

Detaljplan i Skäggetorp för del av Gåsen 3 med flera (Skattegården)

Planbeskrivning



Antagandehandling

Datum: 2025-09-10

Diarienummer: Sbn 2017–233

Påbörjad: 2017-09-20

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
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Grundkarta
- 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 (2017-09-20). Detaljplanen har handlagts med standardförfarande.

Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet är beläget i Skäggetorp, cirka tre kilometer från Linköpings centrum. Området är cirka 2,4 hektar stort och består idag av mark som används för parkering och garage, kör- och angöringsytor, gångbanor samt två mindre grönytor. Planområdet omfattar gatorna Skattegården norra och Skattegården södra och avgränsas i öster av Nygårdsvägen.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse och främja en blandning av bebyggelseformer genom att tillföra radhus. Planen ska skapa förutsättningar för en bebyggelsestruktur som anpassas till det befintliga bostadsområdet vad gäller skala och form, samtidigt som släpp mellan byggnader bevaras och gena stråk för de boende säkerställs.

Planen syftar också till att säkerställa allmänhetens rörelsefrihet mellan det centrala parkområdet i Skäggetorps mitt och Nygårdsvägen. Dessutom ska planen möjliggöra en fastighetsreglering mellan privat och kommunal mark för att gång- och cykelvägen längs Nygårdsvägen i sin helhet ska ingå i den kommunala fastigheten.

Detaljplanen innebär en utbyggnad av cirka 100 bostäder i flerbostadshus och radhus.

Detaljplanen stämmer väl med Översiktsplan för staden Linköping från 2010.

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

Detaljplanens genomförandetid är 5 år. En utbyggnad av området planeras preliminärt att starta under 2026 och avslutas under 2030. Inledningsvis planeras utbyggnad av radhusen, när väsentlig infrastruktur finns på plats. Flerbostadshusen planeras i en etapp efter att radhusen är färdigställda.

Innehållsförteckning

Om detaljplanen	2
<i>Vilka handlingar består detaljplanen av?.....</i>	<i>2</i>
<i>Vad är en detaljplan?</i>	<i>2</i>
<i>Hur ser detaljplanens process ut?</i>	<i>2</i>
Sammanfattning av detaljplanen	3
Beskrivning av detaljplanen	6
<i>Detaljplanens syfte</i>	<i>6</i>
<i>Omfattning, lokalisering och befintlig markanvändning</i>	<i>6</i>
<i>Stadsbyggnadsidé.....</i>	<i>8</i>
<i>Detaljplanens huvuddrag</i>	<i>8</i>
<i>Genomförandetid och huvudmannaskap.....</i>	<i>12</i>
<i>Avvägningar och hänsyn till motstående intressen.....</i>	<i>12</i>
<i>Prövning enligt annan lagstiftning</i>	<i>12</i>
Motiv till detaljplanens regleringar.....	13
<i>Allmän plats.....</i>	<i>13</i>
<i>Kvartersmark.....</i>	<i>13</i>
Genomförandefrågor	19
<i>Organisatoriska frågor</i>	<i>19</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	<i>20</i>
<i>Ekonomiska frågor</i>	<i>25</i>
<i>Tekniska-/anläggningsfrågor</i>	<i>26</i>
<i>Prövning enligt annan lagstiftning</i>	<i>28</i>
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	29
<i>Fysisk miljö.....</i>	<i>29</i>
<i>Trafik och angöring</i>	<i>37</i>
<i>Sociala aspekter.....</i>	<i>43</i>
<i>Miljö- och riskfaktorer</i>	<i>45</i>
<i>Förenlighet med Miljöbalken.....</i>	<i>51</i>

Tidigare kommunala ställningstaganden	53
<i>Översiktsplan</i>	<i>53</i>
<i>Planprogram.....</i>	<i>53</i>
<i>Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.</i>	<i>54</i>
<i>Planbesked.....</i>	<i>54</i>
<i>Undersökning om betydande miljöpåverkan</i>	<i>54</i>
Planeringsunderlag	55
<i>Handlingar framtagna av Linköpings kommun.....</i>	<i>55</i>
<i>Handlingar framtagna av konsult</i>	<i>55</i>

Beskrivning av detaljplanen

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

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse och främja en blandning av bebyggelseformer genom att tillföra radhus. Planen ska skapa förutsättningar för en bebyggelsestruktur som anpassas till det befintliga bostadsområdet vad gäller skala och form, samtidigt som släpp mellan byggnader bevaras och gena stråk för de boende säkerställs.

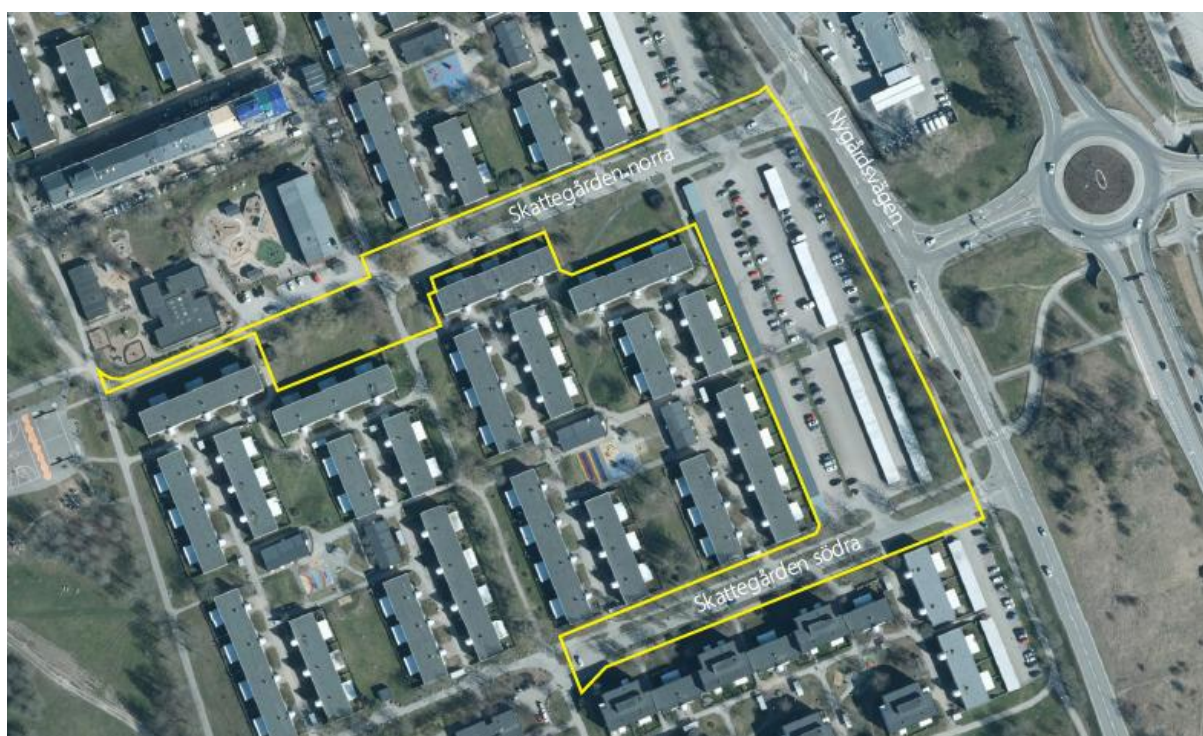
Planen syftar också till att säkerställa allmänhetens rörelsefrihet mellan det centrala parkområdet i Skäggetorps mitt och Nygårdsvägen. Dessutom ska planen möjliggöra en fastighetsreglering mellan privat och kommunal mark för att gång- och cykelvägen längs Nygårdsvägen i sin helhet ska ingå i den kommunala fastigheten.

Omfattning, lokalisering och befintlig markanvändning

Planområdet är beläget i Skäggetorp, cirka tre kilometer från Linköpings centrum. Området är cirka 2,4 hektar stort och består idag av mark som används för parkering och garage, kör- och angöringsytor, gångbanor samt två mindre grönytor. Planområdet omfattar gatorna Skattegården norra och Skattegården södra och avgränsas i öster av Nygårdsvägen. Fastigheterna Gåsen 3 och 8 ägs av AB Stångåstaden och fastigheten Gåsen 9 ägs av Lejonfastigheter AB.



Planområdets läge i Skäggetorp.



Ortofoto som visar planområdet.

Stadsbyggnadsidé

De stadsbyggnadsprinciper som eftersträvas och ska sammanvägas i detta arbete är:

- Bebyggelsen ska skapa ökad orienterbarhet och variation.
- Bebyggelsen ska tillföra området nya bebyggelsetyper.
- Kopplingar för gång- och cykeltrafik, där människor ges rörelsefrihet genom området.
- Ny bebyggelse tillåts vara utmärkande, men ska samtidigt samspela med befintlig bebyggelse för att värna lokala kvaliteter och stadsdelens historiska karaktär.
- De nya bostäderna ska organiseras så att de boende har tillgång till en privat skyddad gård.
- Ny bebyggelse ska präglas av hög kvalitet och utstråla beständighet.

Detaljplanens huvuddrag

Kvartersmark



Situationsplan som redovisar den föreslagna bebyggelsen. I västra delen föreslås sju radhus och i östra delen tre flerbostadshus och sex radhus. Planområdet illustreras med rosa linje (Sweco, 2025-03-31)

Planområdet omfattar kvartersmark för bostadsändamål (B) och transformatorstation (E₁).

