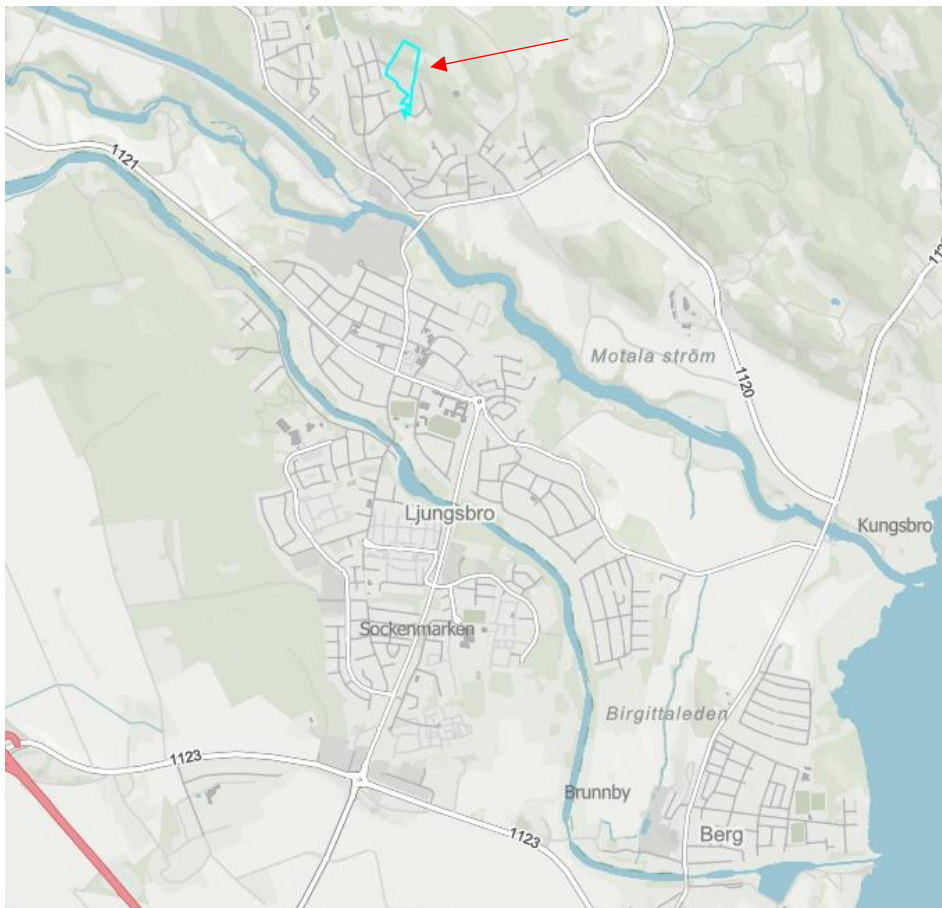


Utredning om planbesked i Ljungsbro för Härna 4:2 m.fl



Underlag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

Datum: 2026-01-28

Diarienummer: Sbn 2025-642



Denna utredning tas fram som ett underlag till samhällsbyggnadsnämndens beslut om ansökt planbesked. Utredningen ska även användas som underlag inför eventuell fortsatt planläggning för berört område, men är inte ett juridiskt bindande dokument.

Bakgrund

Fastighetsägaren har 2025-08-08 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheterna Härna 4:2 och Härna 20:46 i Ljungsbro. Exploatören önskar uppföra nya småhus i form av fristående villor och parhus. Efter dialog med exploatören inkom justerade skisser 2025-10-23.

