitekter (2024). Det är en indikation och inte en mätning men ger en fingervisning om att dagsljuskraven ser ut att klaras i alla nya bostäder. På norra sidan av kvarter 4 kommer troligen vissa åtgärder krävas, vilket utreds mer i kommande skede.



1



2

Vertical Sky Component är en indikation, inte en absolut mätning. Mindre värden kan ibland åtgärdas med större fönster, ljusare golv och genomtänkta rumslayouter, men det finns en gräns för hur mycket de kan kompensera.

| | |
|---|--|
| ■ >35% - Goda förutsättningar för okej dagsljus även under speciella förutsättningar. | ■ 15-18% - Kraven kan uppnås men kräver markant extra noggrannhet. |
| ■ 25-35% - Goda förutsättningar för okej dagsljus under normala förutsättningar. | ■ 12-15% - Kraven kan uppnås med stora fönster, ljusa väggar och ljusa golv. |
| ■ 22-25% - Kraven kan uppnås men viss extra noggrannhet kan behövas. | ■ <12% - Dagsljuskraven kommer ej kunna uppnås. |
| ■ 18-22% - Kraven kan uppnås men extra noggrannhet behövs. | |

Bilden visar dagsljuspotential i den nya bebyggelsen från vy 1 och 2. (Liljewall arkitekter 2024)



3



4

Vertical Sky Component är en indikation, inte en absolut mätning. Mindre värden kan ibland åtgärdas med större fönster, ljusare golv och genomtänkta rumslayouter, men det finns en gräns för hur mycket de kan kompensera.

- | | |
|---|--|
| ■ >35% - Goda förutsättningar för okej dagsljus även under speciella förutsättningar. | ■ 15-18% - Kraven kan uppnås men kräver markant extra noggrannhet. |
| ■ 25-35% - Goda förutsättningar för okej dagsljus under normala förutsättningar. | ■ 12-15% - Kraven kan uppnås med stora fönster, ljusa väggar och ljusa golv. |
| ■ 22-25% - Kraven kan uppnås men viss extra noggrannhet kan behövas. | ■ <12% - Dagsljuskraven kommer ej kunna uppnås. |
| ■ 18-22% - Kraven kan uppnås men extra noggrannhet behövs. | |

Bilden visar dagsljuspotential i den nya bebyggelsen från vy 3 och 4. (Liljewall arkitekter 2024)

Tillgänglighet

Inom planområdet varierar höjderna på den befintliga marken. Planområdet är som högst i den östra delen och sluttar ner mot Tinnerbäcken i väster. I planområdets östra del är höjden cirka + 70 meter över havet och längst åt väster cirka +63 meter över havet. Planförslaget innebär förändringar i markhöjder för att möjliggöra nya byggnader och jämna ut vistelseytor. Vistvägen och Söderledens höjder är styrande i utformningen av planförslaget liksom den centrumbyggnad som kommer att behållas. Vissa delar inom planområdet kommer att ha ganska branta lutningar och trapplösningar kommer att förekomma. Tillgängliga alternativa vägar och rörelsestråk kommer att finnas.

Offentligt och kommersiell service

Inom planområdet finns det mesta av Bergas offentliga och kommersiella service. Där finns mataffär, folktandvård, vårdcentral med BVC och familjecentral samt ytterligare visst kommersiellt utbud. I Berga by, vid Berga slott strax söder om centrum, finns kommunala verksamheter med bibliotek, kontakt Linköping, ungdomsverksamheten UngPuls samt områdesbaserad socialtjänst. Nord-väst om planområdet ligger Berga kyrka. Närhet finns även till andra områden med stort utbud av service, bland annat Johannelund, Ekholmen, Garnisonen och innerstaden.

Inom en radie på 500 meter från planområdet ligger Ånestadsskolan som är en f-9 skola och Bäckskolan som är en f-6 skola. I södra delen av Berga ligger också Lillgårdsskolan, som är en privat f-6 skola. I närheten av planområdet finns även flera förskolor, närmast ligger förskolan Lianen, strax söder om planområdet. Närmaste gymnasieskolor finns i centrala Linköping. Ett flertal äldreboenden och boenden med särskild service finns inom en kilometer från planområdet.

Detaljplanen möjliggör för cirka nya 300 bostäder, vilket bidrar till ett ökat underlag för kommersiell och offentlig service i Berga centrum. En ny byggnad med nya lokaler för vårdcentral och folktandvård placeras närmare korsningen mellan Vistvägen och Söderleden, mer tillgängligt från de huvudsakliga rörelsestråken och från busshållplatserna. I bostadsbebyggelsen i kvarter 3 och 5 möjliggörs för centrumverksamheter i bottenvåningen, i en utsträckning som motsvarar de befintliga verksamheterna i Berga centrum samt framtida expansion. I och med att nya lokaler för verksamheter möjliggörs i andra delar av planområdet, ges även matbutiken möjlighet att expandera inom den befintliga byggnaden som kommer att bevaras. Planförslagets konsekvenser för tillgången till offentlig och kommersiell service bedöms därmed vara positiv, då både kundunderlaget och expansionsmöjligheten för verksamheter utökas.

Geoteknik

En geoteknisk utredning av området har genomförts av Tekniska verken (2022). Utredningen genomfördes för fastigheterna Laken 3 och 5, Lagunen 1 samt Tändstiftet 1. Komplettering på fastigheten Laken 4 har inte bedömts nödvändig i detta skede men

behöver undersökas inför kommande byggnation. Enligt utredningen kan jordförhållandena generaliseras enligt följande:

Under asfalten följer ett 1-2 meter tjockt lager av fyllning bestående av grusig sand. Under fyllningen följer torrskorpelera ner till mellan 2-3 meters djup, därunder följer fast lera, ned till cirka 2 eller 2,5 meters djup under markytan. Därunder följer lös lera som efter cirka 4 meters djup övergår till friktionsjord, sannolikt morän.

Vid fastigheten Tändstiftet 1 består jorden överst av asfalt och fyllning på friktionsjord och berget går i dagen i östra och södra delen. Vid en av provpunkterna påträffades berg på cirka 1 meters djup.

Förutsättningar för skred och ras saknas inom planområdet. Markradon har inte mätts eftersom stora delar av ytorna består av fyllning och asfalt. Det bör utföras mätningar av markradon i byggskedet i de planerade byggnadslägena.

Generellt gäller att vid grundläggning ska all fyllning och mullhaltig jord schaktas bort och ersättas med kontrollerad packad fyllning. Material och utförande förslagsvis enligt tillämpliga koder i AMA Anläggning. Byggnader i storleksordningen en till två våningar i kombination med 1 meters fyllning kan preliminärt grundläggas ytligt. Byggnation med mer än två våningar eller mer fyllningshöjd kräver sannolikt grundläggning med någon form av åtgärd så som pålning eller kompensationsgrundläggning.

Jorden består av lera och grundvattennivån är relativt hög, varför det inte är lämpligt med infiltration. Fördröjningsmagasin kan anläggas och bör då förses med bräddavlopp.

Natur och parkmiljö

Planområdet utgörs av sedan tidigare ianspråktagen stadsmiljö och är till största delen hårdgjord yta. Parkmiljöer finns på bostadsgårdarna, entrémiljöer finns i anslutning till centrumbyggnaderna och det finns trädtrader längs huvudgatorna. En hel del planterade träd finns inom planområdet av varierande storlek och art, de flesta är dock små. Naturvärden finns i form av tre trädalléer längs Vistvägen, Hovetorpsgatan och Söderleden, som även omfattas av generellt biotopskydd.

Närmaste natur- och rekreationsområde finns i Berga minnespark och Tinnerbäcksstråket drygt 150 meter väster om planområdet. Vid Berga by söder om planområdet finns en lekplats som tillhör Berga by men är öppen för allmänheten. Längre bort i södra delen av Berga finns ett antal mindre lekplatser. Lekmiljöer för boende finns på bostadsgårdarna i anslutning till planområdet.

Planförslagets genomförande kommer att påverka befintliga grönytor och naturvärden inom planområdet. Förslaget innebär att gräsytor kommer att tas i anspråk och träd kommer att behöva tas bort, men samtidigt kommer nya gröna värden tillskapas, både på allmän plats och på de nya bostadsgårdarna och vistelseytorna runt centrumet på kvartersmark.

Vid kvarter 1 kommer fem träd i allé som bedöms omfattas av generellt biotopskydd behöva tas bort, se avsnittet *Skyddade områden enligt 7 kap. Miljöbalken*. Nya träd kommer att planteras inom planområdet.

Mellan Söderleden och befintlig markparkering, framför kvarter 2, finns en rad med lindar som bedöms vara för små för att omfattas av generellt biotopskydd. Utgångspunkten är att försöka bevara de befintliga träden och skapa förutsättningar för att de ska kunna växa sig stora genom att renovera växtbäddarna. Tanken är också att nya träd ska planteras framför kvarter 2 för att skapa ett grönt och trivsamt intryck.

Vid kvarter 3 kommer två nya bostadsgårdar innehållandes grönska att skapas. Tanken är att den västra fasaden på kvarter 2, som blir en del av bostadsgården, ska kläs i vertikal grönska.

Vid kvarter 4 kommer del av befintlig bostadsgård som idag utgörs av gräsmatta, några träd och ett miljöhus att tas i anspråk för att ge plats åt bostäder. Aktuell yta bedöms inte ha ett stort biologiskt eller rekreativt värde. Den nya byggnaden kommer att bidra till att bostadsgården sluts i norr och får en mer privat karaktär jämfört med idag, vilket bedöms som positivt för de boende.