Detaljplanen möjliggör en förtätning med flerbostadshus och radhus på ytor som idag används för parkering och garage. Största delen av den föreslagna bebyggelsen planeras att uppföras på den befintliga parkeringsytan, vilket innebär att de flesta garagelängorna kommer att rivas. Två flerbostadshus i fyra våningar föreslås placeras utmed Nygårdsvägen. Söder om dessa föreslås sex radhus i två våningar uppdelat i två huskroppar. Tillsammans med ett flerbostadshus i fem våningar i norr formas en skyddad bostadsgård för de boende. På bostadsgården möjliggörs uppförande av komplementbyggnader såsom miljöhus och cykelförvaring. I nordvästra delen av planområdet föreslås en länga med sju radhus i två våningar.

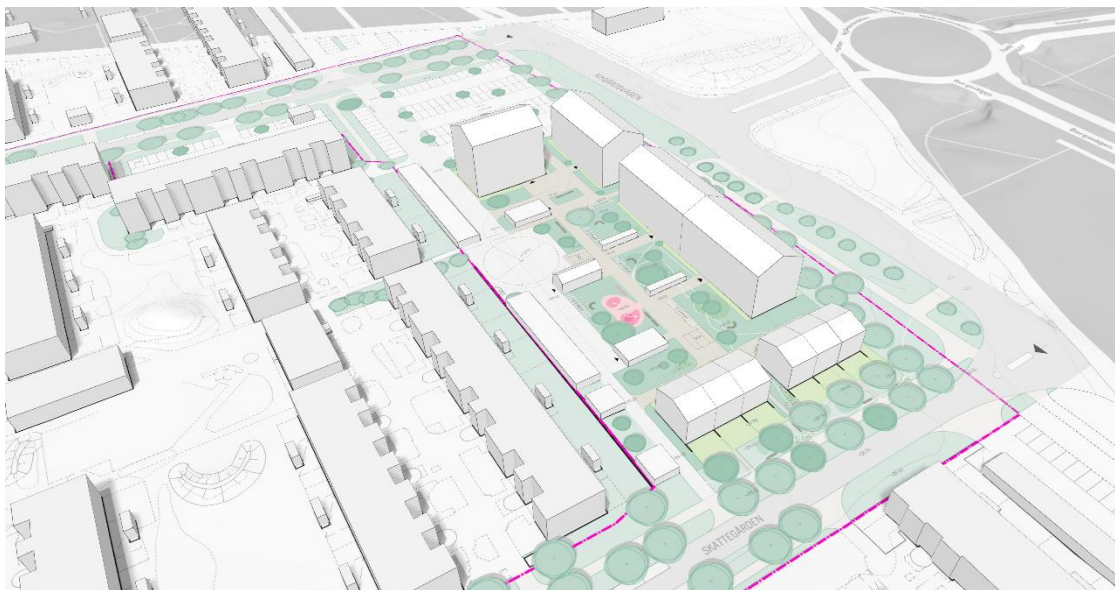
Totalt föreslås cirka 100 bostäder, varav 13 radhus. Syftet med radhusen är att tillföra en boendeform som idag saknas i Skäggetorp. Flerbostadshusen planeras att upplåtas som hyresrätter. Radhusen planeras att upplåtas med en hyrköpsmodell, vilket innebär att hyresgäster först hyr sitt radhus och att de senare får möjlighet att köpa bostaden.

Detaljplanen reglerar att det endast får uppföras radhus på de platser där radhus föreslås. På de platser där flerbostadshus föreslås är det däremot tillåtet att uppföra flerbostadshus eller radhus.

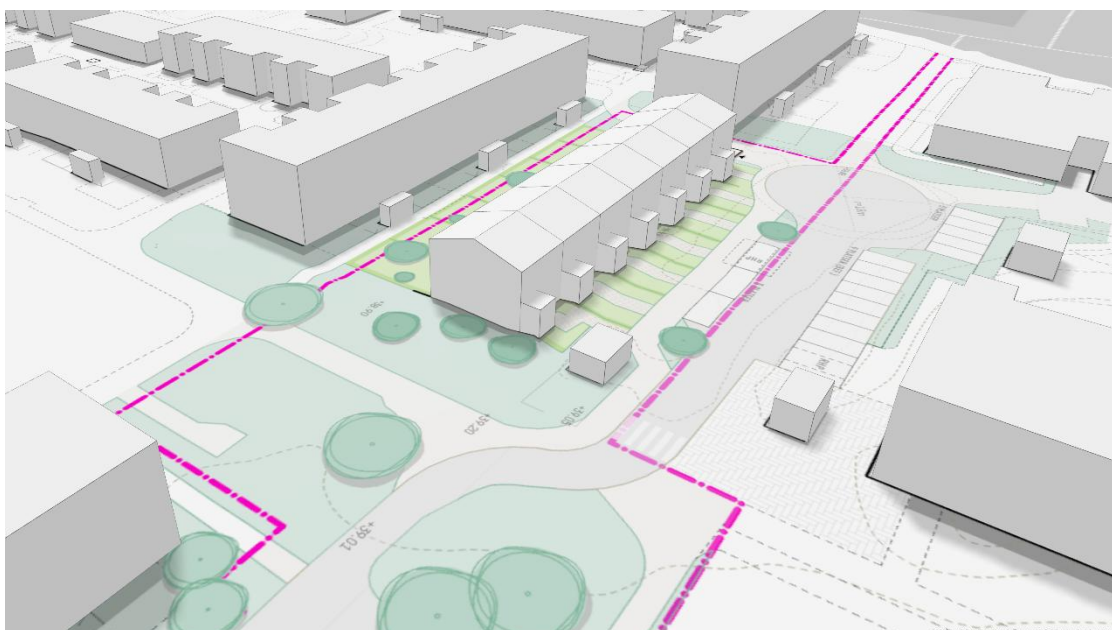
Den föreslagna bebyggelsen bygger vidare på områdets befintliga struktur vilket förstärker stadsrummets orienterbarhet och läsbarhet. De nya bostäderna ska anpassas till befintlig bebyggelse i skala och struktur men samtidigt tillföra en variation till området genom ett modernare uttryck. Den nya bebyggelsen ska bidra till ökad orienterbarhet, variation i området och att den befintliga, något homogena bebyggelsen kompletteras med en ny årsring. Inom planområdet finns flera trädalléer längs gatorna som ska bevaras.



3D-vy sett söderifrån som visar radhus som vetter mot Skattegården södra och flerbostadshus i fyra våningar längs med Nygårdsvägen (Sweco, 2024-09-27)



3D-vy sett från söder (Sweco, 2025-03-31)



3D-vy sett från öster som visar radhusen vid Förskolan Skattegården (Sweco, 2025-03-31)

Fasader mot Nygårdsvägen föreslås ha en sammanhållen färgskala och utformas i puts, trä eller tegel med ljusa varma färger. Mot bostadsgården föreslås en något friare gestaltning där volymerna kan variera i färg och/eller material, samtidigt som de samspelar med varandra. För radhusen föreslås en större variation där exempelvis fasadfärg kan variera mellan varje enhet. Komplementbyggnader avses ha en gemensam gestaltning med återkommande material och uttryck.



*Fasadillustration som visar exempel på färgsättning för föreslagna radhus
(Sweco, 2025-03-31)*



Fasadillustration sett från Nygårdsvägen (Sweco, 2025-03-31)

Entréer placeras i huvudsak mot bostadsgårdarna. Radhusen har entréer som vetter mot norr och privata trädgårdar i söder. Radhusen kan även nå från trädgårdssidan vilket bidrar med aktivitet till intilliggande stadsrum. Planen möjliggör uteplatser för lägenheter på bottenvåningar där området närmast fasad kan användas som privata trädgårdar. Privata uteplatser ska dock undvikas utmed Nygårdsvägen med hänsyn till trafikbuller.

Bebyggelsestrukturen bidrar till att bibehålla Skäggetorps karaktär med gena gång- och cykelstråk genom bostadskvarteren. Släpp mellan flerbostadshusen gör det bland annat möjligt att på ett enkelt sätt nå busshållplatserna vid Nygårdsvägen. Ett befintligt gångstråk bevaras som korsar bostadsgården i öst-västlig riktning och kopplar an till intilliggande bostadskvarter. Vid radhusen i nordväst ska utrymme för ett gångstråk sparas mellan radhusens trädgårdar och de befintliga bostädernas uteplatser.

Del av befintlig parkeringsyta ska bevaras och byggas om. Befintliga garagelängor planeras att rivas och två nya carportlängor föreslås. En ny parkeringsyta tillåts anläggas på en befintlig gräsyta för att tillgodose parkeringsbehovet för befintliga och nya bostäder. Parkering för boende ska i första hand lösas på de gemensamma, samlade parkeringsytorna. Vid behov finns möjlighet att ordna kantstensparkerings längs gatorna.

En planbestämmelse om allmännyttig gång- och cykeltrafik (x_1) införs i plankartan för att säkerställa allmänhetens tillgång till passage över kvartersmarken i öst-västlig riktning, från Nygårdsvägen, längs Skattegården norra, till Skäggetorps centrala parkområde i väster.

Inom planområdet finns en befintlig transformatorstation i nordväst som ska vara kvar. Detaljplanen möjliggör dessutom uppförande av ytterligare en transformatorstation i södra delen av området.

