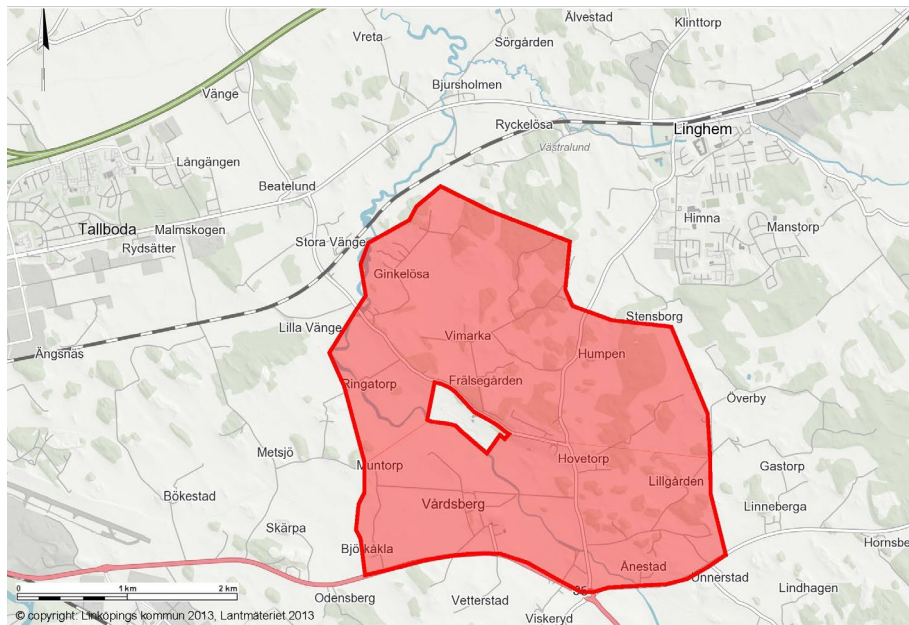


Områdesbestämmelser för område Vårdsberg

Planbeskrivning



Antagandehandling

Antagande: 2019-06-19 § 127

Laga kraft: 2020-09-21

Beslutet att anta områdesbestämmelserna för område
Vårdsberg fick laga kraft den 21 september 2020,
förutom k bestämmelsen på flygelbyggnaden på
fastigheten Vårdsberg-Ånestad 2:1 som upphävdes av
Mark- och miljödomstolen enligt beslut 2020-08-28

Om områdesbestämmelserna

Vad är områdesbestämmelser?

Områdesbestämmelser är ett planinstrument som kommunen kan använda för en begränsad och översiktlig reglering av grunddragen i mark- och vattenanvändningen för att säkerställa syftet i översiktsplanen. Områdesbestämmelser ger inte någon rätt att bygga (så kallad byggrätt), de ger inte kommunen någon rätt att lösa in mark, de reglerar inte fastighetsstorlek även om fastighetsindelning inte får strida mot bestämmelsernas syften och de saknar regler om genomförande och genomförandetid. Läs mer på: <http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/omradesbestammelser/>

Planhandlingar

Till områdesbestämmelserna hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A0 i skala 1: 6 000
- Planbeskrivning (detta dokument som även innehåller genomförandebeskrivning och behovsbedömning – behov av miljöbedömning)
- Primärkarta
- Fastighetsförteckning *
- Samrådsredogörelse *
- Granskningsutlåtande nr 1 *
- Granskningsutlåtande nr 2 *

Planhandlingarna finns tillgängliga på kommunens webbplats www.linkoping.se/detaljplanering. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av GDPR (dataskyddsregler inom EU).

Planprocess och tidplan

Områdesbestämmelserna har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse efter 1 och 2 januari 2015 med utökat förfarande. En tidig medborgardialog genomfördes den 25 januari 2016, då allmänheten bjöds in till ett möte i Vårdsbergs sockenstuga. På mötet presenterades en dialogskiss i form av en karta med förslag på områden för komplettering av småhusbebyggelse och möjlighet gavs att inkomma med synpunkter och förslag på bebyggelseområden. Samråd genomfördes under tiden 18 juni – 10 september 2018. Allmänt samrådsmöte/Öppet hus ordnades 27 juni och 27 augusti 2018 i Vårdsbergs sockenstuga. Granskning nr 1 genomfördes under tiden 8 februari – 7 mars 2019. På grund av väsentliga ändringar av planhandlingarna genomfördes ytterligare ett granskningstillfälle under maj 2019.

Sammanfattning

Områdesbestämmelserna för område Vårdsberg stämmer väl överens med intentionerna i *Översiktsplan för landsbygden och småorterna*, antagen av kommunfullmäktige i juni 2014. Vårdsberg är ett av fem områden som i den antagna översiktsplanen för landsbygden och småorterna är utpekade som lämpligt för stadsnära lantligt boende. Områdesbestämmelserna är också förenliga med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att områdesbestämmelserna inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i miljöbalkens 6 kap med beaktande av miljöbedömningsförordningen och dess bilaga (SFS 2017:966)).

Syftet med områdesbestämmelserna är att, med hänsyn till planområdets kultur- och naturmiljövärden, möjliggöra nya områden för friliggande småhusbebyggelse, förskola och gruppboende, på stora tomter av lantlig karaktär. Syftet är även att utgöra underlag vid ansökningar om förhandsbesked, bygglov och detaljplaneläggning inom planområdet. Dessutom syftar områdesbestämmelserna till att bevara och skydda kulturhistoriskt värdefulla områden och byggnader inom planområdet.

Totalt 13 bebyggelseområden redovisas där komplettering med ny friliggande småhusbebyggelse kan tillåtas efter allmän lämplighetsprövning i samband med bygglov. Områdesbestämmelserna ger således möjlighet till byggande av ca 70 nya småhus inom planområdet samt en eventuell förskola och gruppboende. Dessutom redovisas ett fritidshusområde i Vimarka med 20 småhus som lämpligt för omvandling till permanenta bostadshus. Inom utpekade områden för ny småhusbebyggelse bedöms att förhandsbesked inte behövs utan att bygglov kan sökas direkt. För områden med mer omfattande sammanhållna bebyggelse eller mer komplicerade förhållanden kan även en detaljplan komma att krävas. För område B3, Vimarka 2:8 m.fl., har samhällsbyggnadsnämnden beslutat att en detaljplan ska tas fram.

Utänför utpekade bebyggelseområden där komplettering med ny friliggande småhusbebyggelse är möjlig ska stor restriktivitet råda för ny bostadsbebyggelse. Endast enstaka kompletteringar med bostadsbebyggelse som prövas lämplig kan tillåtas utanför utpekade bebyggelseområden. Tillkommande småskalig verksamhet eller offentlig service som prövas lämplig kan tillåtas inom planområdet. Pågående markanvändning, såsom jordbruk och verksamheter inom planområdet, regleras inte av områdesbestämmelserna och får fortgå.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader skyddas från förvanskning genom utformningsbestämmelser, varsamhetsbestämmelse, skyddsbestämmelse samt genom rivningslov. För vissa kulturhistoriskt värdefulla byggnader gäller även rivningsförbud. Nya byggnader inom kulturhistoriskt värdefulla bebyggelseområden ska gestaltas med hänsyn till värden inom karaktärsområdet och viktiga karaktärsdrag för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom området. Tillkommande bebyggelse inom planområdet ska placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till pågående markanvändning, jordbruksdrift, landskapsbild, natur- och kulturvärden, områdets karaktär och till rådande bebyggelsemönster.

Plankontoret

Elin Pettersson
Planarkitekt/projektledare

Innehåll

Sammanfattning.....	3	Avvägningar och hänsyn till motstående intressen.....	59
Inledning	5	Genomförande av områdesbestämmelserna.....	60
Bakgrund	5	Organisatoriska frågor	60
Planens syfte.....	5	Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.....	61
Planens mål	6	Ekonomiska frågor.....	62
Plandata.....	6	Tekniska frågor	63
Tidigare ställningstaganden	8	Behovsbedömning – Behov av miljöbedömning.....	65
Översiktliga planer	8	Vad är en behovsbedömning? Vad är betydande miljöpåverkan?	65
Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.	8	Slutsats och ställningstagande ..	65
Program	8	Miljöchecklista	66
Kommunala beslut i övrigt	8	Övrigt.....	72
Riksintressen	9	Referenser	72
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken	10	Medverkande tjänstemän	72
Förordnanden, strandskydd etc.	10	Plankarta	73
Områdesbestämmelsernas innebörd	11	Planbestämmelser	74
Bebyggelse	11		
Naturmiljö	17		
Vattenområden.....	26		
Kulturmiljö	26		
Arkeologi	39		
Offentlig och kommersiell service	46		
Sociala aspekter.....	47		
Gator och trafik	47		
Miljö- och riskfaktorer	51		
Teknisk försörjning	57		

Inledning

I detta inledande kapitel beskrivs bakgrunden till planen, planens syfte och mål samt plandata som beskriver planområdet.

Bakgrund

Landsbygden runt Linköping har ett högt bebyggelsestryck då många önskar bygga eget hus i lantlig miljö några kilometer utanför Linköpings stad. Antalet förfrågningar om att få bygga villor på landsbygden kring Linköping har under de senaste åren varit omfattande. Inom denna "randzon" runt staden är det viktigt att behålla en lantlig miljö för stadens identitet och att vara mån om områdets värde för rekreation och jordbrukets intressen. Översiktsplanen för landsbygden och småorterna, antagen av kommunfullmäktige i juni 2014, har pekat ut fem områden inom randzonen som lämpliga för stadsnära lantligt boende. Dessa områden är Vårdsberg, Krånge, Landeryd, Gullberg och öster om Rystad.

I översiktsplanen för landsbygden och småorterna var avsikten att så kallade områdesprogram skulle upprättas för de fem utpekade områdena med riktlinjer för lokalisering av ny bebyggelse utifrån landskapets förutsättningar (traditionell bebyggelselokalisering), byggnaders utformning, vatten- och avloppssamordning samt övriga hållbarhetsaspekter som bevarande av jordbruksmark. Områdesprogram är dock inte ett planinstrument som är juridiskt bindande däremot områdesbestämmelser är ett juridiskt bindande planinstrument enligt Plan- och bygglagen. Områdesbestämmelser kan därmed utgöra ett bättre underlag vid ansökningar om förhandsbesked, bygglovsansökningar och detaljplaneläggning. Därför har områdesbestämmelser tagits fram istället för områdesprogram. Samhällsbyggnadsnämnden i Linköpings kommun beslutade 2015-03-25 att arbetet med upprättande av områdesbestämmelser för Vårdsberg fick inledas.

Områdesbestämmelser kan upprättas inom begränsade områden som inte har detaljplan exempelvis om kommunen vill översiktligt reglera grunddragen i mark- och vattenanvändningen för att säkerställa syftet i översiktsplanen. Avsikten är att åstadkomma en övergripande reglering som grund för efterkommande prövningar, såsom bygglovsprövning eller detaljplaneläggning. Det som framförallt skiljer områdesbestämmelser från detaljplan är att de inte kan reglera lika mycket, de saknar regler om genomförande och de ger inte en garanterad byggrätt.

Planens syfte

Syftet med områdesbestämmelserna är att, med hänsyn till planområdets kultur- och naturmiljövärden, möjliggöra nya områden för friliggande småhusbebyggelse, förskola och gruppboende, på stora tomter av lantlig karaktär. Syftet är även att utgöra underlag vid ansökningar om förhandsbesked, bygglov och detaljplaneläggning inom planområdet. Dessutom syftar områdesbestämmelserna till att bevara och skydda kulturhistoriskt värdefulla områden och byggnader inom planområdet.

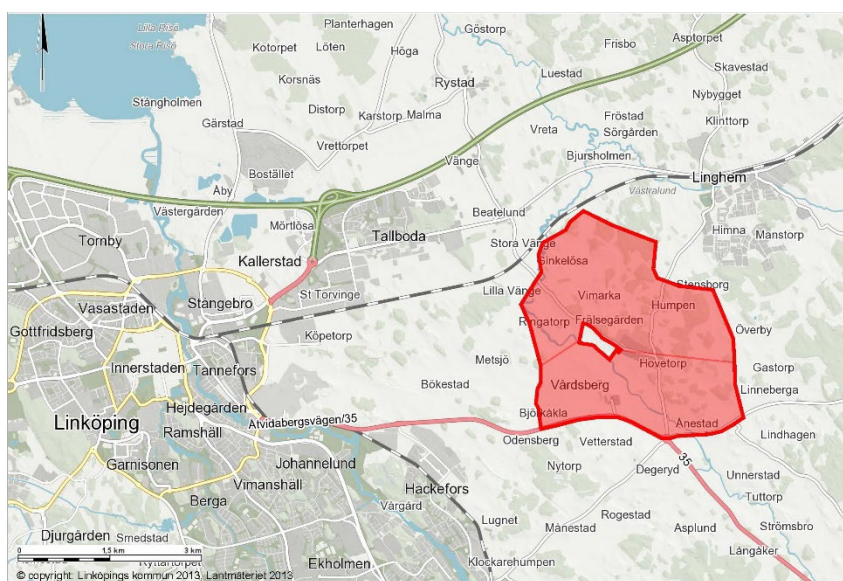
Planens mål

Områdesbestämmelserna för område Vårdsberg bidrar till att skapa möjlighet för ny friliggande bebyggelse i form av småhus, en förskola och en gruppbostad i en stadsnära lantlig miljö genom att utgöra ett underlag för förhandsbesked, bygglovsansökningar och detaljplaneläggning inom planområdet. För att bibehålla attraktiviteten i det lantliga boendet med de obrutna utblickarna över det omgivande landskapet ska utveckling av ny bebyggelse i området ske i samklang med det omgivande landskapet. Tillkommande bebyggelse inom planområdet ska placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till pågående markanvändning, jordbruksdrift, landskapsbild, kultur- och naturmiljövärden, områdets karaktär och till rådande bebyggelsemönster.

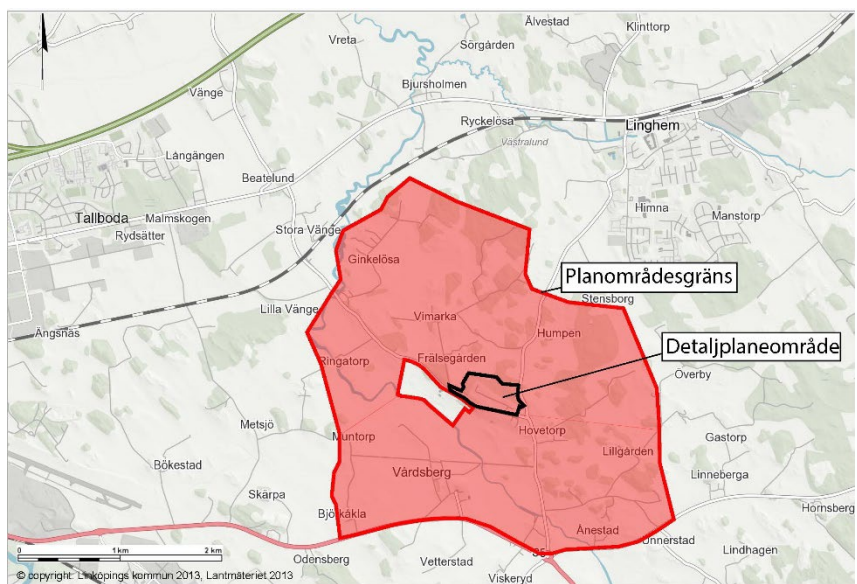
Plandata

Planområdet Vårdsberg är beläget 8-9 km öster om Linköpings stad. Planområdet omfattar cirka 950 hektar mark varav, till stora delar jordbruksmark, till viss del skogsmark, och till viss del bebyggd mark med både bostadsbebyggelse och verksamheter. Området sträcker sig på vardera sidan om väg 757 och utefter väg 758 och avgränsas i söder av riksväg 35. I nordöst sträcker sig planområdet fram till gränsen för den antagna översiktsplanen för Lingham och i nordväst angränsar det till järnvägen. Samtliga fastigheter inom området är i privat ägo.

Planområdet Vårdsberg omfattar byarna Vårdsberg kyrkby, Vimarka, Ginkelösa, Fräsegården, Hovetorp, Ånestad och Lillgården med omgivande landsbygd. Området Vårdsberg är ett område där människor har varit bosatta och odlat sedan järnåldern. Många fornlämningar och värdefulla kulturmiljöer finns inom området. Området kring Vårdsbergs kyrkby är av riksintresse för kulturmiljövärden. Inom planområdet finns även många värdefulla naturmiljöer och naturobjekt.



Orienteringskarta över planområdet markerat i rött och dess läge i förhållande till centrala Linköping.



Karta över planområdet markerat i rött och området där arbete med ny detaljplan pågår markerat med svart linje.

Tidigare ställningstaganden

I detta kapitel beskrivs tidigare ställningstaganden som är relevanta för områdesbestämmelserna direkt eller indirekt, såsom kommunala planer, program och beslut, riksintressen, förenlighet med miljöbalken mm.

Översiktliga planer

Aktuellt område omfattas av *Översiktsplan för landsbygden och småorterna*, antagen av kommunfullmäktige i juni 2014. Vårdsberg har i översiktsplanen utpekats som ett område lämpligt för stadsnära lantligt boende, där enstaka och smågrupper av småhus kan byggas. Planområdet angränsar i norr till Linghamens tätort, där *Lingham fördjupning av översiktsplanen* gäller som antogs av kommunfullmäktige i juni 2011.

Avvikelser från översiktsplanen

I översiktsplanen för landsbygden och småorterna var avsikten att så kallade områdesprogram skulle upprättas för de fem utpekade områdena. Områdesprogram är dock inte ett planinstrument som finns i plan- och bygglagen. Områdesbestämmelser däremot är ett juridiskt bindande planinstrument enligt Plan- och bygglagen och kan därmed utgöra ett bättre underlag vid ansökningar om förhandsbesked och bygglovsansökningar. Samhällsbyggnadsnämnden i Linköpings kommun beslutade 2015-03-25 att arbetet med upprättande av områdesbestämmelser för Vårdsberg fick inledas.

Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

I mitten av området finns en gällande detaljplan för Vårdsbergs golfbana. Detaljplanen antogs 1998. Syftet med detaljplanen var att möjliggöra att en golfbana kan byggas på mark som tidigare inte varit planlagd. Avsikten var att anlägga en enkel 9-håls golfbana för träningsverksamhet på fastigheten Gammeltorp 1:1 i Vårdsberg. Detaljplanen möjliggör område för golfändamål samt område för bebyggelse och parkering som tillhör golfbanan. Detaljplanen kommer att fortsätta att gälla även efter antagandet av områdesbestämmelserna och områdesbestämmelserna överlappar inte den gällande detaljplanen.

Program

Det finns inga gällande detaljplanprogram eller områdesprogram inom planområdet.

Kommunala beslut i övrigt

För område B3, Vimarka 2:8 m.fl., är beslutat av samhällsbyggnadsnämnden att en detaljplan ska tas fram.

Riksintressen

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården (Riksintresse KE 39 Vårdsberg-Landeryd). Riksintresset motivering: Centralbygd med förhistorisk bosättnings- och brukningskontinuitet med en av landets tätare fornlämningsmiljöer från järnåldern. Uttryck för riksintresset: Ett stort antal gravfält, varav flera från äldre järnålder och kombinerade med 7,5 km stensträngar. Gårdsgravfält i anslutning till byarna. Bebyggelse med dominerande lägen i landskapet. Vårdsberg sockencentrum med medeltida rundkyrka och Vårdsbergs säteri. Landeryds sockencentrum med medeltida kyrka och prästgård från 1700-talet, Slattefors säteri med välbevarad 1800-talsbebyggelse. Riksintresset ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön och hänsyn ska visas till platsens kulturhistoriska värden. Det finns ett statligt krav på att riksintresset inte får påtagligt skadas. Kommunen ska i sin planläggning redovisa och skydda kulturellt värdefulla byggnader inom riksintresset samt bedöma hur riksintresset ska tillgodoses. Områdesbestämmelserna skyddar kulturhistoriskt värdefulla bebyggelseområden och byggnader inom riksintresset (Vårdsberg-Landeryd KE 39) som är belägna inom områdesbestämmelserna genom utformningsbestämmelser, varsamhetsbestämmelser, skyddsbestämmelser samt rivningslov eller rivningsförbud. Områdesbestämmelserna bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljövården negativt.

Riksintresse för luftfarten

Linköpings/Saabs civila flygplats med kringanläggningar, till exempel in- och utflygningsområden, är av riksintresse för luftfarten. Länsstyrelsen har föreslagit att Linköpings flygplats ska ingå i framtida riksintresse för industriell produktion. Planområdet påverkas av flygbuller från Saabs flygplats. Den 3 januari 2019 vann nytt miljötillstånd för Saabs verksamhet, inkl. flygplatsverksamheten, laga kraft. I det nya miljötillståndet finns villkor för bl.a. hantering av buller från flygplatsverksamheten. Bullermattans utbredning utgår från det kommande nya läget för den flyttade start- och landningsbanan. Bullermattans utformning har utgått från en viss specifik fördelning av luftfartygens flygvägar för landning respektive start utifrån antalet flygrörelser som tillåts enligt miljötillståndet. Över planområdet Vårdsberg planeras flygvägar för såväl landningar och starter. Restriktioner gäller för ny bostadsbebyggelse inom beräknad bullermatta. Hänsyn har tagits till bullermattan genom att ingen ny bostadsbebyggelse tillåts inom bullermattan som går in i planområdets södra delar. Områdesbestämmelserna bedöms inte påverka riksintresset för luftfarten negativt.

Riksintresse för Ostlänken/Götalandsbanan

Trafikverket har pekat ut korridoren för Ostlänken som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § Miljöbalken. Planområdet angränsar i norr till riksintresset för Ostlänken/Götalandsbanan. Riksintresseanspråket omfattar dels järnvägen men också de störnings- och riskzoner som omger de kommunikationsanläggningar som är av riksintresse. Områdesbestämmelserna möjliggör ingen ny bebyggelse innanför detta område och bedöms inte påverka riksintresset för Ostlänken/Götalandsbanan negativt.

Riksintresse kommunikation

Riksväg 35 mellan Linköpings kommun och Västerviks kommun passerar längs med planområdets södra gräns och är av riksintresse för kommunikationer. Områdesbestämmelserna möjliggör ingen ny bebyggelse inom rekommenderat skyddsavstånd från riksväg 35 och bedöms inte påverka riksintresset för riksväg 35 negativt.

Riksintresse Totalförsvaret

Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap 9 § Miljöbalken, Stoppområde för höga objekt. Områdesbestämmelserna möjliggör ingen hög bebyggelse och bedöms inte påverka riksintresset för totalförsvaret negativt.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken

3 kap. Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden

I 3 kapitlet anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som är mest lämpade. Användning som medför en ur allmän synpunkt god hushållning ska ges företräde. Riksintresseområden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada miljön, försvåra tillkomst, utvinning eller utnyttjande av sådan anläggning. Inom och intill planområdet finns riksintresse för kulturmiljövården (riksintresse KE 39 Vårdsberg-Landeryd), två riksintressen för kommunikation (riksintresse för Linköpings flygplats med kringanläggningar och riksintresse för riksväg 35) samt riksintresse för totalförsvaret.

4 kap. Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden

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

5 kap. Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning

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. Planens genomförande kan väntas medföra viss ökad biltrafik i området men inte av sådan storlek att man kan anta att normer för buller och luft överskrids. Kommunalt vatten- och avlopp kommer att byggas ut till delar av området. Genom att en del av den befintliga och den nya bebyggelsen inom området kommer att kunna anslutas till det kommunala avloppsledningsnätet bedöms statusen inte försämrats och inte heller möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen för Sviestadsån (Vårdsbergsån) försämrats.

Förordnanden, strandskydd etc.

Strandskydd gäller 100 meter på vardera sidan av Sviestadsån (Vårdsbergsån). Inget område för ny bebyggelse föreslås inom strandskyddet.

Fornlämningar är skyddade enligt Kulturmiljölagen. Vid påträffande av en fornlämning, t.ex. i samband med grävarbeten, måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

Inom planområdet finns vissa lätt identifierbara småbiotoper som är skyddade som biotopskyddsområden. Dessa biotoper finns i de flesta fall i jordbrukslandskapet och har minskat starkt till följd av rationaliserad markanvändning. De kvarvarande biotoperna utgör värdefulla livsmiljöer för växt- och djurarter i ett i övrigt påverkat landskap. Biotoper som omfattas är bland annat odlingsrösen, stenmurar, åkerholmar, våtmarker och andra småvatten i jordbrukslandskapet (inklusive öppna diken) samt trädalléer. Biotopskyddade objekt ska i första hand bevaras och dispens från Länsstyrelsen för borttagande eller påverkan på biotopskyddade objekt medges enbart om det finns särskilda skäl.

Områdesbestämmelsernas innehåll

I detta kapitel beskrivs områdesbestämmelsernas förutsättningar och förändringar samt konsekvenser av dess genomförande.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns jordbruksbebyggelse, gårdar, bostadshus, fritidshus, Ginkelösa kvarn, Vårdsberg kyrkby och Vårdsberg säteri samt även andra verksamheter. Intill planområdet finns ytterligare jordbruksbebyggelse, gårdar och bostadshus. Lingham tätort ligger nordöst om planområdet. Planområdet Vårdsberg omfattar byarna Vårdsberg kyrkby, Vimarka, Ginkelösa, Frälsegården, Hovetorp, Ånestad och Lillgården med omgivande landsbygd.

Ny bebyggelse

Inom planområdet redovisas totalt 13 bebyggelseområden där komplettering med ny friliggande småhusbebyggelse kan tillåtas efter allmän lämplighetsprövning i samband med bygglov. Områdesbestämmelserna ger ingen garanterad byggrätt. Områdesbestämmelserna ger möjlighet till byggande av cirka 70 nya småhus inom planområdet. Tomterna för den nya småhusbebyggelsen bör vara omkring 2 000 kvm stora för att anpassas till befintliga tomtstorlekar. Inom utpekade bebyggelseområden där komplettering med ny friliggande småhusbebyggelse är möjlig bedöms att förhandsbesked inte behövs utan att bygglov kan sökas direkt. För områden med mer omfattande sammanhållen bebyggelse eller mer komplicerade förhållanden kan även en detaljplan komma att krävas. För område B3, Vimarka 2:8 m.fl., har samhällsbyggnadsnämnden beslutat att en detaljplan ska tas fram.

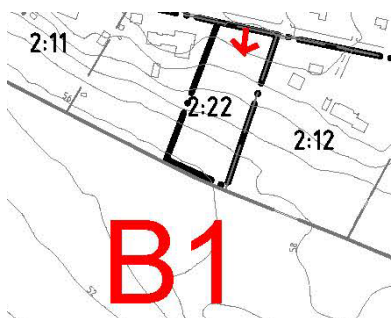
Utanför utpekade bebyggelseområden där komplettering med ny friliggande småhusbebyggelse är möjlig ska stor restriktivitet råda för ny bostadsbebyggelse. Endast enstaka kompletteringar med ny bostadsbebyggelse som prövas lämplig kan tillåtas utanför utpekade bebyggelseområden. Enstaka komplettering av bostadsbebyggelse skulle exempelvis kunna vara för generationsskifte eller genom att en befintlig bostadsfastighet, som är tillräckligt stor för att styckas av, bebyggs med ytterligare bostadshus. Vad som räknas som enstaka komplettering och om det anses lämpligt prövas av Bygg- och miljönämnden.