Del av Laken 4 med befintligt miljöhus där nytt bostadshus möjliggörs (kvarter 4)

Vid kvarter 5 kommer nio träd som ingår i alléer och bedöms omfattas av generellt biotopskydd behöva tas bort, se avsnittet *Skyddade områden enligt 7 kap. Miljöbalken*. Nya träd kommer att planteras inom planområdet.

Vid kvarter 6 kommer del av befintlig bostadsgård som innehåller gräsmatta och träd tas i anspråk. Aktuell yta bedöms inte ha ett stort biologiskt eller rekreativt värde. Gården tillhör idag boende på fastigheten Laken 4, men den upplevs inte som en privat bostadsgård utan mer som en offentlig plats. En ny mindre, men mer privat, bostadsgård kommer att skapas väster om den nya bostadsbyggnaden. De befintliga bostadshusen på fastigheten Laken 4 har tillgång till en stor bostadsgård syd-väst om byggnaden som bedöms uppfylla de boendes behov av gård.



Del av Laken 4 där nytt bostadshus (kvarter 6) föreslås.

Vid norra delen av Hovetorpsgatan, på västra sidan, kommer en gräsyta att tas i anspråk för att användas till bilparkering. Bedömningen har gjorts att ytan inte har några rekreativa värden och inte några stora biologiska värden.



Del av Laken 4 mot Hovetorpsgatan där nya markparkeringar föreslås.

Kulturmiljö

Befintlig bebyggelse inom planområdet är inte klassad enligt PBL:s 8 kapitel som kulturhistorisk bebyggelse. En dokumentation ska dock tas fram för den byggnad som ska rivras. Det är viktigt eftersom byggnaden är en del i stadens utveckling och platsens historia och kan berätta varför platsen blivit vad den är idag och även ge viktig information om de verksamheter och människor som verkat där tidigare.

Arkeologi

Planområdet har till stor del sedan tidigare omfattats av en arkeologisk utredning etapp 1 (Rapport UV Öst 2005:75) och inga av ytorna inom planområdet bedömdes då kräva ytterligare arkeologiska insatser. Länsstyrelsen har därför gjort bedömningen att det aktuella planområdet inte behöver omfattas av ytterligare arkeologiska åtgärder.

Skulle fornlämningar påträffas i samband med markningrepp i området ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen.

Trafik och angöring

Gatunät och biltrafik

Nuläge

Berga centrum ligger nära den signalreglerade korsningen vid Söderleden och Vistvägen, som båda är viktiga transportleder och primära utryckningsvägar för räddningstjänsten. Söderleden är mer trafikerad än Vistvägen och ingår i den ringled som knyter samman Linköpings yttre områden (y-ring). Både Söderleden och Vistvägen är reglerade till hastigheten 40 km/h förbi Berga centrum. Infart till Berga centrum sker idag från Söderleden. Korsningen vid Söderleden och Vistvägen är vältrafikerad och köbildning uppstår emellanåt. Idag sträcker sig köbildningen för fordon som kör österut på Söderleden generellt inte förbi in- och utfarten till Berga centrum. Stundtals kan det dock uppkomma kö som når dit, vilket kan hindra vänstersvängande trafik in mot centrumet.

Ridderstads gata används som tillfartsgata för bostäder och för en idrottshall vid Berga by. Hastigheten är reglerad till 30 km/h. Korsningen vid Söderleden och Ridderstads gata är signalreglerad.

Hovetorpsgatan går parallellt med Vistvägen på den västra sidan. Hastigheten är reglerad till 30 km/h. Hovetorpsgatan används idag primärt som tillfartsgata för parkeringar och angöring till bostäder. På delar av gatan tillåts även längsgående parkering. Från Söderleden är det enbart tillåtet med högersväng in på Hovetorpsgatan. Utfart mot Söderleden från Hovetorpsgatan är förbjuden.

Högdalsgatan går parallellt med Vistvägen på den östra sidan. Hastigheten är reglerad till 30 km/h. Det är idag möjligt för motorfordon att köra in på Högdalsgatan från Söderleden samt

från söder via Älgvägen. Troligtvis sker flest in- och utfarter till gatan från Söderleden då det finns en bensinstation vid korsningen.



Planområdet med gatunamn markerade.

Som underlag till planarbetet har en trafikutredning tagits fram av Kreera samhällsbyggnad (2024). I utredningen har planförslaget analyserats och slutsatsen är att planförslaget sammantaget inte har någon negativ påverkan på trafiksituationen kring centrumet. Se beskrivning av planförslaget under avsnitt *Planförslaget- Gator och trafik*.

Trafikflöden

Som underlag för planarbetet har trafikberäkningar gjorts för nuläget (år 2023) och för ett framtida scenario (år 2035). Siffrorna redovisas som årsdygnstrafik (ÅDT). ÅDT anger antal fordon per dygn i genomsnitt i vägens båda riktningar. Utgångspunkten för de beräknade siffrorna för år 2023 har varit trafikmätningar som genomfördes år 2018 och 2019. De uppmätta siffrorna har räknats upp enligt den förväntade årliga trafikökningen för att motsvara trafiken år 2023.

Utgångspunkten för trafiksiffrorna för år 2035 är data från Linköpings kommuns trafikmodell för år 2040. Siffrorna från modellen för år 2040 har räknats ned till år 2035. I modellen finns planerade exploateringsprojekt inlagda tillsammans med kommunens planerade förändringar i trafikinätet. Modellen inkluderar ökning av befolkningens mängd, prognosticerade öknings av arbetstillfällen, handel och privatresor. En färdmedelsfördelning liknande senaste resvaneundersökningen från år 2022 har använts. Modellen anses vara det bästa underlaget att tillgå för prognoser långt fram i tiden, även om stor osäkerhet ändå råder på grund av det kommande projektet Ostlänken, som innebär en ny placering av centralstationen och nya vägar i staden. Söderleden och Vistvägen kommer troligtvis att påverkas som en följd effekt av Ostlänken men det är osäkert på vilket sätt och när i tid.



Bilden visar ungefärligt läge för punkterna A, B, C och F som redovisas i tabellen nedan

| | A | B | C | F |
|--|--------------|---------------|--------------|---------------|
| Total ÅDT år 2023 (ungefärlig andel tung trafik i %) | 6411 (5%) | 9469 (6%) | 6140 (9%) | 11551 (8%) |
| Total ÅDT år 2035 (ungefärlig andel tung trafik i %) | 8640 (5%) | 10290 (4%) | 7433 (4%) | 12711 (4%) |

Tabellen visar total årsdygnstrafik år 2023 och år 2035 vid fyra olika punkter.

Trafiksiffrorna är osäkra men visar på att det förväntas ske en ökning av trafiken både på Vistvägen och Söderleden, vid alla fyra mätpunkter. Denna ökning bedöms inte bero på den tillkommande exploateringen vid Berga centrum utan främst på den allmänna trafikökningen i Linköping och på grund av andra utvecklingsprojekt i närheten.

Inom trafikutredningen har en kapacitetsanalys för korsningen vid Söderleden och infarten till centrumet genomförts. Som underlag till kapacitetsanalysen har mer detaljerade trafikflöden tagits fram för platsen, med hjälp av trafikstring från bostäder och verksamheter inom planområdet. Kapacitetsanalysen för korsningen tar inte hänsyn till eventuella köer österifrån längs Söderleden utan undersöker specifikt kapaciteten i korsningspunkten. Beräkningen av korsningens kapacitet visar att korsningen inte kommer att bli överbelastad. Resultatet visar att det i genomsnitt står 1,4 bilar i kö på centrumets infart/utfart, i väntan på att svänga ut på Söderleden, vilket bedöms som naturligt med anledning av det höga trafikflödet på Söderleden.

I samband med en tidig utredning om lokalisering av en framtida cykellänk längs med Söderleden genomfördes en trafiksimulering för korsningen vid Söderleden och Vistvägen år 2040. Resultatet av simuleringen visar att medelköerna västerut på Söderleden blir längre år

2040 och oftare blockerar infarten till centrumet. Det förväntas år 2040 även ske en ökad köbildning österut från den signalreglerade korsningen vid Ridderstads gata och Söderleden.

Konsekvenser

Sammantaget visar utredningarna att belastningen på korsningen vid Vistvägen och Söderleden kommer att öka ytterligare jämfört med nuläget. Körbanans sektion på Söderleden kommer att minskas med cirka en meter för att skapa ett smalare och mer stadsmässigt gaturum förbi centrumet. Denna justering bedöms inte påverka gatans kapacitet. Ett något längre vänstersvängfält på Söderleden i höjd med kvarter 1 möjliggörs för att där kunna magasinera bilar som ska svänga vänster in på Vistvägen. Detta förväntas även underlätta något för bilar som ska svänga vänster in till Berga centrum från Söderleden.

Planförslaget innebär att anslutningen mellan Söderleden och Högdalsgatan stängs för motorfordonstrafik. Det innebär att angöring av motorfordonstrafik till kvarter 7 samt trafik till och från de befintliga fastigheterna längs med Högdalsgatan kommer att ske söderifrån via Älgvägen. Planförslaget innebär även att den delen av trafiken som idag använder Högdalsgatan som tillfart till bensinstationen kommer att försvinna. Dagens besökare till bensinstationen antas ge upphov till fler resor än vad det planerade bostadshuset kommer att generera. Bedömningen är därför att den totala mängden trafik på Högdalsgatan kommer att vara oförändrad eller snarare minska till följd av detaljplanens genomförande.