Allmän plats

I planområdets östra del ingår en mindre del allmän plats (GATA) i syfte att möjliggöra en fastighetsreglering för att anpassa fastighetsgränsen mellan den privata marken och den kommunala gång- och cykelbanan. Detta då gång- och cykelbanan i dagsläget ligger delvis inom kvartersmark. Inga åtgärder planeras inom allmän plats i samband med planens genomförande.

Genomförandetid och huvudmannaskap

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

Den allmänna platsmarken inom planområdet berörs inte av genomförandet.

Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

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

Det allmänna intresset av nya bostäder och tillhörande anläggningar har ansetts väga tyngre än det allmänna intresset av bevarande av de två biotopskyddade träden som föreslås tas ner. Behovet att ta ner träden uppstår till följd av att en ändamålsenlig angöringsväg behöver ordnas samt att viss anpassning av markhöjder behöver göras för att minska översvämningsrisken.

Byggnadernas höjd, skala och gestaltning har anpassats för att passa in i området, och samtidigt bidra med en ny årsring. Den befintliga bebyggelsen bedöms inte påverkas i någon större utsträckning av ett genomförande av den nya detaljplanen.

Ny bebyggelse kommer att ta i anspråk vissa parkeringsytor och grönytor i området. Det allmänna intresset av att utveckla Skäggetorp genom att tillskapa nya bostäder har ansetts väga tyngre än det enskilda intresset av dessa ytor. Bedömningen görs att det kommer att finnas tillräcklig tillgång till parkeringar och grönområden i området för att motsvara behovet.

Prövning enligt annan lagstiftning

Genomförandet av planen innebär att två träd i biotopskyddade alléer behöver tas ned och ersättas. Åtgärderna kräver att dispens från biotopskyddet söks och medges. En ansökan om dispens skickades till Länsstyrelsen i samband med plansamrådet.

Planområdet omfattas av ett markavvattningsföretag för vilket det pågår en separat process som syftar till att upphäva det. Avveckling av markavvattningsföretag beslutas av mark- och miljödomstolen. Genomförandet påverkas inte av markavvattningsföretaget.

Motiv till detaljplanens regleringar

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

Allmän plats

Användningsbestämmelser

Gata (GATA)

Användningen syftar till att säkerställa en befintlig kommunal gång- och cykelväg längs Nygårdsvägen som allmän plats. För att underlätta driften har användningsgränsen dragits cirka 1 meter utanför gångbanans kant.

Kvartersmark

Användningsbestämmelser

Bostäder (B)

Användningen har använts då det är i linje med planens syfte att förtäta i ett redan befintligt bostadsområde. I användningen ingår även mark för bostadskomplement, rörelsestråk och parkering.

Transformatorstation (E₁)

Användningen syftar till att säkra mark för en befintlig samt för en ny transformatorstation.

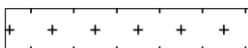
Egenskapsbestämmelser

Begränsning av markens utnyttjande



- Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen syftar till att reglera förhållandet mellan bebyggd miljö och utemiljö för att säkerställa utrymme för exempelvis framkomliga stråk, bostadsgårdar, körytor, parkering och dagvattenhantering. Markparkering får anordnas där så anges med bestämmelse n₂.



- Marken får endast förses med fristående komplementbyggnader för bostadskomplement såsom cykelförråd och miljöhus, samt andra anläggningar än byggnader såsom skärmtak, stödmur och plank. Marken får inte användas för parkering, med undantag för parkering för rörelsehindrade.

*Bestämmelsen syftar till att säkerställa utrymme för en bostadsgård med plats för lek och samvaro och komplementbyggnader med funktioner som är till för de boende.
Bestämmelsen möjliggör även att parkering för rörelsehindrade går att ordna inom 25 meter från alla huvudentréer.*

ö₁ - Marken får endast förses med komplementbyggnad såsom garage, carport och förråd.
(Bestämmelsen begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra att garage, carport, förråd eller liknande komplementbyggnader kan uppföras på delar av parkeringsytorna som inte omfattas av u-område och på lämpliga platser i anslutning till bostadsgården.

ö₂ - Marken får inte förses med byggnad. (Bestämmelsen begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnader inte uppförs som begränsar åtkomst till ledningar inom u-området.

Höjd på byggnadsverk

h₁ - Högsta nockhöjd är 4 meter.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa byggrätt för ett befintligt miljöhus samt att reglera att komplementbyggnader får uppföras i en lämplig skala.

h₂ - Högsta nockhöjd är 50 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen syftar till att styra bebyggelsens skala i förhållande till omgivande bebyggelse och stadsrum. Höjden motsvarar två våningar. Planen medger en marginal på 1 meter i höjd för att möjliggöra en flexibilitet i hur taken kan utformas.

h₃ - Högsta nockhöjd är 57 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen syftar till att styra bebyggelsens skala i förhållande till omgivande bebyggelse och stadsrum. Höjden motsvarar fyra våningar.

Planen medger en marginal på ca 1,5 meter i höjd som till exempel kan användas för att bygga med trästomme eller för alternativa utformningar av entréplan.

h₄ - Högsta nockhöjd är 60 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen syftar till att styra bebyggelsens skala i förhållande till omgivande bebyggelse och stadsrum. Höjden motsvarar fem våningar.

Planen medger en marginal på ca 1,3 meter i höjd som till exempel kan användas för att bygga med trästomme eller för alternativa utformningar av entréplan.

Markens anordnande och vegetation

n₁ - Marken får inte användas för parkering.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att ytorna är tillgängliga för viktiga funktioner i utemiljön såsom bostadsgårdar för lek och utevistelse, dagvattenhantering, körytor, alléer samt för rörelsestråk för fotgängare.

n₂ - Parkering får anordnas.

Bestämmelsen syftar till att styra att parkering endast anordnas där det bedömts lämpligt.

n₃ - Träd får endast fällas av naturvårds- eller säkerhetsskäl. Åtgärder som kan skada träd inklusive krona och rotsystem får inte vidtas.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att befintliga värdefulla träd samt alléträd som omfattas av generellt biotopskydd bevaras.

n₄ - Yta ska reserveras för lek eller utevistelse.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa utrymme för bostadsgård med möjligheter till lek och utevistelse.

Varje radhusenhet ska ha tillgång till enskild uteplats.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att radhusen har möjlighet till uteplatser på egen tomt.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

x₁ - Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att allmänheten har möjlighet att röra sig över kvartersmark mellan parkområdet väster om planområdet och Nygårdsvägen.

u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. (Bestämmelsen begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Bestämmelsen syftar till att säkerställa åtkomst till befintliga och framtida underjordiska ledningar.

Skydd mot störningar

m₁ - Bullerskärm med en höjd av 3 meter över anslutande marknivå ska finnas i egenskapsgräns mot Nygårdsvägen. Bullerskärmen ska ansluta till fasad på bostadsbyggnad i norr.

Bestämmelsen syftar till att en bullerskärm ska uppföras öster om radhusen för att minska trafikbuller från Nygårdsvägen.

Takvinkel

Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 20 grader.

Bestämmelsen syftar till att bostadsbebyggelsen ska ha en enhetlig takutformning. Takvinkeln tillsammans med angiven nockhöjd styr att det inte går att uppföra fler våningar än förslaget visar.

Största takvinkel för flerbostadshus är 35 grader.

Bestämmelsen syftar till att bostadsbebyggelsen ska ha en enhetlig takutformning. Takvinkeln tillsammans med angiven nockhöjd styr att det inte går att uppföra fler våningar än förslaget visar.

Största takvinkel för radhus är 45 grader.

Bestämmelsen syftar till att radhusen ska ges möjlighet till en något mer flexibel takutformning jämfört med flerbostadshusen. Takvinkeln tillsammans med angiven nockhöjd styr att det inte går att uppföra fler våningar än förslaget visar.

Utformning

f₁ - Endast radhus

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra radhusbebyggelse. Bestämmelsen bidrar till att uppfylla planens syfte om att främja en blandning av bebyggelseformer i stadsdelen.

f₂ – Radhus ska utformas som två byggnadskroppar med ett släpp mellan.

Bestämmelsen syftar till att ett släpp ska finnas mellan byggnadskropparna för att möjliggöra passage samt flödesväg för vatten vid skyfall.

f₃ - Fasader mot Nygårdsvägen ska utformas i puts, trä eller tegel i ljusa varma färger.

Bestämmelsen syftar till att fasader mot gatan ska ha en enhetlig gestaltning.

Balkong får skjuta ut maximalt 1,5 m över egenskapsgräns som vetter mot Nygårdsvägen.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att balkonger inte kommer i konflikt med befintliga alléträd längs med Nygårdsvägen.

Balkonger får inte anordnas på husgavel i gårdsöppning med minsta breddmått mindre än 12 m.

Bestämmelsen syftar till att skapa en öppen bebyggelsestruktur med rörelsestråk mellan byggnadsvolymer samt att minska insyn mellan lägenheter.

Utförande

b₁ - Minst 10 % av marken ska vara genomsläpplig.

Bestämmelsen syftar till att reglera att mark behålls genomsläpplig för att möjliggöra infiltration av dagvatten.

b₂ - Minst 25 % av marken ska vara genomsläpplig.

Bestämmelsen syftar till att reglera att mark behålls genomsläpplig för att möjliggöra infiltration av dagvatten.

b₃ - Lägsta färdig golvnivå är +40 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen syftar till att förhindra översvämning och minimera risk för skada på bostadsbebyggelsen vid skyfall.