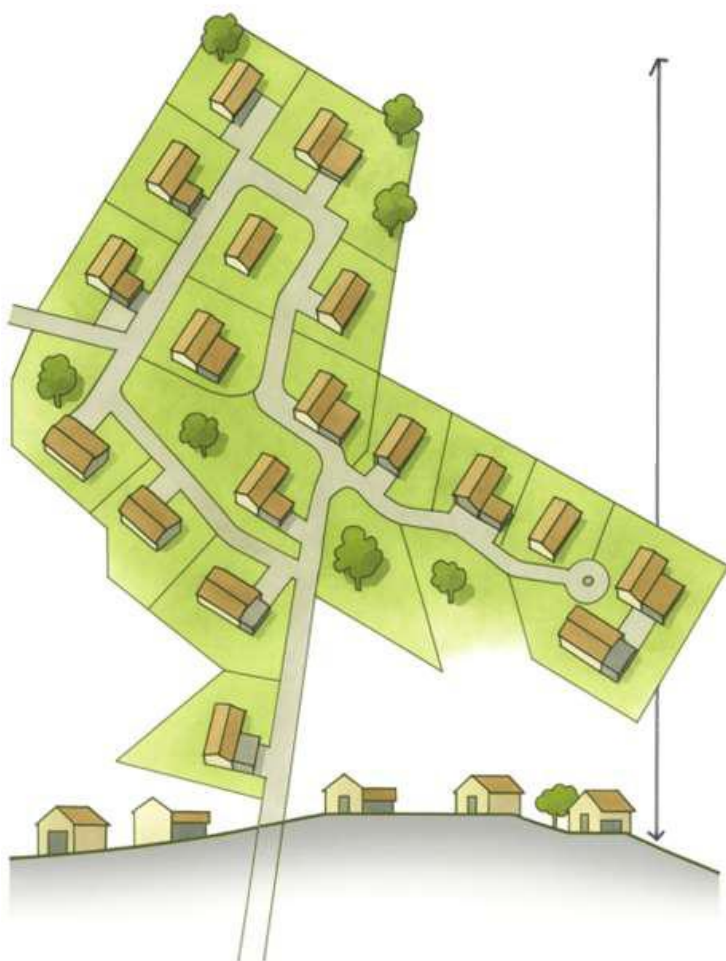
Fastigheterna är till stor del oexploaterade och angränsar till flertalet kommunalt och privat ägda fastigheter i norra delen av Ljungsbro i området Finnängen. Fastigheterna upptar sammanlagt ca 4 hektar.

Planansökan

Planansökan omfattar nya småhus i form av fristående villor och parhus. Planområdet ansluter till Husarvägen och Finnängsvägen. I planansökan redovisas ca 25 stycken 1–2-plans villor i ett område med grönytor, odlingsytor och gångvägar. Visionen är ett småskaligt, miljövänligt bostadsområde med energieffektiva villor.



Strukturskiss från planbeskedsansökan som visar tänkbar placering av ca 25 villatomter.



En tvärsnitt som visar höjdskillnader och tänkbar placering av hus inom området.



Visionsbild från planbeskedsansökan.

Utredning

Gestaltning

I planbeskedsansökan redovisas en stadsbyggnadsidé för områdets utveckling:

- Arkitektur: Modern nordisk träarkitektur i ljusa, naturanpassade färger. Tydliga hållbarhetsinslag i form, material och placering.
- Materialval: Trä, återbrukat byggmaterial, gröna tak, solpaneler, regnvatteninsamling.
- Energieffektivitet: Passivhusstandard eller motsvarande, solcellsanläggning per hus, smart energistyrning.

Villaområdet ska vara småskaligt och integreras i den befintliga naturen. Landskapsbilden kommer att påverkas av föreslaget förslag. I ett planarbete blir det viktigt att utreda landskapsbilden utifrån den kuperade terräng som finns inom och i anslutning till planområdet med såväl skogs- och ängsmark.

För att säkerställa en lämplig bebyggelse och långsiktigt god hushållning av marken med hänsyn platsens förutsättningar krävs att volymen, strukturen, disponeringen och kopplingen till omgivningen bearbetas.

