

Detaljplan i Ramshäll för del av Ramshäll 1:1 samt del av Lysmasken 2 (Ramstorpsgatan)

Planbeskrivning



Samrådshandling

Datum: 2023-10-16

Diarienummer: Sbn 2017-526



Linköping
Där idéer blir verklighet

Om detaljplanen

Vad är en detaljplan?

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

Läs mer om detaljplanering på Boverkets webbplats www.boverket.se.

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A2 i skala 1:500
- Planbeskrivning (detta dokument som även innehåller genomförandebeskrivning och undersökning om detaljplanen bedöms medföra betydande miljöpåverkan)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Övriga utredningar och underlag som hör till detaljplanen redovisas under rubriken Övrigt i slutet av dokumentet.

Planhandlingarna finns tillgängliga hos Kontakt Linköping på Stadsbiblioteket.

Handlingarna finns dessutom tillgängliga på Linköpings kommuns webbplats Detaljplanering www.linkoping.se/detaljplanering.

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

Detaljplaneprocess och tidplan

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) enligt lagstiftningens lydelse vid planprövningens början (2020-09-15). Detaljplanen handläggs med utökat förfarande. Planen befinner sig i samrådskedet. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång. Under samrådet respektive granskningen inhämtas synpunkter från berörda.



Frågor och synpunkter

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

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

Sammanfattning

Detaljplanen möjliggör en ny byggnad för förskola på del av fastighet Ramshäll 1:1. Förskolan föreslås kunna byggas ihop med befintlig lokal på fastighet Lysmasken 2 som tidigare använts för förskoleändamål. Ny bebyggelse ska ha hög arkitektonisk kvalitet och ska förhålla sig till omgivningen, såväl befintlig bebyggelse som park- och naturmiljö.

Planområdet utgör idag en del av ett grönt stråk längs med Tinnerbäcken som leder upp emot Berga hage. Då föreslagen förskola och förskolegård tar en stor del av befintlig grönyta i anspråk ska kompensationsåtgärder genomföras som stärker det ekologiska och rekreativa stråket inom och i anslutning till planområdet.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen, samt kap 3, 4 och 5 MB. Någon betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå som en följd av planen.

Innehållsförteckning

Om detaljplanen	2
Sammanfattning	4
Inledning	6
Tidigare kommunala ställningstaganden	9
Förenlighet med miljöbalken	11
Detaljplanens innebörd	13
Genomförande av detaljplanen	35
Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan	46
Övrigt	56
Plankarta	57
Planbestämmelser	58

Inledning

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

Bakgrund

Barn- och ungdomsnämnden inkom med planansökan för en förskola i Berga 2017-06-12. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade att detaljplaneprövning tillåts 2018-04-18. En ökning av antal bostäder och därmed invånare i Berga innebär att nya förskoleplatser behöver tillskapas.

Utbildningsförvaltningen, i samråd med plankontoret (stadsplaneringsavdelningen) landade i att lokaliseringen av ny förskola lämpligast bör ske i området norr om Söderleden, väster om Vistvägen och söder om Ramstorpsgatan. För att täcka behovet på förskoleplatser bör förskolan ha en minimumkapacitet på 120 platser.

Lokaliseringsutredningen landade i alternativ Ramstorpsgatan baserat på ett antal aspekter. En av aspekterna var trafik. Ramstorpsgatan avlastas på ett bra sätt av Vistvägen, och det innebär att man snabbt kan ta sig in och ut på den istället för att åka in i ett område. Angöring kan göras på ett enkelt sätt genom att man vänder inne på förskoletomten och på så vis inte belastar trafiken inom Ramshäll mer än nödvändigt. Strandskydd var en annan aspekt, där delar av förskolegården påverkas av strandskyddslinjen, jämfört med andra alternativ som påverkades mer. Möjlighet att utnyttja och bygga ihop förskolan med befintlig lokal inom Lysmasken 2, som tidigare varit en förskola var ytterligare en aspekt som lyfte alternativ Ramstorpsgatan. Det innebär att ytan kan effektiviseras och ny förskolebyggnad som är tänkt att byggas kan bli mindre samtidigt som förskolegården kan bli större.

Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra uppförandet av en förskola inom del av Ramshäll 1:1 med tillhörande angöring från Ramstorpsgatan. Ny bebyggelse anpassas till platsen och förhåller sig till omgivningen. Detaljplanen medger en förskola i två våningar, varav i förekommande fall, en våning i suterräng, samt tillhörande utemiljö. Förskolan föreslås byggas ihop med befintligt hus österut på fastighet Lysmasken 2, där lokalen i bottenvåning tidigare inrymt en förskola. Möjlighet för fristående förskolebyggnad medges också.

Planområdet ligger intill ett viktigt grönt stråk i form av Tinnerbäcksstråket. Den sydöstra delen av planområdet innehåller värdefull vegetation som detaljplanen säkerställer skydd för.

Planens mål

Detaljplanen ska bidra till att tillgodose behovet av förskoleplatser i stadsdelarna Berga och Ramshäll. Vidare stärks kopplingen mellan två större grönområden, Tinnerbäcksstråket och Berga hage.

Stadsbyggnadsidé

De stadsbyggnadsprinciper som eftersträvats och som ska sammanvägas i detta arbete är i stort sett de principer som uttryckts i *Arkitekturprogrammet för Linköpings innerstad*. Dessa är:

- Varje projekt ska bidra till den omgivande staden
- Varje projekt ska visa hur det samspelar med sin omgivning
- Varje projekt ska ha en stadsbyggnadsidé/arkitektonisk idé

I detta projekt uttrycks det mera specifikt som att:

- Ramstorpsgatan och delar av parken får ytterligare en målpunkt som kan berika gatans liv och puls samt områdets sociala struktur.
- Samspelet mellan park och gata bör få sitt uttryck i gestaltningen av de volymer och fasader som uppförs på platsen. Materialverkan i de olika fasaderna bidrar till att tydliggöra de olika karaktärerna.
- Området bjuder idag på såväl moderna kontraster såväl som tidstypisk funktionalistisk 50-talsarkitektur. Detta är i sig en utmaning att ge platsen en arkitektonisk idé som möter upp de olika aspekterna och karaktärerna. Projektet ska därför i möjligaste mån tydliggöra och samspela med områdets förutsättningar och karaktärer där parkrummet, topografin och den omgivande bebyggelsen sätter sin prägel på det som ska gestaltas.

Plandata

Planområdet är beläget i Ramshäll ca 1,8 km söder om Linköpings centrum. Detaljplanen avgränsas i norr av Ramstorpsgatan, i väst av fastigheten Laxen 1, i syd av parkområde och Tinnerbäcken samt i öst av fastigheten Lysmasken 2. Området är ca 0,82 ha stort. Området som planläggs ägs av Linköpings kommun (Ramshäll 1:1) och AB Stångåstaden (Lysmasken 2).



Figur 1: Aktuellt område med direkt omgivning.

Tidigare kommunala ställningstaganden

I detta kapitel beskrivs tidigare kommunala ställningstaganden som är relevanta för detaljplanen direkt eller indirekt, såsom kommunala planer, program och beslut mm.

Översiktliga planer

Översiktsplan för staden Linköping (antagen 2010)

Planområdet omfattas av *Översiktsplan för staden Linköping 2010* och är markerat som ett område med *"Bostäder med inslag av verksamheter där förtätning kan bli aktuell"*. I översiktsplanen är de östra delarna av planområdet utpekade som kulturhistoriskt värdefull miljö (Södra Majelden). Området är en god och välbevarad representant för de högkvalitativa bostadsområden som på femtiotalet skapades i Linköping. Även miljöerna kring Tinnerbäcken beskrivs som en betydelsefull grön korridor med höga natur- och rekreationsvärden.

Linköpings mötesplatser – innerstadens torg och parker (antagen 2019)

I planen Linköpings mötesplatser anges både strategier och inriktningar för stadens offentliga mötesplatser – innerstadens parker och torg. Ett av planens syfte är att identifiera befintliga och föreslå nya offentliga mötesplatser i arbetet med att utveckla Linköpings innerstad med fler och bättre parker och torg. I planhandlingen beskrivs den närliggande Berga hage – och Berga hages lekplats – funktion som närnatur med en viktig koppling till Tinnerbäcksstråket. Kopplingen mellan dessa grönområden är viktig och skapar en länk ur både en ekologisk och rekreativ synpunkt. För att bibehålla och stärka detta stråk föreslås kompensationsåtgärder vidtas, läs mer i avsnittet *Natur- och parkmiljö* under rubriken *Kompensationsåtgärder*.

Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad (antagen 2022)

I utvecklingsplanen för Linköpings ytterstad lyfts de gröna sambanden mellan Berga hage och Tinnerbäcksstråket. Vidare föreslås att Vistvägen utvecklas för att bli ett urbant stråk som staden kan utvecklas kring.

Planområdet ligger i nära anslutning till Vistvägen och stor del av den trafik som kommer till förskolan kommer från Vistvägen.

Arkitekturprogram för Linköpings innerstad (antagen 2017)

Detaljplaneområdet ligger inte inom omfattning för Arkitekturprogram för Linköpings innerstad, men de tre huvudsakliga principer som anges i programmet har tillämpats på projektet. De tre principerna är:

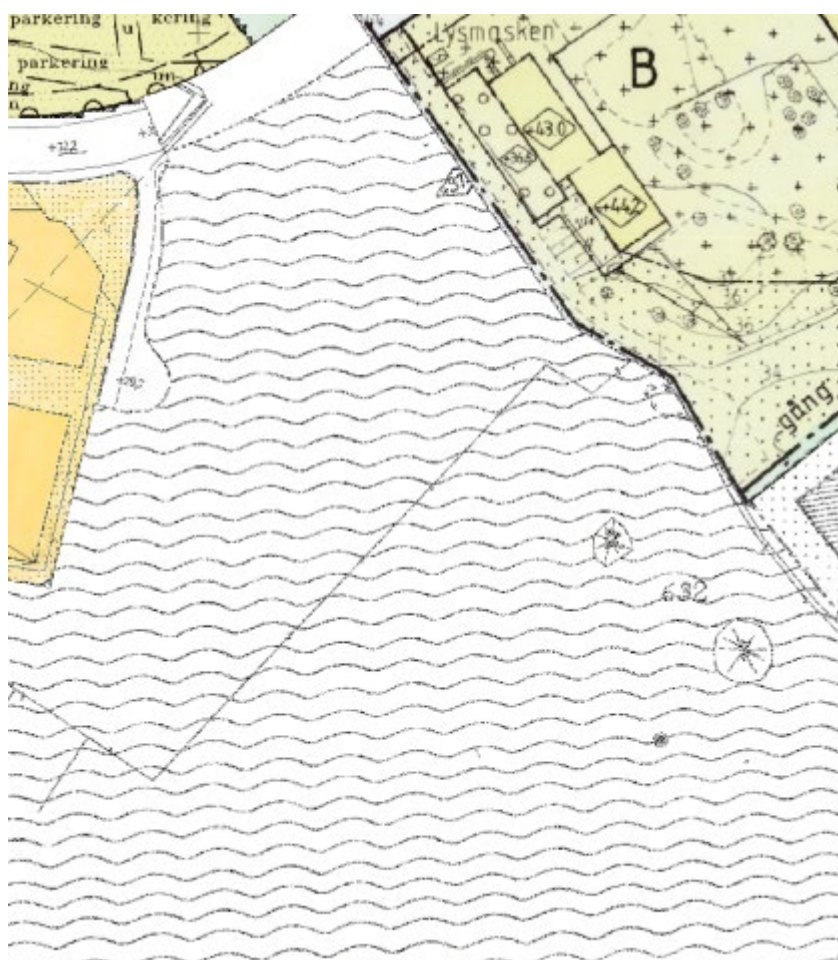
- Varje projekt ska bidra till den omgivande staden.
- Varje projekt ska samspela med sin närmsta omgivning.
- Varje projekt ska ha en arkitektonisk idé.
- Vidare anges tio stadsbyggnadsprinciper att förhålla sig till samt vikten av hållbart stadsbyggande.

Avvikelser från översiktsplanen

Förslaget till detaljplan överensstämmer med översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

För planområdet gäller idag två planer SPL 181 som vann laga kraft 25 september 1952 och är planlagd för park eller plantering (vitt och svart område) samt DP 811 som vann laga kraft 18 oktober 1988 och är planlagd för bostäder (gult område höger i bild).



Figur 2: Utsnitt på aktuella detaljplaner som gäller för området.

Förenlighet med 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.

Den nya bebyggelsen kommer att göra intrång i ett område med både natur- och kulturvärden. Bebyggelsens placering och utformning har därför anpassats till förutsättningarna för att påverka så lite som möjligt, vilket gör att påverkan bedöms som acceptabel. Stadsplaneringsavdelningen bedömer att förslaget är förenligt med 3 kapitlet MB.

Riksintresse för luftfarten

Planområdet ligger inom influensområde för Linköpings flygplats/SAAB:s flygfält. Den maximala höjden på föreslagen bebyggelsen i detaljplanen är lägre än den tillåtna gränsen för hinderfri höjd. Hinderfrihet för SAAB:s flygfält är +97,4 meter över havet (RH 2000) inom aktuellt område.

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 förebygga eller åtgärda miljöproblem. Det finns idag normer för buller, luft och vattenkvalitet.

Detaljplanens genomförande innebär att mark som idag är park/naturmark tas i anspråk för bebyggelse. Genomförandet beräknas innebära en viss ökning av biltrafiken, vilket påverkar luft och buller. Dessa ökningarna bedöms dock inte medföra betydande påverkan. Utredning har gjorts avseende dagvatten. Åtgärder för hantering av dagvatten planeras på kvartersmarken inom planområdet.

Bullerutredning har inte genomförts, men utifrån befintligt bullerunderlag som kommunen tagit fram så är förutsättningarna goda för att uppnå gällande riktvärden för buller.

