

# Detaljplan i Innerstaden för Innerstaden 1:11 med flera (Tinnis)

## Planbeskrivning



## Samrådshandling

Datum: 2025-06-24

Diarienummer: Sbn 2023-871

Påbörjad: 2023-12-13

Beslutsprotokoll för antagande:

Laga kraft:

# Innehållsförteckning

|                                                         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Om detaljplanen</b>                                  | <b>3</b>  |
| <i>Vilka handlingar består detaljplanen av?</i>         | 3         |
| <i>Vad är en detaljplan?</i>                            | 3         |
| <i>Hur ser detaljplanens process ut?</i>                | 3         |
| <i>Har du frågor och synpunkter?</i>                    | 4         |
| <b>Sammanfattning av detaljplanen</b>                   | <b>5</b>  |
| <b>Beskrivning av detaljplanen</b>                      | <b>6</b>  |
| <i>Detaljplanens syfte</i>                              | 6         |
| <i>Planområde</i>                                       | 6         |
| <i>Planförslag</i>                                      | 6         |
| <i>Genomförandetid och huvudmannaskap</i>               | 10        |
| <i>Avvägningar och hänsyn till motstående intressen</i> | 10        |
| <i>Prövning enligt annan lagstiftning</i>               | 10        |
| <b>Motiv till detaljplanens regleringar</b>             | <b>11</b> |
| <i>Användning av mark och vatten</i>                    | 11        |
| <i>Egenskapsbestämmelser</i>                            | 12        |
| <b>Genomförandefrågor</b>                               | <b>14</b> |
| <i>Organisatoriska frågor</i>                           | 14        |
| <i>Fastighetsrättsliga frågor</i>                       | 15        |
| <i>Ekonomiska frågor</i>                                | 20        |
| <i>Tekniska/anläggningsfrågor</i>                       | 21        |
| <i>Prövning enligt annan lagstiftning</i>               | 23        |
| <b>Planeringsförutsättningar och konsekvenser</b>       | <b>24</b> |
| <i>Förenlighet med Miljöbalken</i>                      | 24        |
| <i>Miljö- och riskfaktorer</i>                          | 26        |
| <i>Fysisk miljö</i>                                     | 29        |
| <i>Trafik och angöring</i>                              | 34        |
| <i>Sociala aspekter</i>                                 | 37        |
| <b>Tidigare kommunala ställningstaganden</b>            | <b>40</b> |
| <i>Översiktsplan</i>                                    | 40        |
| <i>Planprogram</i>                                      | 40        |
| <i>Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.</i>           | 40        |
| <i>Planbesked</i>                                       | 41        |
| <i>Undersökning om betydande miljöpåverkan</i>          | 41        |
| <b>Planeringsunderlag</b>                               | <b>42</b> |
| <i>Handlingar framtagna av Linköpings kommun</i>        | 42        |
| <i>Handlingar framtagna av konsult</i>                  | 42        |

# Om detaljplanen

## Vilka handlingar består detaljplanen av?

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

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

## Vad är en detaljplan?

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

## Hur ser detaljplanens process ut?

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) enligt lagstiftningens lydelse vid planprövningens början (2023-12-13). 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.



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

## Har du frågor och synpunkter?

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

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

## Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanen möjliggör Tinnerbäckens förläggning till ytan inom ett nytt parkstråk genom Tinnisområdet. Den möjliggör också Snickaregatans förlängning mellan Badmästaregatan och Torkelbergsgatan. En ny förändrad badsjö kommer anläggas på platsen för den gamla badsjön och detaljplanen ska även göra det möjligt att anlägga en reningsanläggning för denna, samt förråd och servicebyggnad.

Detaljplanens genomförandetid är 5 år. En utbyggnad av området planeras preliminärt att starta under hösten 2027 och avslutas under våren 2031. Utbyggnaden innebär anläggande av ett nytt öppet bäckstråk för Tinnerbäcken, byggnation av badsjö med tillhörande reningsanläggning, byggnation av Snickaregatan som kopplas samman mellan Innerstaden och den nya simhallen Tinnerbäcksbadet inklusive bro över Tinnerbäckens nya sträckning. Utbyggnaden innebär även en ny kulvert under Hamngatan samt iordningställande av intilliggande parkmark med tillhörande ledningsarbeten.

Ställningstagandena i översiktsplanen för staden Linköping från 2010 är aktuella för detaljplaneområdet. Detaljplanen stämmer väl med översiktsplanens intentioner och det planprogram som godkändes för området 2016.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan.

# Beskrivning av detaljplanen

*Under detta kapitel beskrivs detaljplanens syfte, innebörd och övergripande intentioner.*

## Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att ge planstöd till de delar som kräver detta för att den planerade förändringen av Tinnisområdet ska kunna ske. Denna omfattar en ombyggd badanläggning med reningsanläggning, intilliggande rekreationsytor och en ytförläggning av Tinnerbäcken genom området. Planen syftar också till att möjliggöra en förlängning av Snickaregatan.

## Planområde

Planområdet ligger i Innerstaden drygt 1 km från Linköpings resecentrum och är cirka 1,4 hektar stort. Planområdet omfattar del av fastigheterna Innerstaden 1:11, Innerstaden 1:10, Innerstaden 1:12, Hoppet 2 och Husaren 7.

En stor del av området utgörs idag av Linköpings tidigare simhall som för närvarande står tom inför rivning. I övrigt omfattas delar av Tinnerbäcksbadet med intilliggande grönyta, samt ett mindre avsnitt lekplats, grönyta och gatumark mellan den gamla simhallen och där Snickaregatan idag slutar.

## Planförslag

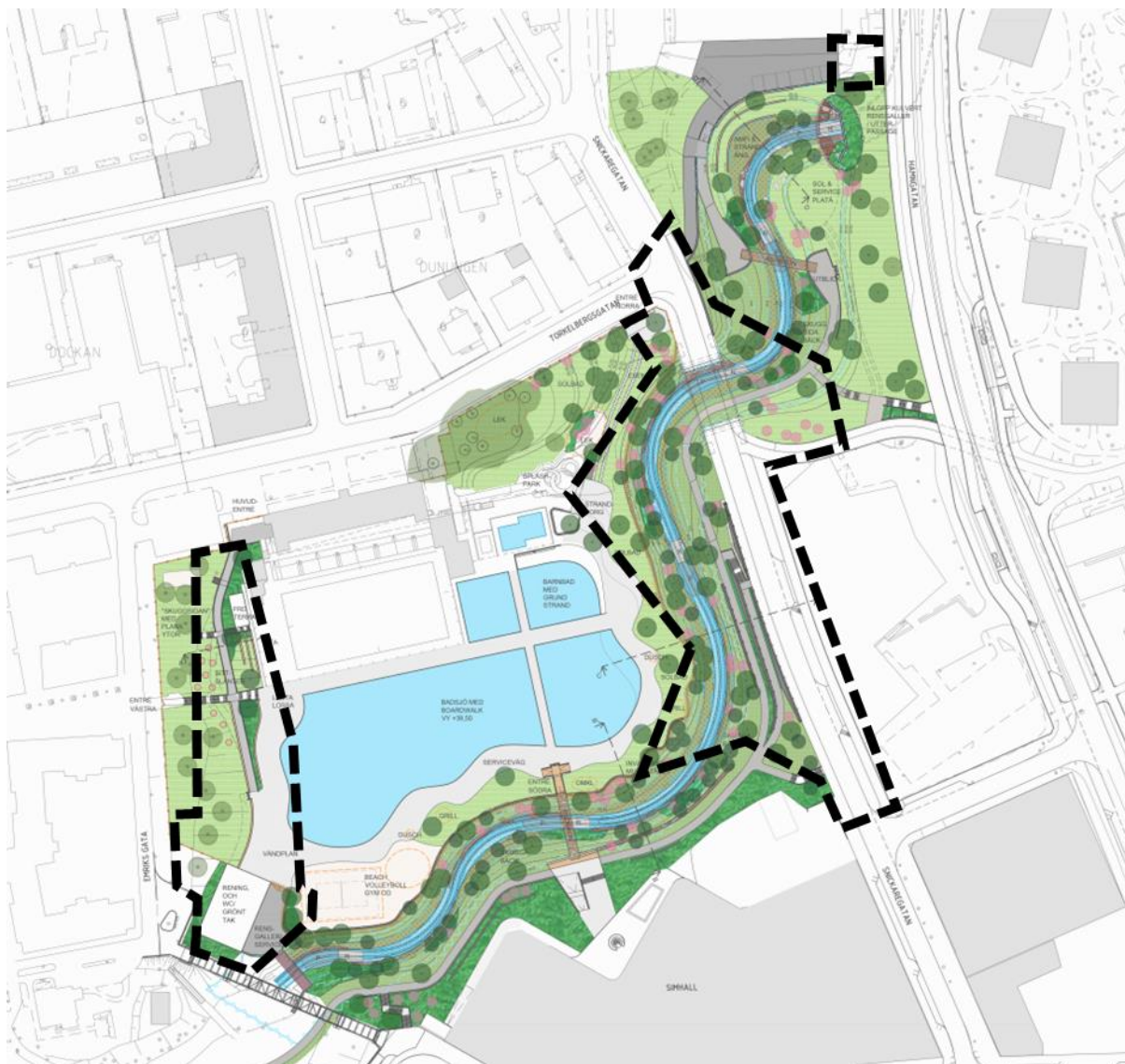
### Stadsbyggnadsidé

Projektet ska bidra till att realisera den utvidgade innerstaden i enlighet med kommunens Arkitekturprogram, översiktsplan och detaljplaneprogram för området, samt aktuella tematiska tillägg. En övergripande vision är *Mer och bättre innerstad*. Till grund för Tinnisområdets gestaltning ligger *Strategisk utredningen för Tinnis, alternativ C*, beslutat av Samhällsbyggnadsnämnden 2023. För de delar som detaljplanen omfattar innebär detta följande:

- Att utebadet kan fungera som kommunens simsportarena tillsammans med den nya simhallen och vara ett viktigt besöksmål i kommunen
- Möjlighet till en park öppen för allmänheten där människor vill vara och röra sig längs den upplyfta Tinnerbäcken och med en god koppling mellan utomhusbadet och den nya simhallen.
- Att genom detta bidra till skapandet av ett sammanhängande park- och gångstråk längs Tinnerbäcken genom staden från Stångån till Eklandskapet.
- Att förutsättningarna finns för att området som helhet blir attraktivt, tryggt och tillgängligt
- Att områdets gestaltning, utformning och funktion ska klara av både låg- och högvatten i Tinnerbäcken
- Snickaregatan förlängs och bidrar till ett sammanlänkat gatunät i området och ett bättre cykeltrafiknät.