B₄ - Lägsta färdig golvnivå är +39,7 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen syftar till att förhindra översvämning och minimera risk för skada på bostadsbebyggelsen vid skyfall.

b₅ - Lägsta färdig golvnivå är +39,6 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen syftar till att förhindra översvämning och minimera risk för skada på bostadsbebyggelsen vid skyfall.

B₆ - Lägsta färdig golvnivå är +39,5 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen syftar till att förhindra översvämning och minimera risk för skada på bostadsbebyggelsen vid skyfall.

Källare får inte finnas.

Bestämmelsen syftar till att reglera att källare inte ska anläggas. Källare bedöms inte lämpligt på grund av översvämningsrisk samt grundvattennivåer.

Utnyttjandegrad

e₁ - Största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnad är 650 kvm

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en utnyttjandegrad som liknar de illustrationer som tagits fram under planprocessen, samtidigt som viss marginal medges för att möjliggöra att mindre tillbyggnader kan tillkomma. Ytan som bestämmelsen gäller inom möjliggör en viss flexibilitet i byggnadens placering inom egenskapsområdet.

e₂ - Största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnad är 550 kvm

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en utnyttjandegrad som liknar de illustrationer som tagits fram under planprocessen, samtidigt som viss marginal medges för att möjliggöra att mindre tillbyggnader kan tillkomma. Ytan som bestämmelsen gäller inom möjliggör en viss flexibilitet i byggnadens placering inom egenskapsområdet.

e₃ - Största bruttoarea är 1400 m². Inglasade balkonger ej inräknade.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en utnyttjandegrad som liknar de illustrationer som tagits fram under planprocessen. Bestämmelsen anger maximal omfattning för bebyggelsen med hänsyn till platsens förutsättningar. Inglasning av balkonger undantas för att möjliggöra sådana åtgärder utan att påverka huvudbyggnadsvolymen.

e₄ - Största bruttoarea är 1500 m². Inglasade balkonger ej inräknade.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en utnyttjandegrad som liknar de illustrationer som tagits fram under planprocessen. Bestämmelsen anger maximal omfattning för

bebyggelsen med hänsyn till platsens förutsättningar. Inglasning av balkonger undantas för att möjliggöra sådana åtgärder utan att påverka huvudbyggnadsvolymen.

e₅ - Största bruttoarea är 3000 m². Inglasade balkonger ej inräknade.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en utnyttjandegrad som liknar de illustrationer som tagits fram under planprocessen. Bestämmelsen anger maximal omfattning för bebyggelsen med hänsyn till platsens förutsättningar. Inglasning av balkonger undantas för att möjliggöra sådana åtgärder utan att påverka huvudbyggnadsvolymen.

Största sammanlagda bruttoarea för inglasade balkonger är 1000 kvm. Gäller flerbostadshus.

Syftet med bestämmelsen är att reglera inglasning av balkonger separat från byggnadskroppens bruttoarea. Genom att specificera en maximal sammanlagd bruttoarea för inglasade balkonger tydliggörs att sådana inglasningar tillåts utan att påverka den tillåtna byggrätten.

Största sammanlagda byggnadsarea per radhustomt är 90 kvm.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en likvärdig fördelning av byggrätten mellan radhustomterna.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för fällning av träd eller andra åtgärder på träd som omfattas av egenskapsbestämmelse n₃.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att befintliga värdefulla träd samt alléträd bevaras.

Marklov krävs även för att ändra markens genomsläpplighet i strid med den lägsta tillåtna procentandel genomsläpplighet som anges i bestämmelserna b₂ och b₃.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att möjligheten till fördröjning av dagvatten inte försämras.

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

Detaljplanen är framtagen genom ett standardförfarande.

Tidplan för detaljplanen

Samråd	Kvartal 4 2024
Granskning	Kvartal 2 2025
Antagande	Kvartal 3 2025
Laga kraft, tidigast	Kvartal 4 2025

Tidplan för genomförandet

Genomförandet av detaljplanen börjar när detaljplanen får laga kraft. Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark sånär som en liten remsa i öster. Inga åtgärder planeras inom allmän plats. Kvartersmark planeras att byggas ut mellan kvartal 1 2026 och kvartal 4 2030. Observera att tidplanen är preliminär och kan komma att ändras.

Kvartersmarken planeras först att bebyggas med radhus efter att väsentlig infrastruktur finns utbyggd. Flerbostadshusen planeras i en etapp efter att radhusen är färdigställda.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

Detaljplanen omfattar en liten remsa allmän plats i öster, som hör till gång- och cykelvägen och planläggs som allmän plats gata. Kommunen är huvudman för allmän plats.

Kvartersmark

Detaljplanen omfattar kvartersmark för bostadsändamål (B). Fastighetsägarna ansvarar för utbyggnad och skötsel av denna kvartersmark inom planområdet.

Detaljplanen omfattar även kvartersmark för ändamålet teknisk anläggning (E₁). Inom detta område finns en transformatorstation sedan tidigare. Genom aktuell detaljplan läggs ännu ett

område ut för ändamålet teknisk anläggning (E₁). Tekniska verken Linköping Nät AB ansvarar för utbyggnad och skötsel av anläggningar inom detta område.

Ansvar teknisk försörjning

Respektive ledningsägare ansvarar för utbyggnad och skötsel av de allmänna ledningar som finns inom planområdet. Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad och skötsel av interna ledningar inom sin fastighet.

Avtal

Ramavtal

Ett ramavtal har tecknats 2021-03-12 mellan Linköpings kommun och AB Stångåstaden (fastighetsägare/exploatör). Ramavtalets syfte är att lägga fast förutsättningar för planläggning och exploatering samt reglera parternas åtagande och ansvar i detaljplaneprocessen.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är tecknat, som reglerar frågor kopplade till genomförandet av detaljplanen. I detta avtal behandlas frågor om bland annat marköverföring, servitutsbildning och dagvattenhantering.

Övriga avtal

En överenskommelse om fastighetsreglering är färdigförhandlad mellan Lejonfastigheter och AB Stångåstaden.

För mer information om de fastighetsbildningsåtgärder som ska genomföras se beskrivning under Fastighetsrättsliga frågor samt Ekonomiska frågor nedan.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Detaljplanen omfattar följande fastigheter

Gåsen 3 – fastighetsägare AB Stångåstaden

Gåsen 8 – fastighetsägare AB Stångåstaden

Gåsen 9 – fastighetsägare Lejonfastigheter AB

Fastighetsrättsliga konsekvenser och övriga förändringar

Gåsen 3

Det område inom fastigheten Gåsen 3 som ingår i planförslaget omfattas i nuläget av Stadsplan för del av Skäggetorp (SPL 519) samt tomtindelning 0580K-485/71, och är planlagt för garage- och parkeringsändamål (Gp).

Planförslaget innebär att området planläggs som kvartersmark med ändamålet Bostäder (B). Planläggningen innebär att byggrätten för bostäder utökas inom fastigheten genom att del av befintliga markparkeringar får bebyggas med flerbostadshus och radhus inom ett område om 2 300 kvadratmeter. Radhusen ges möjlighet till avstyckning för nybildning av egna fastigheter.

Planförslaget innebär att området planläggs som allmän platsmark Gata (GATA). I samband med genomförandet av detaljplanen kommer marköverföring att genomföras mellan fastigheten Gåsen 3 och den kommunägda fastigheten Skäggetorp 1:1. Denna beskrivs under rubriken Fastighetsbildning.

Planförslaget innebär att området planläggs som kvartersmark med ändamålet Transformatorstation (E₁) med möjlighet till avstyckning.

Gåsen 8

Det område inom fastigheten Gåsen 8 som ingår i planförslaget omfattas i nuläget av Stadsplan för del av Skäggetorp (SPL 519) samt tomtindelning 0580K-485/71, och är planlagt som mark som inte får bebyggas ("prickmark").

Planförslaget innebär att området planläggs som kvartersmark med ändamålet Bostäder (B). Planläggningen innebär att fastigheten tillförs en byggrätt för radhus inom ett område om ca 644 kvadratmeter som i nuläget utgörs av en grönyta. Radhusen ges möjlighet till avstyckning för nybildning av egna fastigheter.

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer fastigheten Gåsen 8 att tillföras ett markområde från fastigheten Gåsen 9. Marköverföringen beskrivs under rubriken Fastighetsbildning.