Tillkommande småskalig verksamhet eller offentlig service som prövas lämplig kan tillåtas inom planområdet. Småskalig verksamhet skulle exempelvis kunna innefatta en gårdsbutik eller ett café. Vad som räknas som en småskalig verksamhet och om verksamheten anses lämplig prövas av Bygg- och miljönämnden. En eventuell ny förskola och en gruppbostad skulle kunna ligga inom område B3 där en detaljplan kommer att tas fram. Pågående markanvändning, såsom jordbruk och verksamheter inom planområdet, regleras inte av områdesbestämmelserna och får fortgå.



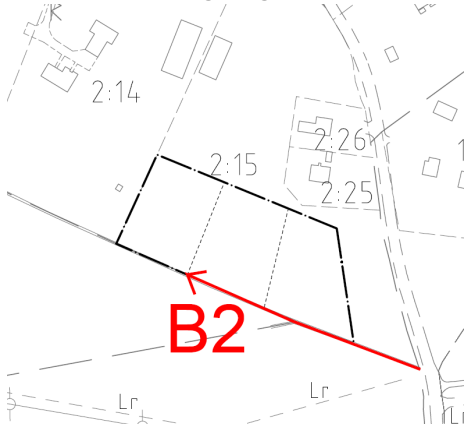
Karta där de 13 bebyggelseområdena är numrerade och markerade med gul färg.

B1. Område på ca 5 000 kvm på fastigheten Vimarka 2:22. Området består av en befintlig småhusenhet som är så pass stor att ytterligare en tomt kan styckas av och bebyggas med 1 småhus. Angöring till tomten bör ske från väg 758.



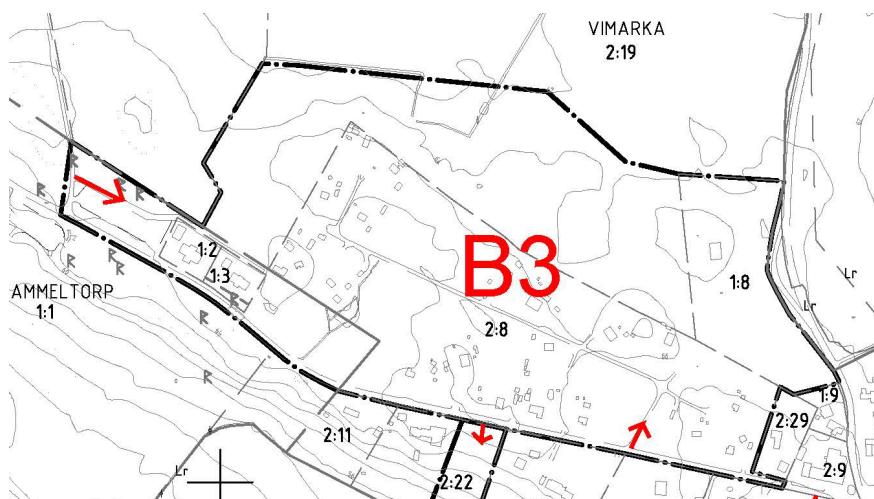
Karta med förslag på tomt i område B1.

B2. Område på ca 8 000 kvm på fastigheten Vimarka 2:15. Området kan bebyggas med 3 småhus. Angöring till tomterna bör ske från väg 757 eller 758.



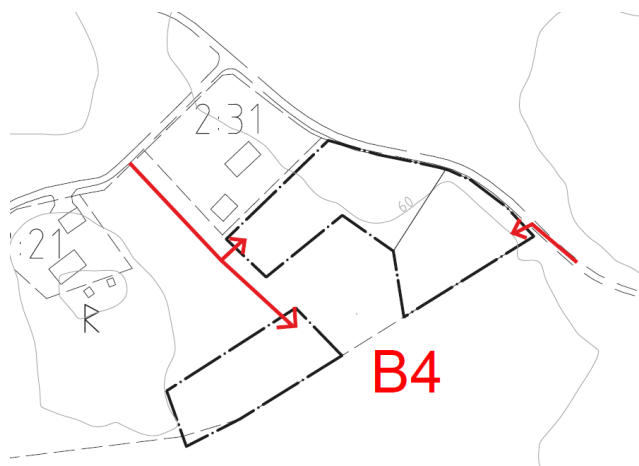
Karta med förslag på tomtindelning i område B2.

B3. Område på ca 180 000 kvm varav ett område om ca 60 000 kvm är obebyggt. Mitten av området utgörs av fastigheten Vimarka 2:8 med Vimarka fritidsområde som idag är bebyggt med 20 fritidshus som skulle kunna omvandlas till permanentboende samt kompletteras med 3-4 småhus. Den östra delen av området utgörs av fastigheten Vimarka 1:8 som är bebyggd med ett småhus och kan kompletteras med 1 ytterligare småhus. Den norra delen av området utgörs av en del av fastigheten Vimarka 2:19 som är obebyggd och består av ett skogsparti och kan kompletteras med ca 15-20 småhus samt en eventuell förskola och en gruppbostad. En mindre del i södra delen av området utgörs av en del av fastigheten Gammeltorp 1:1 och kan kompletteras med ca 2-3 småhus. Antalet småhus som är lämpligt i området ska dock prövas i en detaljplan. Delen på fastigheten Gammeltorp 1:1 har utökats inför granskningen med en del som omfattar en infartsväg till två tomter eftersom denna infart kan komma att behöva användas för den tillkommande bebyggelsen. Sammanlagt kan området bebyggas med ytterligare omkring 20-30 nya småhus samt en eventuell förskola och gruppbostad och gemensamma ytor såsom vägar och grönytor. På grund av omfattningen av en sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk och förändring av befintlig bebyggelse krävs det enligt PBL (2010:900) 4 kap. 2 § en detaljplan för detta område. Angöring till tomterna bör ske från väg 758 och befintliga enskilda infartsvägar men avgörs i detaljplanen.



Karta över område B3. Inget förslag på tomtindelning har gjorts i detta område eftersom en detaljplan ska tas fram där detta kommer att undersökas.

B4. Område på ca 8 500 kvm på fastigheten Vimarka 2:28. Området kan bebyggas med 3 småhus. Angöring till tomterna bör ske från enskilda vägar antingen nordöst eller nordväst om området.



Karta med förslag på tomtindelning i område B4.

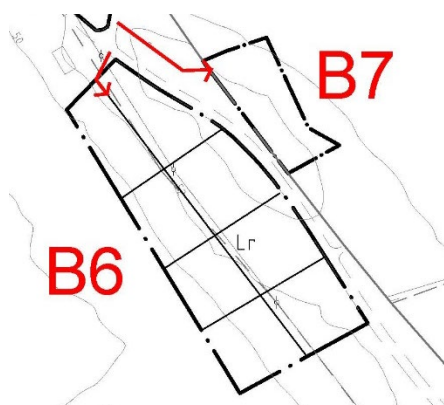
B5. Område uppdelat i tre områden på ca 20 000 + 4 000 + 4 000 kvm på fastigheterna Vimarka 2:19 och Vimarka 2:6. Områdena kan bebyggas med 8, 2 respektive 2 småhus. Angöring till samtliga tomterna bör ske från befintlig infart från väg 758 alternativt att den befintliga infarten flyttas en bit väster ut.



Karta med förslag på tomtindelning i område B5.

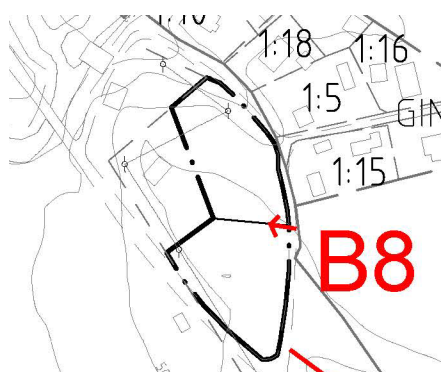
B6. Område på ca 16 200 kvm på fastigheten Ringatorp 1:2. Området kan bebyggas med 8 småhus. Angöring till tomterna bör ske från en gemensam infart från väg 758 i anslutning till befintlig väggkorsning.

B7. Område på ca 2 700 kvm på fastigheten Vimarka 3:2. Området kan bebyggas med 1 småhus. Angöring till tomten bör ske från väg 758 eller från den enskilda vägen nordväst om området.



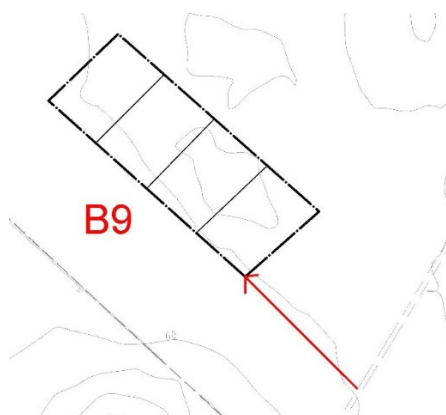
Karta med förslag på tomter i område B6 och B7.

B8. Område på ca 5 000 kvm på fastigheten Ringatorp 1:2. Området kan bebyggas med 2 småhus. Angöring till tomterna bör ske från den enskilda vägen öster om området.



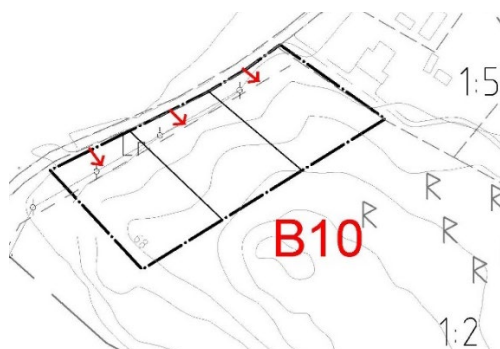
Karta med förslag på tomter i område B8.

B9. Område på ca 9 400 kvm på fastigheten Vimarka 3:2. Området kan bebyggas med 4 småhus. Angöring till tomterna bör ske från den enskilda vägen sydöst om området.



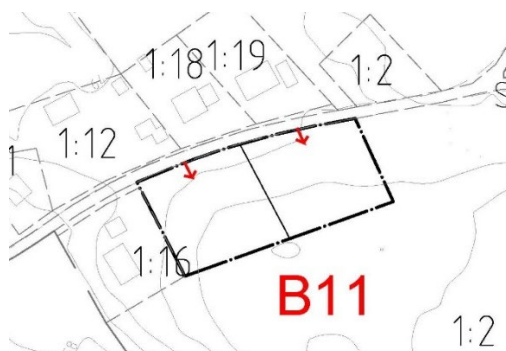
Karta med förslag på tomtindelning i område B9.

B10. Område på ca 7 200 kvm på fastigheten Vårdsbergs-Ånestad 1:2. Området kan bebyggas med 3 småhus. Angöring till tomterna bör ske från den enskilda vägen nordväst om området.



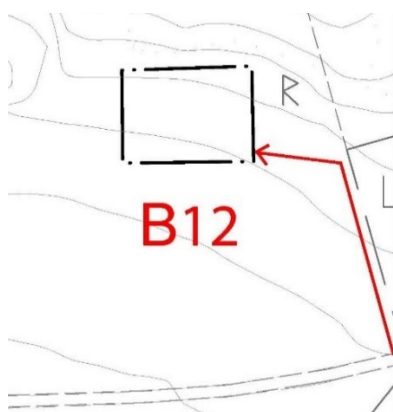
Karta med förslag på tomtindelning i område B10.

B11. Område på ca 4 300 kvm på fastigheten Vårdsbergs-Ånestad 1:2. Området kan bebyggas med 2 småhus. Angöring till tomterna bör ske från den enskilda vägen norr om området.



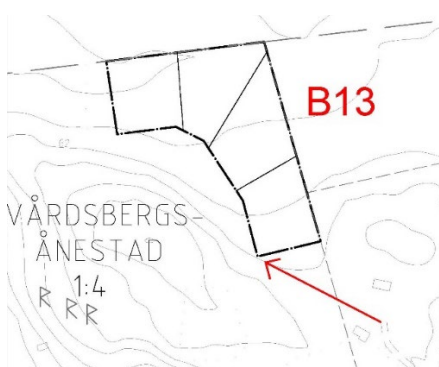
Karta med förslag på tomtindelning i område B11.

B12. Område på ca 2 000 kvm på fastigheten Vårdsbergs-Ånestad 1:4. Området kan bebyggas med 1 småhus. Angöring till tomten bör ske från den enskilda vägen söder om området.



Karta med förslag på tomtindelning i område B12.

B13. Område på ca 8 200 kvm på fastigheten Vårdsbergs-Ånestad 1:4. Området kan bebyggas med 4 småhus. Angöring till tomterna bör ske från den enskilda vägen sydöst om området på fastigheten Vårdsbergs-Ånestad 1:2.



Karta med förslag på tomtindelning i område B13.

Utformning och gestaltning

Bebyggelseområden, där komplettering med ny friliggande småhusbebyggelse är möjlig, ska ha stora tomter av lantlig karaktär på omkring 2 000 kvm för att anpassas till befintliga tomter i området. I skriften *Lantligt boende i Linköpings kommun* bilaga till Översiktsplan för landsbygden och småorterna redogörs råd och rekommendationer för uppförande av tomter och byggnader på landsbygden. Stora tomter rekommenderas för att skapa luftighet mellan husen och för att rymma naturlig vegetation samt plats för fristående garage och förrådsbyggnader. Husen ska anpassas till tomten. Ny bebyggelse bör visa hänsyn till befintlig bebyggelse samt hålla en hög ambitionsnivå avseende den arkitektoniska gestaltningen. Gestaltningen av den nya bebyggelsen bör bära referenser till den östgötska traditionen och det historiska byggnadsarvet vars gemensamma drag är en underordning till naturen och en form inspirerad av traditionella huskroppar. Byggnadernas färg ska harmonisera med landskapet. Falurött är en traditionell färg men även andra färger kan passa in.

Den slutliga bedömningen av byggnaders form-, färg- och materialverkan (8 kap 1§, pkt 2, PBL 2010:900) kommer ske inom ramen för bygglovsprövningen då en bedömning av lämplig gestaltning görs utifrån platsens förutsättningar.

Placering

För samtliga tillkommande byggnader inom planområdet gäller att dessa ska placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till pågående markanvändning, jordbruksdrift, landskapsbild, natur- och kulturvärden, områdets karaktär och till rådande bebyggelsemönster. (PBL 4 kap 42 § punkt 5).

Utformning

Särskilt kulturhistoriskt värdefulla bebyggelseområden och byggnader samt områden för ny bebyggelse inom och i vissa fall intill dessa har fått bestämmelserna f och f_i . Bestämmelsen f innebär att tillbyggnader och komplementbyggnader ska underordnas den ursprungliga byggnadskroppen i placering och skala samt att de ska

anpassas i arkitektoniskt uttryck. (PBL 4 kap 42 § punkt 5). Bestämmelsen f_i innebär att nya byggnader och väsentliga ändringar av befintliga byggnaders exteriör ska gestaltas med hänsyn till värden inom karaktärsområdet och viktiga karaktärsdrag för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom området som beskrivs i planbeskrivningen avsnitt "Kulturmiljö". (PBL 4 kap 42 § punkt 5).

Tillgänglighet

Områdesbestämmelserna möjliggör byggande av en förskola och en gruppbostad som ska vara tillgänglighetsanpassade för alla samhällsgrupper. Områdesbestämmelserna möjliggör ny småhusbebyggelse i både kuperade och mer flacka markområden. Möjlighet finns därmed att klara tillgänglighetskraven, enligt BBR 3:12 som reglerar tillgänglighet och användbarhet av tomter, för vissa av de nya bostäderna.

Omfattning av lovplikten

Inom områdena betecknade med q och k gäller allmänt rivningslov (4 kap 42 § p 4).

Marklov krävs för åtgärder på eller fällning av, med n_i markerade, träd. (PBL 4 kap 42 § punkt 4).

Anmälningssplikt

Vid underhåll av särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader krävs anmälan. (PBF 6 kap 5 § punkt 7). Flera underhållsåtgärder kan redogöras i en och samma anmälan och dessa kan utföras inom två år från startbesked.

Naturmiljö

Natur och rekreation

Inom planområdet finns möjligheter för rekreation i naturområden. Tillkommande byggnader ska placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat jordbruksdrift, landskapsbild och natur- och kulturvärden. I vissa föreslagna områden för ny småhusbebyggelse förekommer skyddsvärda träd med naturmiljövärden och dessa ska bevaras som en naturlig del av tomtmarken. Dessa skyddsvärda träd har fått planbestämmelsen n_i (PBL 4 kap 42 § punkt 5) som innebär att de inte får fällas annat än av säkerhetsmässiga eller biologiska skäl. Åtgärder som kan skada trädet/träden får inte vidtas. Marklov krävs för åtgärder på eller fällning av, med n_i markerade, träd. (PBL 4 kap 42 § punkt 4).

Landskapskaraktär

Landskapet öster om Linköping är ett utpräglat slättlandskap som kännetecknas av en extensiv uppodling med en lång kontinuitet av bosättning och jordbruk. Inom planområdet varierar karaktären från öppen och flack till mer kuperad och uppbruten. Betydande landskapselement är moränvallar, bergshöjder, mindre skogspartier och åkerholmar som tillsammans med den bitvis böljande landskapsformen ger en varierad karaktär. Där landskapet är öppet och från höjdlägen finns långa siktlinjer med utblickar över odlingsmarker och bebyggelse. Där det är mer uppbrutet finns randzoner i form av vegetation och höjdryggar som skapar avgränsade rumsligheter i kontrast mot de öppna åkerytorna.

Jordbruksmarken är i huvudsak präglad av laga skifte och därefter följande jordbruksrationaliseringar. Det finns även i mindre utsträckning inslag av stengärdesgårdar och odlingsrösen, ofta i randzoner mellan jordbruksmark och höjdlägen. Karaktäristiskt och återkommande inom planområdet är betesmarker som framförallt är belägna på och vid höjdlägen. De marker som nyttjas för bete idag är ofta belägna på äldre utmarker och är beväxta med stora ekar och andra lövträd.

Jordbruksmark

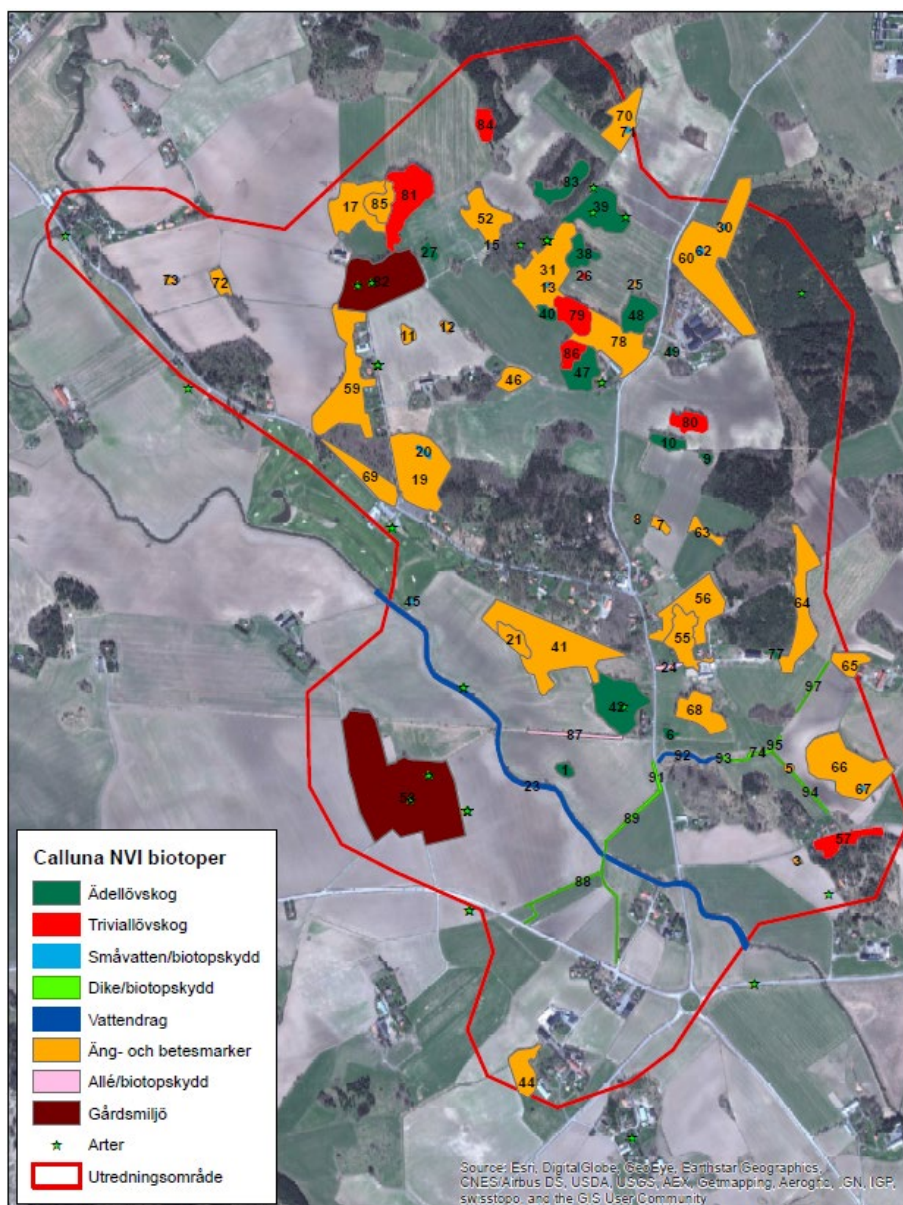
Huvudinriktningen är att jordbruksmark inte ska tas i anspråk i området men viss ianspråktagande av jordbruksmark sker i områdesbestämmelserna. Detta

ianspråktagande är dock i en mycket liten omfattning, särskilt om man jämför med den omfattning av jordbruksmark som finns i området. Skogsområden, betesmarker samt små åkerskiften har pekats ut för ny bebyggelse snarare än stora brukningsvärda åkermarker. Ianspråktagandet gäller väl avgränsade områden som inte stör landskapsbilden i någon större utsträckning med bra anslutning till infrastruktur och intill befintlig bebyggelse. Dessa bebyggelseområden bedöms inte i någon större utsträckning fragmentera eller omöjliggöra fortsatt jordbruk på intilliggande marker. Att en liten del jordbruksmark tas i anspråk i området motiveras även av att det kan ses som ett väsentligt samhällsintresse och av de sammanhang som kan stärkas, alternativt skapas, i Vårdsberg. Förutsättningarna för jordbrukets bedrivande får inte försämrats genom olämplig lokalisering av bostadsbebyggelse. I arbetet med områdesbestämmelserna har hänsyn därför tagits till jordbruksnäringen vid lokalisering av nya bebyggelseområden.

Värdefull natur

För planområdet har en förstudie inför naturvårdsinventering för Vårdsberg tagits fram av Calluna under år 2015 på uppdrag av Linköpings kommun. Underlag för *Förstudie inför naturvårdsinventering (NVI), Vårdsberg Linköpings kommun* var bland annat kommunens naturvårdsprogram med ett antal värdefulla naturobjekt i området. Förstudien visar på ytterligare ett antal potentiella naturvärden spridda över hela planområdet som består av flera olika biotyper. Den mest frekventa naturtypen är betesmarker som förekommer spritt i stora delar av planområdet. Även inslag av ädellövskog och trivallövskog är vanliga biotoper. Vid gårdsmiljöer förekommer skyddsvärda träd bitvis rikligt, som vid Vårdsbergs gård och Vimarka. Stora delar av planområdets yta består av åkermark.

Förstudiens utdrag från Artportalen (Artdatabankens verktyg och plattform för registrering och visning av arters förekomst i Sverige) visar bland annat på förekomst av den, enligt artskyddsförordningen, strikt skyddade uttern i Sviestadsån (Vårdsbergsån). Denna art och dess livsmiljö är det av stor vikt att inte påverka vid bebyggande i området. Naturvårdsarten gulärta är en art knuten till jordbrukslandskapet och strandnära områden och den förekommer sannolikt i området tillsammans med andra fågelarter knutna till jordbrukslandskap och det småbrutna och varierande landskapet. Det är av vikt för fågellivet att landskapets karaktär bevaras. Ekmiljöer är vanliga i området och det finns inrapporterat flera naturvårdsarter som är knutna till dessa. Det är viktigt för den biologiska mångfalden och landskapsbilden att bevara ek/lövträdsmiljöerna. Med avseende på den begränsade totala arealen som har klassats som potentiella naturvärden finns tämligen goda möjligheter för utökad bebyggelse. Denna bör dock vara i sådan skala att landskapets karaktär, naturvärdena och möjligheterna till spridning för organismer i landskapet inte försämrats.



Karta över inventerade naturvärden inom utredningsområdet från Förstudie inför naturvärdesinventering, (NVI), Vårdsberg Linköpings kommun, 2015.

En naturvärdesinventering för Vårdsberg med omnejd i Linköpings kommun har därefter tagits fram av Calluna under 2016 på uppdrag av Linköpings kommun där fältbesök har genomförts. Eftersom ytterligare områden för ny bebyggelse har tillkommit efter att naturvärdesinventeringen genomfördes har en komplettering med inventering genomförts under våren 2018 av Calluna även i dessa områden. Naturvärdesinventeringen med komplettering beskriver och värderar naturmiljöer av betydelse för biologisk mångfald inom områdena föreslagna för ny småhusbebyggelse. Vid inventeringen har 20 objekt avgränsats och bedömts ha naturvärden. De klassade områdena är både hela och delar av de områden för ny bebyggelse som har inventerats inför områdesbestämmelserna. Inom planområdet finns även biotopskyddade objekt. Biotopskyddade objekt ska i första hand bevaras och dispens från Länsstyrelsen för borttagande eller påverkan på biotopskyddade objekt medges enbart om det finns särskilda skäl. Vid inventeringen bedömdes om de föreslagna områdena för ny bebyggelse är lämpliga att bebygga ur ett naturvärdesperspektiv. Två av de inventerade områdena bedömdes som olämpliga och två som mindre lämpliga att bebygga och har därför utgått. Nedan beskrivs bedömningen för varje område som föreslås för ny bebyggelse. Områdenas numrering har ändrats efter inventeringen eftersom vissa av områdena har utgått av olika skäl. Nedan beskrivs bedömningen för varje område utifrån deras nuvarande numrering.

B1. Området bedöms i stora delar vara lämpligt att bebygga ur naturvärdessynpunkt. I området finns ganska ung och gallrad björkskog. Två ekar i området är naturvärdesklassade och ska bevaras som en naturlig del av tomtmarken. Dessa får inte fällas annat än av säkerhetsskäl eller naturvårdsskäl, marklov krävs för fällning.

B2. Vid inventeringen identifierades ett naturområde med äldre ekar med naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde. Ytterligare inventering har sedan genomförts av kommunekolog och en bedömning och avvägning kring vilka träd som kan bevaras och skyddas på tomterna har gjorts. Sex äldre ekar i området har bedömts som värdefulla och ska bevaras som en naturlig del av tomtmarken, två av dem står i fastighetsgränsen. Dessa ekar får inte fällas annat än av säkerhetsskäl eller naturvårdsskäl, marklov krävs för fällning. Döda grenar på ekarna får avlägnas av säkerhetsskäl.