## Detaljplanens huvuddrag

Detaljplaneförslaget utgår ifrån alternativ C i Strategisk utredning Tinnis. Detta alternativ liknar mest alternativ 1b i den MKB som gjordes för detaljplanen för den nya simhallen. Den idag kulverterade delen av Tinnerbäcken förläggs till ytan från Emriks bro förbi den nya simhallen, under ny bro för Snickaregatan och vidare som bäck i parken söder om sporthallen. I nordöstra delen av parken kommer bäcken gå in i en kulvert under Hamngatan. Kulverten kommer gå diagonalt under gatan och mynna ut i Ådalaparken på samma ställe som idag. Planområdet är tänkt att omfatta en genomgående tillgänglig och synlig bäck som går genom området och ett aktivitetsområde mellan bäcken och badsjön innehållande gångytor, vegetation, samt ytor för sol, bad och aktiviteter. I och med detta binds rekreations- och parkmiljön vid Tinnerbäcksravinen ihop med grönområdet och rekreationsmiljön vid Stångån. I sydvästra delen planläggs det också för en reningsanläggning till den nya badsjöns vatten.



*Bild: Skiss över hur det nya Tinnerbäcksbadet inklusive parkstråk med bäck förlagd till ytan är tänkt att utformas (Oldfeldt Landskap 2025). Plangränser är markerade med svart sträckad linje.*

## Kvartersmark

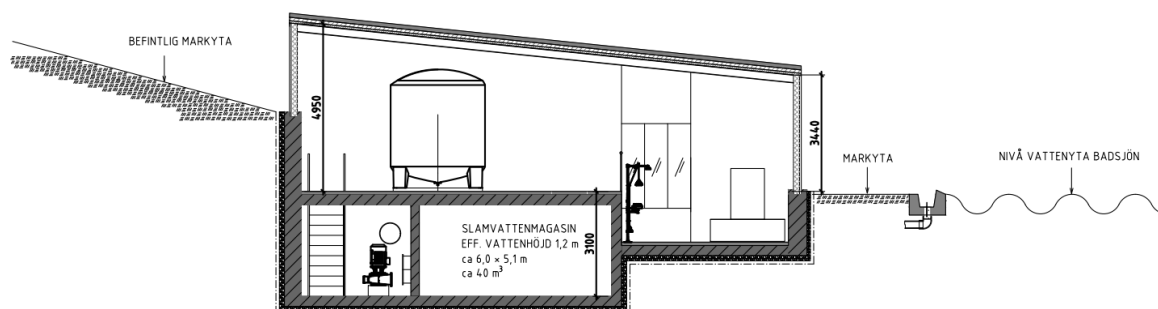
Mellan Snickaregatan och badsjön planläggs marken inom planområdet som kvartersmark (N1 - Friluftsbad, bäck) och ansluter därmed till tidigare planlagd kvartersmark i detaljplanen för den nya simhallen. Anledningen till att marken inte planläggs som allmän plats är att området intill badsjön ska vara möjligt att stängslas in och stängas av för fritt tillträde.

En reningsanläggning för badsjön kan komma att behövas väster om badsjön. Frågan har utretts i *PM Tinnerbäckens Badsjö - Badvattenrening* (Norconsult 2021). Behovet av en byggnad för rening är dock inte fastslaget. Rening kan eventuellt komma att ske biologiskt i direkt anslutning till badsjön. Under samrådet är inte heller det exakta läget för en eventuell

reningsanläggningsbyggnad fastslaget. Planförslaget möjliggör ett läge någonstans inom bestämmelse N1 i Tinnisområdets sydvästra del. Maximal byggrätt har satts till 500 kvadratmeter utifrån det behov som utredningen pekat på, med viss marginal. Detta tillgodoser även behov av förråds- och servicebyggnad om 70 kvadratmeter. Var en förrådsbyggnad kan komma att hamna exakt är dock inte fastslaget. Därför omfattar planområdet och bestämmelse N1 hela den västra sidan av Tinnisområdet. Detta medger även infart för en eventuell serviceväg från Torkelbergsgatan. Plangränsen kan komma att justeras senare under processen när det fastslås ett mer precist läge för eventuell reningsanläggning och förråd, eller om en byggnad för rening inte visar sig behövas.



Bild: Skissat läge för eventuell reningsanläggning (Oldfeldt Landskap 2025).



Figur: Möjlig sektion för eventuell reningsanläggning (Norconsult 2021).

## Allmän plats

Snickaregatan kommer att utgöras av allmän plats GATA och är tänkt att inom planområdet ha en liknande sektion som i Folkungavallen etapp 1. Av ytskäl är dock sektionen något avsmalnad och därför utan parkeringsplatser på den västra sidan. De delar öster om Snickaregatan som ingår i planområdet, inklusive en mindre del sydost om sporthallen, utgörs i denna plan av allmän plats PARK för att överensstämja med den utformning som utarbetats i den strategiska utredningen för Tinnis. Ytorna blir därmed en del av grönstråket genom Tinnis med Tinnerbäcken förlagd till ytan.

Direkt öster om Snickaregatan pågår planläggning för ett nytt blandstadskvarter inom detaljplanen för Folkungavallen etapp 2, med bebyggelsen i gatuliv.

## Genomförandetid och huvudmannaskap

Planens genomförandetid ska vara fem år från den dag planen får laga kraft. Beskrivning av genomförandet av detaljplanen finns under kapitlet Genomförande av detaljplanen - Organisatoriska frågor.

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

## Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

Den centrala intresseavvägningen för detaljplanearbetet gäller Tinnerbäcksbadets kulturmiljövärde. Under utredningsarbetet för Tinnis har konstaterats att den kulvert som löper under utomhusbadet idag inte räcker till för att avleda de vattenmängder som behövs. Det kan också konstateras att Tinnerbäckens ekologiska status behöver förbättras. Att förlägga en större del av Tinnerbäcken till ytan ger förutsättningar för att lösa båda dessa utmaningar. Funktionen för Tinnis utomhusbad bibehålls men utformningen förändras längs södra och östra stranden (varav endast den östra omfattas av denna detaljplan). Kommunen gör bedömningen att teknisk och ekologisk funktion och utformning utifrån dagens behov är mer angeläget än att området bibehålls till sin tidigare utformning.

## Prövning enligt annan lagstiftning

Parallellt med att en ny detaljplan tas fram, ansöks även om tillstånd för vattenverksamhet i Tinnerbäcken, enligt 11 kapitlet miljöbalken. Tillståndet krävs för att ändra Tinnerbäcken från kulverterat läge till ett ytförlagt lopp genom Tinnis. För tillståndsansökan tas en MKB fram. Samråd inför ansökan och upprättandet av miljökonsekvensbeskrivning genomförs under sommaren 2025.

# Motiv till detaljplanens regleringar

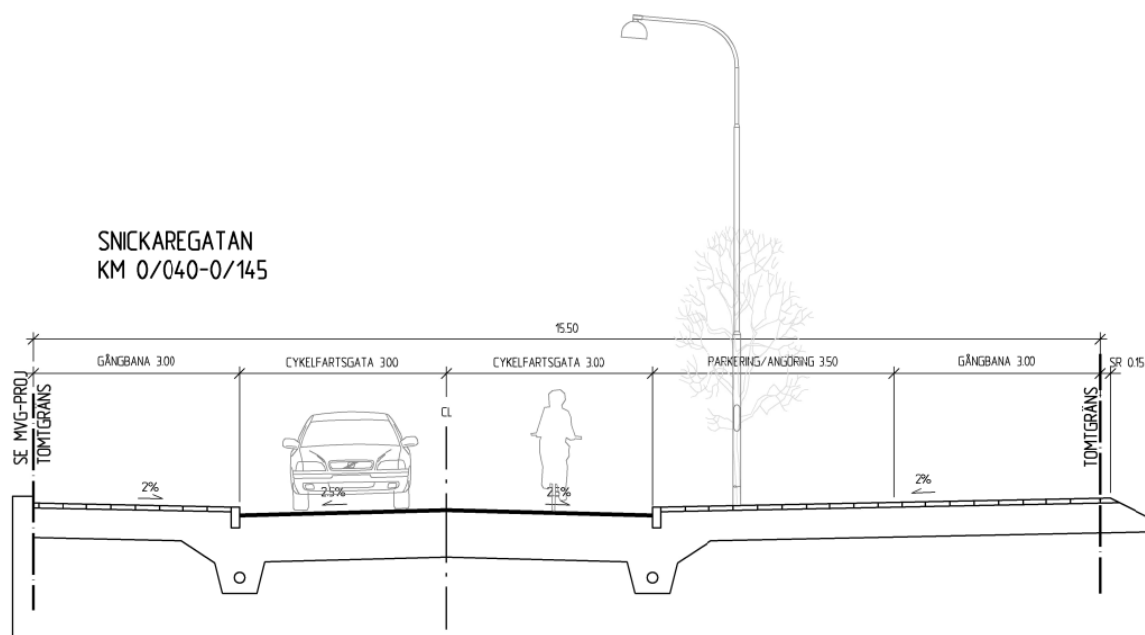
*Under detta kapitel beskrivs motiv till samtliga bestämmelser som regleras i detaljplanen.*

## Användning av mark och vatten

### Allmän plats

#### GATA

Den nya delen av Snickaregatan planläggs som GATA. Syftet är att möjliggöra en förlängning av Snickaregatan och att därmed knyta samman Innerstaden med Tinnis och Folkungavallenområdet. Sektion för Snickaregatan är tänkt att följa samma princip som i Folkungavallen etapp 1, med två körfält och gångbanor på vardera sida.



*Bild: Skissad gatusektion för Snickaregatan mellan Badmästaregatan och norra kanten av det nya kvarteret.*

#### PARK

Bestämmelsen möjliggör att hela avsnittet Öster om Snickaregatan mellan Folkungavallen etapp 2 och Sporthallen kan ingå i parkstråket genom Tinnis med Tinnerbäcken i ytförlagt läge.

## Kvartersmark

### N<sub>1</sub> - Friluftsbad, bäck

Bekräftar användningen friluftsbad och möjliggör anläggandet av bäckstråket längs friluftsbadet. Användningen omfattar även byggnader som hör till friluftsbadets funktion inklusive en anläggning för rening av badsjöns vatten.