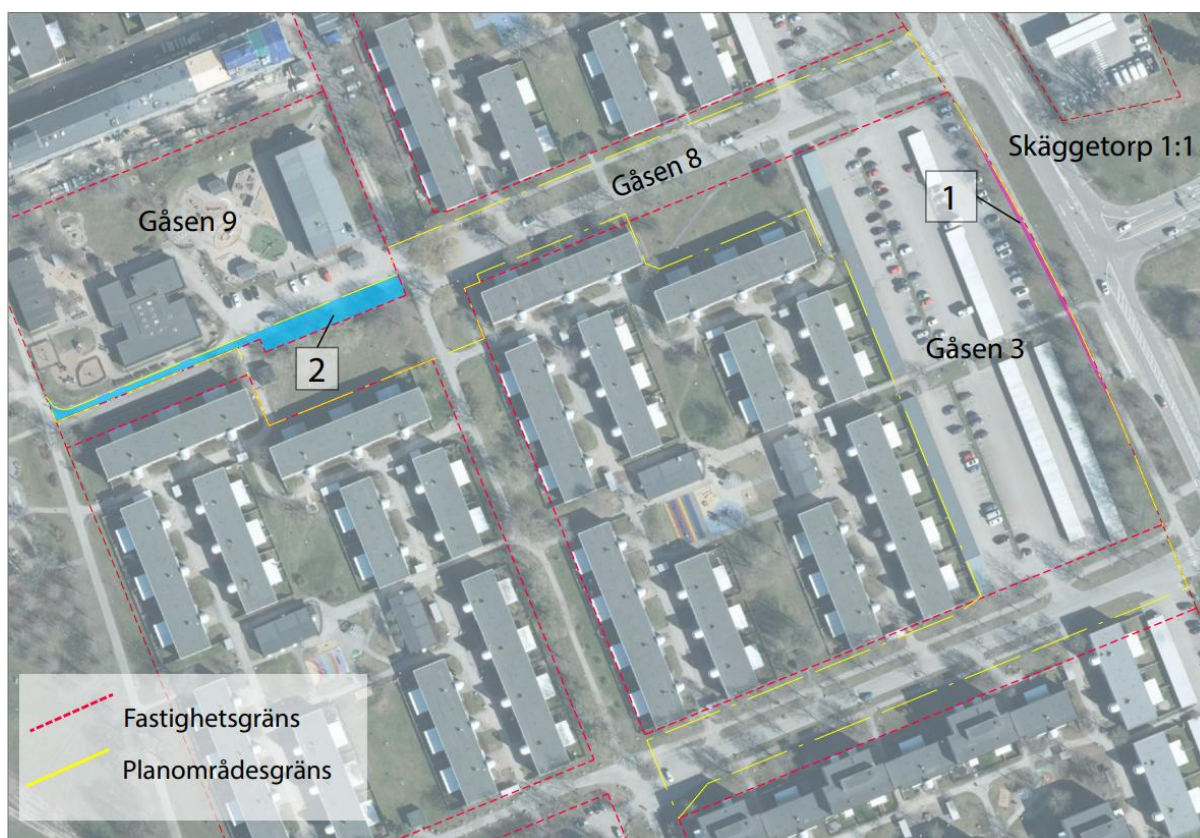
Gåsen 9

Det område inom fastigheten Gåsen 9 som ingår i planförslaget omfattas i nuläget av Detaljplan i Skäggetorp för Gåsen 7 och 9 (Skattegården), med plannummer 1539, och är planlagt som mark där byggnad inte får uppföras inom användningen skola/bostäder (S/B) samt som område för Teknisk anläggning (E).

Planförslaget innebär att området planläggs som kvartersmark med ändamålet Skola (S), Bostäder (B) och Tekniska anläggningar (E). Planläggningen påverkar inte byggrätten inom fastigheten Gåsen 9.

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer det markområde inom fastigheten Gåsen 9 som planläggs för bostadsändamål (B) och Tekniska anläggningar (E) att föras över till fastigheten Gåsen 8. Marköverföringen beskrivs under rubriken Fastighetsbildning.

Fastighetsbildning



Översiktskarta för området som visar markområden som berörs av fastighetsreglering.

Intentionen är att ett område om 147 kvadratmeter av fastigheten Gåsen 3 som planläggs som allmän plats, genom fastighetsreglering, ska föras över till fastigheten Skäggetorp 1:1 (område 1 på karta). Syftet med fastighetsregleringen är att justera fastighetsgränsen i anslutning till den befintliga allmänna gång- och cykelvägen öster om Gåsen 3. Gång- och cykelvägen ligger i nuläget delvis inom Stångåstadens fastighet Gåsen 3 och delvis inom kommunens fastighet Skäggetorp 1:1. Efter genomförd fastighetsreglering kommer gång- och cykelvägen helt att ligga inom kommunens fastighet Skäggetorp 1:1. Villkoren för marköverföringen är överenskomna och har resulterat i en överenskommelse om fastighetsreglering mellan AB Stångåstaden och Linköpings kommun. Avtalet ska biläggas till exploateringsavtalet.

Intentionen är att fastigheten Gåsen 8, genom fastighetsreglering, ska tillföras ett område om 658 kvadratmeter från fastigheten Gåsen 9 som planläggs för ändamålen Bostäder och Tekniska anläggningar (område 2 på karta). Syftet med fastighetsregleringen är att tillskapa erforderligt utrymme för radhustomterna samt möjliggöra gång- och cykelväg till parken i

Skäggetorp. Villkoren för fastighetsregleringen hanteras i en överenskommelse mellan AB Stångåstaden och Lejonfastigheter AB som är färdigförhandlad.

Bestämmelser om fastighetsindelning m.m.

För fastigheterna Gåsen 3, Gåsen 8 och Gåsen 9 som berörs av aktuellt planförslag gäller fastighetsindelningsbestämmelser, tidigare kallat tomtindelningsbestämmelser, se akt 0580K-485/71. För att genomföra aktuell detaljplan behöver fastighetsindelningsbestämmelserna upphävas. Detta görs i en separat process. Samråd för ändring av detaljplan beräknas ske i juni innan planen kan antas i september.

Gemensamhetsanläggningar, fastighetssamverkan

Det är inte intentionen att någon gemensamhetsanläggning ska nybildas. Det finns inte heller någon gemensamhetsanläggning som behöver omprövas eller på annat sätt hanteras.

Servitut

Befintliga servitut

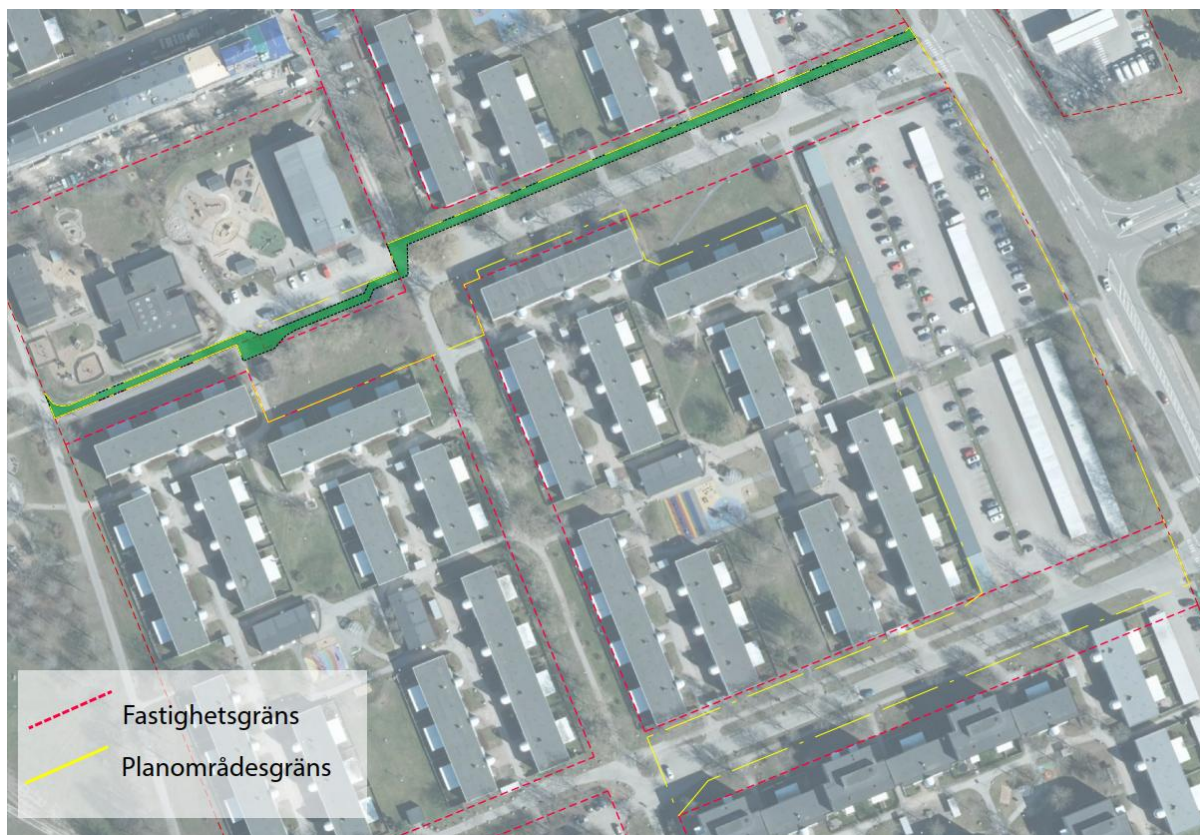
Fastigheten Gåsen 9 belastas av officialservitut 0580-15/125.1. Servitutet ger fastigheten Skäggetorp 1:1 rätt att använda, underhålla och förnya gång- och cykelväg. Servitutet sträcker sig över förskolans parkeringsplats och bedöms som olämpligt förlagt då bilar kan utgöra en fara för gående och cyklande. Servitutet ska därför upphävas och ersättas av servitut för allmän gång och cykel i annat läge (x₁ i plankartan).

Fastigheten Gåsen 8 belastas av officialservitut 0580-15/125.2. Servitutet ger fastigheten Gåsen 9 rätt att ta väg för angöring och transporter.

Fastigheten Gåsen 8 belastas av officialservitut 0580-15/125.3. Servitutet ger fastigheten Gåsen 5 rätt att ta väg för angöring och transporter.