Markägoförhållanden

Ansökan berör privatägda fastigheter men det kan vara aktuellt att de kommunala fastigheterna i anslutning till planområdet inkluderas i planarbetet. Planområdets geografiska avgränsning behöver avvägas under arbetet med detaljplanen. Om kommunal mark planläggs kommer kommunen att i samband med planläggningen ta ställning till vem marken ska säljas till enligt kommunens "Riktlinjer för kommunal markanvisning". Om en direkttilldelning av kommunens mark kan ske får kommande arbete avgöra.

Sociala aspekter

Staden är till för alla och därför är det viktigt att skapa miljöer där alla känner sig välkomna och kan delta på lika villkor. Miljöerna ska vara jämlika och tillgängliga för alla. Naturmiljöerna har sannolikt ett stort värde för de boende i området, och skogs- och ängsmiljöerna bidrar till upplevelsen av området.

Jämställdhet

Frågan om jämställdhet är viktig att hantera inom ramen för ett eventuellt planarbete. Det är viktigt att så väl planprocessen som själva åtgärden bedöms utifrån att flickor och pojkar, män och kvinnor får likartad insyn i planarbetet och har möjlighet att ta del av och tycka till om bedömningarna som görs i planarbetet.

Barnperspektiv

Planförslaget innebär tillskapande av ett antal nya bostäder, vilket medför att utemiljö behöver tillskapas för barn inom närområdet. Detta kan anses vara en positiv effekt kopplad till barnperspektivet. Inom området förväntas mer trafik, vilket är negativt ur ett barnperspektiv. Det är därför särskilt viktigt att säkerställa trygga och trafiksäkra gång- och cykelvägar där barn kan röra sig genom området och till omkringliggande delar av Ljungsbro.

Natur- och kulturvärden

Inom planområdet finns flertalet kända naturvårdsträd. I övrigt finns natur- och betesmark med okända värden som behöver utredas i detaljplaneskedet.

Planområdet omfattas inte av riksintressen. Inga biotopskydd eller kända fornlämningar finns inom området. Inom området finns inga byggnader med kulturhistoriskt värde. Kulturmiljön är inte känd och behöver studeras vidare för kunskapsunderlag, värdering och avvägning i måttlig omfattning.

Planområdet och omfattning av antal nya bostäder kan behöva minska utifrån natur- och landskapsvärden. Påverkan på grönstruktur och naturvärden behöver studeras vidare i detaljplaneskedet.

Kommunikationer

I planbeskedsansökan föreslås planområdet ansluta till Husarvägen och Finnängsvägen. En trafikutredning behöver göras för att se vilka tillfartsvägar som exploateringen medför behov av. Vägnätet inom planområdet behöver också studeras vidare. Anslutning för gång och cykeltrafik -till kringliggande vägnät behöver undersökas för att knyta ihop området med intilliggande stuktur. Då området är kuperat behöver nivåskillnadernas påverkan på trafikföringen särskilt studeras.

Allmänt

Planområdet är delvis väldigt kuperat. Risker för ras och skred behöver studeras utifrån den aspekten. De geotekniska förutsättningarna inklusive stabilitetsutredning blir viktiga att utreda i detaljplanarbetet. Detta för att vidare kunna studera hur höjdsättningen inom planområdet bör hanteras för ett fungerande vägnät och tomtstruktur. Det är också viktigt att se över hur ledningsinfrastrukturen inom planområdet ska hanteras då förutsättningarna inom planområdet är svåra utifrån att det är mycket berg.

I detaljplanearbetet blir det viktigt att utreda dagvatten- och skyfallshantering då oexploaterade ytor kommer att hårdgöras.

Investeringar för kommunen och dess bolag

Ledningsägare Tekniska verken har meddelat att det finns goda förutsättningar för elnätet inom området. Enligt TvAB så löper Vattenfalls 130kV strax utanför tänkt planområde.

Det finns ingen fjärrvärme utbyggd, eller planerad för området.

TvAB har meddelat att det inte ser några problem med vattenförsörjningen i detta område. Däremot är det av stor vikt att fördela den nya spillvattenvolymen på ett sätt som inte orsakar driftsproblem för angränsande fastigheter nedströms i ledningsnätet. Vid planeringsskedet bör därför anslutningarna för de nya fastigheterna delas upp på två olika stråk.