## Egenskapsbestämmelser

### Höjd på byggnadsverk

*h<sub>1</sub> – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter*

Syftet med bestämmelsen är att byggnader som behövs för friluftsbadets funktion ska anpassas till Tinnisområdets skala och till omgivningen.

*h<sub>2</sub> – Högsta nockhöjd över nollplanet är angivet värde i meter över angivet nollplan*

Syftet med bestämmelsen är att en eventuell reningsanläggning ska anpassas till Tinnisområdets skala och till omgivningen.

### Markens anordnande och vegetation

*n<sub>1</sub> - Träd med en stamdiameter över 50 cm 1,3 meter ovan mark får endast fällas av naturvårds- eller säkerhetsskäl. Åtgärder som kan skada sådana träd inklusive krona och rotsystem får inte vidtas.*

Bestämmelsen syftar till att skydda det uppvuxna trädbeståndet väster om badsjön.

### Utnyttjandegrad

*e<sub>1</sub> – Största byggnadsarea*

Bestämmelsen syftar till att begränsa total omfattning av bebyggelse som hör till friluftsbadet, inklusive eventuell reningsanläggning, för att området ska ha karaktären av ett friluftsbad i parkmiljö.

### Ändrad lovplikt

*a<sub>1</sub> - Marklov krävs för fällning av träd och för andra åtgärder som kan skada träd med en stamdiameter som överstiger 50 cm 1,3 m ovan mark.*

Bestämmelsen syftar till att skydda det uppvuxna trädbeståndet väster om badsjön. Genom att marklov införs måste åtgärdens lämplighet bedömas av kommunens bygglovenhet.

## Upphävande av strandskydd

*Strandskyddet är upphävt.*

Planområdet är idag i anspråkstaget i sin helhet och i del inhägnat. Syftet med bestämmelsen är att området ska kunna nyttjas som friluftsbad och kunna hägnas in där behov finns. Byggnader ska kunna uppföras i överensstämmelse med områdets funktion. Bestämmelsen gäller inom hela planområdet.

## Villkor för startbesked

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

Bestämmelsen innebär att de områden där det finns föroreningsnivåer som överstiger krav för känslig markanvändning behöver saneras innan startbesked kan ges.

# Genomförandefrågor

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

## Organisatoriska frågor

### Tidplan för detaljplanen

#### Tidplan för detaljplanen

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Samråd               | Kvartal 3 2025 |
| Granskning           | Kvartal 1 2026 |
| Antagande            | Kvartal 2 2026 |
| Laga kraft, tidigast | Kvartal 3 2026 |

### Tidplan för detaljplanens genomförande

Utbyggnaden av både allmän plats och kvartersmark utförs av kommunen. Den före detta simhallen behöver rivas innan byggnation av allmän plats och kvartersmark kan påbörjas. Rivningen kommer att påbörjas parallellt med framtagande av detaljplanen. När genomförandet av detaljplanen kan påbörjas är beroende av när detaljplanen har vunnit laga kraft samt tillstånd för vattenverksamhet beviljats.

Om detaljplanen och tillstånd för vattenverksamhet fått laga kraft under kvartal 3 2026 ser den preliminära tidplanen för genomförandet av både allmän plats och kvartersmark ut enligt följande:

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Uppstart rivning f.d. simhall | Kvartal 3 2025 |
| Uppstart projektering         | Kvartal 4 2025 |
| Uppstart entreprenad          | Kvartal 3 2027 |
| Färdigställande               | Kvartal 2 2031 |

## Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

### Allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för nybyggnad, ombyggnad, drift och underhåll av allmän platsmark.

### Kvartersmark

Kommunen ansvarar för utbyggnad av kvartersmark vilket omfattar eventuell ny byggnad för reningsanläggning till badsjö samt del av bäckstråket.

Även delar som inte omfattas av detaljplanen kommer att byggas ut i samband med utbyggnad av allmän plats/kvartersmark då de redan är planlagda för ändamålet. Dessa delar är den nya badsjön med tillhörande miljöer samt resterande del av bäckstråket. Kommunen ansvarar även för drift och skötsel av kvartersmark inom kvartersmark avseende Tinnerbäcken med tillhörande grönytor.

### Ansvar teknisk försörjning

Respektive ledningsägare ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna ledningar fram till respektive förbindelsepunkt. Kommunen ansvarar för och bekostar all utbyggnad av ledningsnät inom kvartersmark från förbindelsepunkterna och kontakter respektive ledningsägare när anslutning till de allmänna ledningarna är aktuellt.

### Avtal

#### *Köpeavtal*

Ett köpeavtal har tecknats mellan kommunen och Lejonfastigheter AB som innebär att kommunen köper Innerstaden 1:11 av Lejonfastigheter AB. Förrättning pågår för fastighetsreglering av Innerstaden 1:11 till kommunens fastighet Innerstaden 1:10.

#### *Överenskommelse om fastighetsreglering*

En överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas med Lejonfastigheter AB för reglering av mark från Hoppet 2 till Hejdegården 1:1.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsägare

Innerstaden 1:2 – Linköpings kommun

Innerstaden 1:10 – Linköpings kommun

Innerstaden 1:12 – Linköpings kommun (ej inom planområde)

Husaren 7 - Linköpings kommun

Hejdegården 1:1 – Linköpings kommun

Innerstaden 1:11 – Lejonfastigheter AB

Hoppet 2 – Lejonfastigheter AB

## Fastighetsrättsliga konsekvenser och övriga förändringar

Hoppet 2 areal minskar med 153 kvm. Fastigheten har tidigare varit planlagd som kvartermark med ändamål idrott och planläggs nu delvis som allmän plats med ändamål park. Fastigheten minskar i storlek i och med att marken som planläggs som allmän plats överförs till intilliggande kommunal fastighet.

Utöver ovan kommer följande fastigheter som ägs av Linköpings kommun få förändrade arealer, se mer under *“Fastighetsrättsliga frågor - Fastighetsbildning”*.

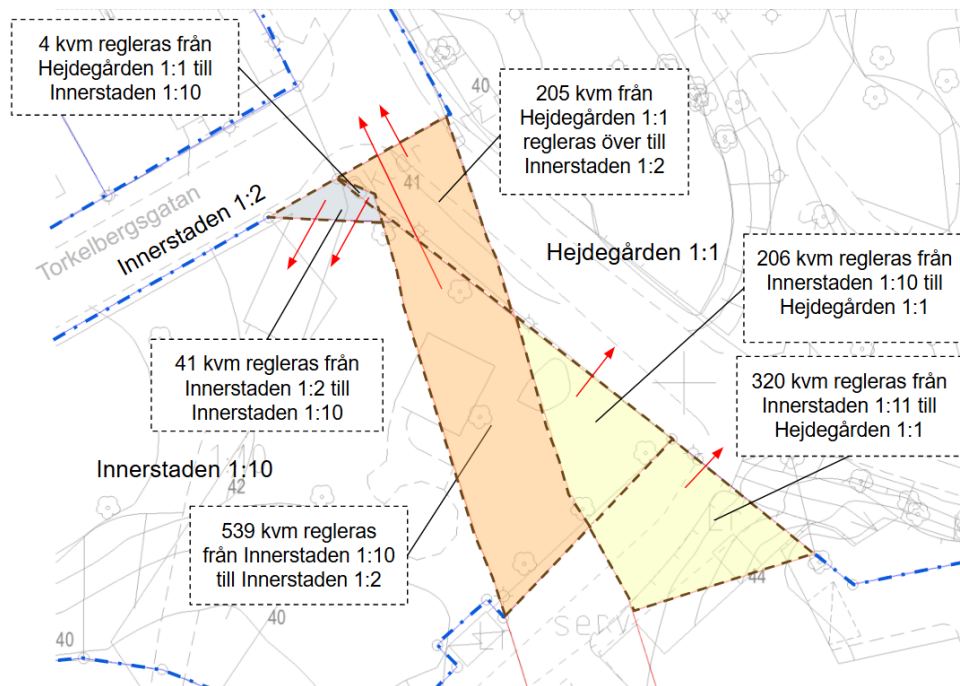
- Innerstaden 1:10 areal minskar med 700 kvm
- Innerstaden 1:11 areal minskar med 2062 kvm
- Innerstaden 1:2 areal minskar med 2320 kvm
- Husaren 7 areal minskar med 184 kvm
- Innerstaden 1:12 areal minskar med 16 kvm
- Hejdegården 1:1 areal utökas med 470 kvm

## Fastighetsbildning

Fastighetsreglering pågår för att reglera Innerstaden 1:11 till Innerstaden 1:10, upphävande av officialservitut (0580K-48/97.1) för Tinnerbäckens befintliga kulvert inom Innerstaden 1:11 samt reglering av Innerstaden 1:10 och Innerstaden 1:11 (vid Emriks bro) till Innerstaden 1:12.

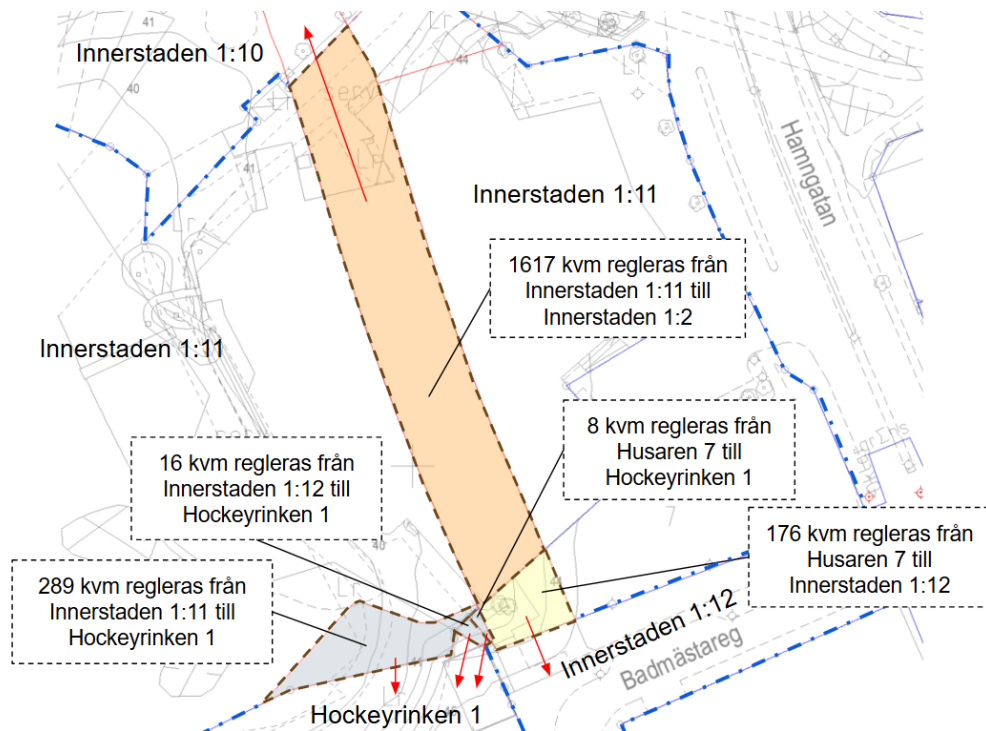
Fastigheten Hoppet 2 fastighetsgränser är osäkra och behöver fastighetsbestämas av Lantmäterimyndigheten. Kommunen kommer under planarbetet att ta fram och lämna in en ansökan om bestämning av fastighetens gränser.