Nya servitut

Det kommer bara vara möjligt att nå de parkeringsplatser som ska anläggas för de nya byggrätterna inom fastigheten Gåsen 8 (som ägs av AB Stångåstaden) via fastigheten Gåsen 9 (som ägs av Lejonfastigheter AB). Intentionen är därför att ett officialservitut ska bildas för infart och angöring till dessa parkeringsplatser. Servitutet ska vara till förmån för AB Stångåstadens fastighet Gåsen 8 och belasta Lejonfastigheter AB:s fastighet Gåsen 9. En överenskommelse om upplåtelse av servitut är färdigförhandlad mellan Lejonfastigheter AB och AB Stångåstaden.



Översiktskarta över området. Grön markering visar planerat servitut för allmän gång- och cykeltrafik.

Intentionen är att ett officialservitut ska bildas som möjliggör allmän gång- och cykeltrafik på "entrégatan" till radhusen, inom det område som i detaljplanen markerats med x₁ från parkområdet i centrala Skäggetorp fram till Nygårdsvägen (se kartbild ovan). Servitutet ska bildas till förmån för kommunens fastighet Skäggetorp 1:1 och belasta AB Stångåstadens fastighet Gåsen 8. En överenskommelse om upplåtelse av servitut har tecknats mellan Linköpings kommun och AB Stångåstaden.

Ledningsrätter samt övriga rättigheter

Inskriven officialnyttjanderätt tele

Generell äldre inskriven officialnyttjanderätt för tele (i fastighetsregistret står det expropriation, men det avser teleledningar) finns inom Gåsen 3, 8 och 9. Vad nyttjanderätten innebär framgår inte av det inskrivna avtalet. Befintliga teleledningar ligger i interna gator och gång- och cykelvägar inom dessa fastigheter.

Inskrivet avtalsservitut fjärrvärme- och vatten- och avloppsledningar.

Gåsen 3 och 8 belastas av ett inskrivet avtalsservitut för fjärrvärme- och VA-ledningar till förmån för Tekniska verken i Linköping AB. Inom servitutsområdet har Tekniska verken i Linköping AB rätt att anlägga och bibehålla fjärrvärme- och VA-ledningar, samt rätt till

tillträde för tillsyn, reparation, underhåll och omläggning av ledningarna. Servitutsområdet utgörs av mark som är avsatt som u-område i detaljplanen. Servitutet påverkar således inte de nya byggrätterna i detaljplanen.

Inskriven avtalsnyttjanderätt område för transformatorstation, och inskriven avtalsnyttjanderätt för transformatorstation

Gåsen 8 belastas av en inskriven avtalsnyttjanderätt från 1992-07-07 för ett markområde där nyttjanderättshavaren Tekniska verken i Linköping AB har rätt att bibehålla en transformatorstation samt från transformatorstationen framdraga och bibehålla underjordiska ledningar. Tekniska verken i Linköping AB har även rätt att använda interna vägar inom Gåsen 8 för att komma till markområdet. Det finns även en inskriven avtalsnyttjanderätt från 1973-09-12 som avser transformatorstation. Markområdet är markerat med E₁ på plankartan.

Nya ledningsrätter

Intentionen är att Tekniska verken, som är den kommunala elnätsägaren och VA-huvudmannen, ska ansöka och bekosta en ledningsrättsförrättning hos Lantmäteriet för att rättsligt trygga sina anläggningar inom det i planförslaget utpekade områdena med markanvändning E₁ och med markanvändning B med u-område. Om formell rätt krävs för tillträde till ledningsrättsområdet medverkar AB Stångåstaden till att sådan bildas.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

AB Stångåstaden bekostar framtagande av detaljplanen. Kostnaderna regleras i ramavtal mellan Linköpings kommun och AB Stångåstaden. Ingen planavgift ska därför erläggas i samband med kommande bygglov eller anmälan.

Kommunala investeringar och kostnader

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra några kommunala investeringar, och kommunen bedöms inte belastas av några kostnader.

Exploatörens investeringar

AB Stångåstaden, som exploatör, bekostar de åtgärder som är förknippade med genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsbildning mm

Kostnader för fastighetsreglering som avser överföring av mark mellan AB Stångåstadens fastighet Gåsen 3 och kommunens fastighet Skäggetorp 1:1 bekostas av AB Stångåstaden.

Kostnader för bildande av officialservitut som möjliggör allmän gång- och cykeltrafik inom område som markeras med x₁ i detaljplanen bekostas av AB Stångåstaden.

Kostnader för fastighetsreglering som avser överföring av mark från Lejonfastigheters fastighet Gåsen 9 till AB Stångåstadens fastighet Gåsen 8 regleras i avtal mellan parterna.

Kostnader för bildande av officialservitut som möjliggör angöring till radhusen inom fastigheten Gåsen 8 över fastigheten Gåsen 9 regleras i avtal mellan parterna.

Gemensamhetsanläggningar

Det är inte intentionen att någon gemensamhetsanläggning ska nybildas. Det finns inte heller någon gemensamhetsanläggning som behöver omprövas eller på annat sätt hanteras.

Ledningsåtgärder

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

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp, fjärrvärme, el etcetera ska betalas av exploaterande fastighetsägare enligt gällande taxor.

Bygglov och anmälan

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

Tekniska-/anläggningsfrågor

Parkering

Kommunens riktlinjer "Riktlinjer för parkering" ligger till grund för beräkning av parkeringsbehovet. Det nya bilparkeringsbehovet som uppstår i och med exploateringen av fastigheterna ska anordnas genom markförlagd parkering inom egen fastighet. Inom Gåsen 3 avses även carport att uppföras. Parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga som vistas i planområdet kan anordnas genom markförlagd parkering. Behov av cykelparkeringsplatser som uppstår i och med exploatering av fastigheterna ska ordnas på kvartersmark.

I samband med ombyggnationen av gatan vid förskolan på Gåsen 9 kan parkeringsplatserna i gatan komma att förläggas i något justerat läge.

Angöring till parkeringsplatserna sker via Skattegården norra.

Teknisk försörjning

Dricksvatten och spillvatten

Tekniska verken är huvudman för det allmänna vatten- och avlopps nätet inom detaljplanen. Tekniska verken svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Fastigheterna är idag anslutna till VA-nätet och inga nya huvudledningar bedöms behöva anläggas. Inom Gåsen 8 kommer ny servisledning att behöva anläggas. Ny anslutningsavgift kan komma att behöva erläggas till Tekniska verken enligt gällande taxa, då användningen ändras i den nya detaljplanen.

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark och anslutas till dagvattensservis. Tekniska verken är huvudman för dagvattennätet och svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Fastigheterna är idag anslutna till dagvattennätet och inga nya huvudledningar bedöms behöva anläggas. Ny anslutningsavgift kan komma att behöva erläggas till Tekniska verken enligt gällande taxa.

Fjärrvärme

Befintlig bebyggelse är idag ansluten till fjärrvärmenätet och inga nya ledningar bedöms behöva anläggas. Tekniska verken är huvudman för det allmänna fjärrvärmenätet och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt. Ny anslutningsavgift kan komma att behöva erläggas till Tekniska verken enligt gällande taxa.

El

Tekniska verken är huvudman för elnätet och ansvarar för elförsörjning till området. Fastigheterna är idag anslutna till elnätet, men ny servisanslutning och anslutningsavgift kan komma att behöva erläggas till Tekniska verken enligt gällande taxa, då användningen ändras i den nya detaljplanen. Tekniska verken Nät anvisar ny anslutningspunkt i sådant fall. Ny transformatorstation behöver byggas i södra delen av planområdet för att klara exploaterings behov av ökad kapacitet. Inom planområdet finns befintliga ledningar för el och belysning som behöver dras om i samband med genomförandet.

Fiber

Fiberledningar finns redan utbyggt i området. Utsikt Bredband ansvarar för framdragande, drift och skötsel av bredbandsnät. Ny anslutningsavgift kan komma att behöva erläggas till nätägare.

Avfall

Tekniska verken ansvarar för avfallshantering i området. Genomförandet av detaljplanen innebär att nytt miljörum för boende byggs inom Gåsen 3.

Geoteknik

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

Prövning enligt annan lagstiftning

Genomförandet av detaljplanen medför att mark kommer att föras över mellan fastigheterna Gåsen 3 och Skäggetorp 1:1 samt mellan fastigheterna Gåsen 9 och Gåsen 8. Genomförandet av detaljplanen medför också att servitut behöver bildas. Dessa fastighetsbildningsåtgärder hanteras i en eller flera lantmäteriförrättningar enligt fastighetsbildningslagen när detaljplanen har fått laga kraft. Se vidare under rubriken Fastighetsrättsliga frågor.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Under detta kapitel beskrivs detaljplanens förutsättningar och vilka konsekvenser genomförandet av detaljplanen bedöms medföra.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Skäggetorp anlades som en helt ny stadsdel med början 1965 och är en tydlig representant för miljonprogrammets byggande. Skäggetorp är planerat med en tydlig trafikseparering med en ringled runt hela stadsdelen och säckgator in till de olika bostadsområdena.

Bostadsbebyggelsen närmast planområdet domineras av flerbostadshus i tre våningar.

Bebyggelsen har en mycket enhetlig utformning med fasader i vitt tegel och trädetaljer i olika färg inom olika delar av stadsdelen.