Att den nuvarande kopplingen mellan Högdalsgatan och Söderleden tas bort väntas bidra till att situationen vid korsningen Söderleden och Vistvägen förbättras. En justering av trafiksignalens programmering kan också bidra till att förbättra situationen i korsningen. På platsen är utrymmet begränsat för ytterligare åtgärder, men bedömningen är att de planerade åtgärderna tillsammans kan skapa en acceptabel trafiksituation på platsen. Som tidigare nämnts orsakas inte trafikökningen vid Berga centrum främst av den tillkommande exploateringen inom detaljplanen utan främst av den förväntade allmänna trafikökningen i Linköping och på grund av andra exploateringsprojekt i närheten.

Planförslaget medför att en mindre mängd angöringstrafik och avfallsfordon till kvarter 2, 3 och 6 kommer att köra via Ridderstads gata. Mängden tillkommande trafik bedöms inte vara tillräckligt stor för att behov ska finnas för att bredda gatan. Angöring och parkering för rörelsehindrade ska förläggas så att inga backrörelser krävs ut på Ridderstads gata för att säkerställa trafiksäkerheten för gående och cyklister.

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningarna för gående och cyklister till och inom planområdet är idag relativt goda. På båda sidor längs Söderleden finns, till stor del, kombinerade gång- och cykelbanor. Längs Ridderstads gata finns en kombinerad gång- och cykelbana på vägens östra sida. Längs Vistvägen finns gångbana fram till befintliga busshållplatser, i övrigt hänvisas gående och cyklister till Hovetorpsgatan eller Högdalsgatan som löper parallellt med Vistvägen. Längs

Hovetorpsgatan finns en gångbana på västra sidan medan cykling sker i blandtrafik. På Högdalsgatan finns trottoar längs östra sidan medan cykling sker i blandtrafik. I planområdet finns idag nio övergångsställen samt en obevakad passage, se bild nedan. En obevakad passage innebär att gående ej har företräde.



Övergångsställen inom planområdet. Övergångsställen visas med vita pilar, och en obevakad passage visas med streckad vit pil. (Kreera samhällsbyggnad 2024)

Idag finns ett visst flöde av gående utanför befintliga övergångsställen över Söderleden där personer genar över gatan till och från busshållplatsen på Söderledens norra sida.

Inom planområdet finns det även asfalterade gångvägar på kvartersmark som används av gående och cyklister. Bergas struktur bygger på trafikseparering, där bilar parkeras på ytor i bostadsområdenas utkanter och den inre strukturen är fredad från biltrafik. Dessa interna kvartersstråk upplevs som allmänna men är egentligen inte det, vilket kan upplevas som ottydligt för gående och cyklister.

Planer finns att i framtiden bygga ut cykellänkar längs både Söderleden och Vistvägen. En utredning har genomförts för om cykellänken bör förläggas på norra eller södra sidan av Söderleden. Den södra sidan av Söderleden förordades i utredningen och detaljplanen möjliggör därför för en framtida cykellänken på södra sidan av Söderleden, men något beslut kring detta har ännu inte tagits. Längs Vistvägen förordas placering på den östra sidan. Bredden på Söderledens gatusektion förbi centrumet är begränsande för bredden på en framtida cykellänk vilket gör att en anpassning av cykellänkens mått kommer att behöva ske på sträckan. I och med att planförslaget skapar utrymme för en separerad gång- och cykelbana på den södra sidan av Söderleden blir det en förbättring för gående och cyklister jämfört med dagens situation.

I trafikutredningen från Kreera samhällsbyggnad (2024) konstateras att en framtida cykellänk längs med södra sidan av Söderleden medför ett behov av särskild omsorg i utformningen av korsningspunkterna. Där behöver hastighetssäkrade överfarter skapas som ger cyklister

prioritet framför motorfordon på anslutande och korsande vägar. Goda siktförhållanden behöver också säkerställas för att skapa en trafiksäker och framkomlig miljö. Särskilt viktig är sikten vid infarten till centrumet och vid Ridderstads gata.

Planförslaget innebär att övergångsstället på Söderleden väster om Prästbolsgatan tas bort. Istället skapas ett nytt övergångsställe med cykelpassage längre österut. Den nya placeringen skapar bättre kopplingar mellan busshållplatserna på Söderleden och skapar en trygg övergång för gående och en mer gen och logisk koppling in till centrumet. Signalreglerade övergångsställen för passage över Söderleden kommer även fortsättningsvis att finnas vid Ridderstads gata och Vistvägen.

Den obevakade passagen på Söderleden som finns öster om korsningen med Hovetorpsgatan föreslås att tas bort. Köerna vid korsningen gör det svårt att tillskapa en trafiksäker passage i detta läge och istället hänvisas gående till de andra övergångsställen.

När ett nytt allmänt gång- och cykelstråk skapas centralt genom planområdet i nord-sydlig sträckning säkras allmänhetens framtida tillgång till stråket. Den norra delen, som planläggs som torg kommer att vara fredad från biltrafik. Den södra delen kommer att vara en lokalgata där viss angöringstrafik till bostäderna i kvarter 2 och 6 kommer att förekommer.

På den norra delen av Hovetorpsgatan, som enkelriktas från Söderleden, kommer gående och cyklister att få röra sig över torget. Vid den nya parkeringen som kommer att anläggas på västra sidan av Hovetorpsgatan kommer antalet utfarter regleras i detaljplanen så att bilar inte ska backa ut över gångbanan.

Vid kvarter 7 där det kommer att finnas en koppling mellan Högdalsgatan och Söderleden för gående och cyklister ska särskilt gåendes situation beaktas i projekteringen eftersom gångbanan ligger på den östra sidan av gatan och gående kommer att behöva passera vändplanen.

Förutom ovan nämnda stråk kommer det finnas möjlighet till ytterligare rörelsestråk på kvartersmark i den nya strukturen. Genom kvarter 3 planeras en gångväg mellan de båda bostadsgårdarna som skapar en gen koppling mellan centrumet och Ridderstads gata. Bakom kvarter 2 kommer det finnas en kvartersgata för angöring till bostäderna i kvarter 2, 3 och 6 där även gående och cyklister kan röra sig. Mellan kvarter 1 och 4 kommer det också finnas en passage inom kvartersmark som kan nyttjas av gående och cyklister som vill röra sig genom området. Vid bostadsgården i kvarter 5 planeras en passage, i form av en trappa på kvartersmark, upp till busshållplatsen på Vistvägen.

Sammantaget görs bedömningen att planförslaget medför positiva konsekvenser för gående och cyklister inom planområdet eftersom åtgärder kommer att göras för att tydliggöra stråk och kopplingar och att separera de olika trafikslagen från varandra.

Kollektivtrafik

Planområdet har mycket god tillgång till kollektivtrafik, då Berga centrum utgör en knutpunkt för busstrafiken. Inom planområdet ligger två hållplatser för buss. Hållplatsen Berga Söderleden på Vistvägen trafikeras av sju busslinjer och hållplatsen Berga centrum på Söderleden trafikeras av tre busslinjer. Restiden till centrala Linköping är cirka sju minuter och till resecentrum cirka elva minuter.

Buslinje 16 svänger idag in från Söderleden på Hovetorpsgatan och fortsätter till Lillgårdsgatan för att där svänga ut på Vistvägen och påbörja en ny tur. Det förekommer att bussar stannar på Hovetorpsgatans norra del för att tidsreglera.

Planförslaget innebär att busshållplatsen på södra sidan av Söderleden flyttas österut närmare Vistvägen. Denna flytt bedöms ge bättre förutsättningar för Berga centrum som bytespunkt för busstrafiken. Det gör även att busshållplatsen hamnar närmare kvarter 1, som blir en viktig målpunkt i och med vårdcentral och tandläkarmottagning.

Kommunen har som ambition att begränsa trafiken som svänger in till Hovetorpsgatan från Söderleden, eftersom gatan korsar ett viktigt gång- och cykelstråk och ligger i anslutning till en ny torgyta. En konsekvens av detta är att kommunen inte längre ser det som lämpligt att bussar kör in på Hovetorpsgatan. Förslaget är att bussen istället får köra på Vistvägen och vända i Ålerydsrondellen, men alternativa lösningar eller justeringar av busslinjerna kan komma att utredas.

Östgötatrafiken önskar flytta busshållplatsen på östra sidan av Vistvägen norr om Söderleden. Flytten bedöms vara positiv för bussarnas framkomlighet på Vistvägen men denna flytt är inte något som är beroende av planläggningen.

Planförslaget påverkar inte bredden på sektionen för stomlinjestråket på Vistvägen och inga nya korsningspunkter eller utfarter skapas på Vistvägen. Möjligheten till byten mellan busslinjer och tillgängligheten till busshållplatserna från viktiga målpunkter väntas öka i och med planförslaget vilket innebär positiva konsekvenser för att främja kollektivt resande.

Parkering och angöring

På Laken 3 och 5 finns idag sammanlagt 203 parkeringsplatser för bilar. 64 av dem finns i ett garage under centrumbyggnaden (kvarter 2). 139 parkeringsplatser finns på två markparkeringar. Den västra markparkeringen utnyttjas mest och används främst för besökare till centrumet och den östra markparkeringen används främst för besöks- och långtidsparkering för bostäder i närområdet. Garaget är enbart tillgängligt för de som hyr plats.

På Lagunen 1 finns en markparkering med 109 parkeringsplatser för bilar för boende på Laken 4.

Kommunens riktlinjer för parkering (2023) ligger till grund för det beräknade parkeringsbehovet. Kommunen är indelad i fem olika zoner utifrån läge i kommunen och förutsättningarna att välja mellan olika färdsätt. Berga centrum har läge 2.