När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer följande åtgärder att ske:



*Bild: Ytor vid korsningen Torkelbergsgatan och Snickaregatan som ska fastighetsregleras.*

- 4 kvm som planlagts som kvartersmark för friluftsbad, bäck regleras från Hejdegården 1:1 till Innerstaden 1:10
- 205 kvm som planlagts som allmän plats gata regleras från Hejdegården 1:1 till Innerstaden 1:2
- 41 kvm som planlagts som kvartersmark för friluftsbad, bäck regleras från Innerstaden 1:2 till Innerstaden 1:10
- 206 kvm som planläggs som allmän plats park regleras från Innerstaden 1:10 till Hejdegården 1:1
- 539 kvm som planläggs som allmän plats gata regleras från Innerstaden 1:10 till Innerstaden 1:2
- 320 kvm som planläggs som allmän plats park regleras från Innerstaden 1:11 till Hejdegården 1:1

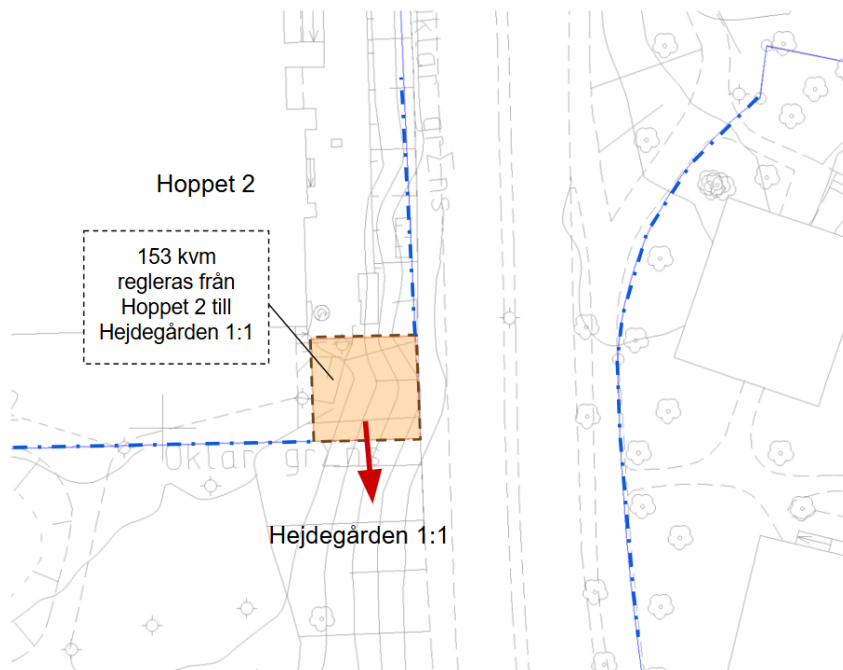


*Bild: Ytor vid korsningen Badmästaregatan och Snickaregatan som ska fastighetsregleras.*

- 1617 kvm som planläggs som allmän plats gata regleras över från Innerstaden 1:11 till Innerstaden 1:2
- 176 kvm som planläggs som allmän plats gata regleras från Husaren 7 till Innerstaden 1:12

Följande ytor ingår inte i planområdet men kommer att regleras till Hockeyrinken 1 i samband med detaljplanens genomförande.

- 16 kvm som nyttjas av nya simhallen regleras över från Innerstaden 1:12 till Hockeyrinken 1
- 289 kvm som nyttjas av nya simhallen regleras från Innerstaden 1:11 till Hockeyrinken 1
- 8 kvm som nyttjas av den nya simhallen regleras från Husaren 7 till Hockeyrinken 1

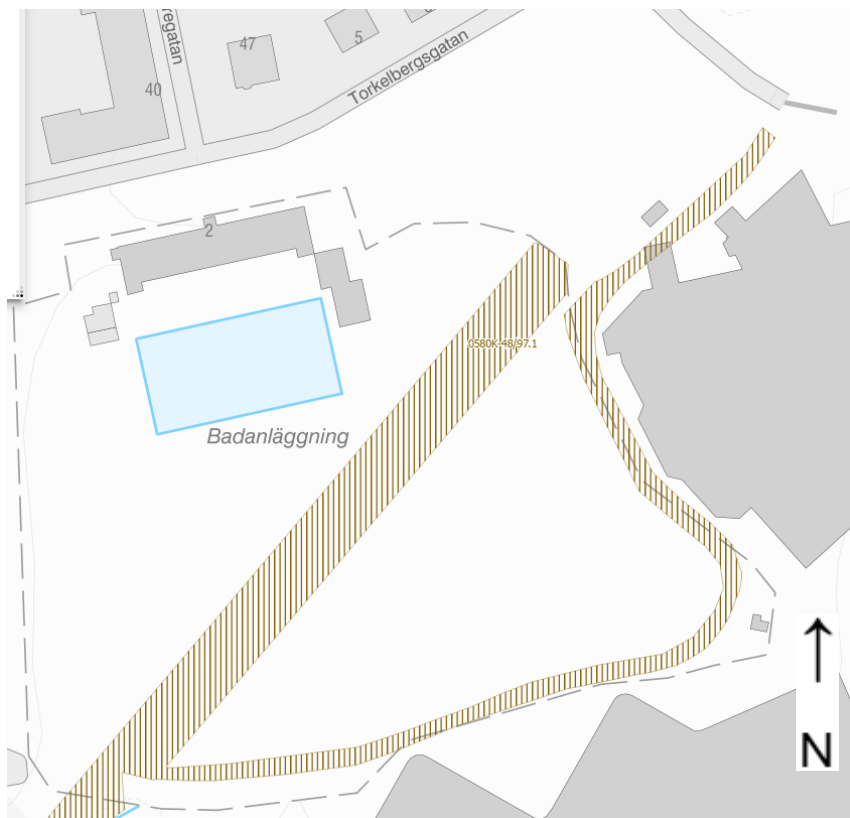


*Bild: Yta vid Sporthallens sydöstra hörn mot Hamngatan som ska fastighetsregleras.*

- 153 kvm som planläggs som allmän plats park regleras över till Hejdegården 1:1

### Servitut

Det finns ett officiälservitut (0580K-48/97.1) för avlopp som avser Tinnerbäckens befintliga kulvert som delvis berör planområdet. Servitutet är till förmån för Linköpings kommun och belastar Innerstaden 1:11. Eftersom förrättning pågår för att reglera över Innerstaden 1:11 till den kommunägda fastigheten Innerstaden 1:10 saknas syfte med servitutet varav det upphävs i pågående förrättning.



*Bild: Skrafferad yta visar befintligt officiälservitutets (0580K-48/97.1) geografiska utbredning vilket ska upphävas i pågående förrättning.*

### Ledningsrätter samt övriga rättigheter

Det finns en ledningsrätt för starkström (0580K-35/99.1) inom planområdet som ger Tekniska Verken i Linköping AB rätt att nedlägga och bibehålla starkströmsledningar i sträckning söder om badsjön. Del av ledningarna har tagits ur bruk och resterande kommer att tas ur bruk. Ledningarna ersätts med nya ledningar i Snickaregatan. Tekniska Verken i Linköping AB ansvarar för och bekostar att ledningsrätten upphävs när ledningarna har tagits ur bruk samt innan anläggning av bäckstråket påbörjas.

### Fastighetsplan

Planområdet omfattas inte av någon fastighetsplan.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Kostnaderna för upprättande av detaljplanen med tillhörande utredningar och åtgärder finansieras av kommunen.

## Kommunala investeringar och kostnader

Kommunala investeringar som föranleds av detaljplanens genomförande finansieras av kommunen.

Drift och underhåll av allmän platsmark samt del av kvartersmark som omfattar bäckstråk och strandpromenad belastar kommunens driftbudget.

## Fastighetsbildning mm

Fastighetsbildning avseende fastighetsreglering samt borttagning av officialservitut bekostas av kommunen.

Upphävning av ledningsrätt för el bekostas av Tekniska Verken i Linköping AB.

## Ledningsåtgärder

Kostnadsfördelning för ledningsåtgärder i området hanteras i enlighet med befintliga markavtal mellan Linköpings kommun och Tekniska Verken i Linköping AB.

## Anslutningsavgifter

Eventuella anslutnings- och anläggningsavgifter för teknisk försörjning erläggs enligt gällande taxa. För mer information kontakta Tekniska Verken i Linköping AB.

## Bygglov och anmälan

Avgift för bygglov eller anmälan erläggs enligt Linköpings kommuns Plan- och bygglovstaxa. Planavgift kommer inte att tas ut i bygglovsskedet.

## Tekniska/anläggningsfrågor

### Utbyggnad av allmän plats

Allmän plats kommer att byggas ut av kommunen. Utbyggnaden på allmän plats består av ombyggnation av Snickaregatan (gatumark) samt parkmark öster om Snickaregatan vilka upplåts till allmän användning så snart områdena bebyggts enligt detaljplanen.

Även parkmark utanför planområdet mellan Snickaregatan och Sporthallen samt gång- och cykelvägen mellan Snickaregatan och kulverten under Hamngatan byggs om i samband med utbyggnad av allmän plats/kvartersmark inom planområdet. Dessa områden omfattas inte av denna detaljplan då de redan är planlagda som allmän plats.

## Parkering

Ingen ny parkering för cykel eller bil planeras att anläggas, se även "*Trafik och angöring - Parkering och angöring*".

## Teknisk försörjning

Det finns idag allmänna dricksvatten-, spillvatten-, dagvatten-, fjärrvärme-, fjärrkyle-, opto/fiber- och elledningar som behöver flyttas i och med byggnation av bäckstråket, Snickaregatan samt vid nya kulverten under Hamngatan. Arbete/projektering med hur det ska ske pågår hos respektive ledningsägare vilket samordnas med detaljplanen.