B3. Området bedöms i stora delar vara lämpligt att bebygga ur naturvärdessynpunkt. En betydande del av området är redan idag bebyggt. Området domineras av tomter och blandskog som ofta är trivial. Tre mindre områden har påtagligt naturvärde, naturvärdesklass 3, två i öster och ett i väster. I den östra delen finns två naturvärdesobjekt bestående av äldre tallar på fastigheten Vimarka 1:8 och i den västra finns ett mindre naturvärdesobjekt som ingår i ett större blockrikt bete som även innehåller mer näringsrika delar. Området har minskats ned något i den västra delen efter att inventeringen genomfördes och innefattar därför inte längre naturvärdet i den västra delen. Ytterligare inventering har sedan genomförts av kommunekolog och en bedömning och avvägning kring vilka träd som kan bevaras och skyddas har gjorts. 12 äldre tallar har bedömts som värdefulla och ska beaktas i samband med detaljplaneläggning. Träden får inte fällas annat än av säkerhetsskäl eller naturvårdsskäl, marklov krävs för fällning.



Karta som visar område B1-3, dess landskapskaraktär samt skyddsvärda träd inom grön linje och gröna cirklar.

B4. Området är uppdelat i två områden och dessa består mestadels av åkermark och åkermark i träda. Träden mitt emellan de två områdena har naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde. Ytterligare inventering och bedömning kring lämpligheten av att inkludera dessa träd på de framtida tomterna har gjorts inför granskningen av

områdesbestämmelserna. Träden i den östra och sydöstra delen (främst asp och sälg) bör inte ingå på någon tomt eftersom träden är ganska skruttiga, med kullfallna träd och stubbar och döda partier i stående träd. Den döda veden är biologiskt värdefull och måste vara kvar för att naturvärdena ska bestå. Träden i den västra delen består främst av lite grövre ekar, ca 100 år gamla, och de kommer att stå kvar länge och fungerar bättre att stå på en kommande tomt. Eventuellt kan man tillåta att ta bort döda grenar i kronan på ekarna för att på så sätt minska risken för skador. Dessa ekar kommer dock inte att kunna ingå som en del av tomterna eftersom de andra träden är belägna emellan. Område 4 har därför delats upp i två områden där träden är placerade mellan dessa. Träden är skyddsvärda och får inte fällas annat än av säkerhetsskäl eller naturvårdsskäl, marklov krävs för fällning.



Karta som visar område B4, dess landskapskaraktär samt skyddsvärda träd inom grön linje.

B5. Området är uppdelat i tre områden. Det större området består av lövskog som är varierat gles och tätbevuxen med inslag av gamla björkar och bedöms som lämpligt att bebygga ur naturvärdessynpunkt. Nordväst om området finns en stenmur i jordbruksmark. Stenmuren är biotopskyddad. Väster om det större området intill vägen finns ett område med naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde, där föreslås därför inte ny bebyggelse.

Det södra området har inventerats i samband med kompletteringen under våren 2018. Det södra området bedöms i stora delar vara lämpliga att bebygga ur naturvärdessynpunkt. I området finns ett område med sex ekar som är upp till 80 år gamla. Lite längre mot sydost står ytterligare en ek av ungefär samma ålder. Dessa ekar ska bevaras som en naturlig del av tomtmarken och får inte fällas annat än av säkerhetsskäl eller naturvårdsskäl, marklov krävs för fällning.

Det östra området har inventerats i samband med kompletteringen under hösten 2018. Området består av tomter bebyggda med fritidshus. De två äldre asparna i norra delen och de två ekarna i den nordvästra delen i tomtgräns och intill området ska bevaras och får inte fällas annat än av säkerhetsskäl eller naturvårdsskäl, marklov krävs för fällning.

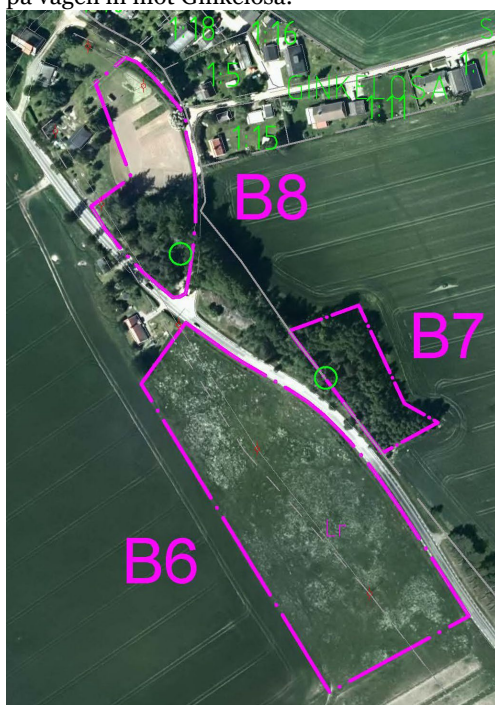


Karta som visar område B5, dess landskapskaraktär samt skyddsvärda träd inom grön linje och gröna cirklar.

B6. Området bedöms lämpligt att bebygga ur naturvärdessynpunkt eftersom hela området består av ett tidigare hästbete med starkt näringspåverkad gräsmark utan naturvärden.

B7. Stora delar av området bedöms som lämpliga att bebygga ur naturvärdessynpunkt. Intill området finns det en tall med talticka, en rödlistad art. I anslutning till denna tall står ytterligare ett par tallar av samma ålder, ca 100 år. Tallen med talticka ska bevaras och får inte fällas annat än av säkerhetsskäl eller naturvårdsskäl, marklov krävs för fällning. Intill den södra kanten av området finns ett långsträckt odlingsröse i åkermarken. Odlingsröset är biotopskyddat.

B8. Området bedöms lämpligt att bebygga ur naturvärdessynpunkt. Den gamla, ihåliga björken med sprängticka ska bevaras och får inte fällas annat än av säkerhetsskäl eller naturvårdsskäl, marklov krävs för fällning. Björken växer strax utanför inventeringsområdet men kan komma att påverkas i samband med byggt trafik på vägen in mot Ginkelösa.



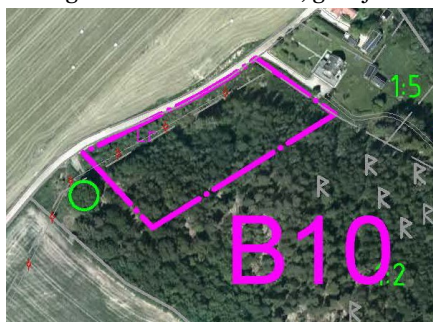
Karta som visar områdena B6, B7 och B8, dess landskapskaraktär samt skyddsvärda träd inom gröna cirklar.

B9. Området består av produktionsskog av gran och yngre lövskog. En äldre tall i den östra delen har naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde. Tallen ska bevaras som en naturlig del av tomtmarken och får inte fällas annat än av säkerhetsskäl eller naturvårdsskäl, marklov krävs för fällning. Området bedöms därmed som i stora delar lämpligt att bebygga ur naturvårdessynpunkt.



Karta som visar område B9, dess landskapskaraktär samt skyddsvärt träd inom grön cirkel.

B10. Området består av skog utan några högre naturvärden och bedöms som lämpligt att bebygga. Väster om området finns ett odlingsröse i jordbruksmark, småvatten, göl i jordbruksmark samt ett område med naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde och en gammal ek med högt naturvärde som hänsyn bör tas till. Odlingsröset och småvatten, göl i jordbruksmark är biotopskyddade.



Karta som visar område B10, dess landskapskaraktär samt skyddsvärt träd inom grön cirkel.

B11. Området samt intilliggande område är klassat som naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde och består av ängs- och betesmark och bedömdes i inventeringen som mindre lämpligt att bebygga. Vid fältbesök av kommunekologen kunde dock konstateras att beteshävdan har upphört i området sedan många år tillbaka och en mindre del närmast vägen bedöms därmed som lämplig att bebygga och förslås därför för ny bebyggelse.



Karta som visar område B11 och dess landskapskaraktär.

B12. Området utgörs mestadels av åkermark och en mindre del i norr består av yngre lövskog. Området bedöms som lämpligt att bebygga ur naturvårdessynpunkt. Öster om området finns ett område med naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde, som hänsyn ska tas till.



Karta som visar område B12 och dess landskapskaraktär.

B13. Området utgörs av åkermark som delvis ansluter till impediment, varav en del är beväxna med buskage och skog. Området bedöms som lämpligt att bebygga ur naturvårdssynpunkt. Buskmarken mot sydväst är värdefull om den får vara intakt och bör därför bevaras som en naturlig del av tomtmarken.



Karta som visar område B13 och dess landskapskaraktär.

Park, lek och aktivitet

Inom planområdet finns Vårdsbergs Golfklubb med en niohålsgolfbana som passar nybörjare och andra golfare. Markägarna för Vårdsbergs Golfklubb har dock indikerat att golfbanan kan komma att avvecklas under de kommande åren. Inom planområdet finns även möjligheter för lek och rekreation i naturområden. Mindre skogspartier har ett lokalt intresse för svamp- och bärplockning.

Mark och geoteknik

De odlade markområdena inom planområdet består av halvfast finsediment silt/lera. Områden med fastare finsediment silt/lera finns efter väg 758 samt vid Vimarka, Frälsegården, Humpen, Ånestad och söder om Hovetorp. I dessa områden förekommer vissa inslag av berg i dagen eller ytligt berg. Ett område med lösa eller halvfasta finsediment finns öster om Vårdsbergs kyrkby och även i mindre områden efter väg 758.

På uppdrag av Linköpings kommun, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, har Tekniska verken, Geoteknik, under augusti 2018 utfört en geoteknisk förstudie för områdesbestämmelser för område Vårdsberg, Dnr 1604:1. Syftet med förstudien har varit att utifrån kart- och arkivmaterial bedöma 17 områdens lämplighet för bebyggelse med småhus samt eventuella behov av geotekniska undersökningar. Den geotekniska förstudien kompletterades inför granskningen med ytterligare tre områden och reviderades under oktober 2018, Dnr 1604:1 (rev A). Tekniska verken, Geoteknik, har även under 2018 utfört en geoteknisk besiktning av slänter och berg i två av områdena och har sammanställt resultatet av detta i PM Besiktning av slänter och berg, Dnr 1604. Ett område bedömdes ha dåliga förutsättningar för avledning av dagvatten och bedömdes kräva vidare utredning och åtgärder kring avledning av dagvatten. Detta område har därför utgått. I de områden som föreslås har bedömts att geoteknisk undersökning i detta skede (områdesbestämmelser) inte är nödvändig. Geoteknisk undersökning behöver utföras i detaljplanskedet för område B3 samt i bygglovsskedet för resterande områden. Inför granskningen av områdesbestämmelserna har områdenas numrering ändrats eftersom vissa av områdena har utgått. Nedan beskrivs områdena utifrån deras nuvarande numrering.

Område B1 (Fastighet Vimarka 2:22, B3 i förstudien)

Området utgörs till ca 2/3-del av svallsediment av grus och till ca 1/3-del av morän. Relativt enkla grundläggningsförhållanden för småhus.

Område B2 (Fastighet Vimarka 2:15, B4 i förstudien)

Området utgörs av fastmark på sandig morän. Relativt enkla grundläggningsförhållanden för småhus.

Område B3 (Fastighet Vimarka 2:8 m.fl., B5 i förstudien)

Den södra delen av Vimarka 1:8 utgörs av kärrtorv. I övrigt i huvudsak ett fastmarksområde av morän med lokalt berg i dagen. Lokala "öar" av silt finns också inom området. Översiktlig geoteknisk undersökning behöver utföras i detaljplaneskedet varvid särskilt ska klarläggas om området med kärrtorv är lämpligt för bebyggelse.

Område B4 (Fastighet Vimarka 2:28, B7 i förstudien)

Området som i väster gränsar till ett fastmarksparti utgörs av glacial lera. Sannolikt måttliga jorddjup. Medelsvåra grundläggningsförhållanden för småhus.

Område B5 (Fastighet Vimarka 2:19 och 2:6, B8a och B8b i förstudien)

Det större området och det södra området (8a i förstudien) utgörs av isälvsmaterial (sand/grus) samt lokalt berg i dagen. Relativt enkla grundläggningsförhållanden för småhus. Det sydöstra området (8b i förstudien) utgörs av silt på glacial lera. Medelsvåra grundläggningsförhållanden för småhus.

Område B6 (Fastighet Ringatorp 1:2, B9b i förstudien)

Området utgörs av isälvsmaterial (sand/grus). Relativt enkla grundläggningsförhållanden för småhus.

Område B7 (Fastighet Vimarka 3:2, B9a i förstudien)

Området utgörs av isälvsmaterial (sand/grus). Relativt enkla grundläggningsförhållanden för småhus.

Område B8 (Fastighet Ringatorp 1:2, B9c i förstudien)

Området utgörs av isälvsmaterial (sand/grus). Relativt enkla grundläggningsförhållanden för småhus.

Område B9 (Fastighet Vimarka 3:2, B12 i förstudien)

Området utgörs av fastmark på sandig morän. Relativt enkla grundläggningsförhållanden för småhus.

Område B10 (Fastighet Vårdsbergs-Ånestad 1:2, B14 i förstudien)

Området utgörs av fastmark på sandig morän. Relativt enkla grundläggningsförhållanden för småhus.

Område B11 (Fastighet Vårdsbergs-Ånestad 1:2, B15 i förstudien)

Området utgörs av fastmark av morän med lokala partier med berg i dagen. Relativt enkla grundläggningsförhållanden för småhus.

Område B12 (Fastighet Vårdsbergs-Ånestad 1:4, B16 i förstudien)

Området som är beläget nedanför ett fastmarksområde av storblockig morän utgörs av en övergångszon mellan morän och glacial lera. Relativt enkla grundläggningsförhållanden för småhus. En geoteknisk besiktning av slänter och berg bedömdes behöva utföras som redovisar eventuell risk för att block eller delar av dessa kan komma i rörelse respektive falla ned. En geoteknisk besiktning har därför utförts som visade att det finns en sand- grustäkt i den nordvästra delen med branta slänter som i dagslägen inte utgör ett problem men kräver åtgärder om den förändras. Den nordvästra delen av området bedöms därför olämpligt för exploatering. Denna del av området har därför utgått inför granskningen av områdesbestämmelserna.

Område B13 (Fastighet Vårdsbergs-Ånestad 1:4, B17 i förstudien)

Området som är beläget nedanför ett fastmarksområde av storblockig morän utgörs av en övergångszon mellan morän och glacial lera. Relativt enkla grundläggningsförhållanden för småhus. En geoteknisk besiktning av slänter och berg bedömdes behöva utföras som redovisar eventuell risk för att block eller delar av dessa kan komma i rörelse respektive falla ned. En geoteknisk besiktning har därför

utförts som visade att området främst består av en slänt med sten och block men är relativt flack och hög ut mot naturmarken. Ingen åtgärd anses därför nödvändig i detta område.

Vattenområden

Genom planområdet rinner Sviestadsån eller Vårdsbergsån som den även kallas, i anslutning till tomtmarker och åkermark. Sviestadsån rinner slutligen ut till Roxen. I vissa delar har den kvar sitt ursprungliga meandrande (slingrande) lopp. Ingen ny bebyggelse föreslås inom 100 meter från ån.

Vattendraget är påverkat av jordbruksdriften. Idag har delar av den befintliga bebyggelsen bristfälliga vatten- och avloppslösningar vilket även påverkar vattenkvaliteten i Sviestadsån. Områdesbestämmelserna innebär att viss befintlig och tillkommande bebyggelse kan anslutas till kommunens vatten- och avloppsledningsnät. Områdesbestämmelserna innebär således att vattenkvaliteten på sikt kan komma att förbättras.

Kulturmiljö

Tyréns har på uppdrag av Linköpings kommun upprättat *Kulturmiljöunderlag för Vårdsberg, Linköping 2016* då de inventerade kulturhistoriskt värdefulla bebyggelseområden och byggnader inom och även delvis utanför planområdet. Kulturmiljöunderlaget kompletterades under 2018 med en byggnadsinventering av ytterligare värdefulla byggnader.

I kulturmiljöunderlaget är bedömningarna av byggnadernas kulturhistoriska värden gjorda översiktligt på fastighets- eller gårdsnivå och utifrån byggnadernas exteriör. Vid framtagandet av områdesbestämmelserna har sedan en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen gjorts samt ytterligare platsbesök och en bedömning på byggnadsnivå istället för fastighets- eller gårdsnivå. Detta har medfört att rekommendationerna i kulturmiljöunderlaget inte alltid stämmer överens med de bestämmelser som kulturhistoriskt värdefulla byggnader har fått i områdesbestämmelserna. Avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen samt bedömningen på byggnadsnivå har resulterat i att vissa kulturhistoriskt värdefulla byggnader har uteslutits från kulturmiljöbestämmelser och att ett flertal byggnader istället för skyddsbestämmelsen q har fått varsamhetsbestämmelsen k alternativt k kombinerat med r (rivningsförbud).

Värdefulla områden och byggnader

Planområdet har delats in i sex karaktärsområden med karaktärsdrag och värden att förhålla sig till. Inom dessa finns fyra särskilt kulturhistoriskt värdefulla bebyggelseområden samt ett flertal byggnader som bedöms vara kulturhistoriskt värdefulla. Dessa områden överensstämmer till stor del med områdesindelningen i *Kulturmiljöunderlag för Vårdsberg, Linköping*. Vissa av områdena är dock mindre i omfattning eftersom områdesbestämmelserna inte omfattar hela området som inventerades i kulturmiljöunderlaget. Kulturmiljöunderlaget ligger till grund för de beskrivande texterna för respektive karaktärsområde och bebyggelsen och mer kan läsas om dessa i *Kulturmiljöunderlag för Vårdsberg, Linköping*. I kulturmiljöunderlaget finns även foton på den inventerade bebyggelsen.

Särskilt kulturhistoriskt värdefulla bebyggelseområden och byggnader samt områden för ny bebyggelse inom och i vissa fall intill dessa har fått bestämmelserna f och f_i . Bestämmelsen f innebär att tillbyggnader och komplementbyggnader ska underordnas den ursprungliga byggnadskroppen i placering och skala samt att de ska anpassas i arkitektoniskt uttryck. (PBL 4 kap 42 § punkt 5). Bestämmelsen f_i innebär att nya byggnader och väsentliga ändringar av befintliga byggnaders exteriör ska gestaltas med hänsyn till värden inom karaktärsområdet och viktiga karaktärsdrag för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom området som beskrivs i planbeskrivningen avsnitt "Kulturmiljö".

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse skyddas genom varsamhetsbestämmelsen *k* eller skyddsbestämmelsen *q*. Krav på rivningslov införs för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, läs under rubriken *Omfattning av lovplikten*. För vissa kulturhistoriskt värdefulla byggnader gäller bestämmelsen *r* som innebär rivningsförbud. En skyddsbestämmelse (*q*) reglerar att vissa värden eller karaktärsdrag för bebyggelsen, såsom ett befintligt material eller byggnadsdetaljer, ska bevaras och inte får förändras samt ställer krav på underhåll för att bevara dessa värden eller karaktärsdrag. En varsamhetsbestämmelse (*k*) tydliggör i stället vilka värden eller karaktärsdrag för bebyggelsen som ska värnas och bibehållas till sin utformning men dessa kan vara möjliga att ersätta om de ges samma utformning. Vilka byggnader dessa bestämmelser gäller för samt byggnadernas viktiga karaktärsdrag framgår av beskrivningen längre ned under varje karaktärsområde. Nedan beskrivs innebörden av dessa bestämmelser.

k – Byggnad av allmänt kulturhistoriskt värde som omfattas av PBL 8 kap 17 §. Underhåll och ändringar ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. De viktiga karaktärsdrag som angivits för byggnaden i planbeskrivningen under avsnitt "Kulturmiljö", ska tas tillvara vid underhåll och ändring och bibehållas till sin utformning. (PBL 4 kap 42 § punkt 5 och andra stycket). Allmänt rivningslov gäller, läs under rubriken "Omfattning av lovplikten".

q – Särskilt kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som omfattas av 8 kap 13 § PBL. De viktiga karaktärsdrag som angivits för byggnadens exteriör i planbeskrivningen avsnitt "Kulturmiljö", ska bevaras och får inte förvanskas. (PBL 4 kap. 42§ punkt 5 och andra stycket). Allmänt rivningslov gäller, läs under rubriken "Omfattning av lovplikten". Vid underhåll av särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader krävs anmälan. (PBF 6 kap 5 § punkt 7).

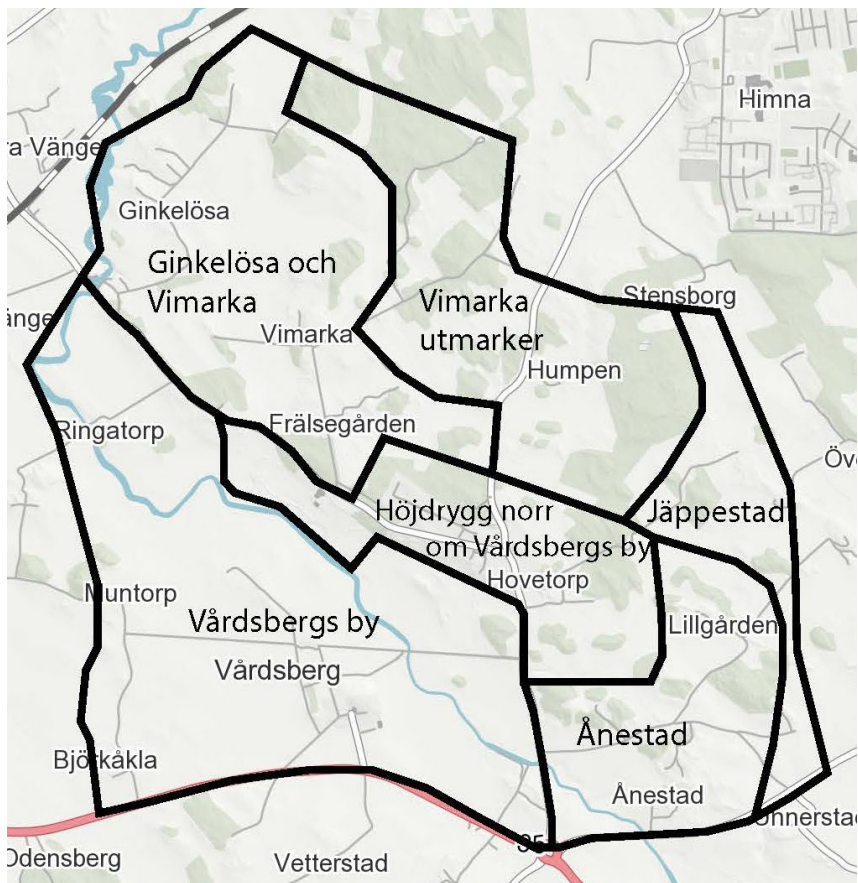
r - Byggnaden får inte rivas. (PBL 4 kap 42 § punkt 4).

Upplysningar

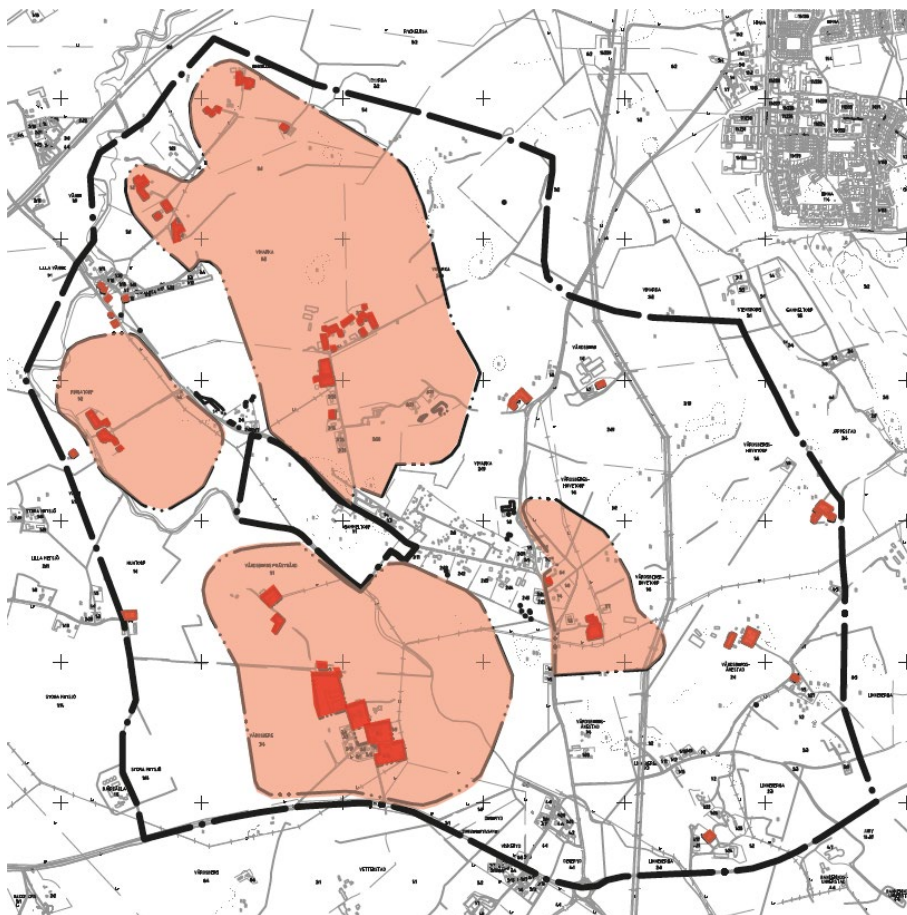
Underhåll definieras i PBL 1 kap 4 § som en eller flera åtgärder som vidtas i syfte att bibehålla eller återställa en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.

En antikvarisk förundersökning kan behöva göras i samband med bygglovsprövning och anmälan inom områden med särskilt kulturhistoriskt värdefull bebyggelse med bestämmelsen *q*. En mer detaljerad bedömning av viktiga karaktärsdrag kan då behöva göras.

Enligt Plan- och bygglagen 9 kap 4d § får åtgärder som avses i PBL 9 kap 4 a-4 c §§ inte vidtas utan bygglov på särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader som omfattas av 8 kap. 13 §, vilka i områdesbestämmelserna är bebyggelse med bestämmelsen *q*. Dessa åtgärder avser så kallade Attefallsåtgärder vilket omfattar komplementbyggnad med en byggnadsarea om max 25 kvm, tillbyggnad med en bruttoarea om max 15 kvm, högst två takkupor samt inredning av ytterligare en bostad i byggnaden.



Karta över karaktärsområden i Vårdsberg.



Karta med kulturhistoriskt värdefulla bebyggelseområden markerade med ljusröd färg och områden med kulturhistoriskt värdefulla byggnader markerade med mörkröd färg, se även i plankartan.