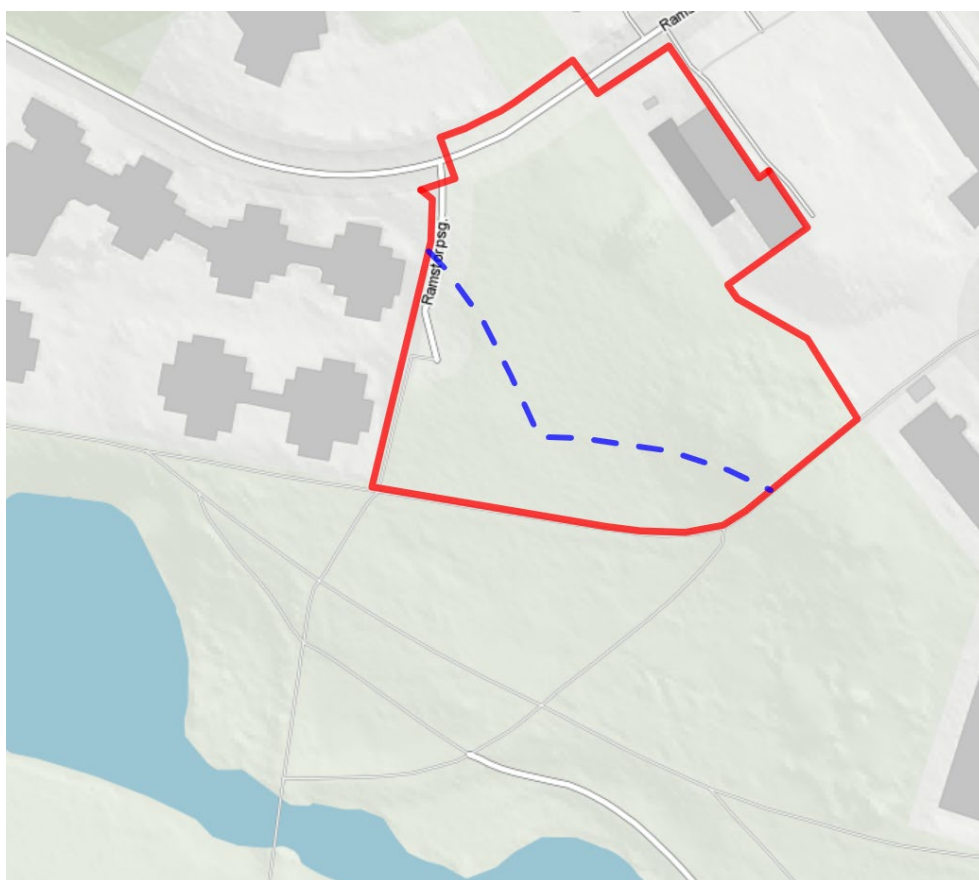
Beräkning av luft har gjorts och ingen miljökvalitetsnorm bedöms påverkas. Plankontoret bedömer att förslaget är förenligt med 5 kapitlet Miljöbalken.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. *Se vidare kapitel Detaljplanens genomförande och rubrik Buller, Luft och Dagvattenhantering.*

7 kap. Skydd av områden

Strandskydd

Delar av planområdet ligger inom strandskyddsområde och de delar som berörs av strandskyddet är primärt skolgården (friytan tillhörande förskoleverksamheten).



Figur 3: Röd linje anger planområde. Blå streckad linje anger strandskydd 100 meter.

Då en gällande detaljplan upphävs återinförs automatiskt strandskyddet, om inte strandskyddet upphävs i den nya planen. Tinnerbäcken omfattas av strandskydd 100 m från strandlinjen. Strandskyddet måste därmed upphävas för de delar av planområdet som berörs av strandskyddet, vilket är den sydvästra delen av aktuellt område, se figur sid 12. Det område som berörs av upphävandet saknar bygggrätt men omfattar partiella delar av den föreslagna förskolegården. Merparten av planområdet är i gällande plan planlagt som park. *Se vidare kapitel Detaljplanens innebörd och rubriken Natur.*

Detaljplanens innebörd

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

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom Ramshäll har tillkommit under en lång tidsperiod. Här finns äldre villabebyggelse från början av 1900-talet men också senare tillkommen villa- och radhusbebyggelse från 60-, 70- och 80-talen. I planområdets omgivning finns flerbostadshus som mestadels är uppförda på 1950-talet. Befintligt servicehus i kvarteret Laxen omedelbart söder om planområdet tillkom under mitten av 80-talet på tidigare Ramstorpsskolans tomt. Det senaste tillskottet i omkringliggande bebyggelse är punkthuset i kvarteret Ligustern som uppfördes 2007. Detaljplanen föreslår att ny bebyggelse byggs ihop med befintligt hus i planområdets östra delar, inom fastigheten Lysmasken 2, som tidigare varit förskolelokaler.



Figur 4: 1950-tals bebyggelse vid parkens östra del i kvarteret Lysmasken.



Figur 5: Flerbostadshus utmed Ramstorpsgatan, vid parkens västra del i kvarteret Laxen.



Figur 6: Punkthuset i norra delen av kvarteret Ligustern.

Ny bebyggelse

Detaljplanen medger bebyggelse av förskola i två våningar. Förskolans bruttoarea beräknas som störst bli 1500 m². Byggnadsarean regleras till max 750 m², vilket i samband med en höjdbestämmelse som möjliggör två våningar landar på 1500 m². En förskola på denna storlek kan inrymma 120 barn. Angiven största bruttoarea möjliggör olika lösningar då slutgiltig byggnadsutformning inte är

bestämd. Det finns två möjliga scenarion för detaljplanens genomförande, det ena är att förskolan byggs ihop med befintlig byggnad på Lysmasken 2 för att kunna nyttja befintliga lokalytor som finns inom den fastigheten för att möjliggöra en större förskoleenhet. Det andra alternativet är en fristående förskolebyggnad, vilket är ett alternativ som exploatör vill hålla öppet.

Placering av förskolan har anpassats efter Ramstorps gatans sträckning och innebär att förskolegården blir bullerskyddad.

Platsen och placeringen inom planområdet ger förutsättningar för en väl tilltagen utomhusgård, som dimensioneras efter en minsta area på 30m² per barn, vilket ger en total förskolegård på cirka 3600 m².

Planbestämmelser

Användningen anges till skola (S) för ny bebyggelse inom planområdet.

Användningen skola adderas även till den del av planområdet som berör befintlig bebyggelse på fastigheten Lysmasken 2. Detta för att möjliggöra att förskolan har verksamhet i de lokalerna. Lysmasken 2 har användningen bostäder (B) sedan tidigare. Den bestämmelsen finns även med i denna plan, för att fortsättningsvis möjliggöra bostadsändamål i delar av huset. Vidare ges bestämmelsen centrumändamål (C) till bottenvåningen i Lysmasken 2. Detta för att möjliggöra att lokalen kan användas till annat än bostadsändamål om den inte används av förskolan. I planbestämmelser anges högsta nockhöjd över angivet nollplan.

I egenskapsbestämmelse regleras största exploateringsgrad i kvadratmeter för byggnadsarea (e1).

Utformning och gestaltning

Förskolans utseende, utformning och gestaltning föreslås utformas på ett sätt som anpassas till den närliggande miljön och bebyggelse. Bebyggelsen är placerad längs med Ramstorps gatan för att ge förskolegården skydd från det buller som uppstår på gatan, vilket innebär att bullernivån på förskolegården blir lägre. Det innebär även att friytan är riktad mot det gröna natur- och parkstråket. Hur byggnaden utformas mot Ramstorps gatan är viktig för upplevelsen från gatan. Angöring och inlastning sker från Ramstorps gatan, den delen får inte upplevas som byggnadens baksida utan ska ges en medveten gestaltning och ett stadsmässigt uttryck.

Förslagsvis utförs byggnadens fasader dels i trä och dels i tegel för att koppla samman park och gata. Materialverkan i byggnadens olika fasader bidrar till att tydliggöra de olika kontrasterna. Växtbekladda tak är att föredra, både ur hållbarhetsperspektiv (biologisk mångfald och dagvattenfördröjning etc). Det bör tydligt framgå av byggnadens gestaltning att det är en förskola.

Reglering av volymer, höjder och utformning kommer ses över mer noggrant efter samråd.



Figur 7: Skiss på föreslagen bebyggelse sett från Ramstorpsgatan, alternativ hopbyggt med Lysmasken. OBS endast förslag, inte färdig produkt. (Arqly, 2022)



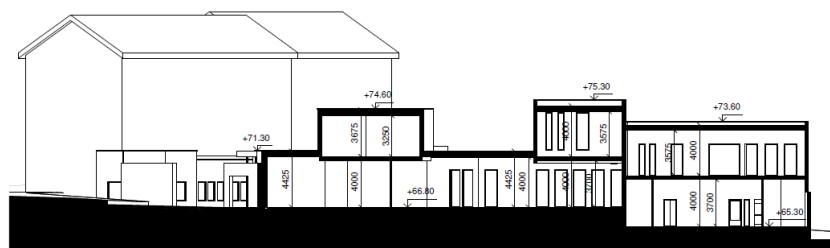
Figur 8: Skiss på förskolan sett söderifrån, alternativ hopbyggt med Lysmasken. OBS endast förslag, inte färdig produkt. (Arqly, 2022)



Figur 9: Skiss på föreslagen bebyggelse sett från Ramstorpsgatan, alternativ fristående byggnad. OBS endast förslag, inte färdig produkt. (Arqly, 2022)



Figur 10: Skiss på föreslagen bebyggelse sett söderifrån, alternativ fristående byggnad. OBS endast förslag, inte färdig produkt. (Arqly, 2022)



Figur 11: Sektionsskiss på förskolan med höjder och våningsplan. OBS endast skissarbete, inte färdig produkt. (Arqly, 2022)

Konsekvenser av ny bebyggelse

Detaljplanen innebär att ett kuperat grönområde tas i anspråk och delvis bebyggs. I och med detta förloras visst ekologiskt och rekreativt värde. För att kompensera detta planeras kompensationsåtgärder för att dessa värden fortfarande ska finnas på platsen. Läs mer om detta i avsnittet *Natur- och parkmiljö* under rubriken *Kompensationsåtgärder*. Viktigt att tillägga är att en stor del av grönskan kommer kvarstå, då naturområdet med de skyddsvärda ekarna skyddas och blir kvar, samt att en stor del av planområdet är förskolegård. Detta görs dels genom bestämmelsen Natur i plankartan, samt bestämmelsen *träd*. Utblickarna från Ramstorpsgatan mot Tinnerbäcken försämras delvis.

Det förväntas bli en trafikökning av anläggning av förskola. Ökningen bedöms dock inte vara en betydande ökning av trafikmängder, utan mängderna bedöms fortsatt vara acceptabla. Trafikbuller kan komma att öka något, men inte det heller i några betydande mängder.

Tillgänglighet

Planområdet sluttar totalt cirka fem meter från norr till söder.

I planområdets sydvästra del anläggs ett ekologiskt kompensationsstråk, som både ökar orienterbarheten i området och stärker de rekreativa och ekologiska kopplingarna. Från Tinnerbäcksstråket skapas ett stråk som leder från Tinnerbäcksområdet upp emot Berga Hage. Denna kompensationsåtgärd fortsätter även på andra sidan Ramstorpsgatan, genom en anlagd stig med bänkar och träd utplacerade intill stigen för att möjliggöra och främja rörelse mellan grönområdena. Se figur 14 och 15 på s. 20–21.

Natur- och parkmiljö

Natur och rekreation

Planområdet består idag av parkmark som sluttar ner mot Tinnerbäcken och är en del av dess rekreativstråk. Parkstråket längs Tinnerbäcken utgörs i den här delen av ett böljande parkrum som följer bäcken och knyter samman bostadsområden i huvudsak från tidsepoken 50- till 70-tal, ner mot centrala Linköping.

Planområdet består till stor del av gräsmark. I sydöstra delen av planområdet finns en samling med äldre, värdefulla ekar. Detta utgör en värdekärna för ekmiljöer med högsta klass i kommunens naturvårdsprogram. Planområdet är en del av en strategisk ekologisk och rekreativ koppling mellan två av Linköpings större grönområden - Berga hage och Tinnerbäcksstråket, se figur 13. Från Tinnerbäcksstråket, via Berga hage går det att i en relativt grön miljö ta sig ända ner till Stångån. Detta stråk fungerar även som en spridningskorridor som förbinder dessa grönområden. Avsikten är att i detaljplanen skydda den del av ekdungen som finns inom planområdet samt att i möjligaste mån kompensera för de naturvärden som går förlorade i och med tänkt exploatering. Kompensationsstråket ska utformas för att rymma ekologiska kompensationsåtgärder för förlorad gräsytta och den försvagade ekologiska koppling som uppstår med byggnation på platsen. De sociala värdena kompenseras med en utformning som stärker och tydliggör entrén till Tinnerbäcksstråket.

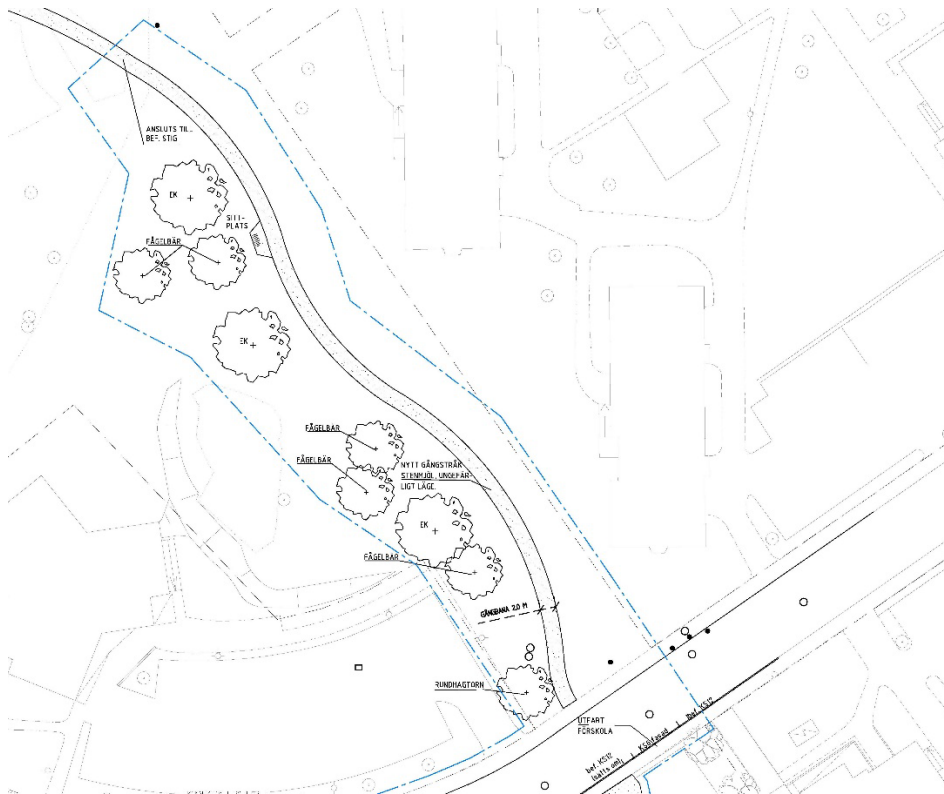
lanspråktagande av marken inom planområdet innebär att natur- och parkmiljön kommer att förändras. Den befintliga gräsytan kommer till stor del tas i anspråk som skolgård, vilket innebär att marken inte kommer att bebyggas men att användningen förändras och att slitaget på marken blir större än idag.