### Dricksvatten och spillvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten där Tekniska verken i Linköping AB är huvudman. Innerstaden 1:11 är sedan tidigare anslutet till det allmänna ledningsnätet för vatten och avlopp. Ny anslutningspunkt för reningsanläggning och toalett inom Innerstaden 1:11 kan behöva anläggas.

### Dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dricks-, spill, och dagvatten där Tekniska verken i Linköping AB är huvudman. Innerstaden 1:11 är sedan tidigare ansluten till det allmänna ledningsnätet för dagvatten. Ny anslutningspunkt till Innerstaden 1:11 kan behöva anläggas.

### Fjärrvärme/fjärrkyla

Tekniska Verken i Linköping AB är huvudman för det allmänna nätet för fjärrvärme och fjärrkyla och ansvarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt. Reningsanläggning till badsjön ansluts till fjärrvärme genom befintlig anslutningspunkt för Innerstaden 1:11 om kapacitet finns, ny anslutningspunkt kan behöva anläggas.

### El

Tekniska Verken i Linköping AB är huvudman för det allmänna elnätet och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt. Innerstaden 1:11 är ansluten till Tekniska Verken i Linköping AB's elnät. Befintlig transformatorstation i P-hus Neptunus beräknas ha tillräckligt med kapacitet för att försörja hela planområdet med el. Ny anslutningspunkt till sporthallen (Hoppet 2) behöver anläggas. Ny anslutningspunkt för el till reningsanläggning inom Innerstaden 1:11 kan behöva anläggas.

Befintlig transformatorstation inom Innerstaden 1:11 norr om den gamla simhallen rivs. Tekniska Verken i Linköping AB ansvarar för rivningen samt bekostar den.

## Tele och opto

Utsikt bredband som ägs av Tekniska Verken i Linköping AB är huvudman för fiber- och optoledningar i planområdet. Ny anslutningspunkt kan behöva anläggas till Innerstaden 1:11 med planerad reningsanläggning.

## Avfall

Tekniska Verken i Linköping AB ansvarar för avfallshantering i staden. Fastighetsägaren ansvarar för att hantering av avfall kan ske enligt Tekniska Verken i Linköping AB riktlinjer avseende utformning av utrymmen, framkomlighet för hämtningsfordon m.m. Se även "*Trafik och angöring - Avfallshantering*".

## Geoteknik

Kommunen har låtit utföra en detaljerad geoteknisk markundersökning för planområdet och flera PM har levererats avseende de geotekniska förutsättningarna inom planområdet eller omkringliggande områden, se rubriken "*Geoteknik*" under avsnittet "*Planeringsförutsättningar - Fysisk miljö*". Kommunen ansvarar för att vidta rekommenderade åtgärder.

## Prövning enligt annan lagstiftning

Fastighetsbildningsåtgärder som genomförs i enlighet med detaljplanen prövas enligt fastighetsbildningslagen. Tillstånd för vattenverksamhet för bäckstråk med tillhörande kulvert prövas enligt Miljöbalkens 11e kapitel.



## Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. Miljöbalken

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

## Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. Miljöbalken

Kapitel 5 i Miljöbalken behandlar miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning. Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel som används för att förebygga eller åtgärda miljöproblem. Det finns idag normer för buller, luft och vattenkvalitet. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Se vidare kapitel Miljö- och riskfaktorer under rubrikerna *Dagvatten*, *Omgivningsbuller* och *Luftföroreningar*.

### Luft

Vid planläggning enligt plan- och bygglagen ska miljökvalitetsnormer för utomhusluft följas. Miljökvalitetsnormen avser en lägsta godkänd luftkvalitet avseende halter för vissa ämnen. Partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) är de föroreningar som riskeras att överskridas på gator som har hög trafik. Detaljplanens genomförande får inte leda till en sådan försämring av luftkvaliteten att halterna av partiklar eller kväveoxider riskerar att överskridas. Ett genomförande av detaljplanen kommer inte att påverka luftföroreningshalterna nämnvärt då tillkommande gata (Snickaregatan) inte kommer medföra några stora trafikmängder. Därmed påverkas inte MKN för utomhusluft negativt av planförslaget.

### Buller

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller omfattar buller från vägar, järnvägar och industriell verksamhet. Normen är en målsättningsnorm som medför att det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Kommunerna ska enligt miljöbalken i planering och lovgivning sträva efter att begränsa buller och underskrida angivna riktvärden. Riktvärden för trafikbuller i planförslaget underskrids och detaljplanen bedöms endast generera minimalt tillskott av ny trafik som påverkar omgivningen. Detaljplanen bedöms därför inte påverka MKN för buller negativt.

### Vatten

Tinnerbäcken är den primära mottagaren för dagvattnet från planområdet. Tinnerbäcken är en klassad vattenförekomst och har i VISS beteckningen MS\_CD: WA20211441. Tinnerbäcken uppnår idag måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Tinnerbäcken rinner omedelbart ner i Stångån (SE647682-148987) via Ådalaparken öster om Hamngatan. Stångån har i VISS beteckningen MS\_CD: WA28505376. Även Stångån uppnår idag måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. För Sveriges alla vattenförekomster (sjöar, vattendrag, kustvatten och grundvatten) har miljökvalitetsnormer (MKN) fastställts med syftet att säkra Sveriges vattenkvalitet.

Stångån har fått tidsfrist till år 2039 för att uppnå miljö kvalitetsnormen god status vilket innebär att åtgärder som riskerar att försämra statusen inte är tillåtna. Det innebär således att denna detaljplan inte får försämra möjligheten att uppnå god vattenstatus för Stångån till år 2039.

Dagens situation försämras inte i och med detaljplanens genomförande. Tinnerbäckens upptagning till ytan i en natur-lik utformad bäckfåra genom Tinnisområdet ska bidra till förbättrad vattenkvalitet. Borttagandet av kulverten förbättrar möjligheten att uppnå MKN för Tinnerbäcken. Detaljplanen bedöms därför ha en positiv påverkan på möjligheten att uppnå MKN för Stångån.

## Skyddade områden enligt 7 kap. Miljöbalken

### Strandskydd

Del av planområdet ligger mindre än 100 meter från Tinnerbäcken. Planområdet berörs idag inte av strandskydd då det omfattas av detaljplanlagt område där strandskyddet är upphävt. När en ny detaljplan görs återinträder strandskyddet per automatik. Strandskyddet avses återupphävas inom planområdet genom den nya detaljplanen, utifrån 7 kap. 18 c punkt 1 § miljöbalken: Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

## Miljö- och riskfaktorer

### Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. VA-huvudmannen och kommunen har ansvar för dagvattenhanteringen inom beslutade verksamhetsområden för dagvatten. VA-huvudmannen ansvarar för det allmänna ledningsnätet som ska vara dimensionerat för att ta emot normala regn inklusive klimatfaktor (enligt råd i Svenskt Vattens publikation P110). Fastighetsägare ansvarar för ledningar, egna vatten- och avloppsinstallationer samt anordningar för skydd mot inträngande vatten inom den egna fastigheten, fram till anslutningspunkt. Målsättningen är att nederbördens första 10 mm (reducerad area) fördröjs innan förbindelsepunkten.

Som underlag till detaljplanen har en dagvatten- och skyfallsutredning tagits fram, Dagvatten- och skyfallsutredning för detaljplan i Innerstaden för Innerstaden 1:11 m.fl. av Structor (2025), på uppdrag av Linköpings kommun. Utredningen är utförd enligt den checklista som tagits fram av Linköpings kommun, samt enligt de riktlinjer som fastställs i Linköpings kommuns vattentjänstplan (2024).

Dagvattnet från planområdet kommer ledas direkt till Tinnerbäcken. Tinnerbäcken förläggs till ytan genom Tinnisområdet och dimensioneras för att kunna ta emot det vatten som krävs. På Snickaregatan kommer det ske rening och fördröjning först. Vattnet belastar därmed inte andra planområden utöver detaljplan 0580K-VII:137 *Del av stadsdelen Tinnerbäcken kv Dagghåpan och Dalkullan mm*, som omfattar Tinnerbäckens utlopp i Stångån. Snickaregatan

kommer emellertid ta emot dagvatten från intilliggande detaljplaner i norr, öster och söder, innan det leds vidare till Tinnerbäcken.

Fördröjningsbehovet på Snickaregatan beräknas utifrån regnets första 10 mm till ca 27 m<sup>3</sup>. Detta skulle exempelvis kunna ske genom skelettjordar eller motsvarande. Med föreslagna åtgärder riskeras ingen försämring av föroreningsbelastning.

## Skyfall och översvämning

En skyfallsutredning för området runt Folkungavallen gjordes av DHI år 2018 och används som underlag för skyfallsanalys för planområdet. Skyfallsutredningen är gjord utifrån planerad situation, där den idag kulverterade sträckan av Tinnerbäcken tas fram i dagen. Som underlag har även Rambölls skyfallskartering av hela Linköping från 2022 använts. Den föreslagna höjdsättningen av gator bedöms fungera väl för att avleda vatten vid skyfall. Nivåskillnaderna i området tillsammans med uppskattning av nuvarande vattengång innebär att risken för översvämning från Tinnerbäcken bedöms vara liten.

Skyfallsvatten från Snickaregatan, som antingen uppstår på vägen eller kommer från intilliggande områden, bör ledas ner i Tinnerbäcken vid en punkt så långt nedströms som möjligt, gärna nedströms Snickaregatans bro över Tinnerbäcken. Detta gör att flödesvägen inte behöver dimensioneras för onödigt stora skyfallsflöden.

## Förorenad mark

En markmiljöundersökning har gjorts av WSP (2025-02-06). Undersökningen omfattar ett större område än planområdet. Informationen nedan är sållad utifrån de delar som planområdet berör (Tinnisområdet och Snickaregatan). Rapporten ger följande slutsatser för Tinnisområdet och området för Snickaregatans förlängning:

Markföroreningar: Det finns förhöjda halter av bly över riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM) från tidigare undersökning och arsenik över riktvärdet för känslig markanvändning (KM) i vissa punkter inom området för den gamla badsjön. Det förekommer halter över MKM med avseende på PAH-er i mark under asfalten på Snickaregatan, halter över MKM med avseende på barium i en punkt söder om sporthallen och halter över MKM med avseende på PAH och aromater >C10-C16 vid gamla sporthallen.