Karaktärsområde Vårdsbergs by

Karaktärområdet avgränsning följer i stort Vårdsbergs bys ursprungliga marker, vilka omger byn i samtliga väderstreck. Karaktärsområdet omfattar kyrkbyns bebyggelse, prästgården, Vårdsbergs hållplats och gården Ringatorp som uppstår höga kulturhistoriska värden. Byn och prästgården utgör tillsammans särskilt värdefullt bebyggelseområde där även hållplatsen ingår. Området kring Vårdsbergs kyrkby är av riksintresse för kulturmiljövård.



Vy över Vårdsbergs by med omgivningarna från nordost, foto från Kulturmiljöunderlag för Vårdsberg, Linköping 2016.

Att värna:

- Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i byn; kyrkan, säteriet och det gamla sockencentrat. Övrig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse; den utflyttade prästgården, Vårdsbergs hållplats och gården Ringatorp.
- Öppet landskap kring byn och gårdarna, Kyrkan som landmärke.
- Åkerholmar, äldre utmarker/betesmarker och fornlämningar norr om Sviestadsån (Vårdsbergsån).
- Landskapets strukturer generellt; skogsbyn, höjdlägen och äldre vägar.

Värdefulla bebyggelseområden och bebyggelse

Inom karaktärsområdet finns två områden som har bedömts som särskilt kulturhistoriskt värdefulla bebyggelseområden som därför har fått bestämmelserna *f* och *f_i*.

Inom karaktärsområdet och inom riksintresset för kulturmiljövård och ett av dessa värdefulla bebyggelseområden finns särskilt kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som därför har fått bestämmelserna *f* och *f_i*, samt *q* och *r*. Dessa är:

- **Vårdsbergs kyrka.** Fastighet Linköping Vårdsberg 10:1. Viktiga karaktärsdrag: Kyrkobyggnaden som helhet, interiör och exteriör, samt dess upphöjda och fria läge i landskapet. Kyrkogården som helhet. Kyrkan består av långhus, korsarmar, kor och ett torn. Kyrkan är putsad med undantag av rundkyrkans norra sida som är frilagd med bland annat rundbågefris och lisener. Takfallen är täckta med kyrkspån.

Byggnad med bestämmelserna *f*, *f_i*, *q* och *r*:

Vårdsberg kyrka

- **Sockenadministrativ bebyggelse.** Fastighet Linköping Vårdsberg 10:1 och 2:13. Viktiga karaktärsdrag: Sockenstugan från år 1801 med stensockel, locklistpanel målad med röd slamfärg, sadeltak med enkupigt lertegel, spröjsade fönster med karm och bågar i trä. Kyrkskolan, från år 1866, och småskolan, från år 1876 med trästomme, reveterade fasader i ljusgul puts med vita, slätputsade knutar, sadeltak med lertegel, äldre träfönster och dörrar, förstukvist med snickarglädje. Byggnadsvolymnernas storlek och inbördes läge. Nyare skolbyggnad från 1950-talet, 2 våningar, sadeltak i tegel, ljusgul putsad fasad, 50-talsfönster. Ett tidigare ålderdomshem från 1924 väster om sockenstugan, faluröd locklistpanel, spröjsade fönster, sadeltak med tegel. I bycentrum finns även ett kyrkstall, faluröd locklistpanel, sadeltak med tegel, det nuvarande utseendet härstammar från en ombyggnad 1948 till bisättningsrum efter ritningar av arkitekt Erik Lundberg.

Byggnader med bestämmelserna *f*, *f_i*, *q* och *r*:

Sockenstugan

Kyrkskolan
Småskolan
Ålderdomshem
Kyrkstallet
Nyare skolbyggnad

- **Vårdsbergs säteri.** Fastighet Linköping Vårdsberg 3:4. Viktiga karaktärsdrag: Äldre gårdsmiljö i sitt ursprungliga läge med omgivande park och trädgård. Mangårds- och flygelbyggnader som helhet med symmetri och proportioner samt med sina putsade fasader, avfärgade i gult, ursprungliga fönster och dörrar. Mangårdsbyggnaden från år 1744 i 1 1/2 våning med förhöjt väggliv, gröna fönsterbågar och en artikulerad takfot samt frontespis från början av 1800-talet med tre fönsteraxlar och lunettfönster i frontonen. Flygelbyggnaderna i 2 våningar med halvvalmat plåttak tillkom senare. Magasinet i sten med gulputsade fasader, järnkramlor och små fönster uppkom år 1920. Ladugård och loge i falurött, vita spröjsade ursprungliga fönster, träportar med gamla beslag, vällingklocka, uppförda omkring 1900. Byggnadsvolymnernas storlek och inbördes läge.

Byggnader med bestämmelserna f, f₁, q och r:

Mangårdsbyggnad
Flygelbyggnader
Magasin
Ladugård och loge

- **Vårdsbergs hållplats.** Fastighet Linköping Vårdsberg 3:3. Viktiga karaktärsdrag: Bostadshus Vårdsbergs tidigare hållplats från början av 1900-talet samt uthus med liggande träpanel, faluröd färgsättning med vita snickerier. Byggnadsvolymnernas storlek och inbördes läge. Hållplats skylt "VÅRDSBERG". Bevarad spårsträckning.

Byggnader med bestämmelserna f, f₁, q och r:

Bostadshus, Vårdsbergs tidigare hållplats
Uthus

- **Prästgården.** Fastighet Linköping Vårdsbergs Prästgård 1:1. Viktiga karaktärsdrag: Mangårdsbyggnad i 1 1/2 plan, från 1800-talets början, flyttad vid laga skifte. Gårdsfasadens symmetri och proportioner, frontespis, öppen förbyggnad med balkong, ljus färgsättning. Den samlade gårdsbilden med de många välbevarade byggnaderna; flygelbyggnad, större loge, magasin samt uthus i falurött, vita spröjsade fönster, träluckor och portar.

Byggnader med bestämmelserna f, f₁, q och r:

Mangårdsbyggnad
Flygelbyggnad
Loge
Magasin
Uthus



Vårdsbergs säteri, en av byggnaderna inom karaktärsområdet som har fått bestämmelserna f, f₁, q och r foto från Kulturmiljöunderlag för Vårdsberg, Linköping 2016.

Inom karaktärsområdet och inom ett av dessa värdefulla bebyggelseområden finns särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader och byggnader av allmänt

kulturhistoriskt värde som därför har fått bestämmelserna *f* och *f_i* samt *q* eller *k* och vissa även *r*. Dessa är:

- **Ringatorp.** Fastighet Linköping Ringatorp 1:3. Viktiga karaktärsdrag: Den samlade gårdsbilden med mangårdsbyggnad från 1870-talet i vit, reveterade trästomme i två våningar och tegeltäckta sadeltak. Den norra och södra flygeln båda inredda bostäder från 1800-talet, med röda fasader med vita knutar, fönster med vita foder och spröjs och tegeltäckta sadeltak. Ekonomibygnader och uthus i form av stall från 1800-talet, magasin från 1800-talet, smedja, skjul och garage med faluröda fasader och tegeltäckta sadeltak.

Byggnader med bestämmelserna *f*, *f_i*, *k* och *r*:

Mangårdsbyggnad

Den södra flygeln

Den norra flygeln

Ekonomibygnad, stall

Magasin

Byggnader med bestämmelserna *f*, *f_i* och *k*:

Uthus, förråd/smedja

Uthus, förråd/skjul

Garage

Inom karaktärsområdet men utanför de värdefulla bebyggelseområdena finns byggnader av allmänt kulturhistoriskt värde som därför har fått bestämmelsen *k*. Dessa är:

- **Brostugan vid Ringatorp.** Fastighet: Linköping Ringatorp 1:2. Viktiga karaktärsdrag: Brostugan rödmålad lockpanel, vita knut- och foderbrädor, sadeltak, burspråk.

Byggnad med bestämmelsen *k*:

Bostadshus, Brostugan

- **Muntorp.** Fastighet: Muntorp 1:4. Viktiga karaktärsdrag: Mangårdsbyggnad från förra sekelskiftet, rödmålad träfasad med vita knut- och foderbrädor, sadeltak.

Byggnad med bestämmelsen *k*:

Mangårdsbyggnaden, Muntorp

Karaktärsområde Höjdrygg norr om Vårdsbergs by

Karaktärsområdet utgörs av tidigare utmarker samt åkermark tillhörande Hovetorp och i dess mitt löper väg 758 som bitvis följer en äldre vägsträckning. Utmed vägen präglas omgivningarna av bebyggelse av varierad ålder, främst villor och sommarstugor från 1900-talets andra hälft. Däribland Vimarka fritidshusområde. Inom området finns vissa inslag av äldre och välbevarad bebyggelse, bland annat torp och gårdsbebyggelse. Kulturmiljövärdena som helhet är begränsade inom karaktärsområdet men Hovetorps gård och marker utgör emellertid ett undantag, där finns uppbrutna marker och de strukturer och element som till stor del är kännetecknande för planområdet i övrigt.



Hovetorps gård och marker, foto från Kulturmiljöunderlag för Vårdsberg, Linköping 2016.

Att värna:

- Det öppna landskapet med siktlinjer mot Vårdsbergs by i områdets västra delar.
- Inslag av välbevarad bebyggelse med objektsvärden.

- Jordbrukslandskapet i öster med gårdsbebyggelse och element i landskapet som åkerholmar och solitära träd.
- Den varierade bebyggelsestrukturen med uppvuxna och lummiga trädgårdar.

Värdefulla bebyggelseområden och bebyggelse

Inom karaktärsområdet finns ett område som har bedömts som ett särskilt kulturhistoriskt värdefullt bebyggelseområde som därför har fått bestämmelserna *f* och *f₁*.

Inom karaktärsområdet och inom detta värdefulla bebyggelseområde finns särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader samt byggnader av allmänt kulturhistoriskt värde som därför har fått bestämmelserna *f* och *f₁* samt *q* eller *k* och vissa även *r*. Dessa är:

- **Hagaberg.** Fastighet: Linköping Vimarka 6:1. Viktiga karaktärsdrag: Soldattorp i form av enkelstuga i 1 ½ plan med traditionell husform med locklistpanel målad med falurödfärg, tegeltäckt sadeltak, spröjsade fönster, skorsten och veranda med snickarglädje.

Byggnad med bestämmelserna *f*, *f₁*, *q* och *r*:

Soldattorpet Hagaberg

- **Hovetorps gård.** Fastighet: Linköping Vårdsbergs-Hovetorp 1:6. Viktiga karaktärsdrag: Mangårdsbyggnad i 1 ½ plan med frontespis och veranda, tegeltäckt sadeltak, rödfärgad panel med vita knutar och fönsteromsättningar. Rödfärgad flygelbyggnad med gula dörrar. Ekonomibygnad samt tre uthusbyggnader, rödfärgade.

Byggnad med bestämmelserna *f*, *f₁*, *k* och *r*:

Mangårdsbyggnad

Byggnader med bestämmelserna *f*, *f₁* och *k*:

Flygelbyggnad

Ekonomibygnad

Uthusbyggnader



*Hagaberg, en av byggnaderna inom karaktärsområdet som har fått bestämmelserna *f*, *f₁*, *q* och *r*, foto från Kulturmiljöunderlag för Vårdsberg, Linköping 2016.*

Karaktärsområde Ginkelösa och Vimarka

Karaktärsområdet omfattar byarna Ginkelösa och Vimarka. I anslutning till byn Ginkelösa finns även Ginkelösa kvarn som ligger vid platsen för ett äldre kvarnläge med anor från 1500-talet. I byn Vimarka ligger Källgården med källarvalv som är av stort kulturhistoriskt intresse genom att det rör sig om bevarade strukturer från en medeltida profanbyggnad.



Vy över Vimarka by, foto från Kulturmiljöunderlag för Vårdsberg, Linköping 2016.

Att värna:

- Det öppna landskapet med siktlinjer mellan byarna.

- Bystrukturen i Vimarka by där gårdarna är placerade på rad.
- Vällbevarad bebyggelse, främst kvarnen och gårdsbebyggelse. Byggnader av högt objektsvärde.
- Hävdade betesmarker.

Värdefulla bebyggelseområden och bebyggelse

Inom karaktärsområdet finns ett särskilt kulturhistoriskt värdefullt bebyggelseområde och har därför fått bestämmelserna *f* och *f_i*.

Inom karaktärsområdet och inom eller intill det värdefulla bebyggelseområdet finns särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader samt byggnader av allmänt kulturhistoriskt värde som därför har fått bestämmelserna *f* och *f_i* samt *q* eller *k* och vissa även *r*. Dessa är:

- **Ginkelösa kvarn.** Fastighet: Linköping Ringatorp 1:2. Viktiga karaktärsdrag: Kvarnbyggnad från förra sekelskiftet i 2 1/2 plan i suterräng med faluröd timmerkonstruktion, delvis locklistpanel, trädörrar, träfönster med spröjs, sadeltak. Vällbevarad vattenränna.
Byggnad med bestämmelserna *f, f_i* och *q* och *r*:
Ginkelösa kvarn
- **Granebo/Brostugan.** Fastighet Linköping Ringatorp 1:2. Viktiga karaktärsdrag: Brostugan, från förra sekelskiftet, arbetarbostad till kvarnen, med dess traditionella form i en länga i 1 våning med tegeltäckt sadeltak, reveterade vita fasader samt förstukvist. Bostadshus intill kvarnen, från förra sekelskiftet, med träpanel, sadeltak och fönster med spröjs. Rödmålat uthus. Rödmålad ekonomibygnad från förra sekelskiftet i form av vagnverkstad/garage med spröjsade fönster, vädringsluckor, vitmålade trädetaljer.
Byggnad med bestämmelserna *f, f_i*, *k* och *r*:
Bostadshus, Brostugan
Byggnad med bestämmelserna *f, f_i* och *k*:
Bostadshus, intill kvarnen
Uthus
Ekonomibygnad, vagnverkstad/garage
- **Ginkelösa Mellangård.** Fastighet: Linköping Ginkelösa 5:1. Viktiga karaktärsdrag: Äldre mangårdsbyggnad i form av enkelstuga i 2 plan, faluröd panel, tegeltäckt sadeltak, utskjutande stensockel och rejäla vindskivor. Uppförd i början av 1800-talet. Vistbod/magasin från 1700-talet eller äldre i falurött trä, tegeltäckt sadeltak, nyare tillbyggnad är inte värdebärande eller rivningsskyddad. Brygghus från början av 1800-talet i falurött trä, tegeltäckt sadeltak, gula trädörrar. Uthus i form av tidigare svinhus/hönshus, rödmålad, tegeltäckt sadeltak.
Byggnad med bestämmelserna *f, f_i* och *q* och *r*:
Vistbod/magasin
Äldre mangårdsbyggnad
Brygghus
Byggnad med bestämmelserna *f, f_i* och *k*:
Uthus, svinhus/hönshus
- **Ginkelösa Berget.** Fastighet: Linköping Ginkelösa 1:2. Viktiga karaktärsdrag: Mangårdsbyggnad i form av äldre bostadshus från omkring 1850-talet eller tidigare i 2 plan med framskjutande mittparti med inbyggda verandor på båda planen som byggdes omkring år 1920, sadeltak med tegel och plåt, faluröd locklistpanel och vita träfönster med spröjs. Tillbyggt skafferi utanför sidoingången från omkring år 1950 är inte värdebärande och inte rivningsskyddad. Nyare bostadshus från år 1927 i 1 1/2 plan ligger som en flygel till det äldre, rödmålade träfasader och vita fönster med spröjs. Timrat magasin från 1870-talet, rödmålad, timrad och locklistpanel, vita fönster med spröjs,

svarta fönsterfoder, gulmålade trädörrar med vita foder, vädringsluckor. Ladugård från 1870-talet, rödmålad, timrad locklistpanel, vita spröjsade fönster, sadeltak. Jordkällare med timrad överbyggnad.

Byggnader med bestämmelserna *f, f₁* och *k* och *r*:

Mangårdsbyggnad, äldre bostadshus

Flygel, nyare bostadshus

Timrat magasin

Byggnader med bestämmelserna *f, f₁* och *k*:

Ladugård

Jordkällare

- **Frösätter och Vallsätter.** Fastighet: Linköping Ginkelösa 1:3. Viktiga karaktärsdrag: Två torpstugor från 1800-talet i form av enkelstugor med rödmålad panel, tegeltäckta sadeltak, vita snickerier och spröjsade fönster. Tillhörande rödmålat uthus.

Byggnader med bestämmelserna *f, f₁* och *k* och *r*:

Torpet Frösätter

Torpet Vallsätter

Byggnad med bestämmelserna *f, f₁* och *k*:

Uthus

- **Ginkelösa Storgård.** Fastighet: Linköping Ginkelösa 1:3. Viktiga karaktärsdrag: Mangårdsbyggnad från år 1872 i 1½ plan med träfasad, tegelklätt sadeltak och spröjsade fönster med vita foder. Två uthus från omkring år 1872 ligger som flyglar till boningshuset i form av ett svinhus/vedskjul samt ett magasin/brygghus. Även ett uthus i form av ett hönshus. Samtliga med rödfärgade träfasader, tegelklädda sadeltak, spröjsade fönster med vita foder samt vissa med gulmålade trädörrar. Ladugård från år omkring år 1872 timrad och panel, rödmålad med vita knutar och omfattningar, spröjsade fönster.

Byggnad med bestämmelserna *f, f₁* och *k* och *r*:

Mangårdsbyggnad

Flygel/Uthus, svinhus och vedskjul

Flygel/Uthus, magasin och brygghus

Byggnad med bestämmelserna *f, f₁* och *k*:

Uthus, hönshus

Ladugård

- **Ginkelösa Lillgård.** Fastighet: Linköping Ginkelösa 2:5. Viktiga karaktärsdrag: Mangårdsbyggnad uppförd år 1876 i 1 ½ plan med dubbla skorstenar, rödmålad liggande stockpanel, tegelbelagda sadeltak, spröjsade vitmålade fönster samt förstukvist.

Byggnader med bestämmelserna *f, f₁* och *k* och *r*:

Mangårdsbyggnad

- **Vimarka Pilgård.** Fastighet: Linköping Vimarka 2:19. Viktiga karaktärsdrag: En samlad, traditionell gårdsbild i en traditionell bystruktur. Mangårdsbyggnad från början av 1800-talet i två våningar med träpanel, vita snickerier och tegelbelagt sadeltak. Ombyggnader och renoverat under 1930- talet och 1960-talet, nya fönster är inte värdebärande. Ekonomibygnad från år 1906 i form av ladugård med rödmålad träfasad samt äldre rödmålat, timrat garage med vita snickerier och träportar. Rödmålat uthus från sekelskiftet i form av brygghus.

Byggnader med bestämmelserna *f, f₁* och *k* och *r*:

Mangårdsbyggnad

Garage, äldre timrat

Byggnader med bestämmelserna *f, f₁* och *k*:

Ekonomibygnad, ladugård

Uthus, brygghus

- Vimarka Källargård.** Fastighet: Linköping Vimarka 3:2. Viktiga karaktärsdrag: Mangårdsbyggnaden med tegelbelagt sadeltak och frontespis. Uppförd under 1800-talet, renoverad och moderniserad vid flertalet tillfällen. Flygelbyggnad från år 1925, drängbostad fram till 1956, rödmålad, tegelbelagt sadeltak, vita knutar, trädörr. Ekonomibygnad i form av ladugård från 1899, rödmålad, renoverad och tillbyggd år 1999, tillbyggnad är inte värdebärande. Uthus från förra sekelskiftet i form av vedskjul samt uthus för traktor från år 1937, rödmålade.

Byggnader med bestämmelserna *f, f_i* och *k* och *r*:
Flygelbyggnad

Byggnad med bestämmelserna *f, f_i* och *k*:
Mangårdsbyggnad
Ekonomibygnad/ladugård
Uthus, vedskjul
Uthus för traktor
- Vimarka Östergård.** Fastighet: Linköping Vimarka 3:2. Viktiga karaktärsdrag: Uthus i form av brygghus från 1800-talets början och ekonomibygnad i form av ladugård och verkstad, rödmålade. Jordkällare, från år 1915.

Byggnader med bestämmelserna *f, f_i* och *k*:
Uthus, brygghus
Ekonomibygnad, ladugård och verkstad
Jordkällare
- Vimarka Bränngård.** Fastighet: Linköping Vimarka 2:27. Viktiga karaktärsdrag: Mangårdsbyggnad från år 1814, renoverad på 1980-talet, tegelbelagt sadeltak, spröjsade fönster, vita snickerier och frontespis. Flygelbyggnad från omkring 1890-talet, rödmålad, vita snickerier, timrad fasad, tegelbelagt sadeltak, spröjsade fönster, pardörr och portar i trä. Ekonomibygnad från förra sekelskiftet i form av ladugård och verkstad, rödmålad, vitmålade spröjsade fönster. Uthus i form av tidigare höns hus från förra sekelskiftet, rödmålad.

Byggnad med bestämmelserna *f, f_i* och *q* och *r*:
Flygelbyggnad

Byggnader med bestämmelserna *f, f_i* och *k* och *r*:
Mangårdsbyggnad
Ekonomibygnad, ladugård och verkstad

Byggnader med bestämmelserna *f, f_i* och *k*:
Uthus, tidigare höns hus
- Olivelund.** Fastighet: Vimarka 2:20. Viktiga karaktärsdrag: Mangårdsbyggnaden från omkring år 1860, ombyggd och renoverad 1934, med mansardtak, locklistpanel och pardörrar.

Byggnad med bestämmelserna *f, f_i* och *k* och *r*:
Mangårdsbyggnad
- Ginkelösa Krokgård.** Fastighet: Linköping Ginkelösa 4:2 och 4:3. Viktiga karaktärsdrag: Gårdens två boningshus, från första halvan av 1900-talet, det västra i 1½ plan med panel och brutet tegeltak samt det östra i 1½ plan med lockpanel och tegelklätt sadeltak. Ladugård och loge från omkring 1880-talet med rödmålad stående panel. Uthus från slutet av 1800-talet, rödmålat.

Byggnader med bestämmelserna *f, f_i* och *k*:
Bostadshus, västra
Bostadshus, östra
Ladugård och loge
Uthus
- Bebyggelsen sydost om kvarnen.** Objekt: Linköping Ginkelösa 1:15. Viktiga karaktärsdrag: Soldattorpets bevarade utformning, rödmålad enkelstuga med

tegeltak, förstukvist, vita knutar och fönsteromfattning.

Byggnad med bestämmelserna *f, f* och *k*:

Soldattorpet



*Ginkelösa kvarn, en av byggnaderna inom karaktärsområdet som har fått bestämmelserna *f* och *f*, *q* och *r*, foto från Kulturmiljöunderlag för Vårdsberg, Linköping 2016.*

Karaktärsområde Vimarka utmarker

Karaktärsområdet har under historisk tid utgjort utmarker till Vimarka by. På utmarkerna har också legat torpställen. Under 1800-talets senare del fanns även enskilt belägna gårdar och delar av utmarkerna har blivit uppodlade. Förhistoriska lämningar i höjdlägena vittnar emellertid om tidigare bosättning och jordbruk.



Vy över den östra delen av Vimarka utmarker.

Att värna:

- Förhistoriska lämningar i höjdlägena.
- Åkermark uppbruten av åkerholmar och odlingsrösen, omgivna av kantzoner med bete och lövträdsvegetation.

Värdefull bebyggelse

Inom karaktärsområdet finns byggnader av allmänt kulturhistoriskt värde som därför har fått bestämmelserna *k* och vissa även *r*. Dessa är:

- **Rosenlund.** Fastighet: Linköping Vimarka 1:7. Viktiga karaktärsdrag: Mangårdsbyggnad från 1870-talet med tegeltak och reveterad puts med knutar och fönsteromfattningar slätputsade i vitt. Flygelbyggnad och ekonomibygnad från år 1884, båda rödfärgade.

Byggnader med bestämmelserna *k* och *r*.

Mangårdsbyggnad

Flygelbyggnad

Ekonomibygnad

- **Humpen.** Fastighet: Linköping Vårdsberg 1:2. Viktiga karaktärsdrag: Mangårdsbyggnad, från 1800-talet, ombyggd år 1914, i 2 plan samt uthus båda med sadeltak, rödmålade med vita knutar och foder.

Byggnader med bestämmelsen *k*:

Mangårdsbyggnad

Uthus



Rosenlund gård inom karaktärsområdet som har fått bestämmelserna k och r, foto från Kulturmiljöunderlag för Vårdsberg, Linköping 2016.

Karaktärområde Jäppestad

Inom karaktärområdet finns gården Jäppestad Västergård. Gården är välbevarad i meningen att dess gårdsbild präglas av man- och ekonomibyggnader tillkomna före år 1950.



Vy över den norra delens uppbrutna och böljande landskap, foto från Kulturmiljöunderlag för Vårdsberg, Linköping 2016.

Att värna:

- Kantzoner och bryn med lövträd och betesmark.
- Enskilt placerade gårdar med välbevarad gårdsbild samt öppna marker i anslutning till dessa.
- Av bebyggelse obrutna siktlinjer i den öppna jordbruksmarken med element som åkerholmar, odlingsrösen, stengärdesgårdar med mera.

Värdefull bebyggelse

Inom karaktärsområdet finns särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader och byggnader av allmänt kulturhistoriskt värde som därför har fått bestämmelserna f och f_i samt q eller k och vissa även r. Dessa är:

- **Jäppestad Västergård.** Fastighet: Linköping Jäppestad 4:4. Viktiga karaktärsdrag: Mangårdsbyggnad från omkring år 1750 men modifierad 1948, flygelbyggnad från omkring år 1850, ladugård och uthusbyggnader från omkring år 1894 i form av svinhus, sädesmagasin samt ett som används som ved-, redskapsbod och garage. Samtliga med faluröd panel, vita snickerier, spröjsade fönster och tegeltäckta sadeltak. Förstukvist med snickarglädje på flygelbyggnaden. Träportar på uthusbyggnader.

Byggnad med bestämmelserna q och r:

Flygelbyggnad

Byggnader med bestämmelserna k och r:

Mangårdsbyggnad

Uthus, vedbod, redskapsbod och garage

Uthus, sädesmagasin

Byggnader med bestämmelsen k:

Ladugård

Uthus, svinhus



Jäppestad Västergård, gård inom karaktärsområdet som har fått bestämmelserna q eller k och vissa även r, foto från Kulturmiljöunderlag för Vårdsberg, Linköping 2016.

Karaktärområde Ånestad

Karaktärområdet utgörs av Ånestads marker. Bebyggelsen inom området består av jordbruksbebyggelse inom Ånestads by men även friliggande gårdar som Lillgården i norr. Villabebyggelse från senare tider återfinns på några platser inom området. I området uppstår byarna, gårdarna och torplägena kulturhistoriska värden. Jordbruksbebyggelsen avspeglar tillsammans med områdets fornlämningar en kontinuitet av bosättning och jordbruk på platsen.



Vy över gårdsbebyggelse i höjdlägen omgiven av öppen åkermark, foto från Kulturmiljöunderlag för Vårdsberg, Linköping 2016.

Att värna:

- Jordbruksbebyggelse belägen på ursprungliga bytomter eller på gårdar med lång kontinuitet på platsen.
- Omgivningarna bestående av välhävdat och öppen åkermark.
- Fornlämningar.
- Landskap i söder med åkerholmar, betesmark och en ekbetesbage.