Figur 12: Parkrummet mot söder och med den skyddsvärda ekdungen vid Tinnerbäcken.



Figur 13: Aktuellt område med intilliggande naturmiljöer. Röd cirkel visar delar av Berga hage och gul cirkel visar del av Tinnerbäcksstråket och ekdungen.



Figur 15: Illustration på tänkt utformning av kompensationsyta norr om planområdet, öster om punkthuset i kvarteret Ligustern. OBS endast skissarbete, inte färdig produkt. (Tyréns, 2022)

Park, lek och aktivitet

Inom gångavstånd från planområdet finns flertalet olika grönytor och lekplatser. Det finns många grönytor, parkområden och lektytor i närheten. Två lekplatser finns i närheten, Berga aktivitetspark och Berga hage närlekplats. Förskolegården kommer vara den huvudsakliga platsen för utevistelse och lek för barnen på förskolan, men det finns även lekplatser och andra närliggande utemiljöer som kan utnyttjas för lek och lärande som kan tillföra ett stort värde till verksamheten.

Friytan för förskolan är drygt 3600 m² stor, vilket ger en yta på lite drygt 30 m² per barn. Detta är i enlighet med kommunens Riktlinjer för friytor (2022). Det är möjligt att göra avsteg från huvudkravet på 40 m² genom att andra kriterier uppfylls, bland annat att friytan är minst 30 m² per barn och att förskolan ligger inom 100 meter från område som medger vidlyftig lek, vilket bedöms uppfyllas.

Mark och geoteknik

En geoteknisk utredning har tagits fram för planområdet, daterad 2020-08-03.

Jordförhållanden

Områdets östra delar utgörs av fastmark av morän med delvis berg i dagen eller nära markytan (<1m).

I övrigt är planområdet ur geoteknisk synpunkt relativt likartat. Jordlagerföljden har därför generaliserats enligt följande.

Under ca 0,2 m mullhaltig lera består jorden av fyllning (lera med torrskorpekaraktär) ned till 1,3–1,4 m djup under markytan. Därunder följer torrskorpelera och fast lera ned 3 m. Sondersingsresultaten indikerar att därunder följer fast skiktad lera och silt ned till ca 4m djup där fastare bottenlager av

friktionsjord har påträffats. Sonderingarna avslutats i fast lagrad morän inom 4–5 m djup. Djupet till berg har inte närmare undersökts.

Grundvattennivå

Grundvattennivån har i borrhål 6 uppmätts att ligga under nivån 57,5 m (ca 3,5 m under ursprunglig naturlig markyta).

Markradon

Radonmätningarna indikerar sammanfattningsvis högradonmark. Byggnaders grundkonstruktion ska därför utföras radonsäker såvida inte detaljerade mätningar i respektive husläge visar att lägre grad av radonskydd är tillräckligt.

Grundläggning av byggnader

I byggskedet krävs detaljerad geoteknisk undersökning för aktuellt byggnadsläge. Nedanstående bedömningar är vägledande i planskedet.

Grundläggning av byggnader i 1–2 plan kan exempelvis ske med hel kantförstyvad bottenplatta av betong alternativt på långsträckta sulor av betong.

Uppfyllnader/terrasseringar i storleksordningen 1 m kan utföras utan restriktioner med avseende på sättningar. Maximala grundtrycket under vouter, sulor etc bör begränsas till 100 kPa.

Mullhaltig jord och fyllning ska tas bort innan grundläggning och uppfyllnader utförs.

Där marknivån under byggnaderna behöver höjas kan detta förslagsvis utföras enligt AMA Anläggning 18, kapitel CEB.21 "Fyllning för grundläggning av byggnad".

Under byggnadskonstruktionen utförs dränerande och kapillärbrytande lager exempelvis enligt AMA Anläggning 18, kapitel CEF.21 "Dränerande och kapillärbrytande lager för byggnad". Dräneringsledning kring byggnaderna utförs i normal omfattning.

Stabilitetsförhållanden

Förutsättningar för skred och ras saknas eftersom:

- lösa jordlager saknas
- grundvattennivån är låg
- genomsnittlig marklutning ned mot Tinnerbäcken är mindre än 1:10

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD)

Förutsättningar för infiltration av dagvatten är begränsade på grund av den täta leran. Fördröjningsmagasin bör förses med bräddavlopp.

Vattenområden

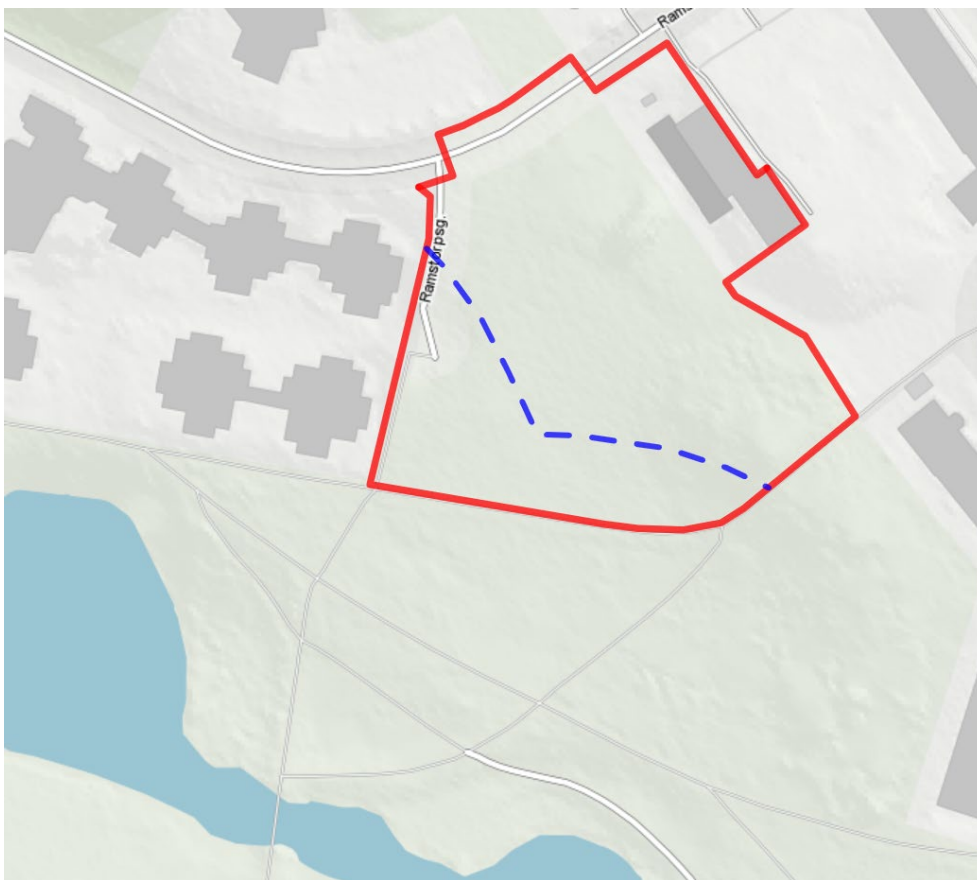
Tinnerbäcken, vattenförekomst (EU_CD: SE647295-148689) med ett strandskydd på 100 meter, har betydelse för planområdet. Lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet är av största vikt för att inte riskera varken befintlig ekologisk status eller möjligheter att uppnå fastställd miljö kvalitetsnorm för Tinnerbäcken. Vidare är det viktigt att upprätthålla en hållbar utveckling av Tinnerbäckens vattenkvalitet då förutsättningar för infiltration av dagvatten inom planområdet är begränsade på grund av den täta leran. Fördröjningsmagasin bör förses med bräddavlopp. För mer information, se avsnitt Dagvatten under rubrik Teknisk försörjning.

Strandskydd

Motiv för upphävande av strandskyddet

Syftet med detaljplanen är primärt att möjliggöra uppförande av en förskola vilket bedöms vara ett angeläget behov för kommunens långsiktiga planeringsberedskap och säkra att det finns byggrätter för förskolor som kan hantera en ökad befolkningsmängd. Detaljplanen har föregåtts av en lokaliseringsutredning i samband med det beslutade planbeskedet för aktuellt område.

Bedömningen är att den partiella del av planområdet som berörs av strandskydd till stor del saknar betydelse för strandskyddets syften, se figur 16. Tillgängligheten till Tinnerbäcken försämras inte av planerad bebyggelse. Strandskyddets syften påverkas bara marginellt av föreslagen markanvändning. De användningar som berörs är Gata, Park, Skola och Natur.



Figur 16: Delar av planområde som berörs av strandskydd.

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet

Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § p 1-6 miljöbalken. I det aktuella fallet är det punkten 5 som åberopas:

5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Kulturmiljö och arkeologi

Kulturmiljö

Planområdet ligger i ett kulturhistoriskt värdefullt område Södra Majelden. Området är en god och välbevarad representant för de högkvalitativa bostadsområden som på femtiotalet skapades i Linköping.

Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan på den befintliga kulturmiljön.

Arkeologi

Omedelbart söder och inom planområdet återfinns fyra fornlämningsområden, varav en fornlämning är belägen inom planområdet. Fornlämningarna innehåller skärvstenshögar och hägnader. Enligt Forsök Riksantikvarieämbetet är en del av dessa fornlämningar påverkade av senare tiders anläggningsarbeten. Avsikten är att undvika ingrepp i dessa fornlämningar. Samtliga fornlämningar ligger inom markanvändningen Natur och bör därmed inte beröras av planerade åtgärder.

I planområdets östra delar finns en skärvstenshög 7–8 m diameter och ca 0,5 m hög, den är övertorvad, med i ytan talrika stenar 0,2–0,5 m stycken. Denna fornlämning ligger i fastighetens östra kant och kommer inte påverkas av förskolans bebyggelse eller tillhörande utemiljö.

I yttrande från Länsstyrelsen (2021-10-21) så uttrycks att om skogsdungen kommer att förbli orörd i samband med exploateringen i området så har Länsstyrelsen inget att erinra ur fornlämningssynpunkt.



Figur 17: Röda och turkosa prickar illustrerar fornlämningar.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger relativt nära innerstadens serviceutbud. Majeldens Tobak ligger längs med Ramstorpsgatan närmare Vistvägen.

I och med denna planprocess - som syftar till att i första hand tillskapa en byggrätt för en förskola - ökar utbudet av förskoleplatser i den södra delen av staden. Användningen centrumändamål (C) adderas till befintlig bottenlokal i Lysmasken 2. Detta främst för att möjliggöra att det finns verksamhet i bottenvåningen om förskolan blir fristående.

Utöver detta ligger utmed Ramstorpsgatan - i kvarteret Laxen 2 - förskolan Ramstorpsgatan 32. I kvarteret Laxen 1, ligger också Ramstorpsgatans servicehus.

Sociala aspekter

Barnperspektivet

Planförslaget innebär att fler barn kommer röra sig inom planområdet då det blir en förskola med stor skolgård i anslutning till två större grönområden (Berga hage och Tinnerbäcksstråket). Förskolan med sin tillhörande fria planeras för att på bästa sätt kunna nyttjas av barn.

I södra delen av Berga hage, mot Ramshäll och Ramstorpsgatan, finns en lekplats. Utöver lekplatsen är Berga hage en värdefull plats för lek i naturmiljö. Lekplatsen utgör en del av Berga hage. Parken fungerar idag som en närpark för Ramshäll. Närparken är centralt placerad i stadsdelen så den utgör en viktig mötesplats för barnen i området. I planområdets närhet finns också i den södra delen av Tinnerbäcken en lekpark, *Bergas Aktivitetspark*.

Söder om planområdet passerar ett större gång- och cykelstråk som kommer möjliggöra hämtning och lämning via gång eller cykel. Det innebär att stora delar av den omkringliggande miljön är bilfri.

Trygghet

Närområdet kring kvarteret har goda förutsättningar för att bli ett tryggare och säkrare bostadsområde. Ett exempel på detta är att Ramstorpsgatan kompletteras med verksamheter och entréer mot gatan vilket innebär att gatan kommer att genomströmmas av fler människor, vilket i sin tur har en positiv effekt för tryggheten i området. Om föreslagen exploatering genomförs enligt planförslaget kommer det att bidra till en tryggare miljö i planområdets närmaste omgivningar då flera människor besöker/genomströmmar området.

Jämställdhet och mångfald

En planering med många olika gröna ytor i närheten av bostäder/verksamheter och säkra gång- och cykelvägar som underlättar kopplingen mellan olika målpunkter, såväl inom närområdet som mellan stadsdelarna, är en viktig aspekt i att skapa en hållbar stadsdel. Transportlänkarna ska fungera för en befolkning med olika förutsättningar att ta sig fram i stadslandskapet.