Den tillkommande exploateringen förväntas bidra till ett ökat behov av skol- och förskoleplatser. Exploateringen är dock begränsad och ett adderande av kommunal service bedöms inte behövas.

Detaljplanearbetet kommer att utreda behovet av ny allmän plats i form av gator och torg inom detaljplaneområdet. Det kan också komma att krävas trafiksäkerhetshöjande eller på annat sätt standardhöjande insatser i intilliggande kommunala gator eller andra allmänna platser för att föreslagen bebyggelse ska kunna komma att genomföras. Huvudprincipen är att dessa insatser liksom kostnader för markåtkomst till fullo ska finansieras av exploatören genom exploateringsbidrag, oavsett om investeringarna behöver göras inom eller i anslutning till detaljplaneområdet. Detta regleras genom exploateringsavtal. För mer information om hur Linköpings kommun arbetar med exploateringsavtal och exploateringsbidrag, se dokumentet Riktlinjer för exploateringsavtal i Linköpings kommun (antaget KF 2016-02-16 § 16).

Utredningen ovan är inte en fullständig genomgång av berörda förutsättningar och ingångsvärden. Vid start av ett detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

Stadsplaneringsavdelningens bedömning

Med anledning av Stadsplaneringsavdelningens utredning och bedömning ovan rekommenderas följande frågor bli särskilt viktiga att utreda under arbetet med detaljplanen:

- Exploateringens disponering och omfattning kopplat till utmaningar i rådande terräng.
- Geotekniska förutsättningarna.
- Koncept för gestaltning, placering, bebyggelsehöjd och utformning av bebyggelse.
- Befintliga naturvärden och naturvårdsträd.
- Trafiksituationen och tillgänglighet för samtliga trafikslag.
- Dagvatten- och skyfallshantering.

Punkterna ovan är inte en fullständig genomgång av utredningar/ bedömningar som bör göras. Vid start av ett detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

Stadsplaneringsavdelningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning av bostäder genom en detaljplan

Framtagande av planeringsunderlag inför planstart

Sökande har efterfrågat besked från kommunen om planeringsunderlag som kan påbörjas inför planstart.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att visst planeringsunderlag kan påbörjas innan detaljplanen formellt startas. Det gäller underlag för att klargöra platsens förutsättningar. Underlag avseende bebyggelseförslag (exempelvis skisser på bebyggelse eller utredningar som är beroende av skissen) ska inte tas fram i detta skede.

Följande underlag bedöms kunna tas fram av exploatören inför planstart.

Underlag	Innehåll, omfattning
Geoteknisk undersökning	Konsult ska anlitas som har erfarenhet av liknande uppdrag. En översiktlig geoteknisk utredning kan tas fram. Den geotekniska utredningen skall visa att marken är lämplig att bygga på och tänkta byggplaner är lämpliga att utföra på fastigheten. Kontroll på grundvattennivåerna bör också kontrolleras.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att visst planeringsunderlag/planeringsunderlag kan påbörjas innan detaljplanen formellt startas. Det gäller underlag för att klargöra platsens geotekniska förutsättningar inför justerat bebyggelseförslag och hur det kan anpassas in i områdets terräng.

Utredningar som tas fram av exploatören innan planarbetet startar sker på egen risk. Kommunen har huvudansvar för att det planeringsunderlag som används i planarbetet är tillförlitligt och håller rätt kvalitet, vilket innebär att redan framtagna utredningar kan behöva kompletteras eller bearbetas under planarbetet. Inför start av arbete med framtagande av planeringsunderlag bör avstämning med detaljplaneenheten ske. Kommunen rekommenderar att framtagande av planeringsunderlag startar tidigast 1,5 år innan planerad start av detaljplan, för att vara så aktuella som möjligt (och exempelvis baserade på aktuell lagstiftning eller riktlinjer) vid planstart.

Stadsplaneringsavdelningen

Martin Röjestål