Värdefull bebyggelse

Inom karaktärsområdet finns byggnader av allmänt kulturhistoriskt värde som därför har fått bestämmelsen k. Dessa är:

- **Ånestad Lillgård.** Fastighet: Linköping Vårdsbergs-Ånestad 2:1. Viktiga karaktärsdrag: Mangårdsbyggnaden från omkring år 1895, ombyggd och renoverad under 1960–70-talet, men med en värdebärande karaktär som är anpassad till omgivningen framförallt genom dess placering, betonade entré och tegelbelagda sadeltak. Flygelbyggnad från omkring 1850, ombyggd och renoverad under 1960–70-talet, men med en värdebärande karaktär som är anpassad till omgivningen framförallt genom dess placering, träfasad och tegelbelagda sadeltak. Uthus i form av brygghus samt ekonomibygnad i form av ladugård från början av 1900-talet, båda rödmålade med vita knutar.

Byggnader med bestämmelsen k:

Mangårdsbyggnad

Flygelbyggnad (**observera att bestämmelsen k har upphävts för flygelbyggnaden av Mark- och miljödomstolen enligt beslut 2020-08-28**)

Uthus, brygghus/förråd

Ekonomibygnad, ladugård

- **Ånestad gård.** Fastighet: Linköping Vårdsbergs-Ånestad 1:23. Viktiga karaktärsdrag: Mangårdsbyggnad med brutet, halvvalmat tegeltak och frontespis. Moderniserad och tillbyggd.

Byggnad med bestämmelsen k:

Mangårdsbyggnad

- **Nydala.** Fastighet: Linköping Vårdsbergs-Ånestad 1:6. Viktiga karaktärsdrag: Soldattorp i 1 1/2 plan, brutet tegeltak, rödfärgad panel och vita knutar. Moderniserat under 1900-talet.

Byggnad med bestämmelsen k:

Torp

Arkeologi

En arkeologisk förstudie i Vårdsberg har tagits fram av Arkeologerna 2015, PM AU Linköping 2015:7. En arkeologisk specialinventering togs därefter fram av Arkeologerna 2016, PM 2016:2. En komplettering av den arkeologiska specialinventeringen togs fram av Statens historiska museer, Arkeologerna under våren 2018, PM 2018:1, i och med att ytterligare förslag på områden för ny bebyggelse tillkom. Ytterligare en komplettering av den arkeologiska specialinventeringen togs fram av Statens historiska museer, Arkeologerna under hösten 2018, PM 2018:8, i och med att ytterligare förslag på områden för ny bebyggelse tillkom. Inom områden med kända fornlämningar redovisas inga områden för ny bebyggelse.

Den arkeologiska förstudien, PM AU Linköping 2015:7, omfattar ett närmare 477 hektar stort område. I den arkeologiska förstudien gjordes en genomgång och sammanställning av den kända fornlämningsförekomsten, utförda arkeologiska undersökningar och analyser av historiskt kartmaterial. Den äldre bebyggelsen utgörs av gårdar och byar med skriftliga belägg från medeltiden och 1500-talet. Flera av dem existerade redan under vikingatid och yngre järnålder. Fornlämningsbilden tyder på att området har hyst en permanent agrarbebyggelse åtminstone sedan bronsåldern för ca 3 500 år sedan. Vissa delar av förstudieområdet är mer fornlämningsrika än andra. Särskilt tät är förekomsten i östra delarna av Vimarka med en fortsättning in på Hovetorps och Jäppestads ägor. Ett annat förtätat område finns i norra delarna av Ånestads marker och ytterligare ett annat i anslutning till Gammeltorp. Huvudsakligen torde dessa fornlämningsmiljöer vara från den äldre järnåldern (500 f Kr–550 e Kr). Betydligt yngre är de torp som med början under sent 1600-tal uppfördes utmed vägen mellan Hjulsbro och Linghem. Vissa av dessa torpställen är fortfarande bebyggda, medan andra har rivits.

I den arkeologiska specialinventeringen, PM 2016:2, och de två kompletteringarna PM 2018:1 och PM 2018:8 gjordes en antikvarisk bedömning om de föreslagna områdena för ny småhusbebyggelse är lämpliga ur fornlämnings synpunkt och om eventuell fornlämning dold under mark kan komma att påverkas av nybyggnation. Avsikten är att förstudien tillsammans med specialinventeringen och dess kompletteringar ska motsvara en arkeologisk utredning, etapp 1, enligt Kulturmiljölagen (KML).

I de fall exploatering kommer att beröra fornlämningsområden, presumtiva boplatssområden samt fossila åkrar och övergivna torp äldre än från år 1850 krävs tillstånd enligt Kulturminneslagen (KML). Det är förbjudet att utan Länsstyrelsens tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller på annat sätt skada en fast fornlämning. Vid planering av arbeten på eller i anslutning till en känd fornlämning måste därför ansökas om tillstånd. Ansökan om tillstånd lämnas till Länsstyrelsen Östergötland, Kultur och samhällsbyggnadsenheten. Ansökan är kostnadsfri, men om ansökan leder till att arkeologiska utredningar måste genomföras åligger kostnaden för dessa exploatören. Kostnaden för de arkeologiska arbetena varierar beroende på typ av fornlämning.

Vissa av de föreslagna områdena för ny bebyggelse är belägna i närområdet till kända fornlämningar och inom områdena B5, B8, B12 och B13 bedöms att det finns risk för förekomst av fornlämningar. Inför en markexploatering inom dessa områden behöver fastighetsägaren därmed ansöka om tillstånd till Länsstyrelsen. Inom dessa områden bedömer Länsstyrelsen att utredning, etapp 2, med sökschakt kommer att behöva genomföras i syfte att fastställa om fornlämning kommer att beröras.

Områdenas numrering har förändrats efter inventeringen. Vissa områden är inte längre föreslagna för ny bebyggelse och vissa områdens utbredning har förändrats dels på grund av fornlämningar men i vissa fall beroende på annat såsom geotekniska förhållanden eller naturvärden. Den antikvariska bedömningen och åtgärdsförslagen för de 13 områdena sammanfattas nedan:

B1. Område B1 beskrivs i den arkeologiska specialinventeringen, PM 2016:2, och benämns där som område 7. I områdets södra del finns en igenvuxen åkermark som kan härledas till 1940-talets Ekonomiska karta. I kanten av den före detta åkern ligger ett 5×6 meter stort röjningsröse innehållande grova stenar och även sprängsten. Inga indikationer på fornlämningar kunde iakttagas inom området.



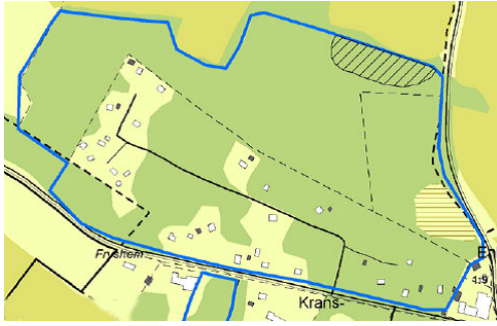
Karta från den arkeologiska specialinventeringen PM 2016:2 över området B1, i dess omfattning vid inventeringen.

B2. Område 2 beskrivs i den arkeologiska specialinventeringen, PM 2016:2, och benämns där som en del av område 6. Området utgörs av slyskog i markant sydslutning där inga forn- eller kulturlämningar kunde iakttagas. Området har minskats ned något efter inventeringen på grund av buller från väg 757 och naturvärden.



Karta från den arkeologiska specialinventeringen PM 2016:2 över området B2, i dess omfattning vid inventeringen, med kända fornlämningar i närheten.

B3. Område B3 beskrivs i den arkeologiska specialinventeringen, PM 2016:2, och benämns där som område 8. Vid inventeringen inom området påträffades flera lämningar efter den historiska markanvändningen. Enligt häradseconomiska kartan från 1868–77 fanns ett torp, Stenkullen, beläget i anslutning till områdets nordöstra gräns. I anslutning till torpet, som idag är borta, lokaliserades en jordkällare. Torpet Stenkullen med de intilliggande fossila åkrarna finns belagt från tiden 1868–77, men det är svårt att genom tillgängligt arkivmaterial avgöra om den bakre tidsgränsen härrör från tiden före år 1850. På platsen för torpet Stenkullen fanns en lada med intilliggande åkermark markerad på den karta som upprättades år 1808 över Vimarka. Till denna torpbebyggelse kan kopplas ett sammanhängande område med sex-sju röjningsrösen, röjstensvallar, intilliggande odlad åker samt ytterligare en jordkällare, belägna ca 100–150 meter sydväst om torpet. Även en stenmur sydöst om platsen för torpet Stenkullen tillhör denna tid. Flera röjningsrösen och odlade ytor finns inom området, och ännu en jordkällare samt en vattenkälla påträffades i västra delen av området. Röjningsrösen och vallarna med röjsten inom området har sentida karaktär, med stenstorlekar mellan 0,30–1,50 meter. Inom det på kartan randiga området finns risk för fornlämningar. Området har minskats ned och omfattar inte längre det randiga området och inom området bedöms därför att det inte finns risk för fornlämningar.



Karta från den arkeologiska specialinventeringen PM 2016:2 över område B3 i dess omfattning vid inventeringen, inom skrafferat område finns risk för förekomst av fornlämningar.

B4. Område B4 beskrivs i den arkeologiska specialinventeringen, PM 2016:2, och benämns där som område 10. I hagmarken i områdets västra del finns impediment med röjningssten och även sprängsten från senare tid som inte uppfyller kriterierna för att utgöra fornlämning. Åkermarken i områdets östra del utgör en svag nordostsluttning från en moränhöjd där en grav i form av en stensättning är belägen, Vårdsberg RAÄ 115:1. Vid inventeringen bedömdes att fornlämningsområdet tillhörande stensättningen inte sträcker sig in i området, som utgörs av flack mark och nordostsluttning. Området utgör inte heller något presumtivt boplatssläge. Inga indikationer på fornlämningar kunde iaktas inom området. Områdets utbredning har justerats inför granskningen så att det bättre stämmer överens med det område som är undersökt i den arkeologiska specialinventeringen. I samråd med Länsstyrelsen har därefter en ny bedömning gjorts att området nu inte omfattar kända fornlämningar eller risk för fornlämningar och en ansökan om tillstånd samt arkeologisk utredning etapp 2 som Länsstyrelsen först rekommenderade krävs inte längre.



Karta från den arkeologiska specialinventeringen PM 2016:2 över område B4 i dess omfattning vid inventeringen, med kända fornlämningar i närheten.

B5. Den största delen av område B5 beskrivs i den arkeologiska specialinventeringen, PM 2016:2, och benämns där som område 16. Utmed områdets norra gräns finns en stenmur som följer gränsen mellan skogsmarken och den intilliggande åkermarken. I anslutning till muren finns även röjningssten. Röjningsstenen bedöms höra samman med det samtida åkerbruket i odlingsmarken nordväst om stenmuren. Stenmuren är biotopskyddad. Inga indikationer på fornlämningar finns inom området.

Området har utökats med ett område söder om det inventerade området. Det södra området har inventerats i arkeologisk specialinventering komplettering, PM 2018:1, och benämns där som område 20. På sydvästra sidan av väg 758 finns ett registrerat gravfält från järnålder (Vårdsberg 116:1), beläget på en moränrygg. Topografiskt sett fortsätter moränryggen åt norr och nordöst, på andra sidan av vägen. Det tillkomna området ligger därmed inom fornlämningsområdet för RAÄ 116:1 (Vårdsberg). Det som återges i Fornsökens fornminnesinformationssystem (FMIS) är endast de ovan mark synliga anläggningarna, i det här fallet fyra stensättningar och en rest sten. De synliga gravarna indikerar att det finns fler gravar som är dolda under markytan. Det är därmed möjligt att gravfältets utbredning sträcker sig in i det tillkomna området, på moränryggens fortsättning. Innan exploatering i det tillkomna området, bedömer Länsstyrelsen att det krävs tillstånd från Länsstyrelsen och en arkeologisk utredning

etapp 2, alternativt att en arkeologisk förundersökning behöver göras. Detta för att fastställa om det finns lagskyddade lämningar i området.

Området har inför granskningen utökats med ytterligare ett område sydöst om det inventerade området. Det sydöstra området har inventerats i arkeologisk specialinventering komplettering II, PM 2018:8, och benämns där som område 24. Området är idag bebyggt med fritidshus men tillhörde Vimarka under historisk tid och utgjordes då av skogs- och betesmark. Inga fornlämningar är kända inom området. Inga indikationer på förekomst av fornlämningar dolda under mark finns inom det aktuella området.



Karta från den arkeologiska specialinventeringen PM 2016:2 över område B5 i dess omfattning vid inventeringen, med kända fornlämningar i närheten.



Karta från den arkeologiska specialinventeringen komplettering PM 2018:1 av över den södra delen av område B5 i dess omfattning vid inventeringen, med kända fornlämningar i närheten. Inom skrafferat område finns risk för förekomst av fornlämningar.



Karta från den arkeologiska specialinventeringen komplettering II PM 2018:8 över den sydöstra delen av område B5 i dess omfattning vid inventeringen, med kända fornlämningar i närheten.

B6. Område B6 beskrivs i den arkeologiska specialinventeringen komplettering II, PM 2018:8, och benämns där som område 25. Området utgörs av hagmark och ligger på västra sidan av väg 758, i anslutning till infarten till Ginkelösa. Området har tillhört Ringatorps ägor under historisk tid och har bestått av hag- och skogsmark. Inga registrerade fornlämningar finns inom området. Närmast vägen bildas en plåtåliknande avsats och väster därom sluttar terrängen åt väster och mot Vårdsbergsån. I området finns enstaka block och i södra delen finns mindre, sentida stentippar. Kartstudierna av Häradsekonomiska kartan visar att den plåtåliknande avsatsen utgör vägbanken till den äldre landsvägen, innan den rätades ut till dagens sträckning. Inga indikationer på förekomst av fornlämningar finns inom det aktuella området.



Karta från den arkeologiska specialinventeringen komplettering II PM 2018:8 över område B6 i dess omfattning vid inventeringen.

B7. Område B7 beskrivs i den arkeologiska specialinventeringen komplettering, PM 2018:1, och benämns där som område 21. Inga registrerade fornlämningar finns inom området. Närmaste fornlämning är den gårds- eller bytomt, Lilla Vänge, som funnits på norra sidan av Vårdsbergsån samt Ginkelösa gamla kvarnställe (Vårdsberg 318). Vid inventeringen iaktogs inga indikationer på lagskyddade fornlämningar.



Karta från den arkeologiska specialinventeringen komplettering PM 2018:1 över område B7 i dess omfattning vid inventeringen, med kända fornlämningar i närheten.

B8. Område B8 beskrivs i den arkeologiska specialinventeringen komplettering II, PM 2018:8, och benämns där som område 26. Området ligger vid infarten till Ginkelösa som är en by med jordbruksbebyggelse men även med villabebyggelse. Infarten är en ålderdomlig vägsträckning som bildar en hålvägsliknande försänkning som leder fram till Ginkelösa kvarn, Vårdsberg RAÄ 318. Området är beläget på det markområde som ansluter till "hålvägen". Området består idag av skogsplantering närmast väg 758, och för övrigt blomsterodling vid inventeringstillfället. På en historisk karta över Ringatorp (akt 05-våb-72) från år 1841 finns ett flertal byggnader markerade söder om, och i anslutning till, Ginkelösa kvarn. Byggnaderna, som tillhört kvarngården, ligger till viss del inom området. Kulturmilölagen, anger bland annat att varaktigt övergivna byggnader som tillkommit före år 1850 utgör fornlämning. Innan exploatering i området, bedömer Länsstyrelsen att det krävs tillstånd från Länsstyrelsen och en arkeologisk utredning etapp 2 behöver göras för att fastställa om det finns lagskyddade lämningar kvar efter bebyggelsen.



Karta från den arkeologiska specialinventeringen komplettering II PM 2018:8 över område B8 i dess omfattning vid inventeringen, med kända fornlämningar i närheten. Inom skrafferat område finns en risk för förekomst av fornlämningar.

B9. Område B9 beskrivs i den arkeologiska specialinventeringen, PM 2016:2, och benämns där som område 11. I nordvästra och sydöstra delen av området finns sentida stentippar. Inga indikationer på fornlämningar kunde iaktas inom området.



Karta från den arkeologiska specialinventeringen PM 2016:2 över område B9 i dess omfattning vid inventeringen.

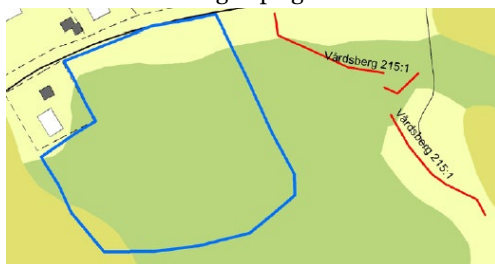
B10. Område B10 beskrivs i den arkeologiska specialinventeringen, PM 2016:2, och benämns där som område 5. Norr och nordöst om området finns ett komplex av fornlämningar från både äldre och yngre järnålder i anslutning till fastigheten Nydala; gravfält Bankekind RAÄ 211:1 och 44:1, stensträngar bl a RAÄ 45:2. Närmast området finns sju stensättningar belägna på avsatser i nordsluttningen från höjden, RAÄ 85:1–7. Den bergiga och blockrika topografin inom området skiljer sig tydligt från fornlämningsmiljön som är belägen på andra sidan av moränhöjden i anslutning till Nydala. En sentida jordkällare lokaliserades i nära anslutning till bebyggelsen i Nydala. Sydväst om området finns ett odlingsröse och småvatten som är biotopskyddade, vilket framgår i kartan över biotopskyddade områden från naturvärdesinventeringen. Inga indikationer på fornlämningar kunde iaktas inom området. Området har minskats ned efter inventeringen på grund av värdefull natur och ogynnsam topografi.



Karta från den arkeologiska specialinventeringen PM 2016:2 över område B10 i dess omfattning vid inventeringen, med kända fornlämningar i närheten.

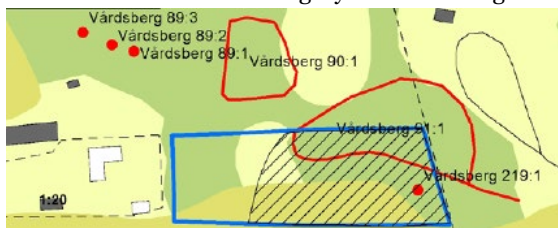
B11. Område B11 beskrivs i den arkeologiska specialinventeringen, PM 2016:2, och benämns där som område 3. Öster om området finns ett stensträngssystem, Vårdsberg

RAÄ 215:1, som i nordväst ansluter till ett igenvuxet vattenhål. Stensträngssystemet riktar sig även österut, mot mer låglänt terräng. Topografin inom området är ogynnsam för fornlämningar som skulle kunna relateras till stensträngssystemet. Det möjliga bebyggelseområdet kommer inte att beröra Ånestads historiska bytomt. Inga indikationer på fornlämningar kunde iaktas inom området. Området har minskats ned efter inventeringen på grund av värdefull natur och ogynnsam topografi.



Karta från den arkeologiska specialinventeringen PM 2016:2 över område B11 i dess omfattning vid inventeringen, med kända fornlämningar i närheten.

B12. Område B12 beskrivs i den arkeologiska specialinventeringen, PM 2016:2, och benämns där som område 4b. Öster om området finns registrerade fornlämningar; ett grav- och boplatsoområde och en stensträng Vårdsberg RAÄ 91:1–2, samt en skålgropsförekomst RAÄ 219:1. Grav- och boplatsoområdet breder ut sig på krönet och sydslutningen av en moränrygg. Sydslutningen har sin förlängning i åkermarken med en plåtliknande avsats. Fornlämningsområdets boplatz bedöms troligen breda ut sig i sydslutningen och på plattan i åkermarken. Att det inte finns några synliga lämningar beror på att det ligger i åkermark. I anslutning till åkermarken finns skålgropsförekomsten. Området har minskats ned mot vad som föreslogs vid inventeringen och innefattar därför inga registrerade fornlämningar men inom området bedöms boplatsoområdet breda ut sig och det finns därmed en risk för fornlämningar. Innan exploatering i området, bedömer Länsstyrelsen att det krävs tillstånd från Länsstyrelsen och en arkeologisk utredning etapp 2 behöver göras för att fastställa om det finns lagskyddade lämningar inom området.



Karta från den arkeologiska specialinventeringen PM 2016:2 över område B12, i dess omfattning vid inventeringen, med kända fornlämningar i närheten. Inom skrafferat område finns en risk för förekomst av fornlämningar.

B13. Område B13 beskrivs i den arkeologiska specialinventeringen komplettering, PM 2018:1, och benämns där som område 18. Området är beläget i ett större, sammanhängande område med fornlämningar från både brons- och järnålder. Inga registrerade fornlämningar finns inom området, men på höjdpartierna i omgivningarna finns ett flertal. Ungefär 100 meter norr om området finns tre skärvstenshögar (Vårdsberg 93:1 - 2, 210:1) belägna på förlängningen av den höjdräckning som skjuter in i området. Mellan 50 – 120 meter åt söder och sydväst finns gravar i form av stensättningar, skärvstenshögar samt ett boplatsoområde (Vårdsberg 89:1 - 3, 90:1, 91:1). Platsen bedöms utgöra ett presumtvt boplatsoområde från brons- eller järnålder med hänvisning till omgivande fornlämningar, den lätta jordarten och de topografiska förutsättningarna. Närheten till fornlämningarna gör att Länsstyrelsen bedömer att tillstånd krävs från Länsstyrelsen samt att en arkeologisk utredning etapp 2 kommer behöva göras innan exploatering i området för att fastställa om det finns lagskyddade lämningar i området.

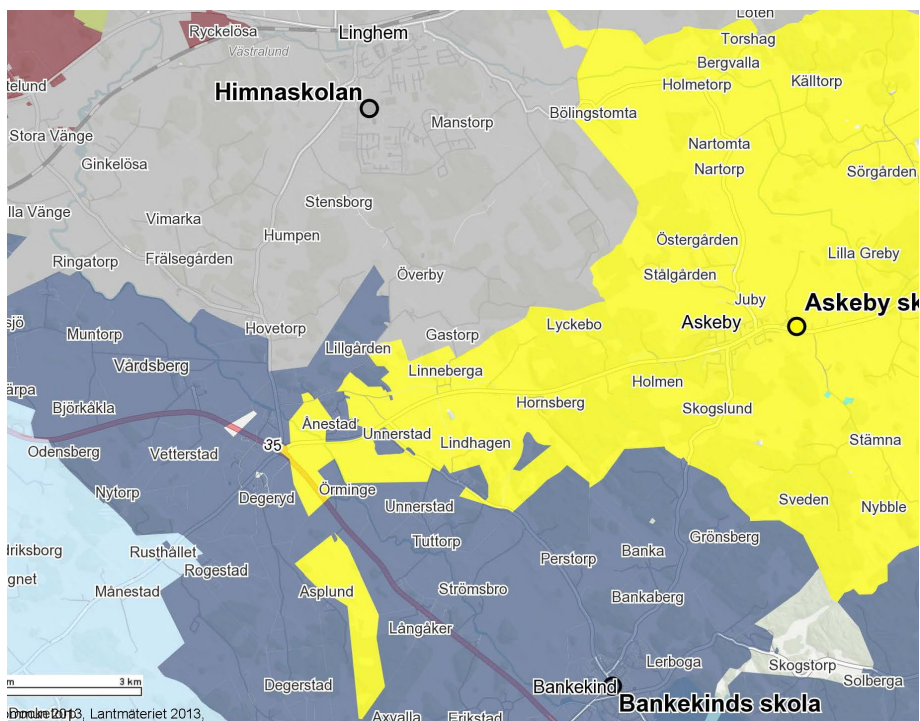


Karta från kompletteringen av den arkeologiska specialinventeringen komplettering PM 2018:1 över område B13, med kända fornlämningar i närheten, inom skrafferat område finns en risk för förekomst av fornlämningar.

Offentlig och kommersiell service

Områdesbestämmelserna innebär ett ökat antal boende inom planområdet, och därmed även ett ökat behov av platser inom skola, förskola och äldreomsorg samt av skolskjuts.

Tillgång till skolskjuts finns inom planområdet. Skolskjuts erbjuds om följande avståndskriterier uppfylls; förskoleklass-årskurs 3: 2 km, årskurs 4-6: 3 km samt årskurs 7-9: 4 km. Rätten till skolskjuts avgörs beroende på om barnet går på sin skolskjutsskola eller väljer att gå på en annan skola. För barn boende inom planområdet för Vårdsberg är det Linghamsskolan som är skolskjutsskola för årskurs 7-9. Skolskjutsskola från förskoleklass varierar i området, se karta. Inom mörkblått område på kartan är Bankekindsskolan skolskjutsskola för förskoleklass upp till årskurs 3 och Askeby skola skolskjutsskola för årskurs 4-6. Inom grått område på kartan är Himmaskolan skolskjutsskola för förskoleklass upp till årskurs 6. Inom gult område på kartan är Askeby skola skolskjutsskola för förskoleklass upp till årskurs 6.



Karta som visar vilka områden som tillhör olika skolskjutsskolor.

Före detta Vårdsbergs skola används idag som förskola för barn i åldrarna 1-5 år och har idag omkring 25 barn. Förskolan har kapacitet för ca 37 barn, dock är det inte säkert att den kan ta emot så pass många barn, det beror på vilka åldrar barnen är i och dessutom är byggnaden i två plan med trappor till entrén och inte tillgänglighetsanpassad. Lejonfastigheter undersöker för tillfället möjligheten att

utöka kapaciteten för förskolan till ca 50 barn. Men om detta inte är möjligt kan det på sikt finnas behov av en ny förskola i Vårdsberg som i sådant fall skulle kunna ligga inom område B3 som är utpekad som lämpligt för ny bebyggelse och där en detaljplan kommer att tas fram.

Äldreomsorg finns i Lingham och Linköping. Omsorgsförvaltningen har påtalat behovet av en gruppboende inom planområdet. Gruppboenden skulle vara i ett plan om cirka 400 kvm och rymma 6 lägenheter med plats för personalboende och personallokaler. Tomten behöver vara cirka 2 000 kvm. Denna skulle kunna ligga inom område B3 som är utpekad som lämpligt för ny bebyggelse och där en detaljplan kommer att tas fram.

I Vårdsbergs kyrkby finns Vårdsbergs kyrka och ett församlingshem (sockenstugan).

Det finns ett antal småföretag inom planområdet. I Vårdsbergs kyrkby finns ett företag inom gräv- och maskinbranschen. Vid Humpen finns ett företag som säljer begagnade traktordelar. På Ånestad Lillgård i Vårdsberg finns ett ekologiskt jordbruk och växthusodling av ekologiska tomater. I Ginkelösa finns ett företag inom åkeri och entreprenad. I Högsätter finns ett hundpensionat. Efter väg 758 finns Vårdsbergs golfklubb med sin niohålsbana.

I övrigt saknas samhällsservice i Vårdsberg och boende hänvisas till service i Lingham och Linköping.

Sociala aspekter

I dag finns cirka 140 bostadshus inom planområdet med i snitt 1,9 boende per lägenhet vilket innebär omkring 260 invånare. En utbyggnad enligt områdesbestämmelserna innebär en ökning av andelen invånare i området Vårdsberg. Ökningen kan på sikt bli omkring 200 invånare, beroende på antal boende per lägenhet.