Inom promenad- och cykelavstånd (ca 750 m) finns offentlig och kommersiell service i Berga centrum vilket minskar behovet av bil. Även närheten till kollektivtrafik (ca 175 m) bidrar till minskat bilberoende. Då det är en större andel

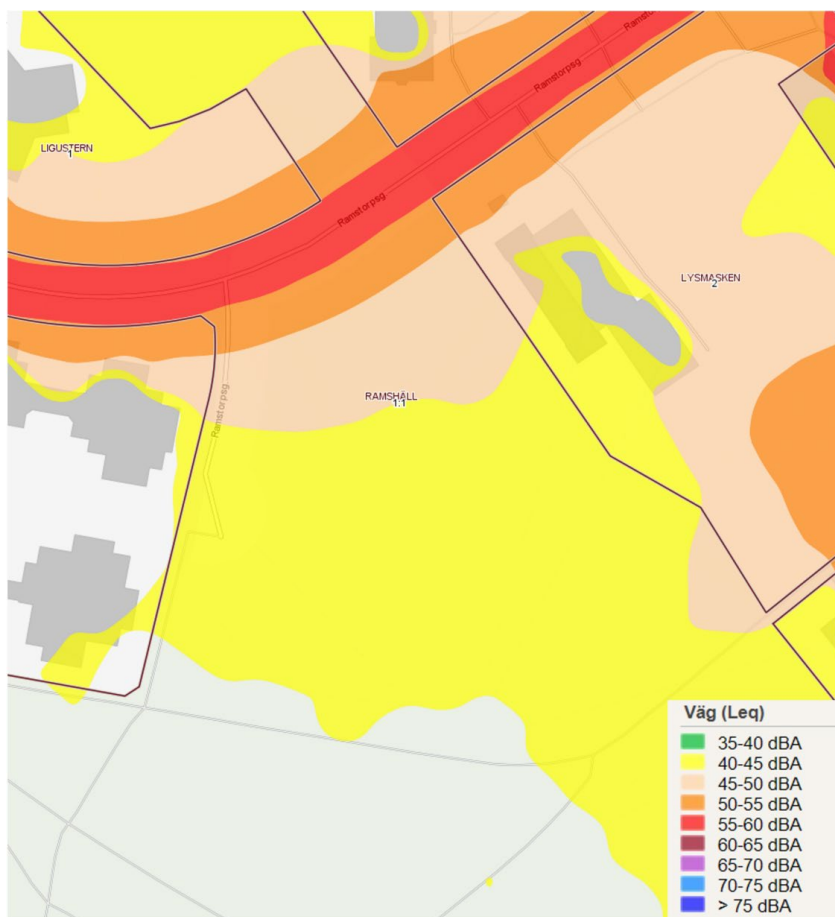
kvinnor än män som åker kollektivt, innebär detta att kvinnors vardagsliv kan förbättras, vilket är viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Planområdet ligger intill Ramstorpsgatan. En befintlig in-/utfart till Ramstorpsgatan finns i planområdets västra del som idag leder till en vändplats. Planområdet saknar utfarter till gatunätet i de östra och södra delarna. I den norra delen av planområdet, i direkt anslutning till Ramstorpsgatan tillskapas angöring för den föreslagna förskolan. Angöringen utformas med möjligheter till varustransporter, hämtning och lämning av förskolebarn samt ett begränsat antal parkeringsplatser.

En trafikräkning på Ramstorpsgatan från 2017 visar 900 fordon/dygn, vilket anses vara små trafikmängder. En förskola antas höja denna mängd, men inte med sådana mängder att det ger en betydande skillnad. Även med detta tillskott blir de totala trafikmängderna små på Ramstorpsgatan, vilket ger en marginell förändring av bullersituationen och därmed acceptabla bullervärden för den föreslagna verksamheten. Enligt naturvårdsverket ska förskolegården enligt norm uppfylla kravet på 50 dBA ekvivalent ljudnivå på de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Vidare bör den maximala nivån 70 dBA underskridas på dessa ytor. Dessa nivåer motsvarar de nivåer som enligt 3 § i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör underskridas på en uteplats vid nya bostadsbyggnader för att förebygga olägenhet för människors hälsa. Nedanstående bild visar bullernivåer i dagsläget, utan en förskolebyggnad. Bullernivån bedöms klara gällande riktvärden och kommer bli ännu bättre med en byggnad som sänker bullernivåerna ytterligare.



Figur 18: Trafikbullersituationen för aktuellt område. Bullret varierar mellan 40-60 dBA ekvivalentnivå inom planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Omedelbart intill den södra delen av planområdet, i parken, finns en cykelbana som ansluter till Tinnerbäckens vältrafikerade gång- och cykelbana. Från detta stråk tar man sig enkelt till förskolans entréer, vilket möjliggör hämtning och lämning av barn via gång eller cykel. Vistvägen har gång- och cykelbanor som möjliggör transport till och från förskolan utan bil. Ramstorpsgatan saknar dock en separat gång- och cykelbana, och har enbart trottoar längs med bilvägen.

Norr om planområdet finns Berga hage, en s.k. närpark i området. Idag finns en grön koppling mellan Berga hages södra del och Tinnerbäcksstråket via Ramstorpsgatan. Det saknas dock gång- och cykelvägar som knyter ihop områdena.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 150 meter från närmsta kollektivtrafikhållplats, hållplats Majelden på Vistvägen. Hållplatsen trafikeras av flera busslinjer och under dagtid på vardagar passerar en buss ungefär var 5:e minut.

Parkering och angöring

Enligt kommunens riktlinje *"Parkering i planering och bygglov"* (2012) anges parkeringstal för förskola i centrala staden. I riktlinjen anges parkeringstal 2,5 bilparkeringar för anställda och 2 platser för föräldrar m.m. per 1000 m² BTA. Totalt finns 7 parkeringar för bilar. Parkering för rörelsehindrade ligger mindre än

25 meter till en av förskolans entréer, vilket är kraven som ställs på tillgänglighet. Samtliga parkeringsplatser placeras väster om förskolebyggnaden.

För cykel gäller 7 parkeringsplatser för anställda och 15 för föräldrar och barn per 1000 m² BTA.

Angöring till förskolan möjliggörs genom in- och utfart till och från Ramstorpsgatan och hårdjord yta på förskolans framtida. Ytan för parkering och angöring är enkelriktad och in- och utfarten är separerad.

Tabell 1: Behov av bilparkeringsplatser.

Parkeringsantal bil (antal platser per 1000 m ² BTA)	BTA (m ²)	Parkering för anställda	Parkering för föräldrar och barn	Totalt
2,5 för personal	1500	3,75 (4)	3 (3)	6,75 (7)
2 för föräldrar och barn				

Tabell 2: Behov av cykelparkeringsplatser.

Parkeringsantal cykel (antal platser per 1000 m ² BTA)	BTA (m ²)	Parkering för anställda	Parkering för föräldrar och barn	Totalt
7 för personal	1500	10,5 (11)	22,5 (23)	33 (33)
15 för föräldrar och barn				

Parkering för de bostäder som ingår i planområdet tillgodoses av befintliga parkeringsplatser inom fastigheten Lysmasken 2.

Miljö- och riskfaktorer

En samlad bedömning av den inverkan som detaljplanens genomförande bedöms medföra på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser har gjorts under rubriken *Undersökning om detaljplanens antas medföra betydande miljöpåverkan*. Undersökningen har resulterat i att ingen utförlig miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram, men en kortare beskrivning och bedömning av nedan stående miljöaspekter har bedömts behövas.

Trafikbuller

Buller genererat från trafik är på Ramstorpsgatan mellan 40-60 dBA. För att ha en så bullerskyddad utemiljö som möjligt så är förskolebyggnaden placerad längs med Ramstorpsgatan och agerar bullerskydd för förskolegården. En bullerutredning avses att göras innan granskning.

Klimatanpassning

Ökade nederbördsmängder på grund av pågående klimatförändringar innebär risk för ökade dagvattenmängder som kan orsaka höga flöden om åtgärder inte vidtas. Hur dagvattnet ska omhändertas beskrivs närmare i avsnittet *Teknisk försörjning, Dagvatten*.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och spillvattenledningar ligger placerade enligt bilden nedan. Ett u-område (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar) placeras väster om byggnaden för att säkerställa att ledningar kan ligga där.



Figur 19: Karta över befintliga vatten- och spillvattenledningar. (Spillvatten - brun, vatten - blå).

Dagvatten

I nuläget består marken av park- och naturmark som sluttar från cirka +67 meter i norr ner till cirka +61 meter i syd. Området fortsätter slutta konstant ner mot Tinnerbäcken med vattennivå på cirka +56 meter. Marken består av lerjordar som har låg genomsläpplighet.

Befintlig dagvattenledning ligger i västra delarna av planområdet. I dagsläget leds i princip inget vatten från planområdet idag till det allmänna dagvattenledningsnätet, utan avleds på marken direkt till vattenförekomsten Tinnerbäcken.

För att säkerställa att dagvattenledningen kan ligga där den ligger placeras ett u-område längs med Ramstorpsgatan i väster.

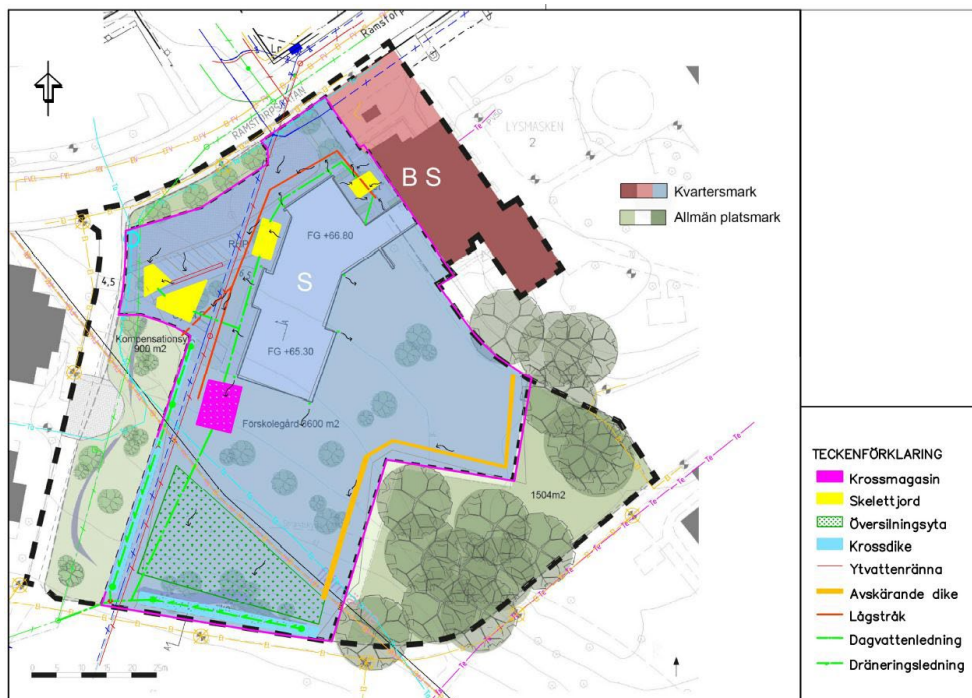


Figur 20: Karta över befintlig dagvattenledning.

En dagvattenutredning har tagits fram till detaljplanen (2022-04-06, Ramböll) vilken utgår från gällande dagvattenpolicy för Linköpings kommun (beslutad av KF 2017). Policyn är tänkt att vara ett stöd vid dagvattenutredningar för planprojekt och exploateringsprojekt, samt vid uppföljning i bygglovsprövning och anmälan/tillsyn enligt miljöbalken. I vägledningen föreslås att en målsättning bör vara att fördröja och rena de första 10 mm innan förbindelsepunkten, dvs inom kvartersmarken.

Enligt utredningen bedöms det vara möjligt att med relevanta åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten exploatera området utan att det kommer medföra någon negativ påverkan på recipienten Tinnerbäcken. Utredningen föreslår att så mycket fördröjning och rening av dagvatten som möjligt ska ske på kvartersmark innan det kopplas på det allmänna ledningsnätet. För att fördröja de första 10 mm behövs bland annat en magasinvolym på 29,3 m³. Vidare så behövs krossmagasin, skelettjordar, översilningsyta, avskärande dike och krossdike. Se samtliga åtgärder i figur 20. Det är viktigt att det avskärande diket inte placeras för nära ekmiljön så att träden tar skada av diket.

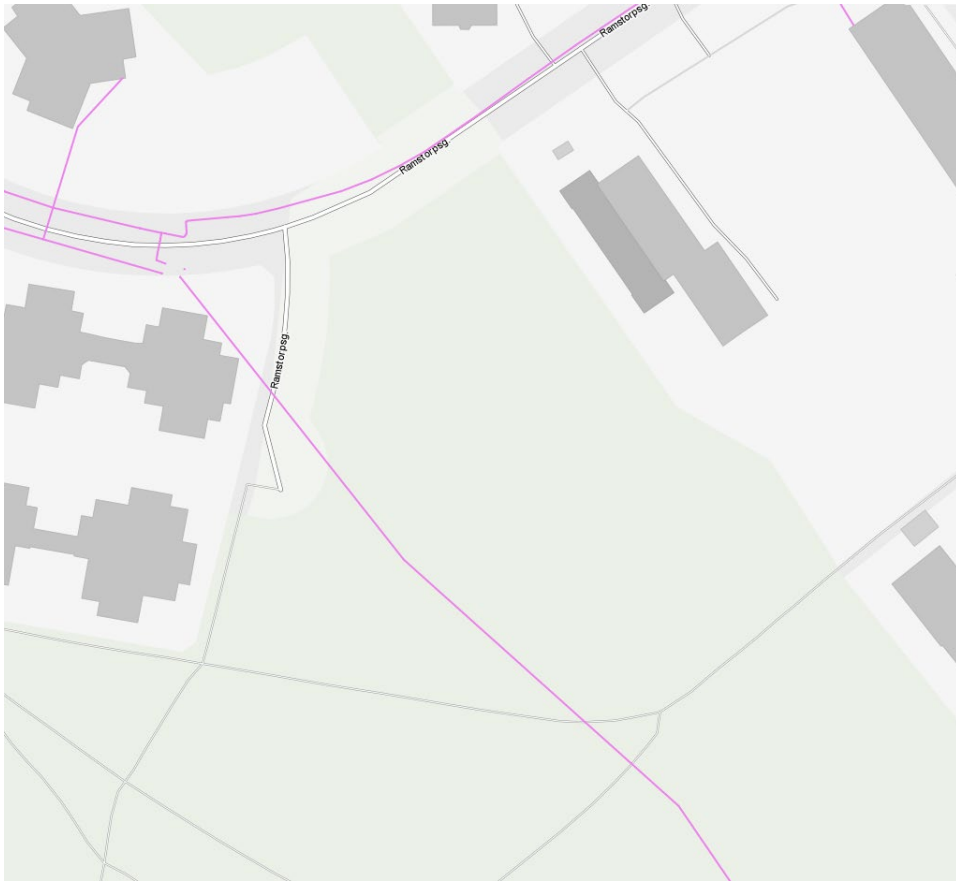
För att dagvattenlösningen ska hålla över lång tid framöver är det viktigt att fördröjningsytor och eventuella anläggningar underhålls kontinuerligt för att behålla funktionen.