Parkeringsstalen för bilparkering bygger på ett poängsystem. Mobilitetstjänster värderas utifrån potentialen att påverka efterfrågan på bilparkering. Den poäng som olika mobilitetstjänster ger kan användas för att välja ett lägre parkeringstal för bil än maxtalet. Överenskommelse om mobilitetspoäng mellan kommun och fastighetsägare ska dokumenteras som en bilaga till kommande exploateringsavtal. Den del av avtalet som reglerar överenskommelsen ska redovisas med bygglovsansökan. Parkeringsstalen redovisas i förhållande till BOA och LOA eller BTA.

Kvarter 1, 2 och 3

För kvarter 1, 2 och 3, på fastigheterna Laken 3 och 5, har fastighetsägaren som ambition att erhålla 80 mobilitetspoäng för bostäder och 75 poäng för verksamheter. För att erhålla poängen planerar fastighetsägaren exempelvis att inrätta en bilpool med tre personbilar och en skåpbil, en elassisterad lastcykelpool med fyra lastcyklar, omklädningsrum med dusch för att underlätta cykelpendling samt att skapa olika former av väderskyddad och stödsäker cykelförvaring. De planerade mobilitetsåtgärderna följs upp under bygglovsskedet.

Med de planerade mobilitetsåtgärderna gäller följande parkeringstal för bil och cykel för fastigheterna Laken 3 och 5, det vill säga för kvarter 1, 2 och 3.

Bilparkering:

- 4-8 bilparkeringsplatser /1000 m2 BTA för bostäder
- 5-9,5 bilparkeringsplatser /1000 m2 BTA för vård/kontor
- 13-18 bilparkeringsplatser /1000 m2 BTA för bilorienterad handel
- 6-8 bilparkeringsplatser /1000 m2 BTA för ej bilorienterad handel

Cykelparkering:

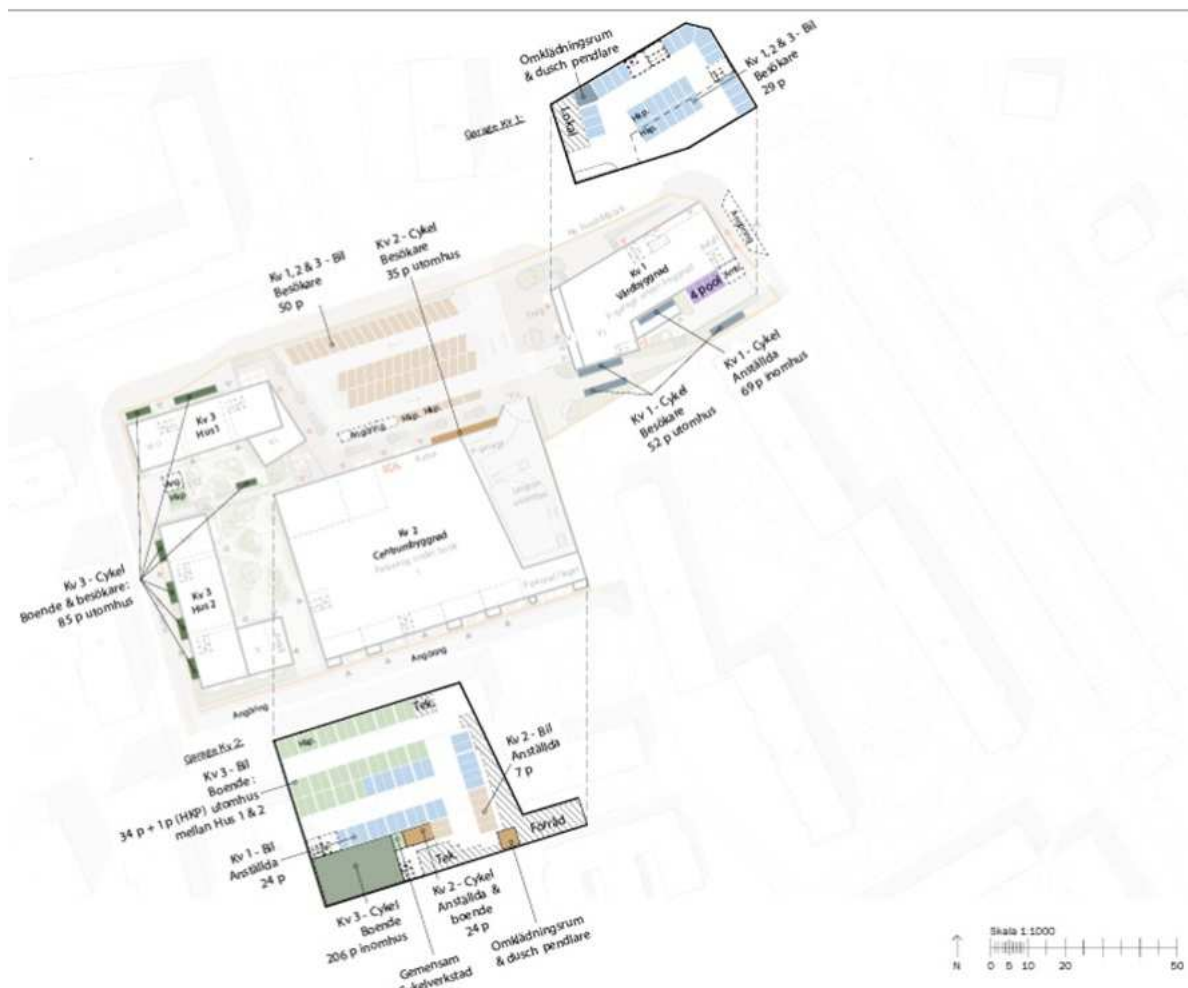
- 30 cykelparkeringsplatser/1000 m2 BTA för bostäder
- 20 cykelparkeringsplatser /1000 m2 BTA för vård/kontor
- 20 cykelparkeringsplatser /1000 m2 BTA för bilorienterad handel
- 25 cykelparkeringsplatser /1000 m2 BTA för ej bilorienterad handel

En särskild parkeringsutredning har gjorts för detaljplanen där parkeringsbehov för vårdcentral och tandläkare har utretts.

| Kvarter 1 | | | | | |
|------------------|----------------|-----------|---------------|-------------|-----------------|
| Användning | Yta (BTA) | P-tal bil | P-platser bil | P-tal cykel | P-platser cykel |
| Vårdcentral | 1980 m2 | 5/1000 m2 | 10 | 20/1000 m2 | 40 |
| Tandläkare | 990 m2 | 5/1000 m2 | 5 | 20/1000 m2 | 20 |
| Lokal | 950 m2 | 6/1000 m2 | 6 | 25/1000 m2 | 24 |
| Kontor | 1860 m2 | 5/1000 m2 | 9 | 20/1000 m2 | 37 |
| TOTALT | 5780 m2 | | 30 | | 121 |

| Kvarter 2 | | | | | |
|------------------|---------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------|
| Användning | Yta (BTA) | P-tal bil | P-platser bil | P-tal cykel | P-platser cykel |
| ICA-butik | 2030 m ² | 13/1000 m ² | 26 | 20/1000 m ² | 40 |
| Lokal | 330 m ² | 6/1000 m ² | 2 | 25/1000 m ² | 8 |
| Bostäder | 370 m ² | 4/1000 m ² | 1 | 30/1000 m ² | 11 |
| TOTALT | 2730 m ² | | 29 | | 59 |

| Kvarter 3 | | | | | |
|------------------|---------------------|-----------------------|---------------|------------------------|-----------------|
| Användning | Yta (BTA) | P-tal bil | P-platser bil | P-tal cykel | P-platser cykel |
| Bostäder | 9490 m ² | 4/1000 m ² | 38 | 30/1000 m ² | 285 |
| Lokal | 250 m ² | 6/1000 m ² | 2 | 25/1000 m ² | 6 |
| TOTALT | | | 40 | | 291 |



Bilden visar var parkeringsplatser för cykel och bil ordnas för kvarter 1, 2 och 3. (Liljewall arkitekter 2024)

Det parkeringsbehov för bil och cykel som uppstår i och med exploateringen av fastigheterna Laken 3 och 5 ska anordnas genom flera olika lösningar; de beskrivs övergripande nedan.

Kunder och besökare till centrumet samt besökare till boende i kvarter 3 kommer att kunna parkera bilar på markparkeringen framför kvarter 2 eller i parkeringsgaraget under kvarter 1. Cykelparkeringar för kunder och besökare till centrumet kommer att finnas på olika platser inom planområdet.

Cykelparkering för anställda i kvarter 1 möjliggörs inomhus på kvarterets baksida. Det finns även cykelparkeringar utomhus i anslutning till byggnaden.

Boende i kvarter 3 kommer att ha sina parkeringsplatser för bil i garaget under kvarter 2. Entréer med hissar till garaget skapas på den västra och södra sidan av byggnaden. I garaget under kvarter 2 kommer det även finnas parkeringsplatser för anställda i kvarter 1 och 2. Parkeringsgaraget under kvarter 2 kommer inte att vara öppet för allmänheten.

Boende i kvarter 3 kommer att ha sina parkeringsplatser för cyklar utomhus på bostadsgårdarna och i anslutning till entréerna och inomhus i del av garaget under kvarter 2. I anslutning till cykelparkeringarna för boende och anställda planeras för en mekstation samt lådcykelpool som kan nyttjas av de boende. Den del av garaget som nyttjas för cykelparkering utgör en cykelhubb som samlar olika cykelfunktioner på en plats.

Kvarter 4, 5 och 6

För kvarter 4, 5 och 6, på fastigheterna Lagunen 1 och Laken 4, har fastighetsägaren som ambition att erhålla 55 mobilitetspoäng. För att erhålla poängen planerar de exempelvis att inrätta en bilpool, en el-lådcykelpool och olika former av väderskyddad och stödsäker cykelförvaring. Alla hus planeras också få plats för förvaring av cykelbatterier i källaren. Mobilitetsåtgärderna följs upp under bygglovsskedet.