Områdesbestämmelserna ger möjlighet till ett stadsnära lantligt boende där de boende har närhet till både centrala Linköpings och Linghamens service. I området finns tillgång till kollektivtrafik och på sikt en ny gång- och cykelväg längs med sträckningen mellan Vårdsbergskors och Hackefors. Inom planområdet finns en hel del grönytor och strövområden där allmänheten kan vistas vilket främjar möten, samtal och fysisk aktivitet. Allt detta underlättar för att samtliga invånare ska ha goda förutsättningar att få ihop ett fungerande vardagsliv.

Jämställdhet och mångfald

Planprocessen rymmer aktiviteter så att kvinnor och män har likvärdiga möjligheter att delta och påverka lokalisering, innehåll och kvalitéer i bebyggelseområden. Områdesbestämmelserna möjliggör stadsnära lantligt boende och offentlig service som riktar sig till både flickor och pojkar och män och kvinnor och som underlättar för att alla ska ha goda förutsättningar att få ihop ett fungerande vardagsliv.

Barnperspektivet

Inom planområdet finns möjligheter för lek och rekreation i naturområden. Den befintliga och den eventuella nya förskolan bidrar till att barn får sin barnomsorg i närområdet och att föräldrar kan nyttja förskoleverksamheten för att förvärvsarbeta alternativt studera.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Områdesbestämmelserna innebär en viss ökning av biltrafiken inom samt till och från planområdet men inte av sådan storlek att man kan anta att normer för luft och buller överskrids. Totalt beräknas de nya bostäderna alstra ca 500 bilresor per dygn inklusive servicetrafik med generella alstringstal på 6-7 bilresor per dygn och bostad. Den största ökningen genereras av bostäderna inom område B3 inklusive en ny förskola.

Trafiken ökar på båda länsvägarna 757 och 758 och med den högsta ökningen i antal fordon på den södra delen av länsväg 757. Ökningen motsvarar ca 5 % och bedöms ge marginell påverkan på framkomligheten för trafiken längs vägen.

Trafik som ska köra ut från anslutningsvägen i söder (mot Överby) på länsväg 757 kommer att få vänta lite längre under rusningstid. Trafikmängderna på länsväg 758 är lägre jämfört med länsväg 757. Den tillkommande trafiken från bland annat område B3 bedöms inte medför några problem med framkomligheten för trafik längs med vägen.

Nedanstående kartbild visar antal fordon/dygn på tre ställen längs med väg 757 och 758, inom gula rutor. Det övre värdet avser senaste trafikräkningen och det nedre visar beräknad trafikmängd alstrad av den planerade byggnationen. Bilden visar också den beräknade trafikökningen alstrad av byggnationen inom vita rutor.



Karta över antal fordon/dygn i dagsläget jämfört med beräknad trafikmängd alstrad av den planerade byggnationen samt den beräknade trafikökningen alstrad av byggnationen.



Karta över de större vägarna inom och intill planområdet.

Riksväg 35

Riksväg 35 mellan Linköpings kommun och Västerviks kommun passerar längs med planrådets södra gräns. Vägen är lika viktig för arbetspendling och godstransporter som för fritidspendling mellan Linköping och kusten. Trafikverket arbetar för att förbättra trafiksäkerheten och framkomligheten och bidrar till att stärka kollektivtrafiken. Till följd av att Linköping City Airports start- och landningsbanan ska flyttas söderut ska en ombyggnation ske av riksväg 35. En arbetsplan upprättades 2013-01-31 och reviderades 2016-02-05. Arbetsplanen delades upp i två etapper:

- Sandtorpet-Vårdsbergs kors
- Vårdsbergs kors-Hackefors

Trafikverket planerar för att förbättra trafiksäkerheten och framkomligheten på riksväg 35 mellan Sandtorpet och Vårdsbergs kors. Arbetsplanen vann laga kraft sommaren 2017. Arbetsplanen omfattar en sträcka på cirka 6 km och innebär ombyggnad av riksväg 35 genom breddning och mittseparering med räcke. Genom ombyggnaden möjliggörs trafik i tre körfält. Åtta vändöglor kommer att anläggas och ett antal korsningar kommer att anpassas. Arbetsplanen innebär även mindre justeringar i vägens läge i plan eller profil på kortare sträckor. Syftet med projektet är bland annat att förbättra trafiksäkerheten på sträckan samt förbättra framkomligheten, främst för arbetspendling med kollektivtrafik och bil. Trafiksäkerheten bedöms öka markant för såväl korsande och svängande trafik som för pendlartrafiken.

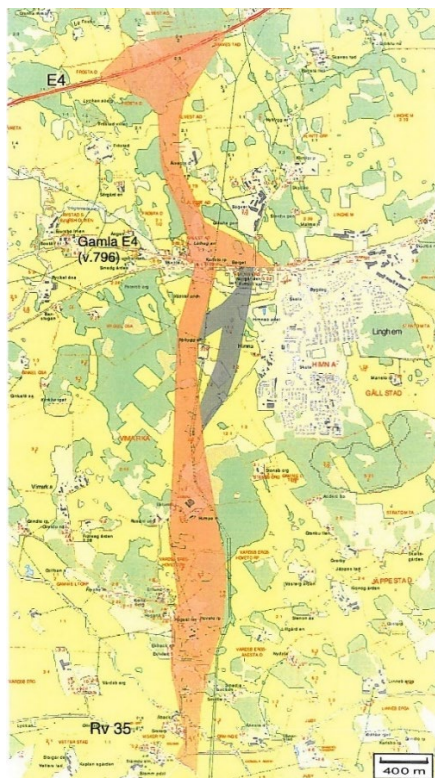
Vägplanen för sträckan Vårdsbergs kors - Hackefors vann laga kraft den 14 juni, 2018. Projektet innebär att sträckan byggs om till mötesfri landsväg med omväxlande 2+1 sträckor. Från Vårdsbergs kors och cirka 2 km västerut ligger vägen kvar i befintlig sträckning för att därefter dras i nysträckning på åkermarken söder om befintlig väg. Längs med hela den 4.8 km långa sträckan kommer en gång- och cykelväg att byggas och en översyn och utvärdering av busshållplatser göras.

Väg 757 Vårdsbergskors-Lingham

Väg 757 sträcker sig från Vårdsbergskors till Lingham, där den ansluts till gamla Norrköpingsvägen. Trafikverket är väghållare. Skyltad hastighet på väg 757 är 70 km/h med sänkning till 50 km/h vid korsningen mellan länsvägarna. Vägen har en relativt låg standard och är både smal och krokig. Det finns ett flertal anslutande vägar och ett antal direktutfarer från fastigheter. Vägen nyttjas av trafikanter från södra och sydöstra delar av Linköpings tätort som har resmål i bl.a. Lingham och

Norrköping. Vägen används för arbetspendling med tydliga toppar på morgonen och eftermiddagen. Det förekommer även att en del tunga transporter trafikerar vägen. Andelen tung trafik ligger på ca 8 %.

Sedan 1970-talet har en ombyggnad av vägen diskuterats. Trafikverket tog fram en vägutredning 2002 med förslag på vägkorridor där en ny sträckning samt förlängning av vägen norrut med anslutning till E4an föreslogs. Trafikverket har dock inte upprättat en arbetsplan för ombyggnaden av vägen, och enligt Trafikverket är en ombyggnad inte aktuell inom överskådlig tid. Trafikverket hänvisar till att Östra länken mellan Åtvidaberg och Linköping istället har byggts som innebär en avlastning av trafiken på väg 757.



Förslag på vägkorridor från Trafikverkets vägutredning 2002.

Linköpings kommuns förhållningssätt till väg 757, vilket framgår av översiktsplanen för landsbygden och småorterna, är att den på sikt bör byggas om enligt tidigare planer. Reservatet/korridoren för vägens ombyggnad behålls därför i kommunens planer och ny bebyggelse föreslås inte inom vägens närområde i områdesbestämmelserna.

För avsnittet förbi Lingham ska vägen få en ny sträckning. I den fördjupade översiktsplanen för Lingham från 2011 presenterades en grov, ungefärlig sträckning för väg 757. Genom en vägplan arbetar Trafikverket under år 2018 med att utreda vägsträckningens mer exakta läge.

Väg 758 Hovetorp-Beatelund

Väg 758 sträcker sig från anslutningen med väg 757 norr om Hovetorp till Beatelund där den ansluts till gamla Norrköpingsvägen. Trafikverket är väghållare. På väg 758 är hastigheten 50 km/h på huvuddelen av sträckan inom planområdet. Vägen har relativt låg standard, är smal och krokig med många anslutande vägar och direktutfarer från fastigheter. Vägen används för arbetspendling med tydliga toppar på morgonen och eftermiddagen. Vägen trafikerar av boende i området, av besökare till Vårdsbergs golfbana, men även av trafik som använder vägen som en genväg till E4an. Andelen tung trafik ligger på ca 8 %.

Väg 761 Vårdsbergskors-Askeby

Väg 761 går från Vårdsbergskors till Askeby och vidare mot Örtomta, Ringstorp och Björsäter. Trafikverket är väghållare. Vägen trafikerar i första hand av arbetspendlare och för serviceresor in till Linköping.

Väg 716 Vårdsbergskors – Hjulsbro

Väg 716 går från Hjulsbro till Vårdsbergskors har en förhållandevis hög standard och är relativt bred och rak. Trafikverket är väghållare. Vägen har flera anslutande vägar och direktutfarer från fastigheter. Vägen trafikeras av arbetspendlare och av serviceresor med destinationer i södra delen av Linköpings tätort.

Järnväg

Stambanan passerar nordväst om planområdet. Planområdet angränsar till korridoren för Ostlänken.

Gång- och cykeltrafik

Vid utbyggnaden av de föreslagna bebyggelseområdena i områdesbestämmelserna kommer ett utökat behov av gång- och cykelvägar uppstå.

Cykelplan för Linköping 2008-2028 antagen 2008 påtalar behovet av cykelvägar längs med vissa sträckor där Trafikverket är väghållare. Behov inom och intill planområdet finns efter riksväg 35 längs med sträckorna Sandtorpet - Vårdsbergskors samt Vårdsbergskors - Hackefors. Längs med sträckan Vårdsbergskors – Hackefors planerar Trafikverket utbyggnad av en gång- och cykelväg i samband med ombyggnad av riksväg 35. Behov finns även efter väg 761 från Askeby till Vårdsbergskors och efter väg 716 från Hjulsbro till Vårdsbergskors. Inom den föreslagna vägkorridoren för väg 757 kommer troligen behovet av en cykelväg att öka för att möjliggöra åtkomst för cyklister till Lingham med dess service och pendeltågsstation samt för att ansluta till den kommande cykelvägen längs med riksväg 35 och dess busshållplatser. Det finns ingen budget eller planering för utbyggnad av dessa cykelvägar men behovet framförs för att möjliggöra en sådan planering i framtiden.

Kollektivtrafik

Region Östergötland ansvarar för kollektivtrafikförsörjningen. Kollektivtrafik finns efter riksväg 35. Vägarna 757, 716 och 758 trafikeras inte av kollektivtrafik. Längs med riksväg 35 sträckan Vårdsbergskors – Hackefors planerar Trafikverket en översyn och utvärdering av busshållplatser i samband med vägplanen. Följande busslinjer finns inom planområdet:

Expressbuss 30 Åtvidaberg-Linköping via Vårdsbergskors.

Linje 530 Åtvidaberg-Linköping via Vårdsbergskors.

Linje 539 Björsäter-Linköping via Askeby och Vårdsbergskors.

Sträckan Sandtorpet - Vårdsbergskors trafikeras av busslinje 30 och 530, varav expressbuss (linje 30) endast stannar vid Bankekinds vägkors på sträckan.

Sträckan Vårdsbergskors – Hackefors trafikeras av busslinje 30, 530 och 539. Expressbuss (linje 30) stannar inte på sträckan.

Parkering

Parkering löses enskilt på respektive fastighet. I översiktsplanen för landsbygden och småorterna föreslås en pendlarparkering för cykel och bil i anslutning till omstigningshallplatsen vid Vårdsbergskors samt en planskild passage för fotgängare och cyklister under riksvägen. En pendlarparkering vid Vårdsbergskors skulle innebära att boende i planområdet skulle kunna lämna cykeln eller bilen vid pendlarparkeringen och åka kollektivt in till Linköping.

Miljö- och riskfaktorer

En samlad bedömning av den inverkan som områdesbestämmelsernas genomförande bedöms medföra på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser har gjorts under rubriken *Behovsbedömning – behov av*

miljöbedömning. Behovsbedömningen har resulterat i att ingen utförlig miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram, men en kortare beskrivning och bedömning av nedan stående miljöaspekter har bedömts behövas.

Förändrat klimat

Enligt 2 kap. 3§ plan- och bygglagen ska planering bland annat främja en god miljö, dels genom att den anpassas till klimatförändringar, dels genom att den bidrar till minskad påverkan på klimatet.

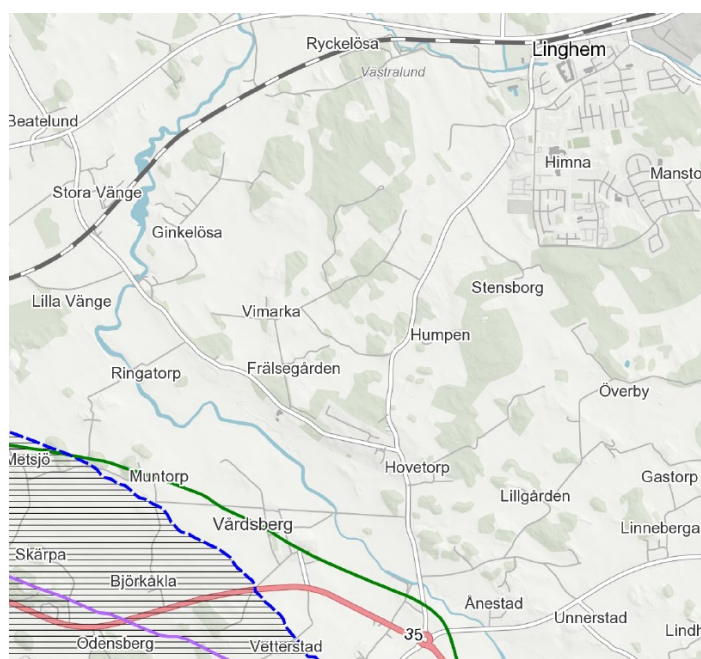
I områdesbestämmelserna handlar anpassning till framtida klimatförändringar framförallt om att ta hand om ökade mängder dagvatten, då årsmedelnederbörden väntas öka med 10-20 % och andelen skyfall öka. En utredning om hur dagvattnet ska lösas inom den mest tätbebyggda delen omkring Vimarka fritidshusområde behöver göras i samband med att en detaljplan tas fram för detta område. För övriga områden bedöms att dagvatten från befintlig och tillkommande bebyggelse kommer att kunna tas om hand lokalt.

Översvämning, ras och skred

Ingen risk för översvämning, ras eller skred föreligger inom planområdet.

Buller och farligt gods

Planområdet påverkas av flygbuller från Saabs flygplats. Den 3 januari 2019 vann nytt miljötillstånd för Saabs verksamhet, inkl. flygplatsverksamheten, laga kraft. I det nya miljötillståndet finns villkor för bl.a. hantering av buller från flygplatsverksamheten. Bullermattans utbredning utgår från det kommande nya läget för den flyttade start- och landningsbanan. Bullermattans utformning har utgått från en viss specifik fördelning av luftfartygens flygvägar för landning respektive start utifrån antalet flygrörelser som tillåts enligt miljötillståndet. Över planområdet Vårdsberg planeras flygvägar för såväl landningar och starter. Restriktioner gäller för ny bostadsbebyggelse inom beräknad bullermatta, se karta nedan. Hänsyn har tagits till bullermattan och ingen ny bostadsbebyggelse föreslås inom flygbullermattan som går in i planområdets södra delar.



Karta med tidigare gällande flygbullermatta markerad med blå linje och ny flygbullermatta markerad med grön linje.

Planområdet angränsar i norr till riksintresset för Ostlänken/Götalandsbanan. Riksintresseanspråket omfattar dels järnvägen men också de störnings- och riskzoner som omger de kommunikationsanläggningar som är av riksintresse. Den planerade Ostlänken kommer att göra avtryck i landskapet både visuellt och som en barriär. Områdesbestämmelserna möjliggör ingen ny bebyggelse inom riksintresset. Med

nuvarande kunskap kommer område B6, B7 och B8 påverkas av buller från Ostlänken.

Utefter riksväg 35 är områden närmast vägen ej lämpliga för ny bostadsbebyggelse på grund av trafikbuller samt på grund av att en del av sträckan är transportled för farligt god. Denna sträcka har därför ett observationsavstånd om minst 100 meter till bostäder och 200 meter till skolor och fritidsanläggningar. Inga nya områden för friliggande småhusbebyggelse föreslås inom dessa avstånd.

Vad gäller den norra sträckan av väg 757 som ska dras om kommer Trafikverket diskutera frågan angående skyddsavstånd mellan nya dragningen av väg 757 och bostäder samt andra fastigheter under projekteringen tillsammans med Linköpings kommun. Det förekommer mycket sannolikt till viss del farligt gods och tung trafik på väg 757 i och med att det händer att väg 757 används som genväg mellan väg 210 och 35. Inga områden för ny bebyggelse har föreslagits inom den tidigare föreslagna skyddskorridoren för väg 757 och därmed inte heller inom rekommenderat skyddsavstånd. Ingen ny föreslagen bebyggelse bör placeras närmare än 30 meter från de större vägarna 757, 758 och 761 med hänsyn till säkerhet och trafikbuller. Riktvärden för trafikbuller och eventuella risker vid transport av farligt gods kommer att beaktas i samband med bygglovsprövning eller detaljplaneläggning.

En trafikbullerberäkning har genomförts för att undersöka om den totala utbyggnaden av småhus inom planområdet medför ökat trafikbuller som kan bli störande. I tabellen nedan visas avståndet mellan väg och husfasad som behövs för att klara 60 dBA ekvivalentnivån (riktvärdet vid fasad).

Beräknat avstånd (m)

	Dagsläget	Utbyggt
Lv 757 söder	41,2	43,2
Lv 757 norr	25,6	25,8
Lv 758	5,6	5,9

Skillnaden i bullernivån och avstånd är liten och utbyggnaden av småhus bedöms därmed inte innebära någon märkbar förändring av trafikbuller.

Radon

Markradonundersökning utförd av SGI 1988 visar att det inom vissa av de föreslagna områdena för ny bebyggelse finns en risk för markradon. Inom område B5, B7 och B8 finns en hög risk för markradon. Inom område B6 finns en hög risk för markradon i en mindre del samt låg risk för markradon inom resterande delar. I samband med bygglovsprövningen kommer krav på radonsäkert byggande att ställas. Ansvaret för att bedöma den eventuella radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger byggherren. Inom högriskområden ställs särskilda krav på konstruktion och utförande av nya byggnader, t.ex. genom utförande av täta kabel- och rörgenomförningar samt väl fungerande ventilationssystem.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel som används för att förebygga eller åtgärda miljöproblem. Det finns idag normer för buller, luft och vattenkvalitet.

Sviestadsån, eller Vårdsbergsån som den också kallas, har måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status enligt aktuell statusklassning, fastställd av Vattenmyndigheten för Södra Östersjöns vattendistrikt. Ån har problem med övergödning på grund av överbelastning med näringsämnen, miljögifter samt morfologiska förändringar och kontinuitet. Miljö kvalitetsnormen för ån är att den ska uppnå god ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus till år 2027. Påverkanskällor med betydande påverkan för vattenförekomsten anges vara jordbruk, enskilda avlopp, atmosfärisk deposition samt förändring av konnektivitet genom dammar, barriärer och slussar. Vattenmyndigheten har föreslagit en rad möjliga åtgärder, däribland VA-planering. Vid ny exploatering får inte statusen

försämras och inte heller möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen. Genom att kommunalt vatten- och avlopp kommer att byggas ut och genom att en del av den befintliga och nya bebyggelsen inom området kommer att kunna anslutas till det kommunala avloppsledningsnätet bedöms statusen inte försämras och inte heller möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen.

Planens genomförande kan väntas medföra viss ökad biltrafik i området men inte av sådan storlek att man kan anta att normer för buller eller luft överskrids.

Lantbruk och verksamheter

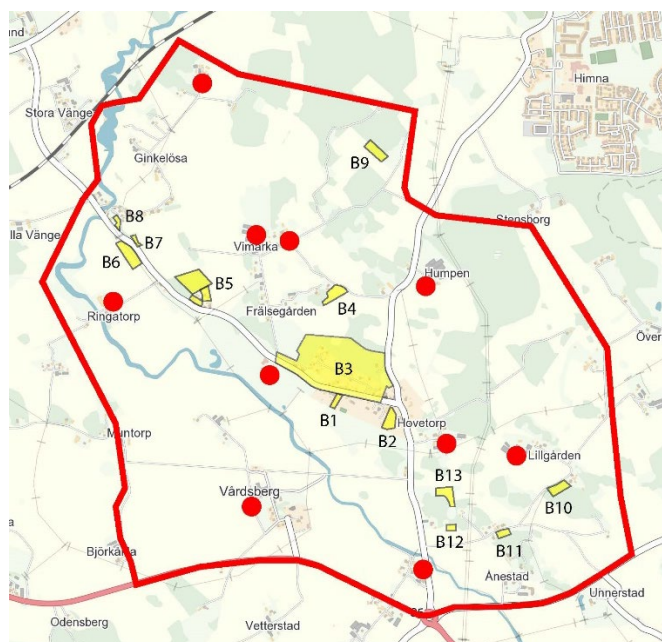
Inom planområdet finns ett antal lantbruk, varav vissa med djurhållning, samt andra verksamheter med omgivningspåverkan. Verksamheterna kan medföra olägenhet för människors hälsa eller miljön. I Linköpings kommun tillämpas observationsavstånd när ny eller förändrad markanvändning planeras i närheten av riskfylld verksamhet. Syftet med observationsavståndet är att uppmärksamma att det finns en anläggning eller verksamhet förknippad med omgivningspåverkan eller risk i närheten som behöver utredas vidare, som exempelvis utsläpp av ämnen, buller eller lukt. Större djurhållningsverksamheter som uppfyller nivån för att klassas som en miljöfarlig verksamhet, får ett observationsavstånd. För att utgöra en sådan större anmälningspliktig verksamhet krävs till exempel 100 – 400 djurenheter, exempelvis mjölkkor. Fler än 400 djurenheter kräver tillstånd enligt Miljöprövningsförordningen. Även om lantbruk och djur är ett naturligt och viktigt inslag kan ett visst skyddsavstånd krävas för nytillkomna bostäder. Hänsyn behöver tas till att förutsättningarna är olika för djurhållning i eller invid tätorten jämfört med landsbygden, där lantbruk är dominerande markanvändning.

Vid utredning av områden lämpliga för ny småhusbebyggelse har en översiktlig kartläggning och bedömning gjorts där hänsyn har tagits till pågående lantbruk och verksamheter och deras lokalisering i förhållande till planerad bostadsbebyggelse och förskola. Bland annat har inga områden för ny bebyggelse föreslagits i närheten av stall och ladugårdar där störningar för boende kan vara stora. Samtliga föreslagna områden för ny småhusbebyggelse är därmed lokaliserade med hänsyn till befintliga lantbruk och verksamheter. I det fortsatta arbetet med detaljplan och/eller bygglovsprövning ska rimliga skyddsavstånd fastställas där så är nödvändigt. I samband med framtagande av detaljplan och/eller bygglovsprövning för den nya bebyggelsen ska lantbruk och verksamheter i närheten som kan påverka människors hälsa eller miljön beaktas och tas hänsyn till, såsom vid reglering av den nya bebyggelsens utformning och placering på tomten. Hänsyn behöver även tas till lantbrukens och verksamheternas framtida utvecklingsmöjligheter samt till den pågående markanvändningen i anslutning till områdena för ny småhusbebyggelse. Exempelvis åkermark och betesmark i anslutning till områdena.

Nedan beskrivs vilka lantbruk och verksamheter som har observationsavstånd och som finns inom planområdet samt deras lokalisering i förhållande till föreslagna områden för ny småhusbebyggelse.

- Lantbruk med djurhållning på fastigheten Vimarka 3:2 har ett observationsavstånd om 500 meter. Område B5 ligger delvis inom detta observationsavstånd men på ett avstånd om cirka 300 meter.
- Lantbruk med djurhållning på fastigheten Ringatorp 1:3 har ett observationsavstånd om 200 meter. Område B6 ligger i närheten av lantbruket men utanför observationsavståndet.
- Lantbruk med djurhållning på fastigheten Vårdsbergs-Hovetorp 1:6 har ett observationsavstånd om 200 meter. Område B2 och B13 ligger i närheten av lantbruket men utanför observationsavståndet.
- Ginkelösa marktjänst på fastigheten Ginkelösa 1:3 har ett observationsavstånd om 200 meter. Inget föreslaget område för ny småhusbebyggelse ligger i närheten eller inom observationsavståndet till verksamheten som ligger i den nordvästra delen av planområdet.

- Vårdsberg golfklubb på fastigheten Gammelorp 1:1 har ett observationsavstånd om 100 meter. Område B3 ligger delvis inom detta observationsavstånd.
- Tk:s Begagnade Traktordelar AB på fastigheten Vårdsberg 1:7 med uttjänta motordrivna fordon har ett observationsavstånd om 400 meter. Inget föreslaget område för ny småhusbebyggelse ligger i närheten eller inom observationsavståndet till verksamheten som ligger i mitten av planområdet.
- Ånstätta Lantbruk och handelsträdgård på fastigheten Vårdsbergs-Ånestad 2:1 har ett observationsavstånd om 200 meter. Område B10 ligger söder om verksamheten men utanför observationsavståndet.
- Limeko AB på fastigheten Degeryd 4:2 med maskinell metallbearbetning har ett observationsavstånd om 100 meter. Inget föreslaget område för ny småhusbebyggelse ligger i närheten eller inom observationsavståndet till verksamheten som ligger i den södra delen av planområdet norr om vårdsbergsrondellen.
- Airwave AB på fastigheten Vimarka 2:27 har ett observationsavstånd om 100 meter. Inget föreslaget område för ny småhusbebyggelse ligger i närheten eller inom observationsavståndet till verksamheten som ligger i den västra delen av planområdet.
- Vårdsbergs Earth Energy AB Vårdsberg på fastigheten Vårdsberg 3:4 med jordbruk och odling har ett observationsavstånd om 100 meter. Verksamheten ligger på fastigheten Vårdsberg 3:4 inom Vårdsberg kyrkby. Inget föreslaget område för ny småhusbebyggelse ligger i närheten eller inom observationsavståndet till verksamheten.