Figur 21: Karta med föreslagna dagvattenätgärder.

Fjärrvärme/fjärrkyla

Fjärrvärmeledning finns inom planområdet. Förutsättningarna för att ansluta ny bebyggelse till fjärrvärme är goda. Ledningen skyddas genom u-område i plankartan.



Figur 22: Karta över befintlig fjärrvärmeledning.

EI

Befintliga elledningar finns inom planområdet varav en del ligger utefter Ramstorpsgatan. En befintlig transformatorstation finns i det nordöstra hörnet av planområdet (E-område). Det kan finnas behov av att byta ut befintlig nätstation mot en större för att klara det tillkommande effektbehovet. Tillkommande elanslutningar inom detaljplanen kommer anslutas till den transformatorstationen. Ledningarna skyddas av u-område i de delar som är kvartersmark.



Figur 23: Karta över befintlig elledning.

Tele och opto

Telenätet ägs av Telia/Skanova.

Det finns optoledningar inom planområdet. Förutsättningarna att ansluta till dessa är goda. Ledning ligger intill fjärrvärmeledningen och skyddas av samma område.

Bredbandsnätet ägs av Utsikt.



Figur 24: Karta över optoledningar.

Avfall

Hämtning av avfall kommer att ske vid angöringsplats inom kvartersmark placerad mellan förskola och Ramstorpsgatan. Förskolans infart är dimensionerad så att en sopbil kan köra in. Rum för avfall anordnas i den nya förskolebyggnaden.

Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

Avvägningar avseende motstående intressen handlar främst om att ett parkområde tas i anspråk för bebyggelse. En ökning av trafikmängder är sannolik, men bedöms inte vara av betydande storlek.

Fortsatt arbete

- Reglering av volymer, höjder och utformning kommer ses över mer noggrant efter samråd.

Genomförande av detaljplanen

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

Organisatoriska frågor

Tidplan för detaljplanen

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för utökat förfarande. Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

Preliminär tidplan för detaljplanen

Samråd	Kvartal 4 2023
Granskning	våren 2024
Antagande	hösten 2024
Laga kraft, tidigast	hösten 2024

Tidplan för detaljplanens genomförande

Utbyggnad allmän plats	våren 2026–2027
Utbyggnad kvartersmark	våren 2025–2026

Genomförandet av detaljplanen börjar när detaljplanen vinner laga kraft.

Detaljplanen möjliggör två olika scenarion för förskolebyggnadens uppförande inom kvartersmark:

- Det ena alternativet är byggnation av en förskolebyggnad som sammanlänkas med befintlig lokal inom fastigheten Lysmasken 2.
- Det andra alternativet är byggnation av en fristående förskolebyggnad, ej beroende av lokalen inom Lysmasken 2.

lordningställande av allmän plats kommer att påbörjas efter byggnation av förskolebyggnaden. När byggnationen av förskolan närmar sig färdigställande, och byggtrafikflödet avtagit i slutet av utbyggnationen av kvartersmarken, kommer kommunen färdigställa allmän platsmark. Tidplanen är preliminär och kan komma att förändras.

Genomförandetid

Planens genomförandetid ska vara fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för t.ex. förlorad byggrätt.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

Med allmän plats avses ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov, till exempel en gata eller en park. Linköpings kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och skötsel av dessa områden.

Markskötsel allmän plats

Detaljplanen innebär att kommunens område med driftansvar förändras, då det på platsen planläggs för en förskola med tillhörande utemiljö inom ett område som är planlagd som park. Det geografiska området med kommunens driftansvar minskar i och med detaljplaneläggningen möjliggör kvartersmark för förskola, samtidigt som skötselnivån ökar för den del av allmän plats (PARK) som föreslås i planområdet.

Inom den västra delen av planområdet, som utgör allmän plats PARK, kommer kompensationsåtgärder att utföras. Kompensationsåtgärder planeras även att utföras inom del av parkområdet norr om Ramstorpsgatan. Detta resulterar i att det delvis kommer att krävas en högre skötselstandard än vad den befintliga gräsytan har idag.

Kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av kvartersmark.

Detaljplanen möjliggör för byggnation av förskola med tillhörande utemiljö. För området som planläggs som kvartersmark (förskolegård samt parkeringsyta etcetera) kommer Lejonfastigheter AB ansvara för utbyggnad, drift och underhåll.

Teknisk försörjning

Tekniska verken i Linköping AB är huvudman för allmänna VA-ledningar, dagvattenledningar, och elledningar i området. Tekniska verken i Linköping AB ansvarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

Exploatören ansvarar för och bekostar all utbyggnad av ledningar inom kvartersmark, från anslutningspunkter anvisade av ledningsägaren. Exploatören ska underrätta ledningsägaren när anslutning till de allmänna ledningarna ska ske.

Avfall

Tekniska verken i Linköping AB ansvarar för avfallshanteringen i planområdet.

Avtal

Ramavtal

Ett ramavtal finns tecknat mellan Linköpings kommun och Lejonfastigheter AB. Ramavtalet reglerar parternas åtaganden och kostnadsfördelning inom arbetet med detaljplan för ny förskola. Detta avtal reglerar även principerna för planens genomförande.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan Lejonfastigheter AB och Linköpings kommun innan detaljplanens antagande.

Detaljplaneförslaget möjliggör två olika scenarion av genomförande inom kvartersmark: Byggnation av en fristående förskolebyggnad, alternativt byggnation av en förskolebyggnad som byggs samman med befintlig lokal inom Lysmasken 2. I exploateringsavtalet kommer marköverlåtelse, markupplåtelse samt tillhörande ersättningsfrågor, villkor och ansvar för detaljplanens genomförande, samt parternas ekonomiska åtagande, så som åtgärder inom allmän platsmark (exploateringsbidrag) samt ekologisk kompensation med mera att regleras. Avtalet ska vara framförhandlat innan detaljplanens granskningskede.

Beroende på, om Lejonfastigheter väljer att bygga en fristående eller sammanlänkad förskolebyggnad, behöver olika avtal upprättas mellan parterna. Se vidare under rubriken *Övriga avtal*.

Övriga avtal

Om exploatören (Lejonfastigheter) landar i att det kommer att byggas en fristående förskolebyggnad kommer marken att upplåtas med tomträtt till förmån för Lejonfastigheter, för detta alternativ läs vidare under rubriken *Tomträtt*. Om exploatören (Lejonfastigheter) kommer att köpa befintlig lokal inom Lysmasken (som 3D-utrymme) så kommer bland annat två separata köpeavtal att upprättas mellan exploatören (Lejonfastigheter). Ena köpeavtalet kommer att upprättas mellan Lejonfastigheter och ägaren till Lysmasken 2 (Stångåstaden), det andra köpeavtalet kommer att upprättas mellan Lejonfastigheter och kommunen rörande ett markområde inom del av Ramshäll 1:1. Se för detta alternativ vidare under rubrikerna *Köpeavtal* samt *Nyttjanderättsavtal*.

Om exploatören (Lejonfastigheter) förvärvar 3D-utrymme (omfattande den lokal som tidigare inrymt förskola) kommer kommunen att upplåta förskolans friyta med ett nyttjanderättsavtal. Avtalet kommer att löpa så länge som behov för förskolan finns. I avtalet kommer ansvarsfördelningen mellan nyttjanderättshavaren och fastighetsägaren att regleras. Se vidare rubrikerna *Köpeavtal* samt *Nyttjanderättsavtal*.

Tomträttsavtal

Om exploatören (Lejonfastigheter) väljer att gå vidare med alternativet att bygga en fristående förskola kommer den del av Ramshäll 1:1 som planläggs som kvartersmark att styckas av till en fastighet för förskoleändamål och upplåtas med tomträtt till förmån för Lejonfastigheter. Ett tomträttsavtal kommer att tecknas mellan Linköpings kommun och Lejonfastigheter.

Köpeavtal

Om exploatören (Lejonfastigheter) väljer att gå vidare med alternativet att bygga en förskola som sammanlänkas med befintlig lokal inom Lysmasken 2 kommer ett köpeavtal att upprättas mellan Linköpings kommun och Lejonfastigheter AB avseende ny fastighet för förskolebyggnad, inom del av fastigheten Ramshäll 1:1.

Den nya fastigheten kommer omfatta byggrätten för förskola samt den del av kvartersmarken som angränsar till byggrätten (inom ett avstånd på cirka 1,5 - 2 meter utanför byggrätten).

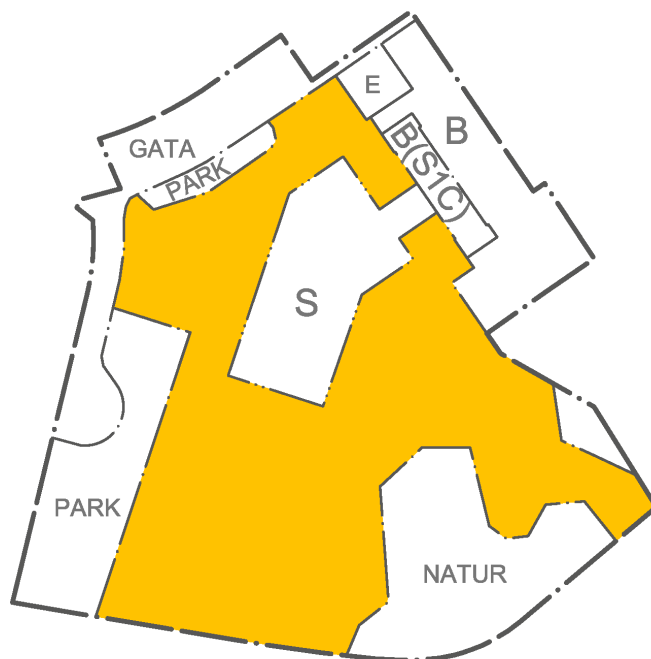
Hela planområdet kommer att värderas och ett genomsnittsvärde för marken inom planområdet kommer utgöra kostnaden för den mark som säljs.

Linköpings kommun ansöker om erforderliga fastighetsbildningsåtgärder hos kommunlantmäteriet samt står för lantmäterikostnader avseende avstyckningen.

Lysmasken 2 ägs idag av AB Stångåstaden. Ett köpeavtal kommer även att upprättas mellan Lejonfastigheter AB och AB Stångåstaden avseende lokalen (tredimensionellt utrymme) inom fastigheten Lysmasken 2. Lejonfastigheter ansöker om erforderliga fastighetsbildningsåtgärder hos kommunlantmäteriet. Lejonfastigheter AB står för samtliga lantmäterikostnader.

Nyttjanderättsavtal

Om Lejonfastigheter förvärvar ett 3D-utrymme för lokal inom Lysmasken 2 (som tidigare använts som förskola) kommer Lejonfastigheter AB och Linköpings kommun (ägare till Ramshäll 1:1) att teckna ett nyttjanderättsområde för det område som är gulmarkerad i figur 25, exklusive ett område om ca 1,5-2 meter utanför det område som är markerat med "S". Nyttjanderättsområdet omfattar friyta samt angöring till förskolan inom nästan all kvartersmark som omsluter byggrätten för skola, exklusive den kvartersmark som ligger ca 1,5 - 2 meter närmast byggrätten. Nyttjanderättsavtalet ska tecknas innan detaljplanens antagande och avser partiell nyttjanderätt av mark för lek och rekreation samt angöring till förskolan. I avtalet, som kommer att löpa så länge behov för förskola finns, ska ansvarsfördelning mellan nyttjanderättshavare och fastighetsägare klargöras.



Figur 25: Område för partiell nyttjanderätt.

Skötselavtal

Detaljplaneområdet berörs idag av ett internt skötselavtal. Inriktningen är att dagens skötsel av grönytan kommer kunna fortgå fram till dess att detaljplanen vinner laga kraft.

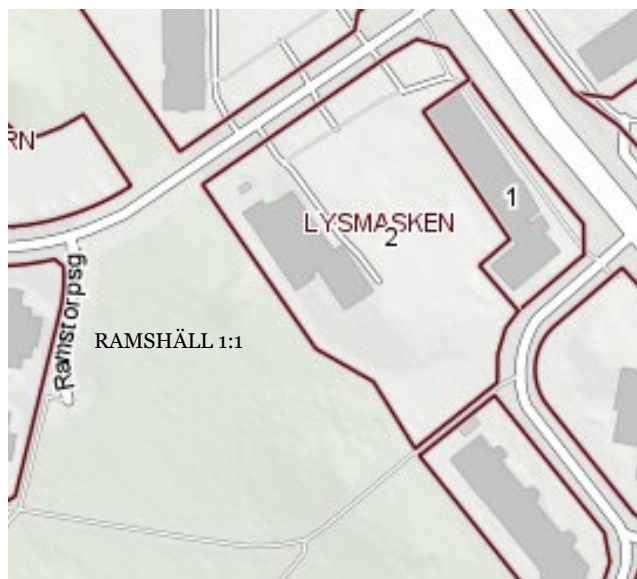
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsägare

Fastigheter och fastighetsägare inom detaljplanen:

Ramshäll 1:1 ägs av Linköpings kommun.

Lysmasken 2 ägs av AB Stångåstaden.

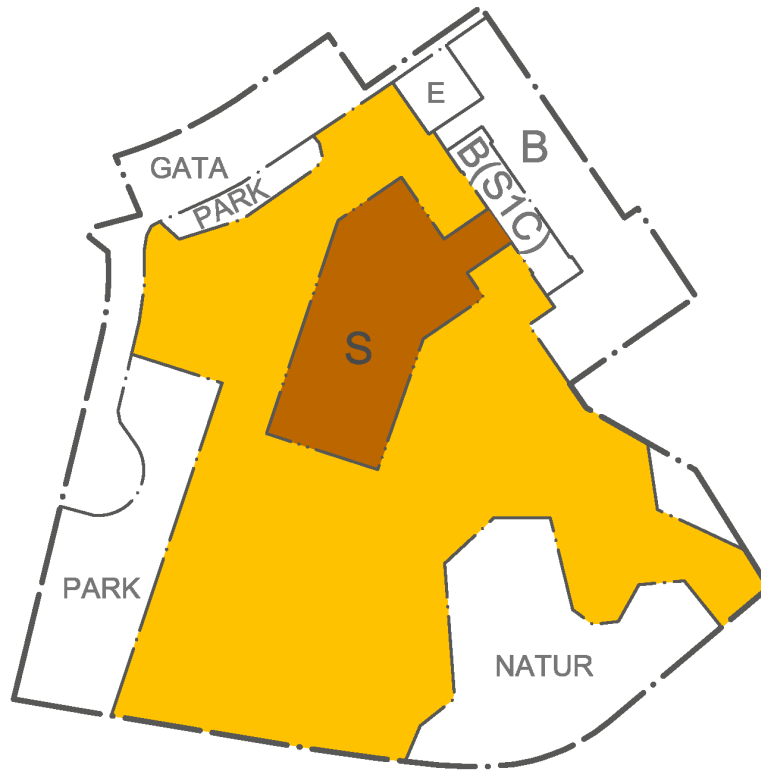


Figur 26: Karta över berörda fastigheter.