Asfalt: Inga tydliga indikationer på stenkolstjära i asfalt, men laboratorieresultat visar förhöjda halter av PAH16 för gamla badsjön. Ingen påvisad förekomst av stenkolstjära i asfalt på Snickaregatan.

Grundvatten: Det finns en måttlig till hög påverkan av PAH-L och PAH-M samt kadmium och nickel i vissa prover. I proverna förekommer låga halter av klorerade alifater som trikloreten och cis-1,2-dikloreten.

Inomhusluft: Förekomst under tillämpbara riktvärden med avseende på klorerade alifater i sporthallen och den gamla simhallen. I samtliga passiva provtagare har ämnena 1,2-Dikloreten, kloroform, tetraklormetan samt tetrakloreten påvisats över laboratoriets

rapporteringsgräns för samtliga tre provtagare. Samtliga halter är strax över rapporteringsgräns och underskrider tillämpbara riktvärden.

Sammantaget bedöms asfalten inom området för gamla badsjön innehålla stenkolstjära. Asfalten på Snickaregatan bedöms inte innehålla stenkolstjära utifrån utförd undersökning. Då Snickaregatan är en gammal gata finns risken att asfalten lagts och lagats stötvis i flera omgångar. Asfalt innehållande stenkolstjära kan förekomma på delar av Snickargatan som ej utretts i undersökningen.

Marken visar på ställvis förhöjda halter av metaller över åtgärds målet från den tidigare undersökningen med avseende på bly, samt förhöjning av arsenik över riktvärdet för KM vid WSP:s undersökning, vilket medför att om arbete i området ska ske behöver de förhöjda halterna hanteras. Vidare krävs en anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd innan markarbete inom området påbörjas.

Då förekomst av klorerade lösningsmedel har noterats i inomhusluft bör detta tas i beaktning vid fortsatt arbete inom detaljplaneområdet. Det är inte utrett vad som orsakat förekomsten av de klorerade alifaterna i inomhusluften.

Bestämmelse om att sanering av marken ska ske till minst de krav som gäller för känslig markanvändning (KM) innan startbesked har införts.

## Omgivningsbuller

Friluftsbad är inte en bullerkänslig användning i sig men avger buller genom de aktiviteter som utspelar sig på ett sådant område. Tinnisområdet angränsas av bostadsområden i norr och väster. I framtiden kommer bostäder att finnas även i öster (Folkungavallen etapp 2), i direkt anslutning till Tinnisområdet. Den omdanade badsjön planeras få en strandkant cirka 35-75 meter från de nya bostadshusen. I Tinnisområdet kommer människor vistas eller passera mer än tillfälligt och högröstat tal från många människor samtidigt kan förväntas. Några klagomål på störningar från Tinnis har tidigare inte konstaterats. Sammantaget bedöms konsekvenserna för omkringliggande bostäder inte vara av den grad att betydande olägenhet uppstår.

## Luftföroreningar

Detaljplanens genomförande bedöms inte i sig innebära några negativa konsekvenser av luftkvaliteten då Snickaregatan inte kommer ha de trafikmängder som gör påverkan signifikant. Tinnisområdet blir dessutom ett öppet område med en stor vattenyta, vilket borde innebära en god luftgenomströmning. Intill planområdet finns Hamngatan som vid tidigare mätningar identifierats som en gata med viss problematik vad gäller luftkvalitet. Den bedöms dock inte utgöra någon risk för luftkvaliteten i själva Tinnisområdet och dess tänkta användning.

## Fysisk miljö

### Bebyggelse

Planområdet är en del av Tinnisområdet som omfattar friluftsområde med diverse badanläggningar. Planområdet omfattar en del av den gamla simhallen. Den gamla simhallen kommer rivas och marken kommer tillgängliggöras, bland annat för genomförandet av denna detaljplan.

### Tillgänglighet

Tinnisområdet ligger i en sänka med höjdskillnader mot omgivningen. En förutsättning för områdets utveckling är att den nya anläggningen tillgänglighetsanpassas på ett tillfredsställande sätt. Strategisk utredning Tinnis av Tyréns 2023 redovisar skisser med ett tillgänglighetsanpassat område. Förprojektering för Tinnisområdet har utförts under 2025 och visar att god tillgänglighet kan säkerställas.

### Offentligt och kommersiell service

Tinnisområdet utgör i sig en form av offentlig service i egenskap av friluftss- och badanläggning. Dess läge i Linköpings innerstad innebär närhet till innerstadens hela serviceutbud. I planområdets omedelbara närhet finns livsmedelsbutik i kvarteret Hockeyklubban.

### Geoteknik

På tillgängliga jordartskartor (DGU) anges glacial lera inom hela det aktuella området och inom de näraliggande omgivningarna, för området anges ett skattat jorddjup på 5-30 m. Markeringar avseende "Förutsättningar för skred i finkornig jordart" anges kring området runt badsjön.

En geoteknisk undersökning har utförts av Mitta 2025. Utredningen ska fungera som underlag till projektering och är uppdelad på delområdesspecifika PM. För planområdets del är PM Reningsfilteranläggning, PM Snickaregatan samt bro samt PM Bäck och ny kulvert relevanta. Dessutom finns ett separat PM som berör slänter och stabilitet generellt i området. Nedan sammanfattas informationen från utredningen, för de olika delarna av planområdet.

### Område för reningsanläggning

Jordlagerföljden inom det aktuella området kan översiktligt beskrivas som: 1 -Fyllning. 2- Torrskorpelera (har påträffats i en del provpunkter). 3- Lera, siltig lera, gytta påträffas delvis. 4- Friktionsjord/Morän.

Grundläggning kan ske på frostskyddad nivå med sulor, alternativt förstyrkad bottenplatta, på naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning sedan allt organiskt material, befintlig fyllning

samt jordar med lösare fasthet borttagits. Härvid förordas - med dagens planerade utformning - att grundläggning utförs på moränen. Alternativt kan grundläggning utföras på pålar. Utöver slagna spetsbärande stålpålar kan någon form av skruvpålar eller liknande vara tänkbart.

Stabiliteten för den naturliga slänten i anslutning till reningsanläggningen samt stabiliteten vid färdig byggnation - med dagens planerade utformning - bedöms vara tillfredsställande. Det är av vikt att nya permanenta slänter utförs så att de har en fullgod totalstabilitet samt långsiktig beständighet mot t ex erosion och ras. Stabiliteten ska även kontrolleras/beräknas när slutligt utformningsförslag för reningsanläggning är framtaget.

### Snickaregatan samt bro

Jordlagerföljden i läge för Snickaregatan inklusive planerad bro kan översiktligt beskrivas som: 1- Fyllning 2- Siltig lera, silt, gytta påträffas delvis, även sand förekommer. 3- Friktionsjord/Morän.

Den nya gatan bedöms generellt kunna anläggas på befintlig fyllning med traditionell överbyggnad. Urgrävningar för ny bäck och borttagning av kulvert, samt ny bro kommer ha betydande inverkan på utformning av vägkroppen. Samma resonemang gäller troligen även för sträckningen där det gamla badhuset ligger. Således kommer Snickaregatan troligtvis anläggas på en ny kontrollerad fyllning.

Grundläggning av bro rekommenderas att utföras på morän eller genom pålning.

Avsnittet kommer att kompletteras med information om släntstabilitet inför granskning.

### Parkstråk med Tinnerbäcken

Överytan längs sträckan utgörs till stor del av 1- Fyllning, delvis påträffas asfalt, tegel och organiskt material/humus. Eventuellt delvis även lera/silt samt lera/gyttig lera. Måktigast fyllning påträffas i de norra delarna. 2- Relativt blandad jord dominerad av lera/siltig lera. Även sandig jord i mindre omfattning. 3- Övergång till fast friktionsjord/ morän. I övergången mot fastare friktionsjord/morän påträffas i flera punkter ett skikt av gytta.

Där gamla badhuset ligger har ej borrhning kunnat genomföras.

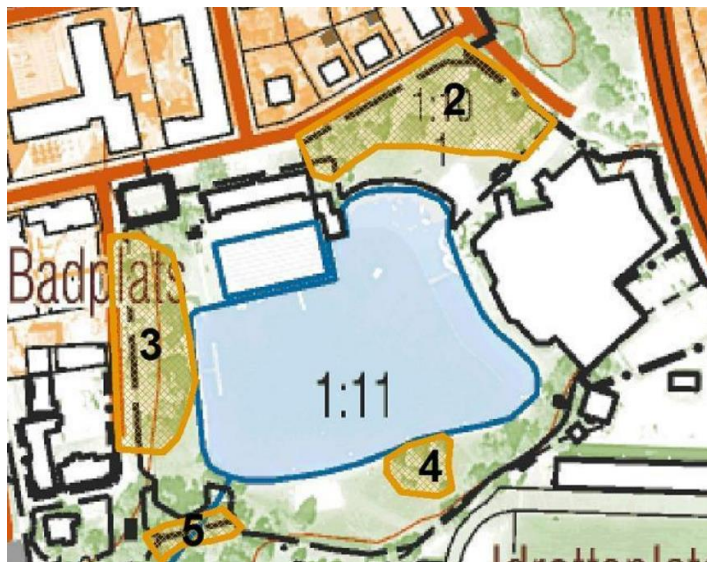
Till stora delar kommer schaktning för bäckens utformning utföras i befintlig blandad fyllning. Planerad botten hamnar kring nivån för aktuella grundvattennivåer. För en långsiktig beständighet bör utförande ske med flacka slänter. Vid brantare slänter krävs antingen att uppbyggnad sker med kontrollerat material alternativt utförs med någon form av permanent stödmur/spont. Det måste säkerställas att sporthallens grundläggning ej äventyras samt att Hamngatan ej påverkas mer än nödvändigt. Det ska även säkerställas att befintliga bostadshus belägna öster om Hamngatan beaktas.

Grundvatten förekommer relativt högt inom området, speciellt i de lägre delarna. Under fältarbetenas gång har även noterats stora mängder högt stående vatten speciellt tydligt vid nederbörd (regn/snösmältning). Detta skall beaktas i kommande skeden.

Avsnittet kommer att kompletteras med information om släntstabilitet inför granskning.

## Natur och parkmiljö

En naturvärdesinventering och trädinventering utfördes av Fennicus natur (2016) i samband med att planprogrammet för området togs fram. Planområdet berör två identifierade naturvärdesobjekt (se karta nedan).