Med de planerade mobilitetsåtgärderna gäller följande parkeringstal för fastigheterna Laken 4 och Lagunen 1, dvs kvarter 4, 5, och 6.

- 6-10 bilparkeringsplatser /1000 m2 BOA för bostäder
- 35 cykelparkeringsplatser/1000 m2 BOA för bostäder

| Kvarter 4, 5 och 6 | | | | | |
|---------------------------|-----------|-----------|---------------|-------------|-----------------|
| Användning | Yta (BOA) | P-tal bil | P-platser bil | P-tal cykel | P-platser cykel |
| Bostäder | 6715 m2 | 6/1000 m2 | 41 | 35/1000 m2 | 236 |
| TOTALT | 6715 m2 | | 41 | | 236 |

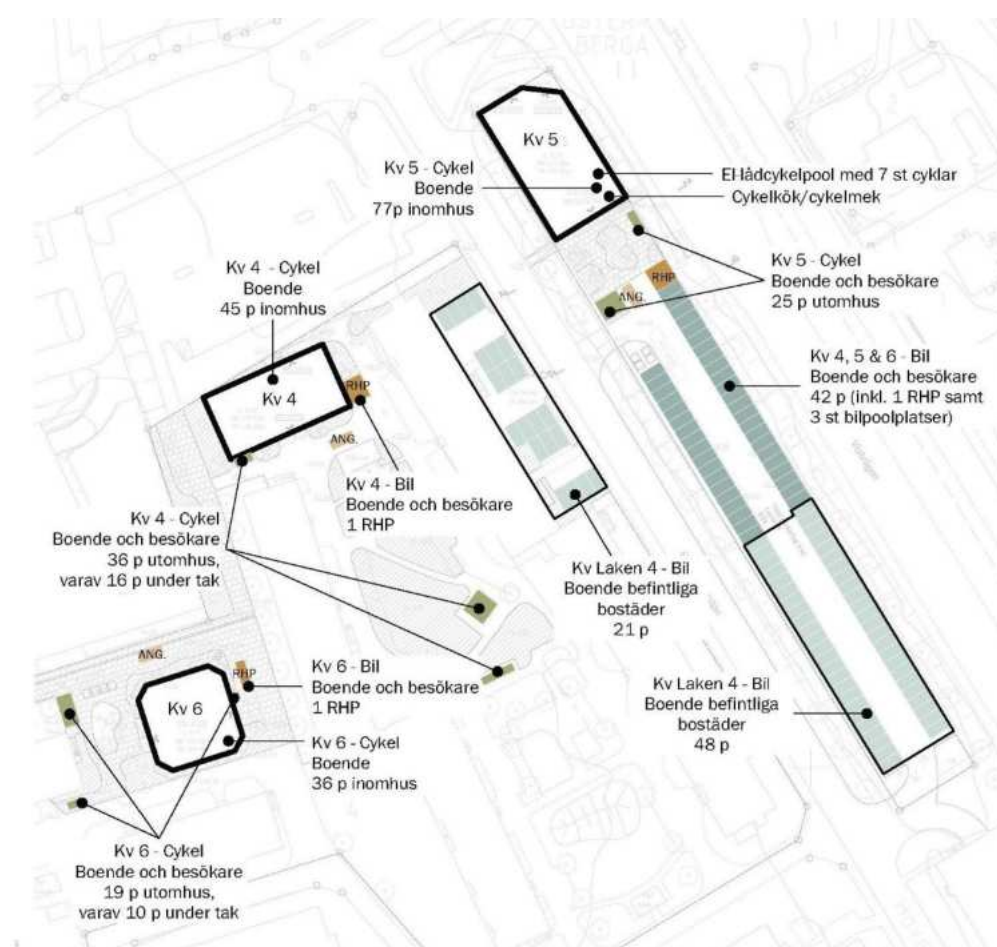
Det parkeringsbehov för bil och cykel som uppstår i och med exploateringen av fastigheterna Lagunen 1 och Laken 4 ska lösas genom flera olika anordningar som beskrivs övergripande nedan.

Cykelparkering för boende anordnas i bottenvåning eller källare på samtliga byggnader. Cykelparkering kommer också att finnas utomhus i anslutning till byggnaderna.

Boende i kvarter 4, 5 och 6 kommer att ha sina parkeringsplatser för bil på del av den befintliga markparkeringen på Lagunen 1. Markparkeringen på Lagunen 1 nyttjas idag främst av boende på Laken 4. En mobilitetsutredning inklusive en beläggningsstudie har gjorts som visar att det idag finns ett överskott på parkeringsplatser. Kommunens nya riktlinjer för

parkering har tillämpats och fastighetsägaren har lämnat en utfästelse om att genomföra mobilitetsåtgärder för det befintliga beståndet som motsvarar 45 poäng. Detta, tillsammans med resultaten från beläggningsstudien, gör att kommunen har godkänt ett parkeringstal på 5 parkeringsplatser/1000 BOA för det befintliga beståndet.

Det möjliggör att den befintliga markparkeringen på Lagunen 1 i framtiden kan bestå av ett nytt bostadshus inklusive en mindre bostadsgård, parkeringsplatser för bil för boende i kvarter 4, 5 och 6 samt parkeringsplatser för bil för boende i de befintliga bostadshusen på Laken 4. Detaljplanen möjliggör en ny markparkering på Laken 4, väster om Hovetorpsgatan, med 21 platser för boende på Laken 4. Det innebär att det befintliga bostadsbeståndet på Laken 4 kommer att ha 69 parkeringsplatser för bil. Se bild nedan.



Bilden visar var parkeringsplatser för cykel och bil ordnas för kvarter 4, 5 och 6. (Liljewall arkitekter 2024)

Kvarter 7

För kvarter 7, inom fastigheten Tändstiftet 1, planeras för ett parkeringsgarage i bottenvåningen under bostadsgården. I garaget kommer det finns parkeringsplatser både för bil och cykel som motsvarar byggnadens behov. Cykelparkering kommer också kunna ske

utomhus på kvartersmark. Parkeringstal och eventuella mobilitetstjänster kommer att utredas i senare skede.

Avfallshantering

Idag sker avfallshantering för befintliga centrumbyggnader inom kvartersmark. På Laken 4 finns ett miljörum i norra delen av bostadsgården som nyttjas av boende i omkringliggande hus. Genomförandet av detaljplanen innebär att nya lösningar för avfallshantering behöver skapas.

Kvarter 1 förses med ett miljörum där samtliga fraktioner kan sorteras. Kvarter 2 har de boende tillgång till ett miljörum, dock ej inom tillgänglig avstånd för samtliga lägenheter. Sopkärl föreslås därför placerats ut vid den södra bostadsentrén. Matbutiken i kvarter 2 kommer fortsätta att hantera sitt avfall på samma sätt som idag via lastgården enligt gällande rutiner och lagkrav. I kvarter 3 kommer båda bostadshusen ha tillgång till miljörum inom tillgängligt avstånd där samtliga fraktioner kan sorteras.

Där kvarter 4 planeras finns ett befintligt miljörum som kommer att rivas. Detaljplanen möjliggör byggnation av ett nytt miljörum i anslutning till kvarteret. Kvarter 4 kommer att samnyttja det nya miljörummet tillsammans med befintliga bostäder på husens gemensamma bostadsgård. Vid kvarter 5 placeras sopkärl söder om byggnaden vid parkeringen. Vid kvarter 6 placeras sopkärl väster om byggnaden och nås av sopbil via kvartersgatan. I kvarter 7 placeras miljörum i bottenvåningen som nås från vändplanen på Högdalsgatan.

Tekniska verken ansvarar för avfallshantering i området. Tekniska verkens riktlinjer, bland annat utformning och dimensionering enligt Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen ska följas, liksom Kommunens riktlinjer för avfallshantering.

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.



Bilden visar de olika aspekterna av social hållbarhet. (Linköpings kommun)

De sociala aspekterna har funnits med under hela processen med att ta fram ett planförslag, särskilt trygghetsfrågan har fått stort utrymme när planförslaget har formats, men delaktighet har också varit en viktig del i arbetet.

En social konsekvensanalys (SKA) har tagits fram som underlag till planförslaget av Linköpings kommun (2024). I den sociala konsekvensanalysen beskrivs de sociala aspekterna utförligt och planförslagets påverkan på dem analyseras. En kort sammanfattning finns nedan under respektive rubrik.

Sammantaget bedöms planförslaget medföra positiva konsekvenser för de sociala aspekterna i och med att det väntas bli en förbättrad livsmiljö för människor vid Berga centrum.

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.

Trygghet

Trygghet och säkerhet är två olika begrepp som ibland blandas ihop. Säkerhet är individens faktiska risk att utsättas för brott och ordningsstörningar medan trygghet handlar om individens upplevelse av sin egen säkerhet. Den fysiska gestaltningen påverkar upplevelsen av trygghet på en plats. En plats kan vara säker (få brott) men ändå upplevas som otrygg. Upplevelsen kan vara olika för olika människor och variera under olika tider på dygnet eller året. De tryggaste platserna är ofta de som lockar en bred målgrupp och används under en stor del av dygnet. En blandning av olika typer av verksamheter, mötesplatser och bostäder är en viktig aspekt för att få levande miljöer under fler av dygnets timmar. Överblickbarhet och god orienterbarhet på en plats kan bidra till ökad trygghet.