Fastighetsbildning och fastighetsrättsliga konsekvenser

Nya fastigheter – om *exploatören förvärvar 3D-utrymme från Lysmasken 2*

1. Ett markområde om cirka 900 kvadratmeter (brunt område i figur 27) avstyckas från fastigheten Ramshäll 1:1. Linköpings kommun ansöker om lantmäteriförrättning. Den nybildade fastigheten säljs till Lejonfastigheter AB, under förutsättning att Lejonfastigheter köper 3D-utrymmet (som beskrivs under punkt 2 nedan) av AB Stångåstaden AB.



Figur 27: Karta som visar byggrättens placering.

Nya fastigheter – om exploatören väljer att uppföra en fristående förskolebyggnad

2. Ett markområde om ca 4 700 kvadratmeter (gult område i figur 28, exklusive ca 1,5–2 meter utanför det bruna området i figur 27)) avstyckas från fastigheten Ramshäll 1:1.

Ombildning av fastigheter

3. Ett 3D-utrymme om ca 253 kvadratmeter golvyta (se område i figur 28 som avgränsas med orange linje) överförs genom fastighetsreglering från Lysmasken 2 till den nybildade fastigheten (punkt 1 ovan). Inom Lysmasken 2 bildas ett 3D-utrymme av befintlig lokal (se vidare under rubriken *Tredimensionell fastighetsbildning*, orange linje i figuren illustrerar 3D-utrymmets golvyta). Lejonfastigheter AB köper markområdet samt 3D-utrymmet från AB Stångåstaden. Lejonfastigheter AB ansöker om lantmäteriförrättning.
4. Detaljplanen möjliggör att en fastighet för förskola kan bildas av den nybildade fastigheten (se punkten 1 ovan) tillsammans med markområdet samt 3D-utrymmet (se punkt 3 ovan) från Lysmasken 2. Lejonfastigheter AB ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning.

Den nya förskolefastigheten som bildas (se punkt 1,3 och 4 ovan) kommer ha behov av ytterligare markområde för att säkra sitt behov av friyta/utemiljö till förskolan. Lejonfastigheter AB (framtida ägare av den nya fastigheten) kommer att

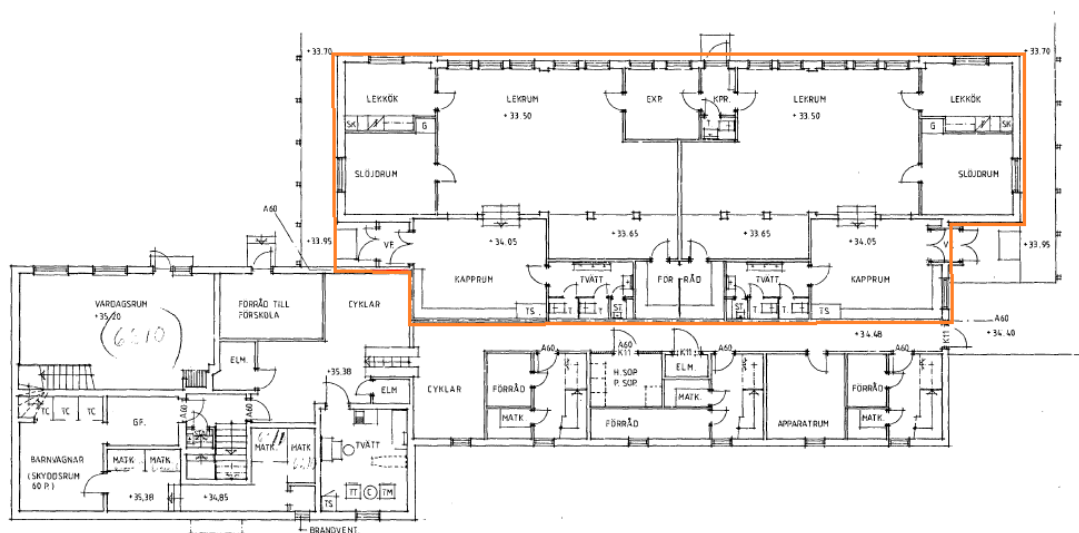
teckna nyttjanderättsavtal med Linköpings kommun (fastighetsägare till Ramshäll 1:1), för att kunna nyttja det område som är gulmarkerat i figur 27 som friyta/utemiljö/ angöring för förskolan.

Tredimensionell fastighetsbildning

Lysmasken 2 är idag bebyggd med ett flerbostadshus från 1953 med en lokal i källarplan, denna lokal har tidigare använts till förskola. På taket till lokalen finns uteplatser till de boende inom fastigheten.

Detaljplanen möjliggör förskola inom den befintliga lokalen samt en sammanbyggnad av denna lokal med den förskola som detaljplanen möjliggör inom del av Ramshäll 1:1. För att möjliggöra detaljplanens genomförande, samt underlätta förvaltningen av den nya förskolan, kommer tredimensionell fastighetsbildning att tillämpas. Syftet med denna fastighetsbildning är att överföra ett tredimensionellt utrymme (lokalen) från Lysmasken 2, till den fastighet som nybildas i samband med detaljplanens genomförande (se punkt 1 under rubriken *Nya fastigheter*).

Ett tredimensionellt fastighetsutrymme med en golvyta om cirka 253 kvadratmeter kommer genom fastighetsreglering överföras från Lysmasken 2 till den fastighet som nybildas i samband med detaljplanens genomförande. På taket till lokalen inom Lysmasken finns idag uteplatser till fastighetens boende. Gränserna i det tredimensionella utrymmet kommer att vertikalt gå i ytskikt vägg till lokalen och horisontellt vid undersida bjälklag, mer exakt gränsdragning kommer definieras i den kommande projekteringen av förskolebyggnaden och beskrivas i kommande avtal. För eventuell samverkan mellan fastigheterna kan servitut och/eller gemensamhetsanläggning behöva bildas. De tredimensionella fastighetsgränserna samt omfattningen av eventuella gemensamhetsanläggningar och servitut kommer att preciseras i detaljprojekteringen av den nya byggnaden.



Figur 28: Bild över golvytan för tredimensionellt fastighetsutrymme inom Lysmasken 2, markerad med orange linje.

Gemensamhetsanläggningar

Omfattningen av eventuella gemensamhetsanläggningar, till följd av ovan beskriven tredimensionell fastighetsbildning kommer att preciseras i samband med

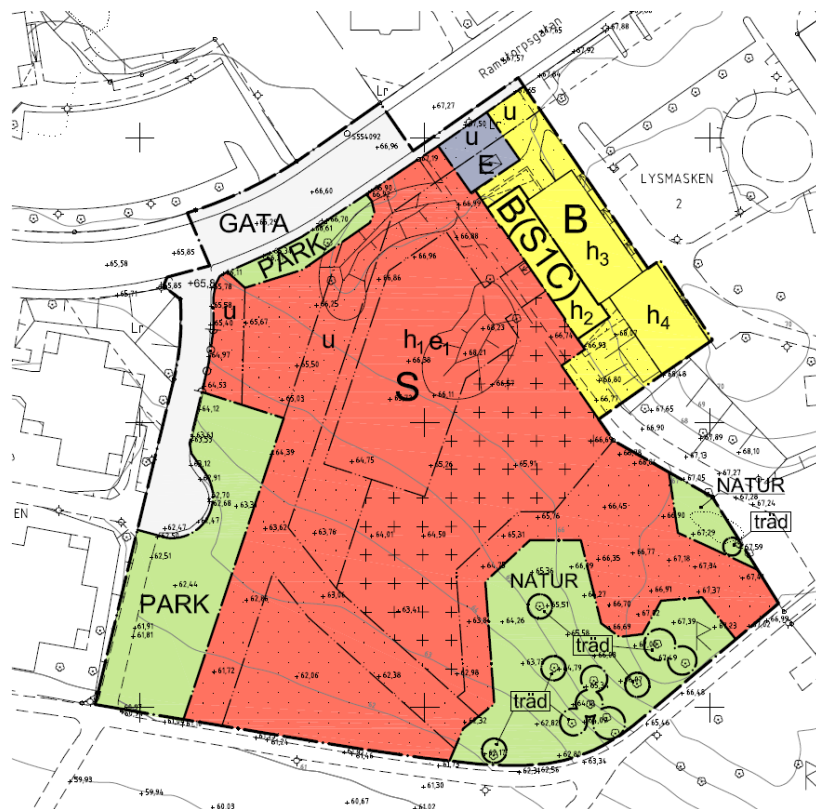
detaljprojekteringen av den nya förskolebyggnaden. Exploatören står för eventuella kostnader.

Servitut

Omfattningen av eventuellt nya servitut, till följd av kommande fastighetsbildning kommer att preciseras i samband med detaljprojekteringen av den nya förskolebyggnaden. Exploatören står för eventuella kostnader.

Ledningsrätter samt övriga rättigheter

Möjlighet att bilda ledningsrätt ges inom på plankartan markerat u-område, se figur 28.



Figur 29: Plankarta med aktuella u-områden.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaden för planen regleras i ramavtal mellan Linköpings kommun och exploatören. Kommunen kommer inte ta ut någon planavgift i samband med bygglov.

Kommunala investeringar och kostnader

Tekniska verken i Linköping AB bekostar förbättringsarbeten för deras ledningsnät och nedläggning av dagvattenledning och dagvattenmagasin på allmän plats.

Utbyggnad av allmän plats i övrigt bekostas av Linköpings kommun. Linköpings kommun tar sedan ut exploateringsbidrag för de delar som belastar exploateringsbudgeten.

Detaljplanen innebär att kommunens kostnader avseende drift och skötsel ökar, eftersom allmän plats i detaljplanens västra område kommer att utvecklas från gräs till park.

Exploatörens investeringar

Exploatören bekostar de åtgärder inom kvarteretsmark som är förknippade med genomförandet av detaljplanen.

Exploatören ska bekosta ombyggnation samt iordningställande av allmän platsmark i form av exploateringsbidrag. Exploatören kommer att betala exploateringsbidrag för:

- Ombyggnation inom del av Ramstorpsgatan samt iordningställande av parkmark inom planområdet.
- Kompensationsåtgärder för den naturmark som tas i anspråk i och med genomförandet av detaljplanen. Detta inkluderar åtgärderna som görs norr om Ramstorpsgatan.

Exploatören står för förrättningskostnader för 3D-fastighetsbildning.

Ekologisk kompensation

Genomförandet av detaljplanen medför att naturmark tas i anspråk för att möjliggöra en ny förskola. Till följd av detaljplaneläggningen ska ekologiska kompensationsåtgärder genomföras. Dessa åtgärder ska bekostas av exploatören.

Fastighetsbildning m.m.

Linköpings kommun bekostar förrättningskostnaderna för den nya fastigheten för förskola.

Lejonfastigheter AB står för förrättningskostnader för tredimensionell fastighetsbildning samt ansöker om förrättning.

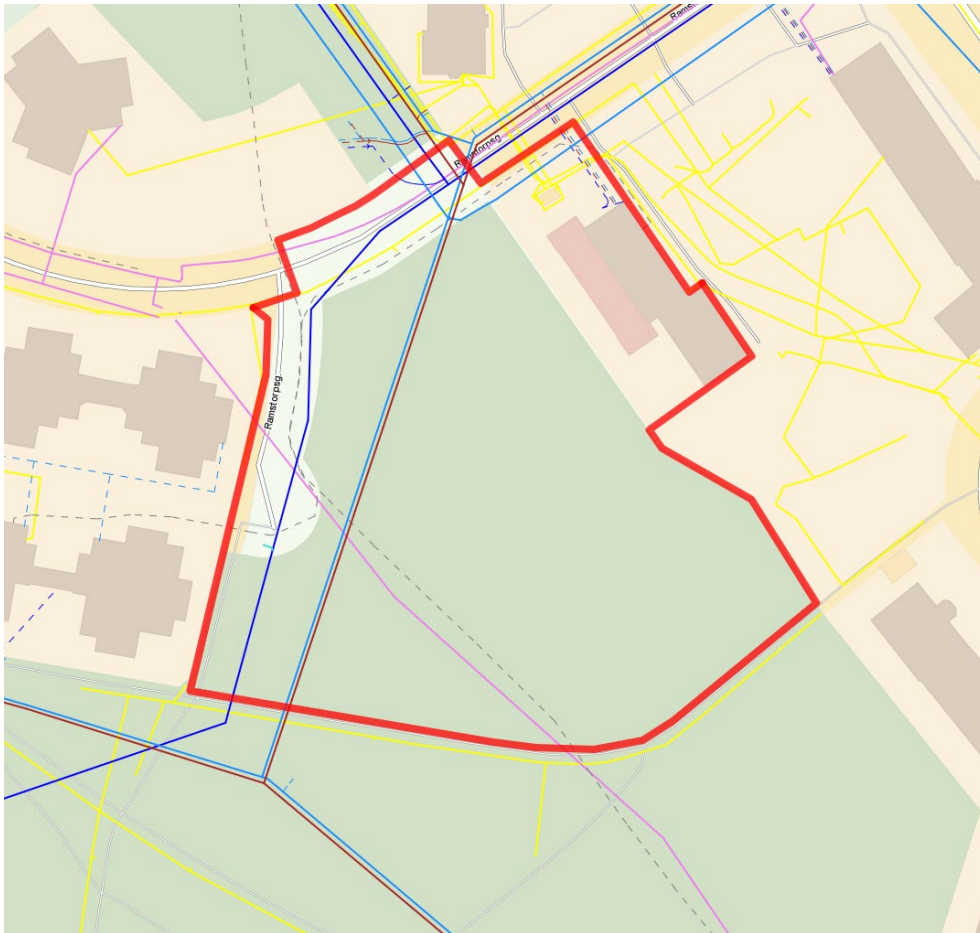
Gemensamhetsanläggningar och servitut, 3D-fastighet

Andelstal för gemensamhetsanläggningen/arna för att klara funktionerna mellan förskola och bostäder fastställs i kommande fastighetsbildningsförrättningen. Servitut kan även bli aktuellt istället för gemensamhetsanläggning. Berörd part, med kostnadsansvar, är den nya fastigheten för förskola.