*Bild: Naturvärdesobjekt i området (Fennicusnatur 2016). Planområdet berör objekten 2 och 3.*

Område 2 har ett påtagligt biotopvärde knutet till ett lagom tätt trädskikt dominerat av äldre inhemska trädslag. Även artvärdet är påtagligt med några naturvårdsintressanta lavar, där ibland den rödlistade mångsporiga citronlaven. Enligt utredningen vore det värdefullt att behålla ett trädskikt med en slutenhet ungefär som idag. Ett antal träd är dock redan borttagna sedan utredningen genomfördes, framförallt på grund av almsjuka. I utredningen pekas en fortfarande existerande lönn ut med specifikt värde (hålträd). Detta behöver tas bort på grund av Snickaregatans förlängning. Ytterligare träd kommer behöva tas bort i samband med anläggandet av Snickareagatan och bäckstråket men dessa är inte utpekade som specifikt värdefulla. Sammantaget innebär det att den trädmiljö som utpekats i Fennicusnatures utredning försvinner. Detta kompenseras med att nya träd planteras i bäckstråket och längs Snickaregatan och att upptagandet av Tinnerbäcken till ytan innebär en stor ekologisk förbättring.



*Bild: Träd som påverkas eller kan komma att påverkas av anläggandet av Snickaregatan och bäckstråket markerade med röd ring. Plangräns är markerad med svart streckad linje.*

Område 3 har ett påtagligt biotopvärde knutet till äldre lövträd som i en del fall har håligheter som kan nyttjas av specialiserad lägre fauna. Området bedöms därför ha åtminstone visst artvärde trots att ingen naturvårdsart påträffades vid inventeringen. Naturvärdena i området är enligt utredningen till stor del knutna till hålträden och det är därför av stort värde att dessa kan vara kvar och att de flesta med begynnande röta får utvecklas till hålträd framöver. Inom byggrätt för reningsverk och andra byggnader (exempelvis förrådsbyggnader) står ett antal träd som är inventerade i utredningen. Inget av dessa är utpekade för specifikt värde. Det är i dagsläget oklart om något träd kommer påverkas av reningsanläggningen eller andra byggnader då det exakta läget för anläggningen inte är fastställt. Bestämmelser som innebär att marklov krävs för fällning av träd med en stamomkrets på över 50 cm har införts i denna del av detaljplanen.

Förprojekteringen utgår ifrån att det nya bäckstråket ska förbättra Tinnerbäckens ekologiska funktion på sträckan genom förbättrad konnektivitet, ökad biodiversitet och förbättrade livsmiljöer för fisk och bottenfauna.

## Kulturmiljö

Ett kulturmiljöunderlag för Folkungavallen har sammanställts av Reuter Metelius Kulturmiljöspecialister i samarbete med KVM forum 2017. Tinnerbäcksbadet inklusive byggnad för omklädningsrum och kafé samt niokantig kioskbyggnad (ej kvar) bedömdes ha högt kulturhistoriskt värde. Anläggningen berättar om "1930-talets ökande fritidsmöjligheter även för den breda allmänheten samt om det framväxande välfärdssamhällets ambitioner". Planområdet omfattar endast delar av badsjön och dess omgivande strand- och parkområde. Den gamla simhallen bedöms vara av allmänt kulturhistoriskt värde. Byggnaden invigdes 1965 men förlorade mycket av sin ursprungliga karaktär genom ombyggnad till äventyrsbad under 80-talet. Det bedöms därmed inte motiverat att bevara byggnaden och den kan rivas utan att betydelsefulla kulturvärden går förlorade. En fotodokumentation av simhallen har utförts.

## Arkeologi

I samband med tidigare planeringsarbete har Östergötlands länsmuseum under november 2006 utfört arkeologisk utredning, etapp ett och två, inom Folkungavallen. Utöver enstaka fynd på dåvarande Tinnerbäcksparkeringen (kv. Dansen/Dansbanan) gjordes inga fynd av arkeologiskt intresse. Resultat från utredningen finns att tillgå i läns museets Rapport 2008:99, Arkeologi på Folkungavallen. 2025-01-28 meddelade Länsstyrelsen följande: *Platsen för den gamla bron (över Tinnerbäcken) har inte tidigare undersökts och det finns en risk att det kan finnas kvar delar av denna i form av fundament m.m. Beroende på planerade markgrepp i området för den gamla bron kan det komma att krävas en arkeologisk insats. För övriga områden anser Länsstyrelsen att inga vidare arkeologiska utredningar krävs då området sedan tidigare är bebyggt och urschaktat.* Den gamla bron låg norr om den gamla simhallen.

## Vattenområden

Detaljplanen berör den konstgjorda, nu tömda, badsjön som hör till Tinnerbäcksbadet och dels Tinnerbäcken som är kulverterad under badsjön och vidare till utloppet i Stångån. Badsjöns vatten har bestått av dricksvatten som sommartid värmts upp med fjärrvärme. Badsjön bedöms inte omfattas av strandskydd enligt besked från Länsstyrelsen 2016-10-06. Tinnerbäcken har ett stort avrinningsområde och transporterar mycket dagvatten från omgivande bebyggelse i de södra stadsdelarna. Vid kraftiga regn kan det därmed uppstå höga flöden och risk för översvämning. I framtiden kommer avrinningsområdet att bli än mer bebyggt och därmed kommer flödena att öka. Befintlig kulvert har för liten kapacitet för att klara framtida höga flöden.

Tinnerbäcken har i VISS beteckningen MS\_CD: WA20211441. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) har bäcken idag måttlig ekologisk status och ska enligt Vattendirektivet uppnå god ekologisk status till 2033. Den uppnår idag ej god kemisk status på grund av bromerad difenyleter (PBDE) och kvicksilver och kvicksilverföreningar (som överskrider i samtliga svenska vatten), samt PFOS. God status för PFOS ska nås 2027. Kviksilver och PBDE har undantag i klassificering av kemisk status då dessa ämnen på grund av långvarig atmosfärisk deposition överskrider i samtliga Sveriges ytvattenförekomster. Detta gör att det bedöms omöjligt att nå god status för dessa ämnen, men lokala utsläppskällor ska inte få halterna att öka. Att förlägga Tinnerbäcken i dagen genom Tinnisområdet är en förutsättning för att nå Vattendirektivets mål.

Den aktuella delen av Stångån har i VISS benämningen Stångån och MS\_CD: WA28505376. Den ekologiska statusen är klassad som måttlig i Stångån. Kvalitetskravet för miljökvalitetsnormen är satt till måttlig ekologisk status år 2039 med ett antal undantag från tidigare cykler som har tidsfrist till 2027 eller 2039. Fysisk påverkan av bebyggelse är undantaget från bedömning på grund av tätortsbebyggelse. Förutom påverkan på konnektivitet, morfologiskt tillstånd och hydrologisk regim är koppar utpekade som särskilt förorenande ämne. Sedimentprovtagning i Stångån 2017 visade på mycket höga halter av koppar, vilket har påverkat klassningen till måttlig. Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status utifrån samma faktorer som för Tinnerbäcken.

## Trafik och angöring

### Gatunät och biltrafik

Tinnisområdet nås från huvudbilvägnätet via Hamngatan i öster och Lasarettsgatan i söder. Området ansluter via Snickaregatan och Repslagaregatan till stadskärnans gatunät. Inom området kommer gatunätet utgöras av Snickaregatan i öster, Folkungaallén i söder, Emriks gata i väster och Torkelbergsgatan i norr. Genom detaljplanens genomförande kommer Snickaregatans sträckning justeras. Gatan kommer förlängas och kopplas samman genom området.



Bild: Bilvägnät ur Trafikplan för Linköpings innerstad (2022)

## Gång- och cykeltrafik

I *Trafikplan för Linköpings innerstad (2022)* anges Snickaregatan och Torkelbergsgatan som delar i huvudcykelnätet. Det innebär bland annat att det ska gå snabbt och lätt att cykla på dessa gator. Linjestäckningen ska vara gen och hinderfri.

Folkungaallén samt Emriks gata anges som lokala cykelstråk.

Genom Snickaregatans förlängning blir Tinnisområdet än mer välanslutet till Linköpings cykelvägnät.

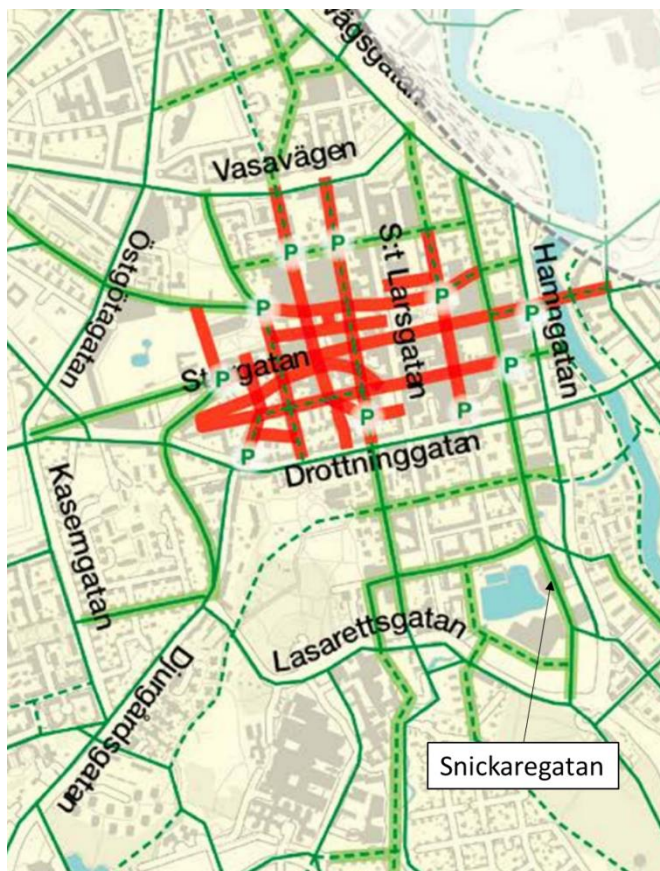


Bild: Huvudcykelnät ur Trafikplan för Linköpings innerstad (2022)