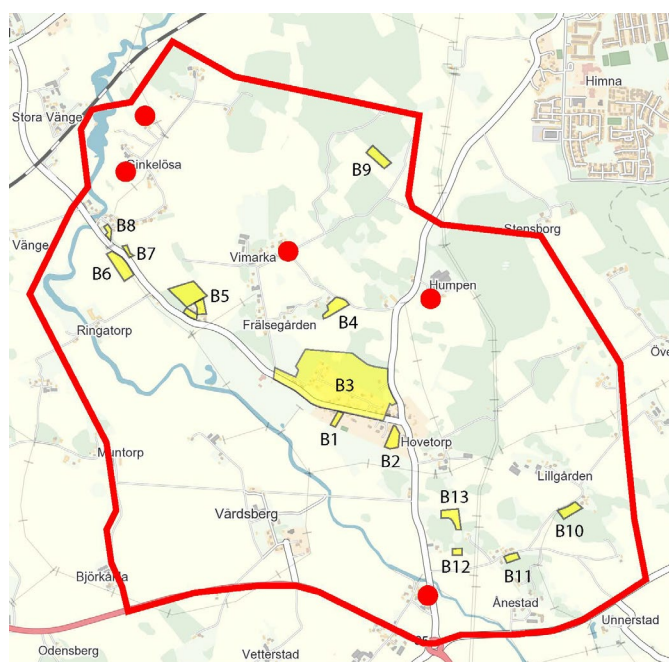
Karta med ungefärlig placering av lantbruk och miljöfarliga verksamheter, markerade med röd prick, i förhållande till bebyggelseområden.

Förorenad mark

Inom planområdet finns kända områden med förorenad mark. Inga områden för ny småhusbebyggelse föreslås inom eller i närheten av dessa områden. Vid uppförande av ny bebyggelse i närheten av dessa områden måste samråd ske med kommunens miljökontor för att diskutera eventuella åtgärder. Vid uppförande av ny bebyggelse i närheten av områdena OID 38 bör provtagning ske och att området avgränsas. Identifierade områden behöver få en riskklassning i det framtida arbetet med detaljplan eller bygglov för att i ett tidigt skede säkerställa att framtida boende inte utsätts för hälsorisker.

De förorenade områdena är följande:

- OID 38 Deponi I Ginkelösa, (lantbruksdeponi) som omfattar ca 5900 kvm. Området har undersökts och är klassat till riskklass 3 (måttlig risk). Undersökning har inte visat några förhöjda värden men vid eventuell ny bostadsbebyggelse i närheten bör provtagning ske och området avgränsas.
- OID 39 Deponi II Ginkelösa, (lantbruksdeponi) som omfattar ca 2300 kvm. Området har undersökts och är klassat till riskklass 4 (låg risk). Undersökning har visat att det inte behövs restriktioner. Vissa restföreningar kan finnas efter att man har deponerat skrot på platsen.
- OID 40 Airwave i Linköping AB (mekanisk verkstad). Området har EBH-stödet, "branschklass 3, identifierat inte inventerat". Föreningar kan förekomma, men området är inte undersökt.
- OID 41 TK:s Begagnade Traktordelar AB. Området är endast identifierat, branschklass 3 (liten risk). Föreningar kan förekomma, men området är inte undersökt.
- OID 49 AB Limeko (metallbearbetning). Området är endast identifierat, branschklass 3 (liten risk). Föreningar kan förekomma, men området är inte undersökt.



Karta med ungefärlig placering av områden med förorenad mark, markerade med röd prick, i förhållande till bebyggelseområden.

Elektromagnetiska fält

Inom planområdet finns elektromagnetiska fält från kraftledningar som kräver skyddsavstånd. Vattenfall Eldistribution AB har en kraftledning som ingår i det regionala elnätet. Luftledningen har en spänning på 145 kV. Denna kräver ett skyddsavstånd om upp till ca 70 meter. I plankartan finns denna kraftledning men dess sträckning och läge är inte säkert att det stämmer exakt. Kraftledningen har två ledningsrätter, den ena tillhör Tekniska verken AB och den andra tillhör Vattenfall Eldistribution AB. Inga områden för ny bebyggelse föreslås inom skyddsavståndet till denna kraftledning.

Det finns även ett antal mindre kraftledningar i form av fördelningsledningar om 3-20 kV som kräver ett skyddsavstånd om upp till ca 30 meter om de är belägna ovan mark. Tekniska Verken AB har en sådan kraftledning ovan mark som går genom område B6 och B8. Denna ska dock Tekniska verken AB flytta och gräva ned i samband med att Utsikt Bredband AB ska anlägga fiberledningar i området. Område B6 och B8 får inte exploateras förrän detta är genomfört och skyddsavståndet kan hållas.

Inom område B10 har E.ON en 20 kV luftledning som passerar, ledningen innehar ledningsrätt 0590-90/18. För att detta område ska vara möjligt att exploatera krävs att exploatören bekostar en flytt/ombyggnation av denna luftledning så att skyddsavståndet om ca 30 meter kan hållas till ledningen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga allmänna VA-ledningar för dricksvatten och spillvatten från Bankekind finns sydväst om planområdet och följer Rv35 och ansluter till ledningsnät i Hackefors. Norr om planområdet finns allmänna vatten- och spillvattenledningar från Lingham som ansluter till ledningsnät i Malmskogen. Vårdsbergs kyrkby samt bebyggelsegrupperna närmast Rv35 är anslutna till det allmänna vatten- och spillvattenledningsnätet. Befintlig spillvattenpumpstation finns i anslutning till bebyggelsegruppen Viskeryd. Inom Ginkelösa och Vimarka finns ett 30-tal fastigheter som är anslutna till de allmänna vatten- och spillvattenledningarna som UVO-kunder (utanför verksamhetsområde). 10 fastigheter har anslutning till spillvatten eller spillvatten och vatten. Resterande är endast anslutna till vattennätet.

Möjlighet för ytterligare VA-anslutning

Fastigheter i södra Vimarka samt fastigheter på sträckan Vimarka-Viskeryd bedöms kunna ansluta till planerat spillvattennät med självfall. Övriga fastigheter kommer att behöva pumpa spillvatten via ett LTA-system (lätt tryckavlopp). Det innebär att varje fastighet har en egen liten spillvattenpumpstation som pumpar via tryckledningar till det allmänna spillvattennätet. Inom verksamhetsområde tillhandahålls, ägs och underhålls pumpstationen av Tekniska verken, men det åligger fastighetsägaren att montera pumpstationen samt stå för elförsörjning.

Området runt Vimarka är utpekad som ett område med vatten- och avloppsproblem. I "Riktlinjer för vatten- och avloppsplanering, antaget av samhällsbyggnadsnämnden 2017-04-19 finns VA-utbyggnadsplan 2017-2035 där Vimarka/Vårdsberg ingår. Enligt denna har beräknats att en allmän vatten- och avloppsutbyggnad skulle kunna ske i Vimarka/Vårdsberg under 2017-2018. Utbyggnaden har dock inte startat under 2018 men beräknas påbörjas till viss del när områdesbestämmelserna har vunnit laga kraft. Resterande delar byggs ut efter det att detaljplanen för Vimarka 2:8 med flera har vunnit laga kraft.

Det åvilar kommunen att besluta om verksamhetsområde, det vill säga avgöra för vilka fastigheter och tomter som det kommunala ansvaret gäller. Fastigheter och tomter som ligger inom verksamhetsområdet kommer erhålla en förbindelsepunkt för vatten och avlopp från kommunens VA-huvudman (Tekniska verken i Linköping AB). Förbindelsepunktens läge beslutas i samråd med fastighetsägaren. När sådan är upprättad och kommunicerad med fastighetsägaren kommer VA-huvudmannen fakturera ut en anslutningsavgift och servisavgift.

Avgränsningen för verksamhetsområde baseras på gällande praxis i lagen om allmänna vattentjänster. Kommunen bedömer att bebyggelsegruppen vid Vimarka är av sådan storlek och täthet att den faller under det kommunala ansvaret för utbyggnad av allmänt vatten och avlopp (§ 6 Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster). Avgränsningen för verksamhetsområdet föreslås vara enligt nedanstående karta och omfattar därmed bebyggelseområdena B1, B2 och B3. Beslut om verksamhetsområde fattas separat av Kommunfullmäktige. Beroende på detaljplanens omfattning kan avgränsningen för verksamhetsområde komma att justeras för anpassning till detaljplanen.

Kommunen gör bedömningen att bebyggelse utanför det föreslagna verksamhetsområdet kan försörjas med vatten och avlopp i enskild regi. VA-huvudmannen bedömer dock att det finns kapacitet att erbjuda anslutningsmöjligheter till det allmänna nätet även för den bebyggelse som ligger utanför det föreslagna verksamhetsområdet, men då som avtalskunder. Kommunen ser givetvis positivt på att så många fastigheter som möjligt ansluter till allmänt

vatten och avlopp på detta sätt. För att göra detta på ett effektivt sätt bör det ske genom gemensamma ledningar för så många fastigheter som möjligt i en eller flera gemensamhetsanläggningar för vatten och avlopp. Kommunen har sedan ett par år tillbaka en VA-rådgivare. Ett av syftena med denna tjänst är att hjälpa fastighetsägare att gå samman och ansluta sig till det allmänna nätet. Kommunens VA-rådgivare kommer verka för att sådana lösningar utförs.

Inom områdena B4, B5, B6, B9, B10 och B13 bedöms att det krävs bildande av gemensamhetsanläggningar för vatten och avlopp för att områdena ska vara lämpliga att bebygga med det antal tomter som föreslås. Dessa gemensamhetsanläggningar för vatten och avlopp kan antingen bestå av gemensamma anläggningar med enskilt vatten och avlopp eller av gemensamma ledningar som ansluter till det allmänna vatten- och avloppsnätet som avtalskunder utanför verksamhetsområdet. Inom dessa bebyggelseområden är det därmed inte lämpligt att varje fastighet ordnar var sitt eget enskilt avlopp.



Förslag till verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp i Vimarka inom det röda området på kartan.

Dagvatten

Dagvatten rinner till Sviestadsån (Vårdsbergsån). En utredning kring hur dagvattnet ska lösas inom den mest tätbebyggda delen omkring fritidshusområdet i Vimarka behöver göras i samband med att en detaljplan tas fram för detta område. För övriga områden bedöms det inte föreligga någon kommunal skyldighet att bygga ut allmänt dagvattnet. Dagvatten från befintlig och tillkommande bebyggelse i övriga områden kommer att tas om hand lokalt.

Inom planområdet för områdesbestämmelserna finns markavvattningsföretag/dikningsföretag. Dessa bedöms inte beröras då dagvatten från befintlig och tillkommande bebyggelse kommer att tas om hand lokalt. Inget markavvattningsföretag/dikningsföretag finns intill området som ska detaljplanläggas.

Fjärrvärme/fjärrkyla

Tekniska verken Linköping ABs har inte fjärrvärmeledningar i området. Tillkommande bebyggelse kommer att ha egna uppvärmningssystem.

El

Tekniska verken Linköping AB är huvudman för allmänna elledningar inom planområdet med bra kapacitet och goda utbyggnadsmöjligheter. Även E.ON har ledningar inom planområdet.

Tele

Skanova AB, IP-Only och Telenor Sverige AB har ledningar i området.

Opto

Utsikt Bredband AB, Skanova AB, IP-Only och Telenor Sverige AB har ledningar i området.

Avfall

Tekniska verken Linköping AB ansvarar för omhändertagande av hushållsavfall.

Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

Motstående intressen i samband med områdesbestämmelserna kan handla om motsättningen mellan det enskilda intresset från eventuella fastighetsägare som inte önskar ny bebyggelse på eller intill sin fastighet och det allmänna intresset att främja bostadsbyggande.

Avvägningar mellan det enskilda intresset att bygga bostäder i området och det allmänna intresset att bevara och skydda värdefulla kultur- och naturmiljöer samt jordbruksdrift har gjorts. Detta har gjorts genom att områden för ny bebyggelse möjliggörs med hänsyn till natur- och kulturvärden, pågående markanvändning och jordbruksdrift.

En avvägning mellan det enskilda intresset av att kunna underhålla sin fastighet utan förvanskningförbud och utan att en anmälan krävs har vägts mot det allmänna intresset av att bevara och skydda värdefulla kulturmiljöer och byggnader. Denna avvägning har resulterat i att vissa kulturhistoriskt värdefulla byggnader har uteslutits från kulturmiljöbestämmelser och att ett flertal byggnader istället för skyddsbestämmelsen q har fått varsamhetsbestämmelsen k alternativt k kombinerat med r (rivningsförbud).

Genomförande av områdesbestämmelserna

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Samråd	Sommaren/hösten 2018
Granskning nr 1 och nr 2	Vintern och våren 2019
Antagande	Sommaren 2019
Laga kraft, tidigast	Sommaren 2019

Genomförandetid

Områdesbestämmelser saknar, till skillnad mot detaljplaner, regler om genomförande och har därför ingen genomförandetid utan gäller tills de ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

Planområdet omfattar ingen allmän plats.

Kvartersmark/mark för bebyggelseområden

Det är upp till respektive fastighetsägare att avgöra om avstyckning och försäljning av tomter för ny bebyggelse ska genomföras.

Bygglov, marklov och rivningslov söks av respektive fastighetsägare hos kommunens bygglovs kontor. Områdesbestämmelserna medför ingen byggrätt på det sätt som en detaljplan gör. Krav såsom trafikförsörjning, vatten- och avlopp, buller med mera prövas i bygglovsskedet och inte i områdesbestämmelserna. Bygglov måste överensstämma med områdesbestämmelserna.

Teknisk försörjning

Nätbolagen ansvarar för utbyggnad och skötsel av de befintliga och planerade allmänna ledningarna inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsägare

Samtliga fastigheter och dess fastighetsägare framgår av fastighetsförteckningen som tillhör planhandlingarna.

Fastighetsbildning

Det är upp till respektive fastighetsägare att ansöka om fastighetsbildning och avstyckning av tomter till lantmäteriet.

Gemensamhetsanläggningar, fastighetssamverkan, servitut

Områdesbestämmelser reglerar inte gemensamhetsanläggningar, samfälligheter, eller servitut. Nya gemensamhetsanläggningar, samfälligheter, eller servitut kan dock behöva bildas för nya ledningar och vägar till den föreslagna nya bebyggelsen. Befintliga gemensamhetsanläggningar, samfälligheter, eller servitut kan behöva omprövas om nya anläggningar eller fastigheter ska tas in i dessa. När ett flertal fastighetsägare har andel i en gemensamhetsanläggning eller samfällighet rekommenderas att en samfällighetsförening bildas. För ansökan om bildande eller omprövning av gemensamhetsanläggningar, samfälligheter, eller servitut ansvarar berörda fastighetsägare genom ansökan till Lantmäteriet.

När nya fastigheter styckas av på landsbygden så måste dessa få tillgång till väg för att fungera för sitt ändamål som bostadsfastigheter. Det är upp till lantmätaren som bildar den nya fastigheten att lösa rättighet för väg fram till fastigheten, vanligtvis genom servitut som bildas i överenskommelse med de fastighetsägare där vägen kommer bli belägen. Ett servitut kan aldrig medföra att den belastade fastighetens ägare ska utföra eller bekosta någon åtgärd för vägens uppförande eller drift. Däremot kan den belastade fastighetens ägare få ersättning för upplåtelsen av servitutet. Den värderingen gör lantmäteriet om fastighetsägarna själva inte kan komma överens om hur servitutet ska bildas och huruvida ersättning ska utgå eller inte.

Eventuellt kan berörd väg/vägnät vara inrättad som en gemensamhetsanläggning, som vanligtvis förvaltas av en samfällighetsförening. Om den nya fastigheten behöver anslutas till en befintlig gemensamhetsanläggning så kan detta ske på tre olika sätt.

- Genom Anläggningslagens 42 § som säger att om en fastighet bildas så kan stamfastighetens andelar fördelas så att den nya fastigheten erhåller del av stamfastighetens andelar. Detta görs av lantmätaren i en lämplighet och skälighetsbedömning. Eftersom det blir samma totala antal andelar i ga:n som förut, bara att de är fördelade på ett nytt sätt, så behöver inte den nya fastigheten betala ersättning till ga:n annat än det betalningsansvar den har gentemot de andelar som erhållits.
- Genom Anläggningslagens 42a § som säger att om en ny fastighet bildas så kan den anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning och lantmätaren bestämmer då vilka andelar som den nya fastigheten ska få utifrån en skälighetsbedömning. Den nya fastigheten ska då betala en inträdesersättning till ga:n utifrån en värdering som Lantmäteriet gör baserat på vägens skick, standard och ålder. Den nya fastigheten får också betalningsansvar utifrån det andelstal som lantmätaren ger den.
- Genom Anläggningslagens 43 § som säger att en fastighet kan inträda i en gemensamhetsanläggning genom en överenskommelse mellan fastighetsägaren och samfällighetsföreningen, om överenskommelse godkänns av Lantmäteriet.

Om det inte finns gemensamhetsanläggning för väg i det område där den nya fastigheten bildas så kan det bli lämpligt att bilda en gemensamhetsanläggning om det är tre eller flera fastigheter som använder samma väg. De kostnader som kan uppstå då för de redan boende är själva förrättningskostnaden för lantmäteriets bildande av gemensamhetsanläggningen, om de behöver anslutas till gemensamhetsanläggningen utifrån bedömning av lantmätaren. De redan boendes

fastigheter får då ett betalningsansvar utifrån de andelstal som tilldelas dem vid förrättningen.

Ledningsrätter samt övriga rättigheter

För bildande av eventuella ledningsrätter ansvarar berörda ledningsägare.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

Pris för tomterna för ny bebyggelse bestäms av fastighetsägarna eller exploatörer. Kostnader för utredningar som krävs innan byggnation bekostas av fastighetsägarna eller exploatörer. Kostnader för teknisk försörjning till den nya bebyggelsen bekostas av fastighetsägarna. För VA-utbyggnad inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten bekostar Tekniska verken ledningsutbyggnad fram till förbindelsepunkt, i anslutning till tomtragrens. VA-utbyggnad utanför verksamhetsområde bekostar fastighetsägarna eller exploatörer. Nya infartsvägar bekostas av fastighetsägarna eller exploatörer och eventuell upprustning av befintliga vägar bekostas gemensamt av fastighetsägarna eller exploatörer och ägare till de fastigheter som redan idag använder vägen, alternativt annan fördelning som berörda parter kommer överens om.

Kommunala investeringar och kostnader

Kostnader för framtagandet av planhandlingarna står kommunen för. Områdesbestämmelserna innebär inga andra kommunala kostnader eller investeringar.

Ersättning för enskild

Om områdesbestämmelser innehåller ett rivningsförbud eller om ett rivningslov vägras enligt 9 kap. 34 § PBL, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför enligt 14 kap. 7 § PBL. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Kommunens bedömning är att den skada som rivningsförbudet eller ett eventuellt vägrade av rivningslov medför för de berörda byggnaderna i områdesbestämmelserna inte är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Om kommunen i områdesbestämmelser inför en skyddsbestämmelse som avses i 4 kap. 42 § andra stycket PBL, har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför enligt 14 kap. 10 § PBL. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten. Kommunens bedömning är att skyddsbestämmelsen *q* i områdesbestämmelserna för särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader inom planområdet inte kan anses ge upphov till avsevärd försvårad pågående markanvändning då markanvändningen inte regleras i områdesbestämmelserna och därmed är densamma före som efter beslut om områdesbestämmelserna.

Den som äger en fastighet som berörs av någon av dessa bestämmelser har möjlighet att anmäla anspråk om ersättning för uppkommen skada. Anspråket ska göras till Linköpings kommun inom två år från det att områdesbestämmelserna har vunnit laga kraft.

Fastighetsbildning

Respektive fastighetsägare bekostar fastighetsbildning.

Ledningsåtgärder

Ledningsarbete på tomtmark och kostnader för detta ansvarar respektive fastighetsägare för.

Skanova AB har flera markförlagda teleanläggningar inom planområdet som går igenom områdena B1, B3, B5, B6, B8 och B11. Tekniska Verken AB har markförlagda elanläggningar som går igenom områdena B1, B3, B5 och B8. E.ON har markförlagda lågspänningsledningar om 0,4 kV som går igenom område B11. Dessa ledningar kan komma att behöva flyttas eller byggas om i samband med en exploatering av områdena vilket i sådant fall fastighetsägaren/exploatören som initierar åtgärden behöver bekosta.

E.ON har en 20 kV kraftledning ovan mark som går genom område B10, ledningen innehar ledningsrätt 0590-90/18. För att detta område ska vara möjligt att exploatera krävs att fastighetsägaren/exploatören bekostar en flytt/ombyggnation av denna luftledning så att skyddsavståndet om ca 30 meter kan hållas till ledningen.

Tekniska Verken AB har en 3-20 kV kraftledning ovan mark som går genom område B6 och B8. Denna ska dock Tekniska verken AB flytta och gräva ned i samband med att Utsikt Bredband AB ska anlägga fiberledningar i området. Område B6 och B8 får inte exploateras förrän detta är genomfört och skyddsavståndet kan hållas.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter kommer att tas ut enligt gällande prislister/taxor. Respektive fastighetsägare bekostar eventuella anslutningsavgifter. Kostnaden för anslutningsavgift för vatten och spillvatten kommer att utredas för att se om avgifter kommer tas ut enligt normaltata eller om det kan bli förhöjd taxa, s.k. särata.

Bygglov, anmälan och planavgift

Respektive fastighetsägare bekostar bygglov och anmälan.

Enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 12 kap 9 § får bygg- och miljönämnden ta ut en planavgift för att täcka kostnader för åtgärder som behövs för att upprätta områdesbestämmelser, om nämnden ger bygglov för nybyggnad eller ändring av en byggnad, och den fastighet som bygglov avser har nytta av områdesbestämmelserna. Taxan för planavgifter är fastställd av kommunfullmäktige.

Tekniska frågor

Parkering

Parkering anordnas på respektive fastighet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Tekniska verken ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av vatten- och spillvattenledningar fram till anvisad förbindelsepunkt för de tomter som kommer att ingå i verksamhetsområde för vatten och spillvatten. För utbyggnad till de tomter som kommer att kunna anslutas som UVO-kunder (utanför verksamhetsområde) kommer respektive fastighetsägare att ansvara för och bekosta. Detta bör ske genom gemensamma ledningar för så många fastigheter som möjligt i en eller flera gemensamhetsanläggningar för vatten och avlopp. Inom områdena B4, B5, B6, B9, B10 och B13 bedöms att det krävs bildande av gemensamhetsanläggningar för vatten och avlopp för att områdena ska vara lämpliga att bebygga med det antal tomter som föreslås. Dessa gemensamhetsanläggningar för vatten och avlopp kan antingen bestå av gemensamma anläggningar med enskilt vatten och avlopp eller av gemensamma ledningar som ansluter till det allmänna vatten- och avloppsnätet som avtalskunder utanför verksamhetsområdet.

För anläggande av enskild lösning för vatten- och avlopp kommer respektive fastighetsägare att ansvara för och bekosta. Anläggande av enskild lösning för avlopp kräver tillstånd från Bygg- och miljönämnden och ska ske i samråd med Miljökontoret på Linköpings kommun.

Dagvatten

Dagvatten från befintliga och tillkommande bebyggelseområden kommer att tas om hand lokalt. En utredning om hur dagvattnet ska lösas inom område B3 behöver göras i samband med att en detaljplan tas fram för detta område.

Vägar

För anläggande av nya infartsvägar kommer fastighetsägarna eller exploitörer ansvara för och bekosta. Eventuell upprustning av befintliga vägar bekostas gemensamt av fastighetsägarna eller exploitörer och ägare till de fastigheter som redan idag använder vägen, alternativt annan fördelning som berörda parter kommer överens om.

Fjärrvärme

Tekniska verken Linköping ABs har inte fjärrvärmeledningar i området. Tillkommande bebyggelse kommer att ha egna uppvärmningssystem.

El

Ny bebyggelse bör kunna anslutas till Tekniska verken Linköping ABs ledningsnät eller till E.ONs nät.

Tele

Ny bebyggelse bör kunna anslutas till Skanova AB, IP-Only eller Telenor Sverige AB ledningsnät.

Opto

Ny bebyggelse bör kunna anslutas till Utsikt Bredband ABs, Skanova AB, IP-Only eller Telenor Sverige AB ledningsnät.

Avfall

Ny bebyggelse kommer att kunna anslutas till Tekniska verken Linköping ABs avfallshämtning.

Geoteknik

Tekniska verken, Geoteknik, har under 2018 utfört en geoteknisk förstudie för område Vårdsberg. Enligt förstudien bedöms inte geoteknisk undersökning för de nuvarande föreslagna områdena för ny småhusbebyggelse som nödvändig i detta skede. Geoteknisk undersökning behöver dock utföras i detaljplaneskedet för område B3 samt i bygglovsskedet för resterande områden. Respektive fastighetsägare eller exploitör initierar och bekostar detta.

Behovsbedömning – Behov av miljöbedömning

Vad är en behovsbedömning? Vad är betydande miljöpåverkan?

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska det till detaljplaner och områdesbestämmelser som bedöms medföra en *betydande miljöpåverkan* på miljön, hälsan och hushållningen med mark vatten och andra resurser även upprättas en miljökonsekvensbeskrivning. För varje detaljplan och områdesbestämmelser ska det därför göras en *behovsbedömning*, för att avgöra och ta ställning till om detaljplanen eller områdesbestämmelserna kan antas påverka så pass mycket att en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram (enligt PBL 4 kap 34 §).

Om detaljplanen eller områdesbestämmelserna inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan räcker redovisningen av konsekvenser under rubrikerna *Områdesbestämmelsernas innebörd* och *Miljö- och riskfaktorer*. Vad som avgör om en detaljplan eller områdesbestämmelserna har *betydande miljöpåverkan* eller inte styrs dels av lagstiftning (Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap, 1998:808) och är dels en avvägning av de sammantagna inverkanfaktorerna samt lokala förutsättningar.

Dessa områdesbestämmelser *behovsbedömning* redovisas nedan under rubrik *Slutsats och ställningstagande* som tagits fram med hjälp av en miljöchecklista. Observera att bedömningarna är preliminära och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs områdesbestämmelserna.

Slutsats och ställningstagande

Områdesbestämmelserna möjliggör komplettering med ny friliggande bebyggelse inom totalt 13 bebyggelseområden och ger således möjlighet till byggande av ca 70 nya småhus, samt en eventuell förskola och en gruppbostad inom planområdet. Ny bebyggelse möjliggörs med hänsyn till planområdets kultur- och naturmiljövården och kulturhistoriskt värdefulla byggnader skyddas genom varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser samt rivningslov eller rivningsförbud. Ingen ny bebyggelse möjliggörs inom rekommenderade skyddsavstånd från vägar. En anslutning till kommunalt vatten- och avlopp till ett flertal av bostadshusen skulle påverka den lokala miljön positivt.

Områdesbestämmelserna ger ingen garanterad bygrätt utan lämpligheten att bygga inom de utpekade områdena kommer att prövas i samband med bygglov samt för det område där detaljplan krävs prövas lämpligheten i samband med framtagandet av detaljplanen. Krav såsom trafikförsörjning, vatten- och avlopp, buller med mera prövas därmed i bygglovsskedet respektive detaljplaneskedet. Bygglov måste överensstämma med områdesbestämmelserna.

Den tillkommande bebyggelsen kommer att innebära en viss ökning av bilpendling och skjutsning av skolelever in till Linköping vilket bidrar till koldioxidutsläpp. Den planerade cykelvägen från Vårdsbergs kors in till Hackefors kommer att ge möjlighet

till en trafiksäker cykelpendling in till Linköping, vilket kan minska bilpendlingen något, åtminstone under sommarhalvåret.