Ledningsåtgärder

Inom detaljplaneområdet finns ett antal allmänna ledningar förlagda i kommunens mark upplåtna genom markupplåtelseavtal mellan kommunen och ledningsägare.

Detaljplaneförslagets eventuella påverkan på befintliga ledningar behöver studeras närmare vid kommande detaljprojektering. I de fall detaljplanens genomförande förutsätter flytt av ledningar ska Lejonfastigheter AB bekosta ledningsflytt i samband med genomförande av detaljplanen.



Figur 30: Bild över planområdet med samtliga ledningar som finns inom och kring området.

Anslutningsavgifter

Exploatören ska underrätta ledningsägarna då anslutning av de allmänna ledningarna blir aktuella. Anslutningsavgifter ska tas ut enligt gällande taxa och bekostas av exploatören.

Bygglov, anmälan och planavgift

Avgift för bygglov eller anmälan erläggs enligt Linköpings kommuns Plan- och bygglovstaxa. Planavgift kommer inte tas ut i bygglovsskedet, eftersom detaljplanens kostnader regleras i och med avtal.

Tekniska frågor

Allmän plats

Allmän plats kommer att byggas ut av Linköpings kommun efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Parkering och mobilitet

Parkering

Parkering och angöring för förskolans behov sker inom planområdet i anslutning till förskolan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Tekniska verken i Linköping är huvudman för det allmänna vatten-, avlopps- och dagvattenledningsnätet både inom detaljplanen och i omgivande områden. Tekniska verken svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

Dagvatten

Linköpings kommun ansvarar för omhändertagande av dagvatten på allmän plats.

Inom kvartersmark ska dagvattenåtgärder inrättas som medför lokalt omhändertagande innan förbindelsepunkt.

Tekniska Verken i Linköping AB är huvudman för det allmänna dagvattenledningsnätet och ansvarar för drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

Enligt utredningen bedöms det vara möjligt att med relevanta åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten exploatera området utan att det kommer medföra någon negativ påverkan på recipienten Tinnerbäcken. Utredningen föreslår att så mycket fördröjning och rening av dagvatten som möjligt ska ske på kvartersmark innan det kopplas på det allmänna ledningsnätet. För att fördröja de första 10 mm behövs bland annat en magasinvolym på 29,3 m³. Vidare så behövs krossmagasin, skelettjordar, översilningsyta och krossdike. Se samtliga åtgärder i figur 20.

Fjärrvärme

Tekniska verken är huvudman för det allmänna fjärrvärmenätet och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt.

EI

Tekniska verken Linköping Nät AB är huvudman för allmänna elnät inom planområdet.

Tele

Utsikt Nät är huvudman för Tele/opto till området.

Avfall

Kommunens riktlinjer angående avfallshantering ska följas.

Tekniska verken ansvarar för omhändertagande av sopor. Avfallshantering ska hanteras inom kvartersmark.

Tekniska utredningar

Geoteknik

Kommunen har låtit utföra en översiktlig geoteknisk markundersökning, daterad 2020-08-03. Markundersökningen redovisar översiktligt de geotekniska förutsättningarna för detaljplaneläggning av området, vilket kortfattat redogörs för under rubriken *Mark och geoteknik*.

Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan

Vad innebär betydande miljöpåverkan?

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

Om detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan räcker redovisningen av konsekvenser under rubrikerna *Detaljplanens innebörd* och *Miljö- och riskfaktorer*. Vad som avgör om en detaljplan 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.

Denna detaljplans *Undersökning* 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 detaljplanen.

Beslut om betydande miljöpåverkan tas i Samhällsbyggnadsnämnden samtidigt som beslut om detaljplanens granskning.

Orientering

Planområdet är beläget i Ramshäll ca 1,8 km söder om Linköpings centrum och är cirka 0,82 ha stort. Detaljplanen föreslår byggnation av förskola.

Slutsats och ställningstagande

Planförslaget innebär exploatering av mark för förskoleverksamhet inom ett relativt begränsat område i Linköpings ytterstad. Planområdet består i dagsläget av en gräsyta som idag utgör en del av ett grönt stråk längs med Tinnerbäcken som leder upp emot Berga hage.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap). Motivet till

ställningstagandet grundas på ovanstående beskrivning, den analys som redovisas i miljöchecklistan samt aktuellt underlagsmaterial, se rubrik Referenser.

En miljökonsekvensbeskrivning, enligt Plan och bygglagen 4 kap 34§ behöver därför inte upprättas för "Detaljplan för del av Ramshäll 1:1 m.fl."

Dock skall en begränsad beskrivning och bedömning av planens inverkan på miljön göras för följande aspekter:

- Natur- och parkmiljö

Dessa aspekter beskrivs under rubrikerna *Detaljplanens innebörd* och *Natur- och parkmiljö*.

Miljöchecklista

Miljöchecklistan nedan utgör en grunden i undersökningen om genomförandet av detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Miljöchecklistan är ett underlag för en samlad bedömning av den effekt som detaljplanens genomförande bedömd medföra på miljön. Med miljöeffekter (enligt Miljöbalken 6 kap 2§) menas exempelvis effekter på befolkning och dess hälsa, skyddade växt och djurarter, biologisk mångfald, mark, vatten, landskap, klimat, bebyggelse, kulturmiljö, hushållning med mark och vatten samt hushållning med råvaror och energi. 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 detaljplanen.

Läshänvisning

Miljöchecklistan består av tre delar.

Första delen består av en tabell med fem kolumner.

I kolumn 1, **Kategori**, grupperas de olika parametrarna som beskrivs i kolumn två.

I kolumn 2, **Parameter** redovisas alla intressen som är berörda enligt bilaga 2 och 4 i MKB-förordningen.

I kolumn 3, **Platsens nuläge** beskrivs parametrarnas värden och/eller brister, miljöpåverkan på platsen i dag. Omgivningens betydelse och sårbarhet.

I kolumn 4, **Planens påverkan** beskrivs hur respektive parameter påverkas av att planen genomförs?

I kolumn 5, **Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan** antyds om påverkan är positiv, obetydlig eller negativ för aktuell aspekt och om det finns risk för betydande miljöpåverkan eller inte.

I den andra delen av miljöchecklistan beskrivs själva **planens** innebörd utifrån ett miljöperspektiv.

I den tredje och sista delen av miljöchecklistan gör en **sammanvägd bedömning och summering av planens påverkan**.

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Mark-använd-ning och mark-förhåll-anden	Mark-användning	Aktuellt område innehåller förutom ett kuperat grönområde med gräsytor, buskar och en värdefull ekdunge i den sydöstra delen av planområdet. Grönområdet och ekdungen bildar tillsammans ett parkområde som förbinder Berga hage i norr med Tinnerbäcken i söder. Avsikten är att i detaljplanen skydda den del av ekdungen som återfinns inom planområdet.	Andelen bebyggd mark ökar när gräsytor föreslås bebyggas. Områdets karaktär, med öppna vegetationsytor förändras till en tätare bebyggelsestruktur med ökad markintensitet. Tillkommande förskolegård medför att en del av nuvarande tillgänglig parkmark, kommer att inhägnas för att därmed leva upp till olika verksamhetskrav.	Förändringen bedöms inte medföra risk för att betydande miljöpåverkan uppstår.
	Geologi	Under ca 0,2 m mullhaltig lera består jorden av fyllning (lera med torrskorpekaraktär) ned till 1,3–1,4 m djup under markytan. Därunder följer torrskorpeleera och fast lera ned till maximala provtagningsdjupet 3 m. Sonderingsresultaten indikerar att därunder följer fast skiktad lera och silt ned ca 4 m djup där fastare bottenlager av friktionsjord har påträffats. Sonderingarna avslutats i fast lagrad morän inom 4–5 m djup. Övergripande geoteknisk undersökning indikerar inte på några onormala förhållanden gällande geoteknik och grundvatten för uppförande av bebyggelse enligt detaljplanens syfte.	Planen bedöms inte påverka områdets geologi. Utredning indikerar inte att några särskilda åtgärder krävs för att uppföra byggnaden.	Förändringen bedöms inte medföra risk för att betydande miljöpåverkan uppstår.
	Förorenad mark	Markprovtagning visar på låg förekomst av metaller, alifater, aromater, BTEX och PAH:er, där samtliga halter ligger under respektive riktvärde för känslig markanvändning (KM). Inga organiska parametrar uppmättes i detekterbara halter. Utifrån de parametrar som har undersökts, bedöms det inte föreligga någon risk för människors hälsa eller miljön med avseende på föroreningsituationen inom det undersökta området (planområdet).	Planen bedöms inte ha någon påverkan på den förorenade marken. Värdena är under riktvärden för känslig markanvändning.	Förändringen bedöms inte medföra risk för att betydande miljöpåverkan uppstår.
Vatten och MKN för vatten	Yt- och grundvatten	Grundvattennivån är låg inom området. Ytvatten i form av Tinnerbäcken finns i nära anslutning till planområdet.	Planen påverkar inte grundvattnet. Ytvatten i Tinnerbäcken bedöms inte påverkas negativt av föreslagen exploatering, förutsatt att dagvattenåtgärder genomförs.	Förändringen bedöms inte medföra risk för att betydande miljöpåverkan uppstår.

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
	Dagvatten	Avrinningen sker idag till största delen över gräsytor, från Ramstorpsgatan i norr ner mot Tinnerbäcken i söder, som är recipient för dagvattnet. Förutsättningar för infiltration av dagvatten är begränsade på grund av den täta leran. Fördröjningsmagasin bör förses med bräddavlopp	Tinnerbäckens vattenkvalitet bedöms inte påverkas negativt av föreslagen exploatering, förutsatt att dagvattenåtgärder genomförs.	Förändringen bedöms inte medföra risk för att betydande miljöpåverkan uppstår.
Luft och MKN för luft	Luft	En trafikräkning på Ramstorpsgatan från 2017 visar 900 fordon/dygn. Den totala trafikökningen beräknas bli ca 100 fordon/dygn med den nya förskolan.	Med beräknat tillskott blir de totala trafikmängderna små på Ramstorpsgatan, vilket ger en marginell förändring av luftburna partiklar.	Förändringen bedöms inte medföra risk för att betydande miljöpåverkan uppstår.
Skyddade områden och arter	Riksintressen	Detaljplaneområdet berör riksintressen för: Eklandskapet Linköping-Åtvidaberg	Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset då den partiella delen av en ekdunge - som återfinns inom planområdet - skyddas genom bestämmelse i detaljplanen	Förändringen bedöms inte medföra risk för att betydande miljöpåverkan uppstår.
	Områdes-skydd vatten, natur och arter	Inom och i direkt anslutning till planområdet finns en skyddsvärd ekdunge. Många av ekarna är utomordentligt betydelsefulla för insekter och ett stort antal rödlistade vedskalbaggar har påträffats (Naturvårdsprogrammet).	De skyddsvärda ekarna inom planområdet skyddas genom bestämmelse i detaljplanen. Den del av nämnda ekdunge som ligger utanför och i direkt anslutning till planområdet, kan eventuellt påverkas av åtgärder som genomförs vid omläggning av markförlagda ledningar (fjärrvärme). Frågan om dessa träds bevarande påverkar möjligheten till exploatering inom planområdet.	Förändringen bedöms inte medföra risk för att betydande miljöpåverkan uppstår.
	Områdes-skydd kultur	Intilliggande område är i översiktsplan för Linköping utpekade som kulturhistoriskt värdefull miljö (Södra Majelden).	Planen bedöms inte riskera att förvanska kulturmiljön i området.	Förändringen bedöms inte medföra risk för att betydande miljöpåverkan uppstår.

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
<p>Naturvärden och biologisk mångfald</p>	<p>Naturmiljö</p>	<p>I naturvårdsprogrammet anges följande:</p> <p><i>”Tre mycket värdefulla ekpartier mitt i tätorten. De är naturskönt belägna i Tinnerbäckens dalgång och innehåller åtskilliga grova och ihåliga ekar. Många av ekarna är utomordentligt betydelsefulla för insekter och ett stort antal rödlistade vedskalbaggar har påträffats.”</i></p> <p>För mer beskrivning av naturvärden, se rubrik Natur- och parkmiljö i planbeskrivningen.</p>	<p>Detaljplanen föreslår exploatering på en del av grönområdet med tillhörande gräsytor. Intrånget i dessa gräsytor innebär att spridningskorridoren smalnas av och kan få konsekvenser för arters spridning och rörelse.</p> <p>Bedömning från naturvårdshåll är att exploatering i ekdungen i allt väsentligt bör undvikas, särskilt om de gamla träden påverkas negativt.</p> <p>Trots förslag till utformning av förskolegården bedöms exploateringen medföra slitage, barskrapande av markskikt och på sikt också nedtagande av äldre träd som kan komma att klassas som risk för barnen. Därför beslutades att ekdungen inte blir en del av förskolegården.</p> <p>För förslag till kompensationsåtgärder, se rubrik 4 Skyddade områden och arter ovan.</p>	<p>Förändringen bedöms inte medföra risk för att betydande miljöpåverkan uppstår</p>