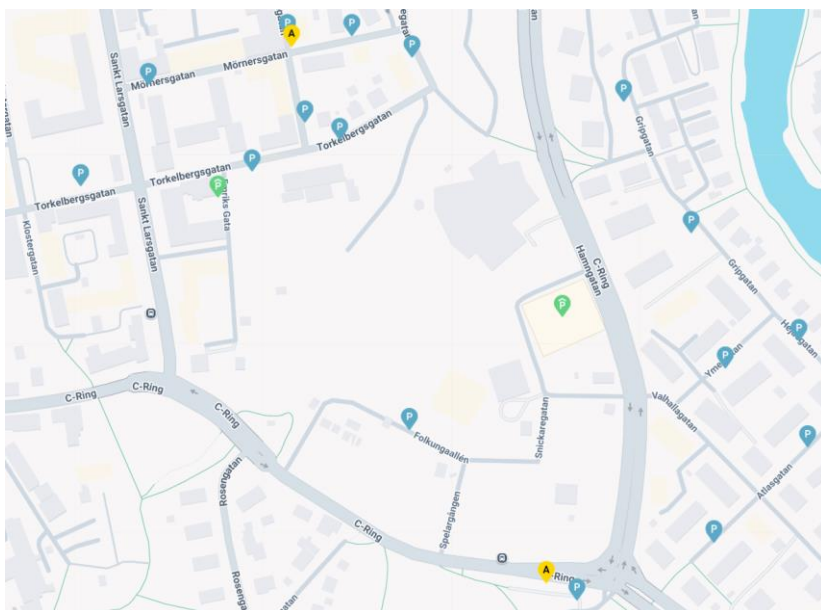
## Kollektivtrafik

Hamngatan och Lasarettsgatan är utpekade som viktiga stråk för kollektivtrafik i *Trafikplan för Linköpings innerstad (2022)*. Hamngatans omformning innebär att en ny busshållplats kommer anläggas närmare Tinnisområdet, intill det nya kvarter som ska byggas inom Folkungavallen etapp 2. Det finns även en befintlig busshållplats på St Larsgatan i närheten av området. En hållplats tas dock bort i och med att Folkungavallen etapp 1 genomförs. Sammantaget är planområdet väl anslutet till kollektivtrafik.

## Parkering och angöring

Befintlig cykelparkering finns vid entrén till Tinnerbäcksbadet och utomhusbassängen.

Bilparkering för besökare och anställda till området hänvisas till befintliga parkeringsanläggningar i området som P-hus Neptunus, Tinnis parkeringshus, Badvakten och Diakonen.



*Bild: Parkeringsmöjligheter för bil i närheten av Tinnis, sammanlagt ca 750 platser inom kartbilden, exklusive gatuparkering. Grön markering anger parkeringshus. (Karta från Dukaten).*

## Avfallshantering

Tekniska Verken i Linköping AB ansvarar för avfallshantering i staden. Fastighetsägaren ansvarar för att hantering av avfall kan ske enligt Tekniska Verken i Linköping AB riktlinjer avseende utformning av utrymmen, framkomlighet för hämtningsfordon m.m.

Avfallshantering med infart från Torkelbergsgatan finns idag i anslutning till utomhusbadet. Då badsjön anläggs kommer det att bli mer avfall från papperskorgar med mera runt badsjön. Detta behöver samlas i container/avfallstation i direkt anslutning till gata så att tömningsfordon ej behöver köra in bland badgäster.

## Sociala aspekter

### Plats för alla

I en stad ska det finnas jämlika, jämställda, tillgängliga och trygga platser där alla känner sig välkomna och inkluderade oavsett kön, ålder, bakgrund, funktion, förutsättningar, livsstil eller socioekonomi.

Ett av stadsutvecklingsprojektets effektmål är att förutsättningarna finns för att området som helhet blir attraktivt, tryggt och tillgängligt. Detaljplanen möjliggör att Tinnis fortsatt kan vara en lättillgänglig målpunkt för Linköpings alla medborgare. Detta genom att området gestaltas med olika ytor för aktiviteter och rekreation.

## Barnperspektiv

Enligt FNs barnkonvention definieras ett barn som varje människa under 18 år.

Tinnisområdet är ett område där möjlighet finns för barn att leka och röra på sig tillsammans med kompisar eller hela familjen. Barnpool, sprut- och rutschlek och en badsjö med olika vattendjup ger barn möjlighet att utmanas och leka på olika nivåer. Utformningen sker därför i hög grad utifrån barnens villkor. Områdets läge innebär möjlighet att nå det med cykel och kollektivtrafik, vilket gynnar barn som nått en ålder där de på egen hand kan använda sådana färdmedel.

Ett PM *Konsekvenser för barn* har sammanställts inom planarbetet för att analysera vilka möjligheter och konsekvenser för barn som medföljer omdaning av Tinnisområdet. Analysen och de rekommendationer som följer av den beaktas i det fortsatta arbetet.

## Jämställdhet

Särskild hänsyn tas vid utformningen av Tinnisområdet för att skapa miljöer som tilltalar både kvinnor och män, flickor och pojkar utifrån att det finns en variation av aktiviteter och platser.

## Sammanhållen stad

En sammanhållen stad är en stad som genom sina stråk, vägnät, målpunkter och parker är väl sammanvävd och saknar fysiska eller mentala barriärer.

Del av Snickaregatan kommer att utgöra ett av stadens huvudcyklestråk.

Parkstråket genom Tinnisområdet kommer innebära att ett sammanhängande park- och gångstråk kommer bildas längs Tinnerbäcken från Stångån till Eklandskapet.

## Möten och samspel

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

Tinnisområdet utgör en av stadens främsta mötesplatser. Området gestaltas inkluderande och för ett stort antal aktiviteter utöver bad.

## Identitet

Området är sedan lång tid tillbaka en plats som medborgarna förknippar med Linköping på ett positivt sätt. Därmed har platsen redan en stark identitet. Det är viktigt att den nya utformningen förvaltar det arvet. Tinnisområdet planeras därför bli ett område som gestaltas utifrån en hög ambitionsnivå både utifrån funktion och arkitektonisk kvalitet, med omsorg om platsens historia. Funktionen badsjö bibehålls samtidigt som Tinnerbäcken som en gång i tiden löpte synlig genom området åter förläggs till ytan som en del i den rekreativa miljön.

## Hälsofrämjande miljöer

En stad behöver innehålla hälsofrämjande miljöer, det vill säga gröna och blåa miljöer med rekreativa inslag som har en positiv inverkan på människors fysiska och psykiska hälsa.

Tinnisområdet kommer vara ett område för lek och rörelse med en mängd olika aktiviteter.

## Delaktighet

Delaktighet handlar om att öppna upp och bjuda in fler i samhällsplaneringsprocessen genom att låta de som känner platsen bäst och sedan ska använda den vara delaktiga.

Omdaning av Tinnisområdet sker under stort intresse från allmänheten. Förslag har samråtts i olika skeden, omskrivits och debatterats i den lokala pressen, samt behandlats politiskt.

# Tidigare kommunala ställningstaganden

*I detta kapitel beskrivs tidigare kommunala ställningstaganden som är aktuella för planområdet och om detaljplanen är i enlighet med översiktsplanen.*

## Översiktsplan

Aktuellt område omfattas av Översiktsplan för staden Linköping (juni 2010) och är markerat som "idrottsområde". I Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (tematiskt tillägg till översiktsplanen antaget mars 2016) markeras Tinnerbäcksstråket som ett rekreativt samband. Snickaregatans förlängning genom området markeras som ett strategiskt stråk. Översiktsplanens och det tematiska tilläggets ställningstaganden bedöms vara aktuella inom planområdet. Detaljplanen bedöms vara förenlig med Linköping kommuns översiktsplan.

## Planprogram

"Detaljplaneprogram i Innerstaden för Folkungavallen" som godkändes av samhällsbyggnadsnämnden i februari 2016 anger nytt läge för Tinnerbäcken och ny strand vid Tinnerbäcksbadet. Planprogrammet är en utgångspunkt för detta detaljplaneförslag.

## Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

Aktuellt planområde omfattas sedan tidigare av fyra detaljplaner:

För den gamla simhallen gäller detaljplan 1179 som anger markanvändning N1 (friluftsbad), Y1 (simhall), Y2 (sportanläggning) och P (parkering) i aktuell del. Detaljplanen vann laga kraft 1998.

För Snickaregatans förlängning i norr berörs detaljplan 752 som anger markanvändning Rb (friluftsbad) och Gata. Planen vann laga kraft 1986.

Den del som planeras att utgöra användning NATUR sydost om sporthallen omfattar del av detaljplan 1166. Detaljplanen anger användning Y (Idrott) i aktuell del. Planen vann laga kraft 1997.

En mindre del går in på detaljplan 1450 i väster. Planen anger N1 (friluftsbad) i aktuell del. Planen vann laga kraft 2010-02-01.



*Bild: Befintliga detaljplaner i området markerade med lila linjer och plangräns för aktuellt detaljplaneförslag markerade med svart streckad linje. (Karta från Linköpings kommun).*

## Planbesked

Beslut om positivt planbesked fattades av samhällsbyggnadsnämnden 2022-03-23.

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap). Motivet till ställningstagandet grundas på att planförslaget ger positiva konsekvenser för de ekologiska faktorer som berörs och att det inte påverkar kulturmiljön i någon betydande grad.

# Planeringsunderlag

*I detta kapitel listas samtliga underlag som använts i planarbetet.*

## Handlingar framtagna av Linköpings kommun

Översiktsplan för staden Linköping, 2010

Arkitekturprogram för Linköpings innerstad 2017

Utvecklingsplan för Linköpings innerstad 2016

Riktlinjer för parkering, 2023

Översiktlig skyfallskartering, 2022

Övergripande luftkartläggning, 2022

Åtgärdsprogram för luftkvalitet, 2024

Trafikplan för Linköpings innerstad, 2022

MKB av Tinnerbäckens kulvert till detaljplan för Innerstaden 1:11 m.fl. (Ny simhall), 2017

Planprogram för Folkungavallen, 2016

PM Konsekvenser för barn, detaljplan för Innerstaden 1:11 m.fl. (Tinnis), 2025

## Handlingar framtagna av konsult

Dagvatten- och skyfallsutredning Folkungavallen etapp 2 - Detaljplan Innerstaden 1:11 m fl. samt Snickaregatan, Structor, 2025-03-21

Förprojektering bäckstråk - granskningshandling, MVG, 2025-06-13

Förprojektering gata bro - granskningshandling, Tyréns, 2025-06-13

Geoteknisk utredning Tinnisområdet i Linköping, Mitta, 2025-06-12

PM Tinnerbäckens Badsjö - Badvattenrening, Norconsult, 2021

Skyfallsanalys Folkungavallen, DHI, januari 2018

Folkungavallen, Linköping – Kulturmiljöunderlag för ny detaljplan, Reuter Metelius, 2017-08-01

Naturvärdesinventering och trädinventering på Folkungavallen, Fennicus natur, 2016