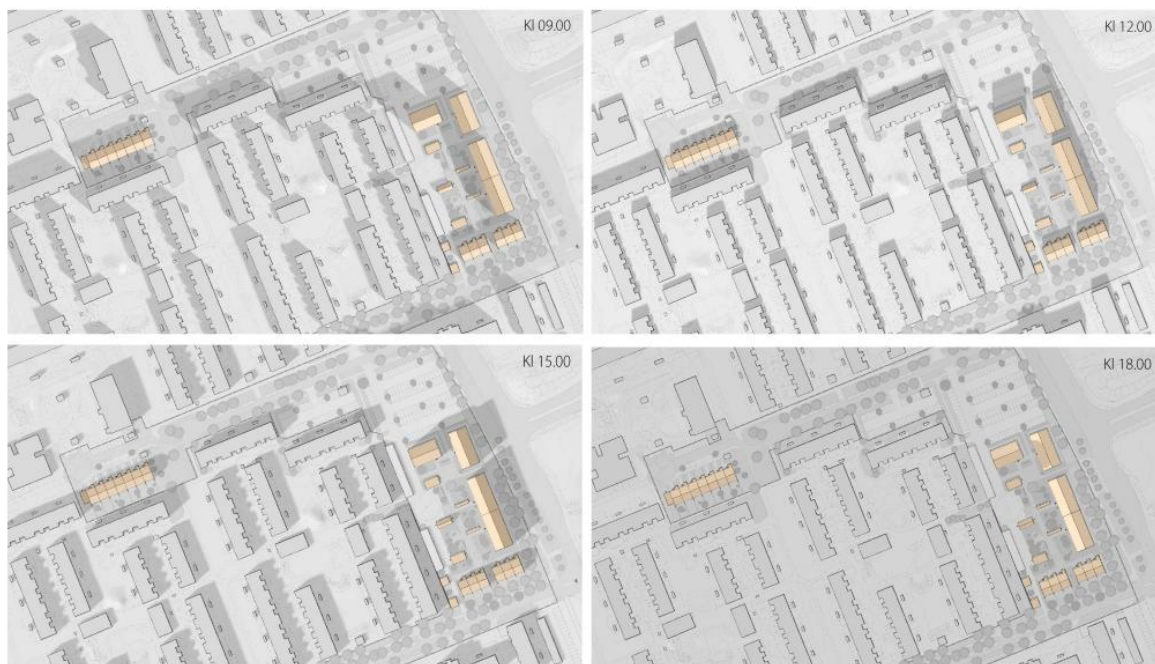
Inom planområdet finns en stor parkeringsyta med bebyggelse i form av garagelängor. I övriga delar av planområdet finns ett par befintliga miljörum och en transformatorstation.

I anslutning till planområdets nordvästra del ligger Förskolan Skattegården.

Solljus

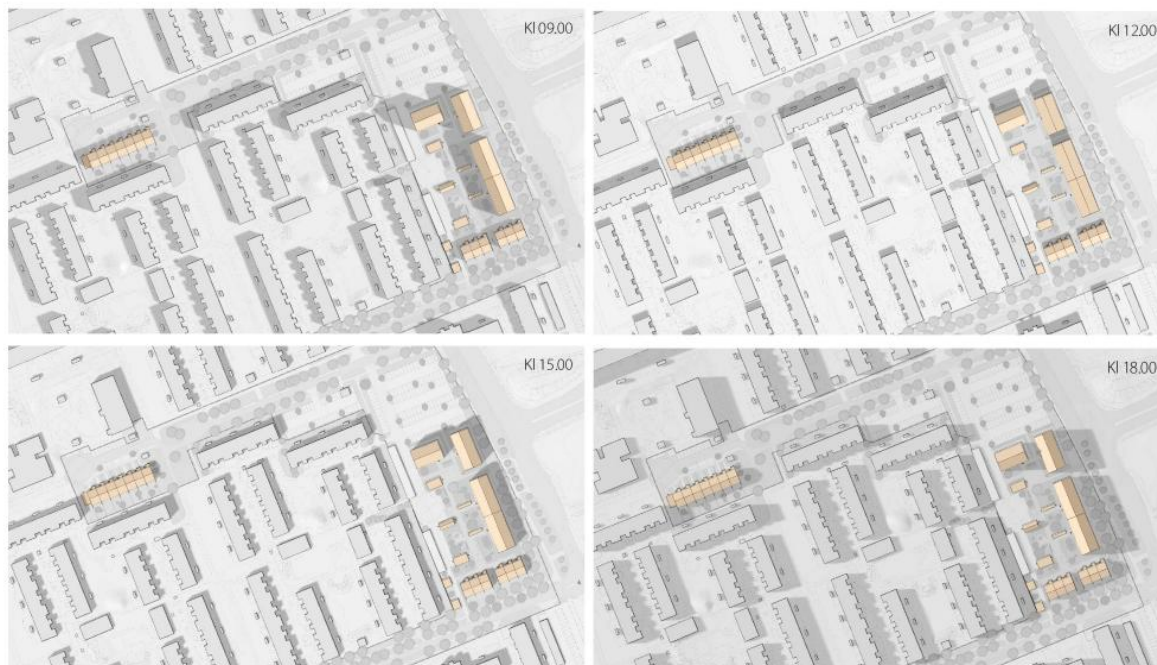
Under planarbetet har en skuggstudie genomförts i syfte att påvisa hur den befintliga bebyggelsen påverkas av planerad bebyggelse. Bilderna på nästa sida visualiserar skuggningen för olika tidpunkter vid vår- och höstdagjämningen, sommarsolståndet samt 6 maj. Skuggstudien visar att den föreslagna bebyggelsen påverkar befintlig bebyggelse i mycket liten utsträckning.

21 mars / 21 september



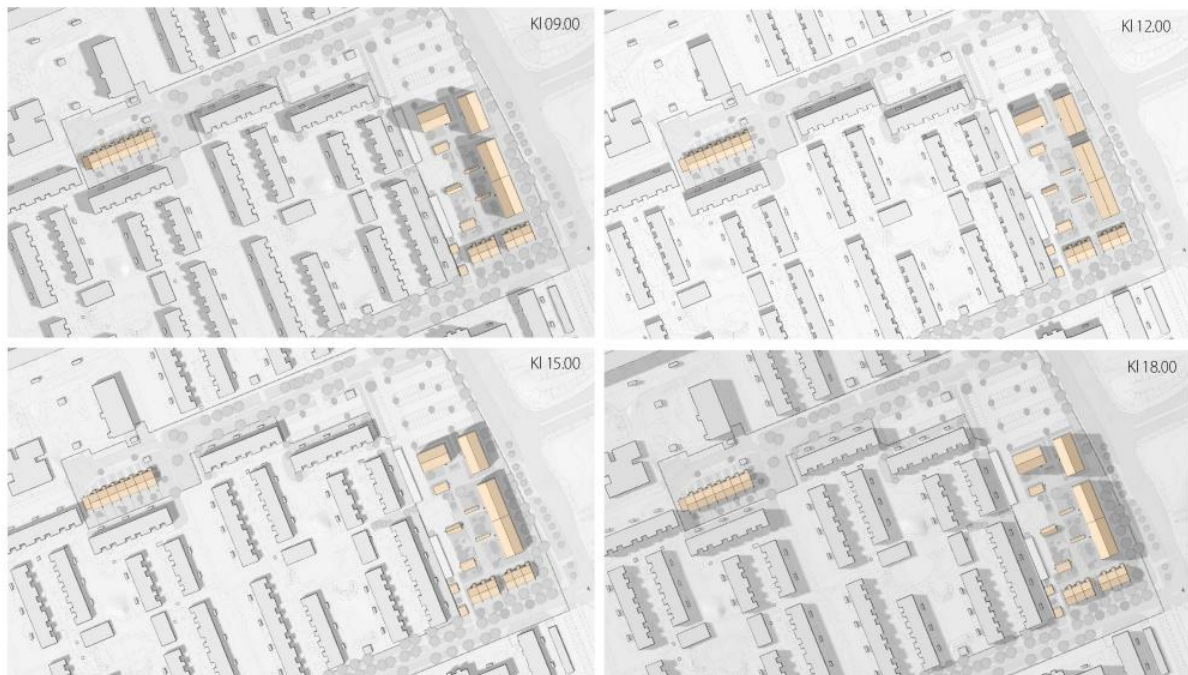
Bilderna visar skuggning vid vår- och höstdagjämning (Sweco 2024-10-02)

6 maj



Bilderna visar skuggning vid 6 maj (Sweco 2024-10-02)

21 juni



Bilderna visar skuggning vid sommarsolståndet 21 juni (Sweco 2024-10-02)

Tillgänglighet

Området är förhållandevis platt och har goda förutsättningar att uppnå god tillgänglighet. Parkeringsplatser för rörelsehindrade är möjligt att ordna inom 25 meter från samtliga huvudentréer.

Offentligt och kommersiell service

Planområdet ligger med närhet till kommunal service som förskola, grundskola, fritidshem, daglig verksamhet och äldreomsorg. Området ligger också nära Skäggetorps centrum med dagligvaruhandel, vårdcentral, tandvård, apotek, restauranger med mera.

Detaljplanen möjliggör inte för någon ny service.

Geoteknik

Under planarbetet har WSP Sverige AB (2020-04-03) genomfört en översiktlig geoteknisk- och miljöteknisk markundersökning för Gåsen 1, 2,3 & 8. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs de ytliga jordarna i undersökningsområdet uteslutande av glacial lera. Vidare visar undersökningen att jordarna i läge för parkeringsytor i området består av cirka 0,5 – 0,7 meter fyllning ovan cirka 3,5 – 4,5 meter lera. Under leran följer 1–5 meter friktionsjord innan sonderingsstopp erhållits mot fasta jordar, block eller berg.