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
	Grönstruktur, rekreation och friluftsliv	<p>Norr om planområdet är Berga hage belägen. I <i>Linköpings mötesplatser</i> finns följande beskrivning av detta område:</p> <p><i>Parken utgörs idag av en sammanhängande skogsmiljö, till stor del omgärdad av gator och trafikleder. Terrängen är relativt kuperad med runt 30 meters skillnad mellan högsta och lägsta punkten. Idag finns en grön koppling mellan Berga hages södra del och Tinnerbäcksstråket via Ramstorpsgatan. Det saknas dock gång- och cykelvägar som knyter ihop områdena.</i></p> <p><i>I södra delen, mot Ramshäll, finns en iordningställd lekplats. Utöver lekplatsen är Berga hage en värdefull plats för lek i naturmiljö. Lekplatsen utgör en del av Berga hage. Parken fungerar idag som en närpark för Ramshäll. Närparken är centralt placerad i stadsdelen så den utgör en viktig mötesplats för barnen i området.</i></p> <p>Utmed Tinnerbäckens dalgång finns ett betydelsefullt rekreativstråk. I planområdets närhet finns också i den södra delen av Tinnerbäcken en lekpark, Bergas Aktivitetspark.</p>	<p>Detaljplanens förslag till förskola och bostäder kommer att medföra ökat antal besökare och användning av Berga hage som kan komma att få en ökad betydelse som närpark för förskolebarn och boende.</p> <p>Den befintliga gräsytan tas i anspråk men ersätts till viss del av kompensationsåtgärderna som stärker det ekologiska och rekreativa stråket i området.</p>	Förändringen bedöms inte medföra risk för att betydande miljöpåverkan uppstår
Kulturvärden och arkeologi	Historiskt och kulturellt betydelsefulla områden eller byggnader	I planområdets omgivning finns äldre villabebyggelse från början av 1900-talet men också senare tillkommen villa- och radhusbebyggelse från 60-, 70- och 80-talen. Närmast omgivande flerbostadshus är mestadels uppförda på 1950-talet. Exempel på detta är Södra Majelden som är en god och välbevarad representant för de högkvalitativa bostadsområden som på femtiotalet skapades i Linköping. Befintligt servicehus i kvarteret Laxen omedelbart söder om planområdet tillkom under mitten av 80-talet på tidigare Ramstorpskolans tomt. Det senaste tillskottet i omkringliggande bebyggelse är punkthuset i kvarteret Ligustern som uppfördes under 2007.	Exploatering av parkområdet medför både en visuell och fysisk påverkan på aktuellt grönområde vilket bland annat försämrar den visuella kontakten med exempelvis Tinnerbäcksstråket från partiella delar av planområdet. Detta uppvägs delvis av den valda dispositionen med en uppdelning av volymer som ger ett lätt och luftigt intryck med en karaktär av hus i park. Exploateringen innebär också en tydligare avgränsning mot Ramstorpsgatan samt vitaliserar gatan genom flera besökare, då förskolan blir en av målpunkterna utmed denna gata.	Förändringen bedöms inte medföra risk för att betydande miljöpåverkan uppstår

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
	Fornlämningar	Omedelbart söder och inom planområdet återfinns fyra fornlämningsområden, varav en fornlämning är belägen inom planområdet. Fornlämningarna innehåller skärvstenshögar och hägnader. Enligt <i>Fornsök Riksantikvarieämbetet</i> är en del av dessa fornlämningar påverkade av senare tiders anläggningsarbeten.	Avsikten är att undvika ingrepp i dessa fornlämningar men viss påverkan kan bli aktuell vid genomförandet av detaljplanen på grund av fornlämningarnas närhet till bland annat förskolegården.	Förändringen bedöms inte medföra risk för att betydande miljöpåverkan uppstår. Viss risk föreligger dock, men fornlämningar borde inte påverkas av detaljplanen.
Klimat och natur-resurser	Klimat och klimat-förändringar	Övergripande översvämnings-kartering (DHI 2016) visar att inga lokala ansamlingar av vatten kan uppstå inom planområdet vid kraftigt regn (100-årsregn, klimatkoefficient 1,3)	Planen föreslår mer hårdgjorda ytor i området än det är idag. Det leder till sämre infiltrationsmöjligheter, vilket vid skyfall är en negativ aspekt. Med de dagvattenåtgärder som föreslås bör detta inte utgöra ett problem.	Förändringen bedöms inte medföra risk för att betydande miljöpåverkan uppstår.
	Natur-resurser	Ekdungen söder i planområdet blir inte en del av förskolegården, samt skyddas i planen. Den ekologiska kopplingen försvinner till viss del men kompenseras av de åtgärder som planen föreslår.	Planen medför ingen negativ påverkan på naturresurser.	Förändringen bedöms inte medföra risk för att betydande miljöpåverkan uppstår.
	Energi, transporter och avfall	Området är centralt beläget i staden och ligger intill trafikleden Vistvägen som idag trafikeras av kollektivtrafik.	En förtätning av staden innebär ett effektivare utnyttjande av mark, infrastruktur och kollektivtrafik, vilket ger underlag för minskade transporter och bättre klimat. Detaljplaneområdets läge nära centrala delarna av staden, ger goda förutsättningar för arbetsresor med andra trafikslag än bil. Fjärrvärme finns utbyggt intill planområdet. Transporter och buller under byggtiden är viktigt att uppmärksamma och begränsa för boende utanför planområdet.	Förändringen bedöms inte medföra risk för att betydande miljöpåverkan uppstår.

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Risker och störningar för människa och miljö	Buller	En trafikräkning på Ramstorpsgatan från 2017 visar 900 fordon/dygn, vilket anses vara små trafikmängder. Bullret varierar mellan 40–60 dBA ekvivalentnivå inom planområdet (>50 enbart i lägen nära vägen, inte på gårdsmiljön). Det bedöms därmed vara acceptabla bullervärden för den föreslagna verksamheten. Förskolegården ska enligt norm uppfylla kravet på 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Enligt kommunens uppgifter (GIS), kommer bullret för gården i föreslaget läge, att understiga dimensionerande bullervärden.	Med detta tillskott blir de totala trafikmängderna små på Ramstorpsgatan, vilket ger en marginell förändring av bullersituationen.	Förändringen bedöms inte medföra risk för att betydande miljöpåverkan uppstår.
	Transport av farligt gods på väg och järnväg	Närmaste väg där farligt gods transporteras är Brokindsleden och där tillåts endast transport av petroleumprodukter, motsvarande klass 3. Närmaste avstånd till Brokindsledens influensområde, beräknat från planområdet, är fågelvägen cirka 700 meter.	Bedömningen är att planområdet inte påverkas av att Brokindsleden utgör trafikled för farligt gods.	Förändringen bedöms inte medföra risk för att betydande miljöpåverkan uppstår.
	Risk från verksamhet och flyg för människor och miljö	Planområdet ligger inte inom område som omfattas av begränsningar på grund av flygbuller. Ingen verksamhet som kan utgöra risk för människor och miljö, existerar i planområdets närmaste omgivning.	Planområdet ligger utanför område som omfattas av hinderfrihet och bedöms inte påverkas av inflygningarna i höjded.	Förändringen bedöms inte medföra risk för att betydande miljöpåverkan uppstår.
	Övriga risker störningar för människa och miljö	Radonmätningarna indikerar sammanfattningsvis högradonmark.	Byggnaders grundkonstruktion ska utföras radonsäkert.	Förändringen bedöms inte medföra risk för att betydande miljöpåverkan uppstår.

Planen

Har planen betydelse för att främja hållbar utveckling, integrering av miljöaspekter, miljömål och hållbar utveckling?

Ja, den gräsyta som tas i anspråk ersätts av ett kompensationsstråk med parkkaraktär.

Innebär miljöproblem som är relevanta för planen själv?

Nej, detaljplanen bedöms inte medföra några miljöproblem för planen.

Påverkans gränsöverskridande art?

Nej, Detaljplanen medför ingen påverkan.

Sammanvägd bedömning och summering av planens påverkan

Påverkans omfattning och fysiska omfattning?

Sammantaget bedöms planen ha en begränsad påverkan på omgivningen då planen föreslår bebyggelse för ny förskola på en gräsyta. Hänsyn har tagits till natur- och kulturmiljö.

Påverkans sannolikhet, frekvens, varaktighet och avhjälpbarhet?

Planen bedöms tillföra positiva effekter till området genom ökad rörelse och aktivitet. Orienterbarheten i området bedöms öka, samt att det skapas ett rekreativt stråk mellan Tinnerbäcken och Berga Hage.

Påverkans totaleffekt, betydelse och komplexitet?

Planen bedöms ha en begränsad totaleffekt, då den enbart omfattar ett begränsat område i Linköpings ytterstad. Därmed bedöms detaljplanens påverkan inte vara mer komplex än att de kan beskrivas och informeras om i samband med lagstadgade krav om samråd och granskning enligt PBL.

Påverkar planen möjligheten att fullfölja miljölagstiftningen?

Nej.

Övrigt

Referenser

Utredningar för detaljplanen

Dagvattenutredning för Ramshäll 1:1 (del av), ny förskola, Ramböll, daterad 2022-04-06

Geoteknisk undersökning, detaljplan för del av Ramshäll 1:1, Tekniska verken, daterad 2020-08-03

Miljöprovtagning, Suez, 2020-08-14

Bebyggelseförslag, Arqly, 2022

Utformning utemiljö och förskolegård, Sweco, 2023-04-27

Förprojektering, Tyréns, 2023-06-09

Kommunala handlingar och riktlinjer

Översiktsplan för staden Linköping (antagen 2010)

Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad (antagen 2022)

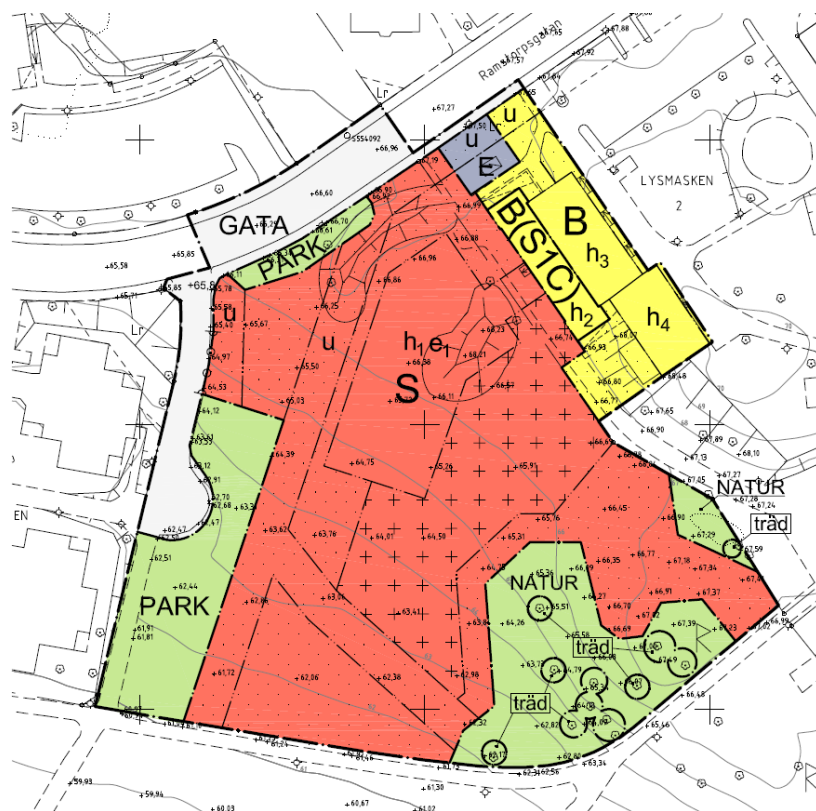
Linköpings mötesplatser – innerstadens torg och parker (antagen 2019)

Arkitekturprogram för Linköpings innerstad (antagen 2017)

Riktlinjer för friytor, förskolor och grundskolor (antagen 2022)

Parkering i planering och bygglov (antagen 2012)

Plankarta



Figur 31: Urklipp från plankartan, bara kartan utan teckenförklaring eller lista med planbestämmelser.

Observera att detta är ett urklipp från originalplankartan. Den formella plankartan är i formatet A1 och i skala 1:1000. Kartan finns tillgänglig på Kontakt Linköping på Stadsbiblioteket under samrådsskedet. Handlingarna finns dessutom på kommunens webbplats.

Planbestämmelser

Detaljplan i Ramshäll för del av Ramshäll 1:1 m.fl.

PLANBESTÄMMELSER

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

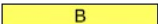
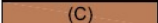
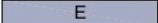
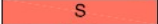
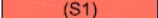
GRÄNSER

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS (PBL 4 kap. 5§ punkt 2 och 8§ punkt 2)

	Gata
	Park
	Natur

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK (PBL 4 kap. 5§ punkt 3 och 11§ punkt 2)

	Bostäder
	Centrum. Användningen begränsas i höjdded och gäller mellan höjd +66,5 och +69,5.
	Tekniska anläggningar
	Skola
	Skola. Användningen begränsas i höjdded och gäller mellan höjd +66,5 och +69,5.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS (PBL 4 kap. 5§, 8§ och 16§)


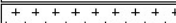
+ 0,00	Föreskriven höjd över nollplanet (PBL 4 kap. 5§ punkt 2 och 8§ punkt 2)
träd	Träd får inte fällas. Åtgärder som kan skada träden får ej vidtas. Undantag gäller för åtgärder till följd av naturvårdsskäl eller säkerhetsskäl. (PBL 4 kap. 5§ punkt 2 och 8§ punkt 2)
	Strandskyddet är upphävt inom allmän plats (GATA, PARK & NATUR). (PBL 4 kap. 17§)

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK (4 kap. 9-14§§ och 16§ PBL)

Utnyttjandegrad

e_1	Största byggnadsarea (BYA) är 750 m ² (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)
-------	---

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)
	Marken får med undantag av komplementbyggnader om totalt maximalt 90 kvm inte förses med byggnad (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)

Höjd på byggnader

h_1	Högsta nockhöjd på byggnad är 75,5 meter över nollplanet (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)
h_2	Högsta nockhöjd på byggnad är 69,7 meter över nollplanet (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)
h_3	Högsta nockhöjd på byggnad är 78,0 meter över nollplanet (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)
h_2	Högsta nockhöjd på byggnad är 79,3 meter över nollplanet (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap. 6§)
---	---

Stängsel och utfart

	Körbar utfart får inte anordnas (PBL 4 kap. 5§ punkt 2 och 8§ punkt 2)
---	--

Strandskydd

	Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark (S). (PBL 4 kap. 17§)
--	--

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 60 månader från den dag planen vinner laga kraft eller från den dag dessförrinnan, då del av planen kan genomföras med stöd av förordnande enligt PBL 13 kap. 17§ tredje stycket. (PBL 4 kap. 21§)

UPPLYSNINGAR

Slutlig bedömning av byggnadernas form-, färg- och materialverkan (8 kap 1§, pkt 2, PBL 2010:900) kommer ske inom ramen för bygglovsprövningen.

Detaljplanen är upprättad med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Figur 32: Urklipp från plankartan på planbestämmelserna som används.