I Berga förekommer kriminalitet och brottslighet. Skadegörelse, narkotikaförsäljning och samlingar av ungdomar kring centrum är vanligt förekommande och det finns platser som upplevs som otrygga. Trygghetsfrågan har därför varit en av de allra viktigaste frågorna under planarbetet. Under processen har flera olika förslag till strukturer tagits fram och analyserats ur olika aspekter och trygghetsfrågan har alltid funnits med. "Inga baksidor" och "ögon på gatan" har varit ledord under arbetet och fokus har legat på att säkerställa att det inte ska skapas några nya undanskymda skrymslen eller hörn, att undvika baksidor som ingen har utblick mot samt att addera så många bostadsfönster och balkonger som möjligt för att öka den sociala kontrollen som uppstår när någon till exempel sitter och tittar ut genom sitt köksfönster. Genomgående och rejält uppglasade och inbjudande entréer är också ett viktigt grepp. Det har varit prioriterat att stärka orienterbarheten i området och att skapa tydliga stråk för gående och cyklister. Torgen har placerats vid de viktigaste rörelsestråken.

Sammantaget görs bedömningen att planförslaget väntas ha stora positiva effekter på den upplevda tryggheten. Planförslaget innebär att alla de idag mest otrygga platserna kommer att hanteras. Med en genomtänkt planering som ger god överblickbarhet, orienterbarhet och ögon på gatan är förhoppningen att inga nya otrygga platser skapas. Det är dock viktigt att dessa frågor lever vidare och omhändertas i kommande projekterings- och byggskede.

Barnperspektiv

Centrummiljön är inte en plats som är avsedd för barn och den är heller inte utformad för barn. Däremot besöker yngre barn centrumet tillsammans med vuxna för att handla, gå till vårdcentralen, tandläkaren, öppna förskolan med mera. Många barn bor också i direkt anslutning till centrumet och har det som sin närmiljö. Många barn passerar centrumet och de intilliggande vägarna till och från skolan. Det förekommer mycket trafik på Söderleden och Vistvägen samt till centrumet vilket gör att det inte är lämpligt för yngre barn att vistas själva vid centrumet.

Planförslaget innebär att Berga centrum kommer omvandlas och bli mer tryggt och trivsamt. Fler människor som bor på platsen och fler människor i rörelse förväntas bidra till en ökad trygghet för alla och därmed även barn och unga. Synpunkter, tankar och önskemål från barn och unga samlades in under den tidiga dialogen och har i viss mån beaktats. Många önskemål kom in om platser för bollsporter och liknande, men det bedöms inte som lämpligt att förlägga den typen av ytor vid stadsdelscentrumet.

Planförslaget innehåller få platser avsedda specifikt för barn och trafiken på Söderleden och Vistvägen kommer även i framtiden göra det olämpligt för yngre barn att vistas själva vid centrumet, men i och med de allmänna förbättringar som väntas komma görs ändå den sammanvägda bedömningen att planförslaget väntas medföra positiva konsekvenser för barn och unga.

Jämställdhet

Vid Berga centrum finns viktiga målpunkter för både män och kvinnor; matbutik, tandläkare, vårdcentral med mera. Barnavårdcentral och öppna förskolan har fler besökare som är kvinnor än män. Det finns också viktiga busslinjer som trafikerar busshållplatserna och kvinnor reser generellt kollektivt i högre utsträckning än män.

Planförslaget väntas innebära positiva konsekvenser för kvinnor och därmed för jämställdheten. Det beror bland annat på att service och viktiga målpunkter stärks, samt att busshållplatserna får ett mer samlat läge och blir mer övervakade i och med nya byggnader med utblickar från fönster. Nya offentliga mötesplatser utomhus skapas i lägen vid stora flöden av människor vilket kommer bidra till att öka den upplevda tryggheten på platsen. Dessutom kommer fler bostäder generera fler boende och därmed mer befolkade platser i anslutning till centrum. Man brukar säga att det som är bra för kvinnor och barn är bra för alla, och det antas gälla även här då de nya miljöerna vid centrumet kommer innebära en ökad trygghet och trivsel för alla, inklusive kvinnor.

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.

I ett utzoomat perspektiv ligger Berga väl integrerat i stadsväven och är väl sammankopplad med övriga staden genom bilvägar, kollektivtrafik och cykelvägar. I ett mer inzoomat perspektiv, och framför allt för gående, så finns idag en del barriärer på platsen och den upplevs inte tydlig eller särskilt trivsamt att röra sig vid.

Sammantaget görs bedömningen att planförslaget väntas bidra till en mer sammanhållen stad. Berga centrum är redan sammankopplat med andra stadsdelar fysiskt men planförslaget kommer ytterligare att stärka det och bidra till att förbättra orienterbarheten för gående och cyklister i direkt anslutning till centrumet. När centrumet rustas upp och blir en mer attraktiv målpunkt och mötesplats finns förhoppningar om att fler som idag inte väljer att utträta ärenden i Berga centrum kommer att göra det, vilket är positivt för tilliten och den sociala sammanhållningen i staden.

Möten och samspel

I en stad som främjar vardagliga möten och samspel finns det attraktiva mötesplatser och trivsamma miljöer som kan möjliggöra möten mellan människor från olika sociala grupper.

Berga centrum är idag en målpunkt för boende i närområdet och mötesplats i den bemärkelsen att det finns flera servicefunktioner samlade där. Det går att utträta ärenden där men är idag inte en plats man stämmer träff vid, eller uppehåller sig på. Den torgyta som finns idag mellan centrumbyggnaderna används inte som ett torg. Galleriagången inne i centrumbyggnaden fungerar idag som en mötesplats för ungdomar från området, främst under den kalla delen av året.

Sammantaget görs bedömningen att planförslaget väntas bidra till att främja möten och samspel på platsen. Service och målpunkter stärks i och med nya eller renoverade lokaler och fler verksamheter kommer eventuellt att tillkomma. Nya vistelseytor utomhus vid centrumet och på bostadsgårdar skapas och en mer trivsamt miljö väntas leda till att fler väljer att uppehålla sig vid centrumet. De nya torgen placeras vid de stora rörelsestråken för att befolka dem och därmed göra dem tryggare.

Identitet

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

Berga har en sämre stämpel bland Linköpings stadsdelar och de senaste årens brott, ordningsstörningar och inte minst dödsskjutningar, har ytterligare spätt på stigmatiseringen av området. Berga är en av tre stadsdelar med socioekonomiska utmaningar i Linköpings kommun. Många som bor i Berga trivs mycket bra och är nöjda såväl med sin bostad som med sitt område och närmiljö men självklart påverkas känslan av negativ nyhetsrapportering. Det är vanligt att de boendes uppfattning av området skiljer sig åt från medias eller utomståendes bild av området.

Området har sett likadant ut sedan 1960-talet och i och med planförslaget möjliggörs en stor förändring på platsen som kommer att påverka platsens identitet. Byggnader med tydlig präglning av 1960-talets arkitektur kommer att rivas eller byggas om och nya byggnader kommer adderas och blir en ny årsring vid centrumet. Många närboende uttryckte i den tidiga dialogen att de inte tycker att det är bra vid centrumet idag utan välkomnar en förändring.

Om förändringen av identiteten kommer att upplevas som positiv eller negativ kommer att variera. Förhoppningsvis kan förändringen leda till att öka tryggheten på platsen och på sikt mildra det oförtjänt dåliga rykte som Berga centrum har idag. Det kan bli en nystart som gör att Berga centrum kan fortsätta vara ett välfungerande stadsdelscentrum under många år till.

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.

I stadsdelen Berga finns det mycket gröna och även blåa rekreativa miljöer. Vid Berga centrum är det redan ianspråktagen stadsmiljö, till största del hårdgjorda ytor, och området innehåller inga natur-, park- eller rekreationsområden. En hel del planterade träd finns inom planområdet av varierande storlek och art, de flesta träden är dock små.

Den sammantagna bedömningen av planförslaget är att miljöerna runt Berga centrum kommer att bli mer hälsofrämjande. En bättre gestaltad livsmiljö kommer att skapas med nya miljöer som är mer genomtänkta och omhändertagna jämfört med dagens stora asfalterade ytor. Träd och grönytor kommer att tas bort i och med detaljplanens genomförande men nya gröna värden kommer också att tillföras. Bedömningen görs inte kring enskilda träd värden

utan mer sett till helheten där hela området kommer att få ett lyft och nya platser för människor att vistas på kommer att skapas. Det är viktigt att frågan tas vidare i projekteringskedet för att försöka tillskapa så många nya gröna värden som möjligt.

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.

Vid uppstarten av detaljplanearbetet under våren 2022 genomfördes en tidig dialog. Syftet var att lyssna in vad de som bor, verkar och vistas i området hade för tankar om framtidens Berga centrum samt att påbörja kommunikationen och förankringen av projektet och platsens förändring.

Dialogen utgick från frågeställningen: Hur vill du att Berga centrum ska vara i framtiden?

Nästan alla som fick höra om projektet uttryckte sig positivt till att det ska ske en utveckling av platsen. Många var intresserade av att höra mer om hur det ska bli och ville gärna följa projektet. En del uttryckte frustration över den långa tidplanen, de önskade ett snabbare resultat. Det allra vanligaste svaret på frågan om hur Berga centrum kan bli bättre handlade om en önskan om ett större utbud av service, butiker, restauranger och caféer där man kan sitta ner. Många underströk att det är viktigt att den service som finns idag ska finnas kvar, men att ytterligare större utbud vore bra för området. Många önskade en målpunkt att gå till, platser att sitta på och titta på folk, platser att träffa vänner på och aktiviteter att göra tillsammans. Att det ska vara inbjudande, trivsamt, tryggt och finnas grönska, gärna en uteservering i solen. En del uttryckte att det var bättre förr när det fanns ett större utbud och var tryggare. En del uttryckte att de upplever otrygghet och att de önskar fler poliser eller väktare. Många önskade att ungdomarna skulle ha någon plats att vara på eller mer att göra så att de inte bara är i centrum och skapar otrygghet. Några uttryckte oro för att detaljplanen ska medföra ökad trafik eller för höga byggnader.