Påverkans omfattning av exploateringarna bedöms bli ringa då omfattningen av den föreslagna bebyggelsen är relativt liten. Påverkans totaleffekt bedöms bli ringa.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att områdesbestämmelserna inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap). Motivet till ställningstagandet grundas på den analys som redovisas i miljöchecklistan samt aktuellt underlagsmaterial, se rubrik Referenser.

Någon miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas för "Områdesbestämmelserna för område Vårdsberg".

Dock görs en begränsad beskrivning och bedömning av planens inverkan på miljön under rubrikerna *Områdesbestämmelsernas innebörd* och *Miljö- och riskfaktorer*.

Miljöchecklista

Miljöchecklistan nedan utgör ett underlag för en samlad bedömning av den inverkan som områdesbestämmelsernas genomförande medför på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser. Bedömningen ska också visa om lokaliseringen är lämplig med hänsyn till faktorer i omgivningen. Observera att bedömningarna är preliminära och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs områdesbestämmelserna.

Orientering

Planområdet omfattar cirka 950 hektar mark varav, till stora delar jordbruksmark, till viss del skogsmark, och till viss del bebyggd mark med både bostadsbebyggelse och verksamheter.

Parameter	Platsen	Påverkan	+ O -	BMP
Här redovisas alla intressen som är berörda enligt bilaga 2 och 4 i MKB-förordningen	Här beskrivs parametrarnas värden/ och eller brister, miljöpåverkan på platsen i dag. Omgivningens betydelse och sårbarhet.	Hur påverkas respektive parameter av att planen genomförs?	Här antyds om påverkan är positiv, obetydlig eller negativ för aktuell aspekt	Vid risk/möjlig betydande miljöpåverkan kryssas denna ruta

1. Markanvändning och markförhållanden

Markanvändning	Planområdet omfattar ca 950 ha, varav, till stora delar jordbruksmark, till viss del skogsmark, och till viss del bebyggd mark med både bostadsbebyggelse och verksamheter.	Pågående markanvändning ska fortsätta men även nya områden för friliggande småhusbebyggelse föreslås som möjliggör omkring 70 nya småhus samt en eventuell förskola och en gruppbostad inom planområdet. Ny bebyggelse föreslås endast där det är lämpligt med hänsyn till pågående markanvändning, jordbruksdrift, landskapsbild, natur- och kulturvärden, områdets karaktär och till rådande bebyggelsemönster. På så sätt innebär ett genomförande av områdesbestämmelserna en övervägande positiv påverkan.	+			
-----------------------	---	---	---	--	--	--

<p>Geologi</p>	<p>De odlade markområdena inom planområdet består av halvfasta finsediment silt/lera. Områden med fastare finsediment silt/lera finns efter väg 758 samt vid Vimarka, Frälsegården, Humpen, Ånestad och söder om Hovetorp. I dessa områden förekommer vissa inslag av berg i dagen eller ytligt berg. Ett område med lösa eller halvfasta finsediment finns öster om Vårdsbergs kyrkby och även i mindre områden efter väg 758.</p> <p>En geoteknisk förstudie av de föreslagna områdena för ny småhusbebyggelse har genomförts av Tekniska verken, Geoteknik.</p> <p>Markradonundersökning utförd av SGI 1988 visar att det inom område B5, B7 och B8 finns en hög risk för markradon. Inom område B6 finns en hög risk för markradon i en mindre del samt låg risk för markradon inom resterande delar.</p>	<p>Enligt förstudien bedöms inte geoteknisk undersökning för de nuvarande föreslagna områdena för ny småhusbebyggelse som nödvändig i detta skede (områdesbestämmelser). Geoteknisk undersökning behöver dock utföras i detaljplaneskedet för område B3 samt i bygglovsskedet för resterande områden.</p> <p>I samband med bygglovsprövningen kommer krav på radonsäkert byggande att ställas. Ansvaret för att bedöma markradonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger byggherren. Inom högriskområden ställs särskilda krav på konstruktion och utförande av nya byggnader, t.ex. genom utförande av täta kabel- och rörgenomföringar samt väl fungerande ventilationssystem.</p>			-	
<p>Förorenad mark</p>	<p>Inom planområdet finns fem kända områden med markföroreningar, läs mer under rubriken <i>Miljö- och riskfaktorer</i>.</p>	<p>Ingen ny bebyggelse föreslås inom eller intill dessa områden.</p>		O		

2. Vatten och miljö kvalitetsnorm för vatten

<p>Yt- och grundvatten</p>	<p>Sviestadsån (Vårdsbergsån) rinner genom planområdet och strandskydd gäller 100 meter från ån.</p> <p>Sviestadsån har måttlig ekologisk status och uppnår inte heller god kemisk status. Miljö kvalitetsnormen för ån är att den ska uppnå god ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus till år 2027.</p>	<p>Ingen ny bebyggelse föreslås inom strandskyddet.</p> <p>Vid ny exploatering får inte statusen försämrats och inte heller möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen. Genom att kommunalt vatten- och avlopp kommer att byggas ut till en del av den befintliga och tillkommande bebyggelsen i området som idag ofta har enskilda vatten- och avloppslösningar med låg standard kommer påverkan på Sviestadsån från denna bebyggelse att minska. Vissa av de tillkommande områdena för bebyggelse kommer dock att få enskilda vatten- och avloppslösningar, vilket på sikt kan ge negativ påverkan på Sviestadsån och Roxen. Den tillkommande bebyggelsen som måste ha enskild lösning för avlopp behöver ansöka om tillstånd hos Bygg- och miljönämnden. Dessa är dock betydligt färre än de som kommer att ingå i verksamhetsområdet för</p>	+			
-----------------------------------	--	---	---	--	--	--

		vatten och avlopp men de bör ändå beaktas och dess kvalitet bör säkerställas. Därmed ökar ändå chansen för att miljö kvalitetsnormen kan uppnås.				
Dagvatten	I dagsläget tas dagvatten om hand lokalt i området och rinner ut i Sviestadsån.	En utredning om hur dagvattnet ska lösas inom den mest tätbebyggda delen omkring Vimarka fritidshusområde behöver göras i samband med att en detaljplan tas fram för detta område. För övriga områden bedöms det inte föreligga någon kommunal skyldighet att bygga ut allmänt dagvattennät. Dagvatten från befintlig och tillkommande bebyggelse i övriga områden kommer att tas om hand lokalt.		O		

3. Luft och miljö kvalitetsnorm för luft

Luft	Luftföroreningar inom planområdet bedöms inte uppgå till de nivåer som anges i fastställda miljö kvalitetsnormer.	Planens genomförande kan väntas medföra viss ökad biltrafik i området men inte av sådan storlek att man kan anta att normer för luft överskrids.		O		
-------------	---	--	--	---	--	--

4. Skyddade områden och arter

Riksintressen	<p>Området kring Vårdsberg kyrkby med omgivning ingår i riksintresse för kulturmiljövård (Riksintresse KE 39 Vårdsberg-Landeryd).</p> <p>Planområdet ligger i närheten av Linköpings flygplats med kringanläggningar som är av riksintresse för luftfart.</p> <p>Planområdet angränsar i norr till riksintresset för Ostlänken/Götalandsbanan.</p> <p>Riksväg 35 mellan Linköpings kommun och Västerviks kommun passerar längs med planområdets södra gräns och är av riksintresse för kommunikationer.</p>	<p>Ingen ny bebyggelse föreslås inom riksintressena och områdesbestämmelserna bedöms inte påverka riksintressena negativt.</p> <p>Kulturhistoriskt värdefulla bebyggelseområden och byggnader inom riksintresset för kulturmiljövården skyddas och områden för ny bebyggelse föreslås endast där det är lämpligt med hänsyn till riksintressena.</p>	+			
Områdesskydd vatten, natur och arter	Inom planområdet finns vissa lätt identifierbara småbiotoper som är skyddade som biotopskyddsområden.	Ny bebyggelse föreslås endast där det är lämpligt med hänsyn till småbiotoper.		O		
Områdesskydd kultur	Området kring Vårdsberg kyrkby med omgivning ingår i riksintresse för kulturmiljövård (Riksintresse KE 39 Vårdsberg-Landeryd).	Kulturhistoriskt värdefulla byggnader inom riksintresset skyddas genom skyddsbestämmelser och rivningsförbud.	+			

5. Naturvärden och biologisk mångfald

Naturmiljö	Naturvärdena i området har utretts av Calluna som visar på flera värdefulla naturmiljöer och naturobjekt inom planområdet och som består av flera olika biotyper.	Områdesbestämmelserna innebär att värdefulla naturmiljöer och jordbruksmark till stor del bevaras och endast till en mycket liten del kan bebyggas med ny bebyggelse. Värdefulla träd som finns inom föreslagna områden ska bevaras som en del av tomtmarken. Genom att viss befintlig och tillkommande bebyggelse ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet kan vattenkvaliteten i Sviestadsån på sikt komma att förbättras, vilket skulle gynna djur och växtlivet i ån.	+			
Grönstruktur, rekreation och friluftsliv	Inom planområdet finns Vårdsbergs Golfklubb med en niohåls golfbana som passar nybörjare och andra golfare. Mindre skogspartier har ett lokalt intresse för svamp- och bärplockning.	Områden för rekreation och friluftsliv behålls med undantag för vissa skogspartier där ny bebyggelse föreslås.		0		

6. Kulturvärden och arkeologi

Historiskt och kulturellt betydelsefulla områden eller byggnader	Ett kulturmiljöunderlag och en bebyggelseinventering har tagits fram av Tyréns i samband med upprättande av områdesbestämmelserna. Fyra befintliga bebyggelseområden samt ett flertal byggnader bedöms vara kulturhistoriskt värdefulla och skyddas i områdesbestämmelserna.	Områdesbestämmelserna skyddar kulturhistoriskt värdefulla byggnader genom utformningsbestämmelserna <i>f</i> och <i>f_i</i> , varsamhetsbestämmelsen <i>k</i> , skyddsbestämmelserna <i>q</i> och <i>r</i> samt genom rivningslov. Områdesbestämmelserna skyddar kulturhistoriskt värdefulla bebyggelseområden genom utformningsbestämmelserna <i>f</i> och <i>f_i</i> . Även områden för ny bebyggelse inom värdefulla bebyggelseområden har fått utformningsbestämmelser.	+			
Fornlämningar	Kända fornlämningar finns inom planområdet. Arkeologisk förundersökning och en arkeologisk specialinventering samt en komplettering av denna har gjorts av Statens historiska museer och Arkeologerna för planområdet. Dessa visar på risk för fornlämningar inom vissa av de föreslagna områdena för ny bebyggelse.	Inom vissa av de föreslagna områdena för ny bebyggelse finns risk för fornlämningar. Inom dessa krävs anmälan till Länsstyrelsen samt ytterligare utredningar innan exploatering.		0		

7. Klimat och naturresurser

Klimat och klimatförändringar	Ingen risk för översvämning, ras eller skred föreligger inom planområdet.	Ingen risk för översvämning, ras eller skred bedöms uppstå inom planområdet.		0		
--------------------------------------	---	--	--	---	--	--

Naturresurser	Inom planområdet finns en hel del skogspartier samt jordbruksmark.	Inom vissa skogspartier och på en mindre del jordbruksmark föreslås ny bebyggelse som innebär att en del skog behöver avverkas och att en mindre del jordbruksmark inte kan brukas.			-	
Energi, transporter och avfall	Tillgång till kollektivtrafik finns i den södra delen av planområdet samt närmast i Lingham.	Eftersom kollektivtrafik saknas i delar av planområdet kan en viss ökning av biltrafiken inträffa. En viss utbyggnad av gång- och cykelvägar samt ett eventuellt anläggande av en pendelparkeringsplats vid riksväg 35 kan motverka detta.			-	

8. Risker och störningar för människa och miljö

Buller	Planområdet påverkas av flygbuller från Saabs flygplats och restriktioner gäller för ny bostadsbebyggelse inom beräknad bullermatta. Trafikbuller förekommer efter riksväg 35 och i viss mån efter vägarna 757, 758 och 761.	Ingen ny bostadsbebyggelse tillåts inom flygbullermattan som går in i planområdets södra delar. Tillkommande bostadsbebyggelse efter väg 758, som redovisas i områdesbestämmelserna, ska placeras och utformas så att gällande riktvärden för trafikbuller inte överskrids, vilket säkerställs i samband med bygglov. Ingen ny föreslagen bebyggelse bör placeras närmare än 30 meter från de större vägarna 757, 758 och 761 med hänsyn till säkerhet och trafikbuller. Tillkommande bostadsbebyggelse ska placeras och utformas så att gällande riktvärden för trafikbuller inte överskrids.		O		
Transport av farligt gods på väg och järnväg	En del av sträckan på riksväg 35 är transportled för farligt gods. Denna sträcka har därför ett observationsavstånd om minst 100 meter till bostäder och 200 meter till skolor och fritidsanläggningar.	Inga nya områden för småhusbebyggelse föreslås inom dessa avstånd.		O		
Risk från verksamhet och flyg för människor och miljö	Inom planområdet finns tre lantbruk med djurhållning samt verksamheter som klassas som miljöfarliga och som har fått observationsavstånd. Planområdet påverkas av flygbuller från Saabs flygplats och restriktioner gäller för ny bostadsbebyggelse inom beräknad bullermatta.	Områden för ny bebyggelse föreslås inte inom observationsavstånd till lantbruk och verksamheter eller inom flygbullermattan för Saabs flygplats. Detta med undantag från ett föreslaget område för ny bebyggelse som ligger inom ett observationsavstånd från ett lantbruk med djurhållning och där ett skyddsavstånd ska fastställas i samband med bygglov.		O		
Övriga risker störningar för människa och miljö	Inga övriga risker eller störningar finns inom planområdet.	Inga övriga risker eller störningar bedöms uppstå.		O		

9. Planen

Planen	Ja/Nej	Kommentar
Medger planen förutsättningar för verksamheter och åtgärder med tillstånd eller liknande?	Nej	
Har planen betydelse för andra planers och programs miljöpåverkan?	Nej	
Har planen betydelse för att främja hållbar utveckling, integrering av miljöaspekter, miljömål och hållbar utveckling?	Ja	Områdesbestämmelserna möjliggör ny bebyggelse där det är lämpligt med hänsyn till pågående markanvändning, jordbruksdrift, landskapsbild, natur- och kulturvärden, områdets karaktär och till rådande bebyggelsemönster vilket främjar en hållbar utveckling på landsbygden och tillgodoser behovet av bostäder. En vatten- och avloppsutbyggnad till ett flertal av bostadshusen påverkar även miljön positivt. Dock bidrar områdesbestämmelserna med en viss ökning av bilpendling och skjutsning av skolelever in till Linköping vilket bidrar till koldioxidutsläpp.
Innebär miljöproblem som är relevanta för planen själv?	Nej	
Påverkans gränsöverskridande art?	Nej	

10. Sammanvägd bedömning och summering av planens påverkan

Planen	Kommentar
Påverkans omfattning och fysiska omfattning?	Påverkans omfattning av exploateringarna bedöms bli ringa då omfattningen av den föreslagna bebyggelsen är relativt liten.
Påverkans sannolikhet, frekvens, varaktighet och avhjälpbarhet?	Påverkan bedöms framförallt uppstå under byggtiden.
Påverkans totaleffekt, betydelse och komplexitet?	Påverkans totaleffekt bedöms bli ringa.
Påverkar planen möjligheten att fullfölja miljölagstiftningen?	Nej.

Övrigt

Referenser

Utredningar

Arkeologisk förstudie, Vårdsberg, Linköpings kommun, Vårdsberg socken, Vårdsberg 1:1 mfl.. Statens historiska museer, arkeologiska uppdragsverksamheten. PM AU Linköping 2015:7.

Arkeologisk specialinventering, Område Vårdsberg, Inför framtagning av områdesbestämmelser för Vårdsberg. Arkeologerna, Statens historiska museer. PM 2016:2.

Arkeologisk specialinventering, komplettering, Område Vårdsberg, Inför framtagning av områdesbestämmelser för Vårdsberg. Arkeologerna, Statens historiska museer. PM 2018:1

Arkeologisk specialinventering, komplettering II, Område Vårdsberg, Inför framtagning av områdesbestämmelser för Vårdsberg. Arkeologerna, Statens historiska museer. PM 2018:8.

Besiktning av slänter och berg, områdesbestämmelser för område Vårdsberg, Linköpings kommun. Tekniska verken, Geoteknik 2018. Dnr 1604.

Förstudie inför naturvärdesinventering (NVI), Vårdsberg Linköpings kommun. Calluna AB 2015.

Geoteknisk förstudie, områdesbestämmelser för område Vårdsberg, Linköpings kommun. Tekniska verken, Geoteknik 2018. Dnr 1604:1 (rev A).

Kulturmiljöunderlag för Vårdsberg, Linköping - Landskapskaraktärsanalys och förslag till områdesbestämmelser. Tyréns 2016 och bifogad Byggnadsinventering komplettering. Tyréns 2018.

Naturvärdesinventering Vårdsberg med omnejd Linköpings kommun 2016, med komplettering genomförd våren 2018 och hösten 2018. Calluna AB 2018.

Kommunala handlingar och riktlinjer

Översiktsplan för landsbygden och småorterna. Linköpings kommun (antagen 2014).

Medverkande tjänstemän

Elin Pettersson, planarkitekt/projektledare, Plankontoret (från augusti 2017)

Caroline Gyllemark, planarkitekt/projektledare, Plankontoret (fram till juni 2017)

Jonathan Turner, översiktsplanerare, biträdande projektledare, Konsult

Ricard Carlenius, mark- och exploateringsingenjör, Plankontoret

Alexandru Babos, stadsantikvarie, Plankontoret

Gunnar Ölfvingsson, kommunekolog, Plankontoret

Peter Arnesson, miljöskyddsinspektör, Miljökontoret

Planhandlingarna har granskats av Lisa Setterdahl, planarkitekt, Plankontoret.

Plankarta

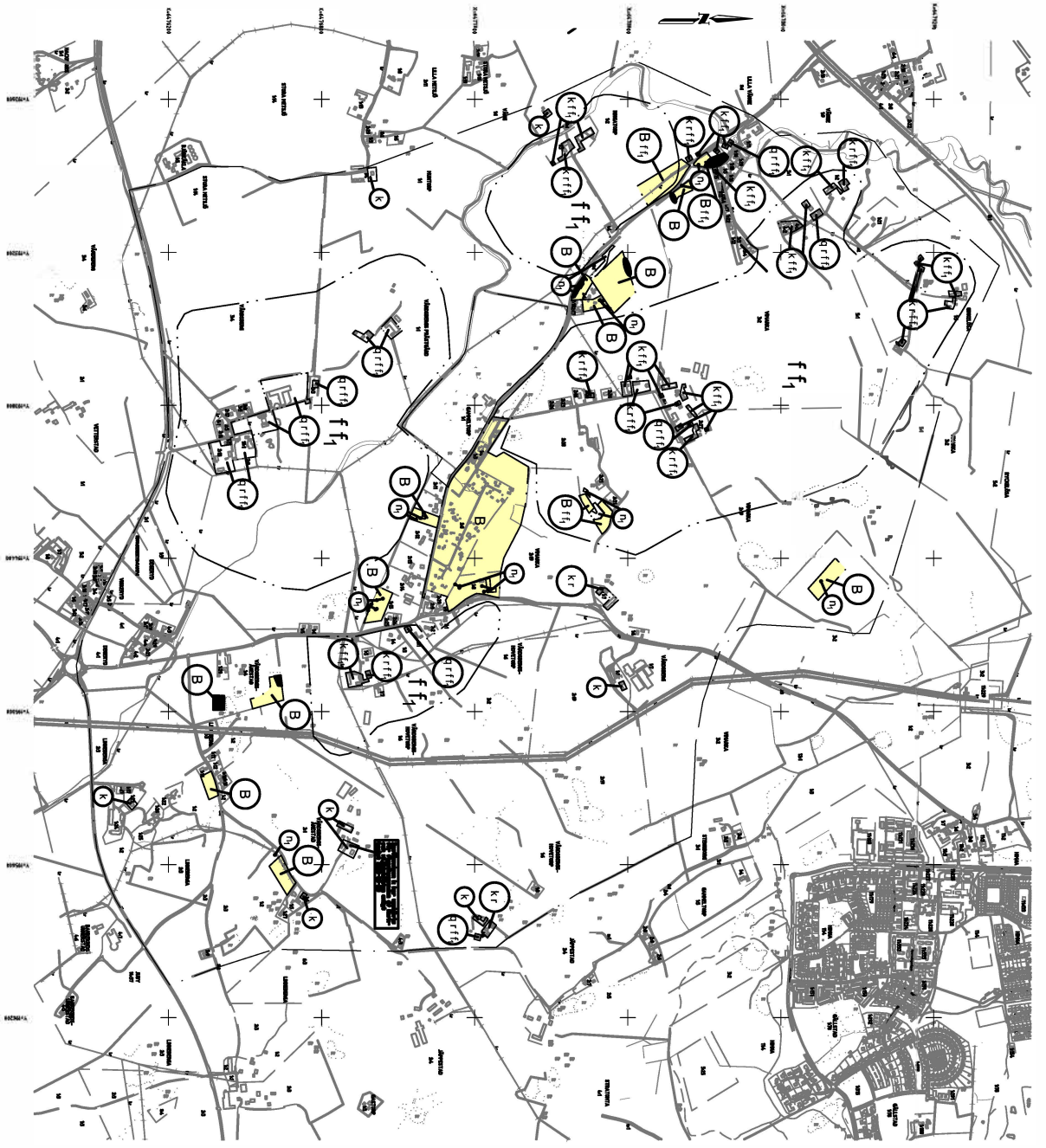
PRIVÄRKKARTA över område
VÅRDSBERG
Linköping
Östergötland

Uppdrags-
Kommissionarie:
Linköping 2017-12-19
Reviderad 2019-01-11

Bygghuset
Linköping

TEKENSYMBOLIK

- | | | | |
|--|------------------------|--|---------------|
| | Totalplan | | Värmding |
| | Fastighetsplan | | Berg djup |
| | Ledningsplan | | Formida |
| | Byggnad | | Riktlinjemark |
| | Markens avrenslinje | | |
| | Underbyggnad | | |
| | Sannolikt reservatjord | | |
| | Vignett | | |
| | Skulptur | | |
| | Ledningsplan | | |
| | Vik | | |



Planbestämmelser

Områdesbestämmelser för område Vårdsberg

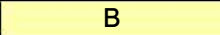
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR OCH LINJER

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Inom planområdet utanför utpekade bebyggelseområden ska stor restriktivitet råda för ny bostadsbebyggelse. Endast enstaka kompletteringar med ny bostadsbebyggelse som prövas lämplig kan tillåtas utanför utpekade bebyggelseområden, se exempel i planbeskrivningen avsnitt "Ny bebyggelse". Tillkommande småskalig verksamhet eller offentlig service som prövas lämplig kan tillåtas. Ingen garanterad byggrätt.

	Bebyggelseområde där komplettering med ny friliggande småhusbebyggelse kan tillåtas efter allmän lämplighetsprövning i samband med bygglov. Upprättande av detaljplan kan komma att krävas. Ingen garanterad byggrätt.
---	--

EGENSKAPSBESTÄMMELSER (4 kap. 42§ PBL)

Mark och vegetation

n_1	Trädet/träden får inte fällas annat än av säkerhetsskäl eller naturvårdsskäl. Åtgärder som kan skada trädet/träden får ej vidtas (PBL 4 kap. 42§ punkt 5)
-------	---

Byggnaders placering, utformning och utförande

Tillkommande byggnader ska placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till pågående markanvändning, jordbruksdrift, landskapsbild, natur- och kulturvården, områdets karaktär och till rådande bebyggelsemönster. PBL 4 kap 42 § punkt 5.

f	Tillbyggnader och komplementbyggnader ska underordnas den ursprungliga byggnadskroppen i placering och skala samt ska anpassas i arkitektoniskt uttryck. (PBL 4 kap. 42§ punkt 5)
-----	---

f_1	Nya byggnader och väsentliga ändringar av befintliga byggnaders exteriör ska gestaltas med hänsyn till värden inom karaktärsområdet och viktiga karaktärsdrag för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom särskilt kulturhistoriskt värdefullt bebyggelseområde som har angivits i planbeskrivningen avsnitt "Kulturmiljö". (PBL 4 kap. 42§ punkt 5)
-------	---

Värdefulla byggnader och områden

Varsamhetsbestämmelse

k	Byggnad av allmänt kulturhistoriskt värde som omfattas av PBL 8 kap 17 §. Underhåll och ändringar ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. De viktiga karaktärsdrag som angivits för byggnaden i planbeskrivningen avsnitt "Kulturmiljö", ska tas tillvara vid underhåll och ändring och bibehållas till sin utformning. (PBL 4 kap. 42§ punkt 5 och andra stycket). Allmänt rivningslov gäller, se rubriken administrativa bestämmelser. Observera att bestämmelsen har upphävts för flygelbyggnaden på fastigheten Vårdsbergs-Ånestad 2:1 enligt beslut från Mark- och miljöödomstolen 2020-08-28.
-----	---

Skyddsbestämmelser

q	Särskilt kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som omfattas av PBL 8 kap 13 §. De viktiga karaktärsdrag som angivits för byggnadens exteriör i planbeskrivningen avsnitt "Kulturmiljö", ska bevaras och får inte förvanskas. (PBL 4 kap. 42§ punkt 5 och andra stycket). Allmänt rivningslov gäller, se rubriken "administrativa bestämmelser". Vid underhåll av särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader krävs anmälan. (PBF 6 kap. 5§ punkt 7).
-----	---

r	Byggnaden får inte rivas (PBL 4 kap. 42§ punkt 4)
-----	---

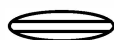
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER (4 kap. 42§, 9 kap. 8§ PBL)

Ändrad lovplikt

Inom områden betecknade med q och k gäller allmänt rivningslov (PBL 4 kap. 42§ punkt 4)

Marklov krävs för åtgärder på eller fällning av, med n_1 markerade, träd. (PBL 4 kap. 42§ punkt 4)

UPPLYSNINGAR



Ungefärligt område där risk för förekomst av fornlämningar finns. Innan exploatering inom område utpekad som lämpligt för komplettering med ny småhusbebyggelse krävs tillstånd från Länsstyrelsen.



Ungefärligt område för biotopskyddat objekt, såsom stenmur eller odlingsröse, som ska bevaras. Borttagande eller påverkan på biotopskyddade objekt kräver dispens från Länsstyrelsen.

Slutlig bedömning av byggnadernas form-, färg- och materialverkan (PBL 8 kap 1§, punkt 2) kommer ske inom ramen för bygglovsprövningen.

Inom områden betecknade med q kan antikvarisk förundersökning behöva göras i samband med bygglovsprövning och anmälan.

En åtgärd som avses i PBL 9 kap 4 a-4 c §§ får inte vidtas utan bygglov på särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader som omfattas av PBL 8 kap 13 § inom områden betecknade med q. (PBL 9 kap 4d§).

Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov om den fastighet som bygglovet avser har nytta av områdesbestämmelserna.

Områdesbestämmelserna är upprättade med utökad förfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