Många av de önskemål som kom upp under den tidiga dialogen kan uppfyllas i och med planförslaget. En viktig del i arbetet har handlat om att skapa platser utomhus som kan bli mer trivsamma att vistas på jämfört med idag då det främst finns stora parkeringsytor. I detaljplanen kan kommunen inte styra vilka verksamheter som etablerar sig eller säkerställa att det öppnar ett café med uteservering, däremot kan kommunen säkerställa att det i detaljplanen finns plats och möjlighet till den typen av verksamheter.

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 för staden Linköping (2010) och pekas ut som ett stadsdelscentrum. Översiktsplan för staden har en tydlig inriktning på förtätning i befintliga områden intill kollektivtrafikstråk.

I Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad (2022), som är ett tillägg till översiktsplanen, pekas Berga centrum ut som en stadsdelsnod. Målet är att stadsdelsnoderna ska stärkas ytterligare genom tillskott av service och fler boende. Stadsdelsnoderna ska fungera som mötesplats och servicepunkt för människor i närområdet. Det står att bebyggelse med högre höjd bör eftersträvas närmst nodernas centrala delar för att markera stadsdelsnoderna och stärka orienterbarheten. Tillkommande bebyggelse ska bidra till att skapa attraktiva och sammanlänkande stadsrum och gaturum.

I ytterstadsplanen konstateras att Berga centrum har ett särskilt strategiskt läge nära innerstaden och i korsningen mellan Söderleden och Vistvägen som är två för staden viktiga stråk. Utvecklingsplanen pekar ut Söderleden och Vistvägen som urbana stråk vilket innebär att vägarna successivt ska omvandlas till stadsgator. Både Söderleden och Vistvägen ska i framtiden kompletteras med en ny cykellänk (snabbt stråk med hög kapacitet). I utvecklingsplanen föreslås den yttre ringen i framtiden att flyttas från Söderleden till Haningeleden. Vistvägen pekas ut som ett stomlinjestråk, vilket innebär att kollektivtrafiken ska prioriteras över andra trafikslag och att ytterligare korsningar på Vistvägen ska undvikas. Söderleden pekas ut som del av en framtida möjlig ringlinje för kollektivtrafiken, vilket ytterligare skulle stärka Berga centrum som kollektivtrafiknod.

I utvecklingsplanen lyfts principer för social sammanhållning, vilket är av stor vikt för detta projekt: Stadsbyggandet kan stimulera social sammanhållning genom att arbeta med dialog och medskapande, mötesplatser, identitetsförstärkande åtgärder, genomtänkt lokalisering av offentlig service och blandning av stadens olika funktioner.

Inriktningarna i utvecklingsplanen för ytterstaden har varit styrande i framtagandet av detaljplaneförslaget.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med Linköping kommuns översiktsplan.

Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

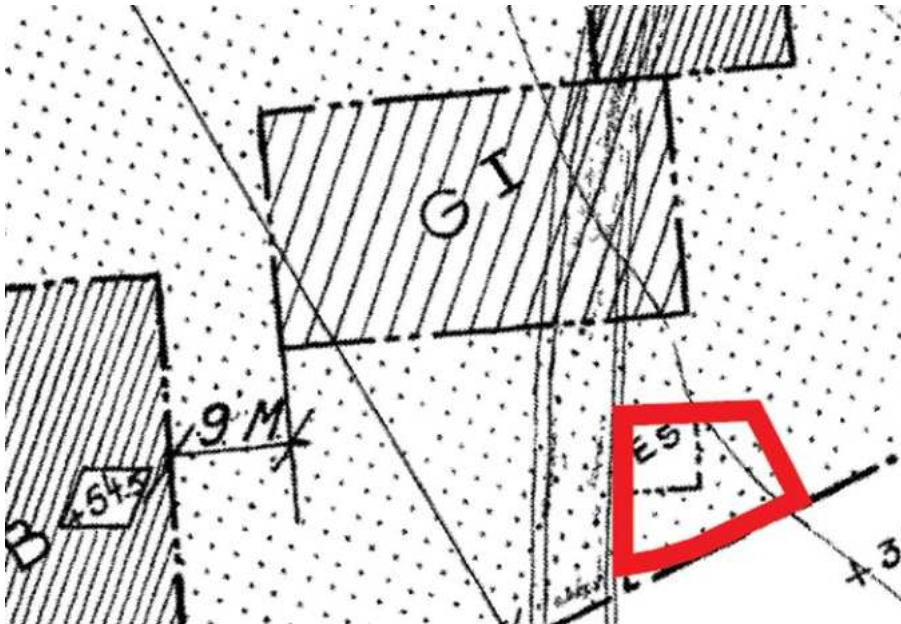
Hela planområdet är sedan tidigare detaljplanelagt och regleras idag i olika delar av äldre detaljplaner och stadsplaner från olika tid. För olika delar av planområdet gäller *Stadsplan för del av Österberga i Linköping* (SPL 294) från 1958, *Ändring av stadsplan för del av Österberga i Linköping* (SPL 360) från 1961, *Detaljplan för del av kv. Laken och Lavinan inom stadsdelen Berga, Linköpings kommun* (DP 802) från 1988, *Ändring av detaljplan för*

del av kv. Laken och Lavinen inom stadsdelen Berga, Linköpings kommun (ÄDP 802b) från 2000 samt Detaljplan i Berga för Lavinen 3 och 4 m.fl. (DP 1558) från 2016.



Karta som visar gällande detaljplaner inom planområdet.

Stadsplanen SPL 294 gäller för den del av planområdet där fastigheten Lagerkransen 2 ligger och är i gällande detaljplan planlagd för transformatorstation (Es), där en byggrätt medges i fastighetens nordvästra hörn medan resten av fastigheten är belagd med så kallad prickmark, vilket innebär att ytan inte får bebyggas. Planens genomförandetid har gått ut.



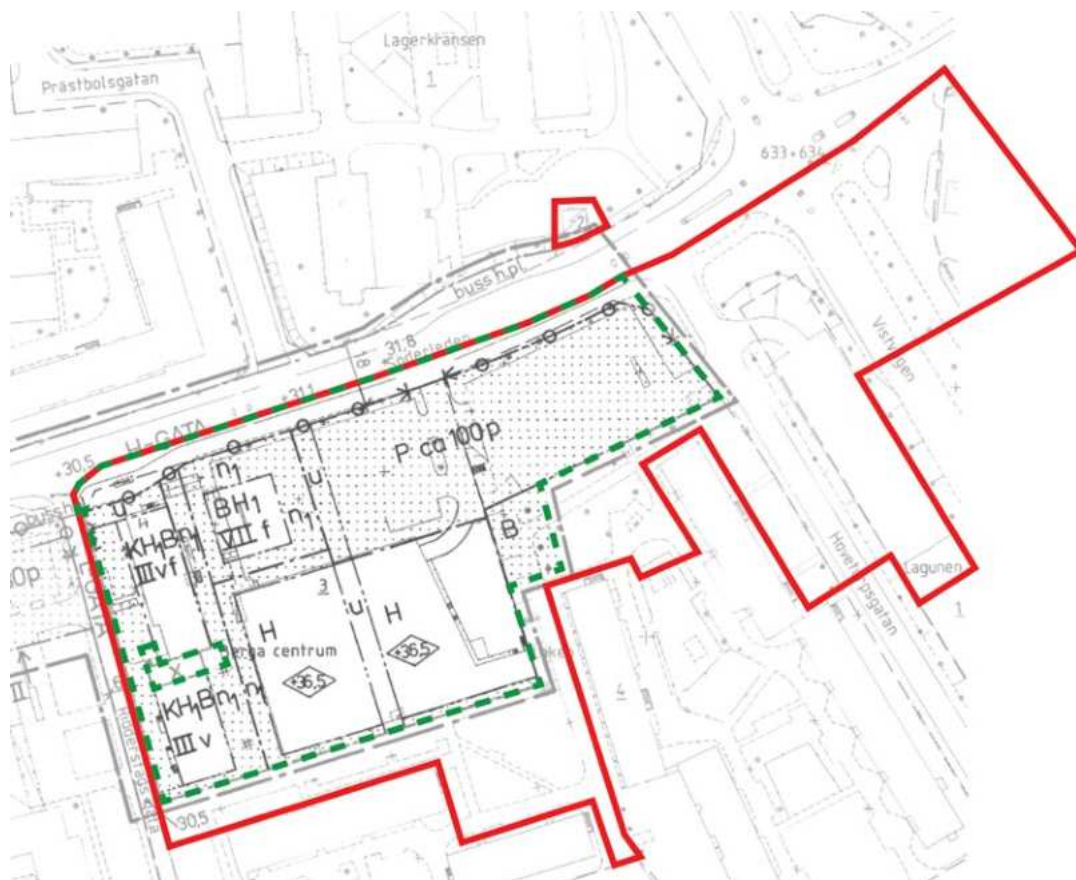
Utsnitt ur plankartan för SPL 294. Röd linje visar del av det nu aktuella planområdet där den gamla stadsplanen fortfarande gäller.

Stadsplanen SPL 360 gäller för de delar av Laken 4 och Lagunen 1 som ligger inom planområdet, del av Österberga 1:1 och del av Vimanshäll 1:1. För Lagunen 1 är marken planlagd för garage och parkeringsändamål. De delar av Laken 4 som ingår i planområdet är planlagt som prickmark (mark som icke får bebyggas och på vilken icke får anordnas biluppställningsplatser.) Planens genomförandetid har gått ut.



Utsnitt ur plankartan för SPL 360. Röd linje visar planområdesgränsen för den nu aktuella detaljplanen och den grönstreckade linjen markerar där den gamla stadsplanen fortfarande gäller.

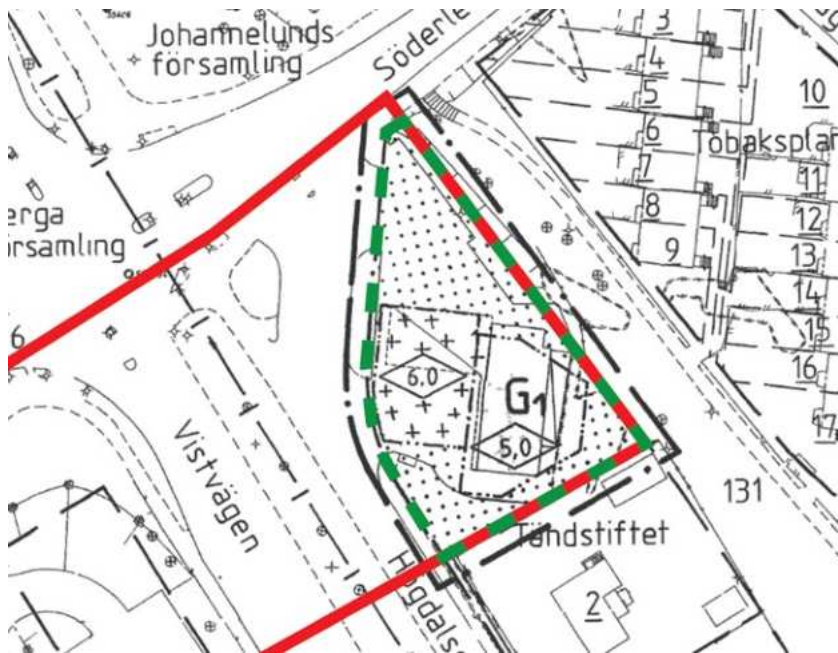
Detaljplanen DP 802 gäller för största delen av fastigheten Laken 3 samt för Laken 5. Detaljplanen medger (H) handel i befintlig centrumbyggnad där dagens ICA-butik ligger. I befintlig centrumbyggnad vid Ridderstads gata medges kontor, handel och bostäder, samt en påbyggnad av den byggnaden med en våning som inte har genomförts. Detaljplanen medger även ett bostadshus på sju våningar inom Laken 4. På parkeringsytorna framför centrum medger parkering för personbilar. Detaljplanen har ingen genomförandetid kvar.



Utsnitt ur plankartan för DP 802. Röd linje visar planområdesgränsen för den nu aktuella detaljplanen och den grönstreckade linjen markerar där den gamla detaljplanen fortfarande gäller.

För en del av Laken 3 gäller ändring av detaljplan ÄDP 802b. Ändringen medger en utbyggnad av centrumbyggnaden längs Ridderstads gata för att möjliggöra en ny entré och trapphus. Ändringsplanen gäller fortfarande för hela det ursprungliga planområdet. Planens genomförandetid har gått ut.

Detaljplanen DP 864 gäller för fastigheten Tändstiftet 1. Den medger bilservice med försäljning av bensin och biltillbehör samt livsmedelsförsäljning inom högst 15 kvm lokalarea. Detaljplanen gäller fortfarande för hela det ursprungliga planområdet. Detaljplanen har ingen genomförandetid kvar.



Utsnitt ur plankartan för DP 864. Röd linje visar planområdesgränsen för den nu aktuella detaljplanen och den grönstreckade linjen markerar där den gamla detaljplanen fortfarande gäller.

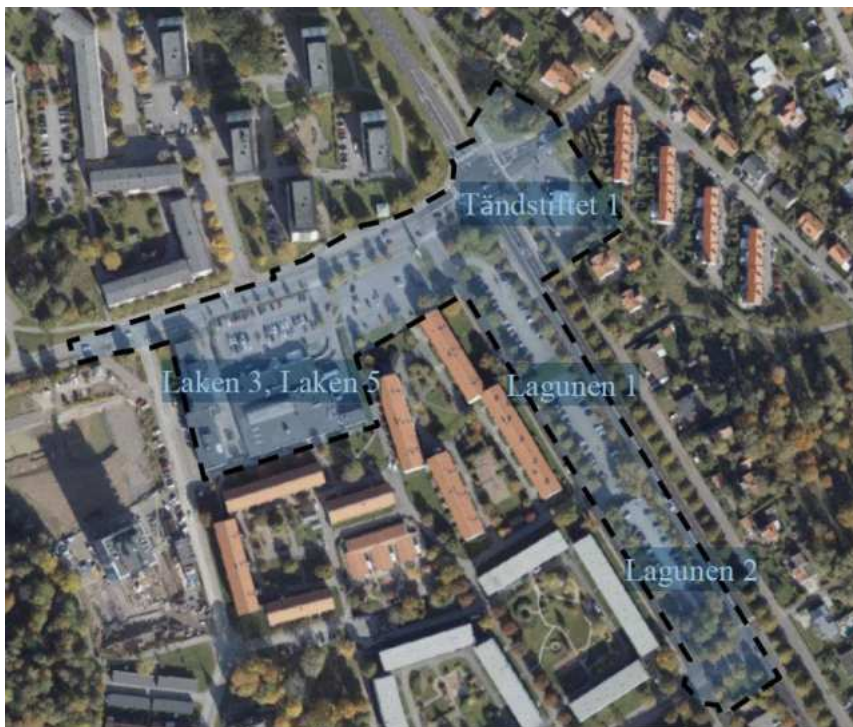
För en smal remsa av Ridderstads gata som ligger inom planområdet gäller detaljplanen DP 1558. Det område som ligger inom planområdet är planlagt som gata. Detaljplanen gäller fortfarande för hela det ursprungliga planområdet. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.

För några av fastigheterna inom planområdet finns bestämmelser om fastighetsindelning, tidigare kallat tomtindelning. För fastigheten Lagerkransen 2 gäller tomtindelningsbestämmelsen akt 0580K-554:2. För fastigheten Lagunen 1 och fastigheten Lagunen 2, som ligger utanför planområdet, gäller tomtindelningsbestämmelsen akt 0580K-165/61. För fastigheten Tändstiftet 1 gäller tomtindelningsbestämmelsen akt 0580K-1273A:1.

Planbesked

Planbesked beviljades för Laken 3 och 5 med flera (Berga centrum) i december 2022. I ansökan om planbesked angav ICA fastigheter AB att de ville riva befintlig byggnad där ICA-butiken ligger och ersätta den med en ny. Byggnaden med vårdcentral och tandläkarmottagning skulle finnas kvar och dessutom skulle det tillskapas cirka 300 nya lägenheter inom planområdet.

Kommunen valde att i planbeskedet utöka det föreslagna planområdet till att även omfatta fastigheterna Tändstiftet 1 och Lagunen 1 och 2 för att möjliggöra ett helhetsgrepp kring utvecklingen av Berga centrum men det konstaterades att planområdet behövde utredas ytterligare inom ramen för detaljplanens arbete.



Planavgränsning från planbeskedet 2022.

Detaljplanen prioriterades bland annat på grund av social hållbarhet och det konstaterades att utökad dialog i detaljplaneprocessen är av stor betydelse för projektet. Sociala konsekvenser och trygghetsskapande åtgärder skulle utredas och studeras noga inom planarbetet liksom koncept för gestaltning, placering, bebyggelsehöjd och utformning av bebyggelse och centrumbildning där målet är en god balans mellan bostäder, handel och offentliga ytor.

Under planarbetet har planområdet justerats. Fastigheten Lagunen 2 uteslöts tidigt från planområdet och delar av Laken 4 samt Lagerkransen 2 har tillkommit.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram 2024-05-23. 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). Motivet till ställningstagandet grundas på att det inom eller i anslutning till planområdet inte finns några skyddade eller känsliga områden som detaljplanen bedöms riskera att påverka. Planförslaget bedöms inte heller medföra att miljökvalitetsnormerna för buller, luft eller vatten riskerar att överskridas eller innebära någon risk för allvarliga olyckor som kan påverka miljön negativt.

Planeringsunderlag

I detta kapitel listas samtliga underlag som använts i planarbetet.

Handlingar framtagna av Linköpings kommun

Handlingarna finns tillgängliga på kommunens hemsida.

Översiktsplan för staden, 2010.

Utvecklingsplan för ytterstaden, 2022.

Riktlinjer för parkering, 2023.

Social konsekvensanalys av ny detaljplan för Berga centrum, 2024-05-23.

Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2024-05-23.

Handlingar framtagna av konsult

Handlingarna finns tillgängliga på kommunens hemsida eller att beställa.

Dagvattenutredning, 2024-03-06, framtagen av Dämningsverket.

Trafikbullerutredning, 2024-03-06, framtagen av Akustikkonsulten i Sverige AB.

Trafikutredning, 2024-04-08, framtagen av Kreera Samhällsbyggnad

Geoteknisk undersökning, 2022-10-18, framtagen av Tekniska verken.

Luftutredning, 2024-03-20, framtagen av SLB analys

Miljöteknisk markundersökning, 2022-10-24, framtagen av WSP.

Kompletterande miljöteknisk undersökning Laken 4, 2024-02-14, framtagen av WSP.

Parkering och mobilitetsutredning för Laken 3 och 5, 2024-04-16, framtagen av Sweco.

Trädinventering och vitalitetsbedömning, 2022-10-13, framtagen av Växtteknik PS Konsult AB.

Kompletterande trädinventering och vitalitetsbedömning, 2024-01-08, framtagen av Växtteknik PS Konsult AB.