Jordarna i läge för grönytor består under ett ytligt mulljordsskikt av cirka 1 – 1,5 meter torrskorpefast lera ovan 3 – 4,5 meter lera. Under leran följer 1–5 meter friktionsjord innan sonderingsstopp erhållits mot fasta jordar, block eller berg. Installerade grundvattenrör visar på en fri grundvattenyta 1,5–2,9 meter under markytan.

Marken i området är flack och ingen risk för skred eller ras bedöms föreligga.

Vid lasttillskott upp till 20 kPa bedöms sättningar i storleksordningen 1–5 cm vara att förvänta. Markhöjningar upp till 1 meter bedöms kunna utföras utan att märkbara sättningar uppstår i till exempel körytor. Vid projektering av markhöjningar större än en meter rekommenderas att mer detaljerad utredning av sättningsförhållandena utförs i de berörda delarna av området.

Utförda markradonmätningarna visar att området klassas som högradonmark, vilket innebär att grundläggning av byggnader skall utföras radonsäker.

Grundläggning av lätta byggnader i 1–2 plan bedöms sannolikt kunna utföras som ytlig grundläggning, till exempel platta på mark. Last av uppfyllningar och huslast bör ej överstiga 15 kPa på 3,5 meters djup under nuvarande markyta. För att begränsa sättningarna på grund av byggnadens tyngd kan lastkompensation komma att krävas. Tyngre byggnader bedöms behöva grundläggas med spetsburna pålar.

Lerjordar är mycket täta, och infiltrationsförmågan därmed mycket begränsad, marken bedöms ej lämplig för lokalt omhändertagande av dagvatten. För att minska risken för att sänka grundvattennivåerna i området rekommenderas att andelen hårdgjorda ytor minimeras vid exploatering.

Detaljplanen reglerar att källare inte får byggas.

Marken bedöms lämplig för byggnation. Förtätningar i befintliga kvarter kan påverka omgivningen och en riskanalys bör upprättas innan vibrationsalstrande arbeten påbörjas.

Natur och parkmiljö

Park och rekreation

Skäggetorp har en stor andel grönyta, med många parker och sammanhängande gröna stråk. I centrala Skäggetorp ligger den centrala stadsdelsparken som omfattar cirka 60 000 kvadratmeter. Mitt i parkområdet ligger stadsdelslekplatsen som bland annat innehåller aktivitetsytor för äldre barn och lekplats för yngre barn, med ytor för basket, klätterställning och gungor, utegym med mera. Stadsdelslekplatsen har nyligen rustats upp för att skapa en trygg och attraktiv mötesplats för både barn och vuxna.

De nya bostäderna kan bidra till ett ökat nyttjande av befintliga parker och grönområden i närområdet vilket är positivt för att få en levande stadsdel. Ett ökat nyttjande medför också ett ökat slitage av parkområdena vilket på sikt kan leda till ett ökat underhållsbehov.

Planområdet omfattar, utöver befintliga parkeringsytor och gator, två mindre grönytor och flertalet träd och alléer, se bild nedan. De två grönytorna som ligger längs med Skattegården

norra föreslås tas i anspråk dels av radhusbebyggelse, dels av en parkeringsyta som ersätter en del av det parkeringsbehov som uppstår då den större parkeringsytan bebyggs.



Ortofoto som visar hur området ser ut idag. Till vänster i bild syns en del av stadsdelslekplatsen i Skäggetorps mitt. Planområdet markerat med gul linje.

lanspråktagandet bedöms vara nödvändigt för att möjliggöra kommunens intention om förtätning och utveckling med nya bostäder i stadsdelen. Skäggetorp har god tillgång till rekreationsområden tack vare det centrala parkstråket. Totalt sett bedöms förslaget med tillhörande bostadsgårdar medföra att området blir mindre hårdgjort än i dagsläget. Bostadsgården vid flerbostadshusen ska innehålla plats för umgänge samt lek för de yngsta.

Biotopskydd och naturvärden

En trädinventering i nordöstra Skäggetorp genomfördes 2019 av WSP Environmental Sverige. I inventeringsområdet finns främst lövträd där oxel och lönn är de klart dominerande träden. Baserat på trädinventeringen har kommunen, i samråd med länsstyrelsen, gjort bedömningen att det i området finns ett flertal alléer som omfattas av det generella biotopskyddet. Dessa redovisas i bilden på nästa sida.



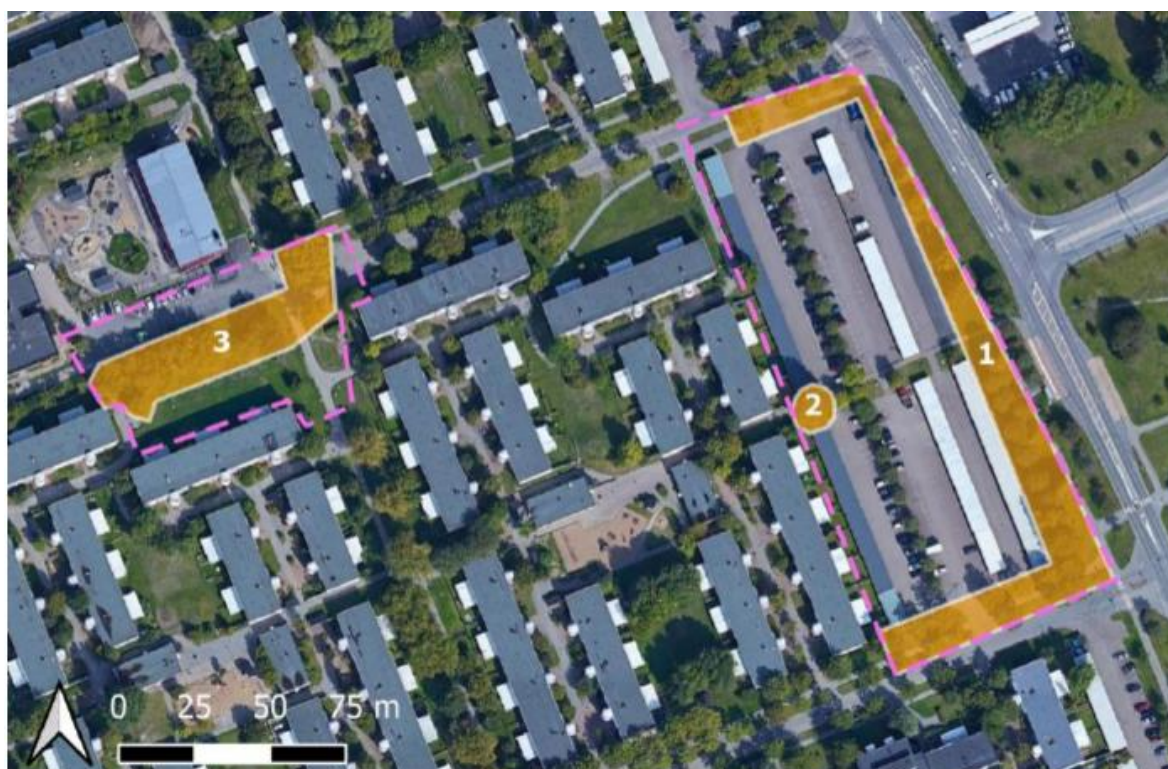
Flygfoto över nordöstra Skäggetorp. Gula linjer redovisar biotopskyddade alléer. Inventeringsområdet markeras med röd linje.

För detaljplanen har biotopskyddsdispens sökts för två träd som bedöms behöva tas ner för att genomföra planen, ett för att säkerställa dagvattenhanteringen och ett för att möjliggöra en räddningsväg, se bild på nästa sida. De träd som tas ner ska kompenseras genom att nya träd planteras inom planområdet. Övriga alléträd bedöms inte påverkas av planens genomförande.



Utsnitt ur illustrationsplanen. Röda punkter markerar befintliga träd och röstreckade cirklar markerar de två biotopskyddade träd som föreslås tas ned. (Sweco, 2024-09-26)

Enviro Planning AB genomförde 2021-11-15 en naturvärdesinventering för planområdet. Inom inventeringsområdet identifierades tre naturvärdesobjekt som redovisas i bilden nedan.



Identifierade naturvärdesobjekt, alla med påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3). (Enviro Planning AB 2021-11-15)

Naturvärdesobjekt 1 består bitvis av en enkelsidig och bitvis av en dubbelsidig lövträdsallé längs med Nygårdsvägen. Träden ingår i alléer och omfattas av det generella biotopskyddet.

Naturvärdesobjekt 2 omfattar en alm med stamdiameter på 85 centimeter. Trädet visade tydliga spår av almsjuka och har sedan inventeringen gjordes tagits ned.

Naturvärdesobjekt 3 består av en mindre grönyta med klippt gräsmatta. Naturvärdet är kopplat till förekomsten av olikåldriga lövträd. Träden i områdets västra del utgörs av asklönn och yngre skogslönn. I nordöstra hörnet står en pil med en diameter på drygt en meter och strax söder om den en asklönn med hål i stammen. Båda dessa träd betecknas som särskilt skyddsvärda och som värdeelement i objektet. De båda träden avses bevaras och förses med skyddsbestämmelse i plankartan. Genomförandet av planen innebär att 11 träd tas ned i den västra delen av objektet som omfattar det område som föreslås bebyggas med radhus.

Ny bebyggelse planeras relativt nära de befintliga träden längs Nygårdsvägen i planområdets sydöstra del. Enligt en utförd okulärbedömning av trädens rotzoner bör schakt för byggnation inte ske närmare än 5,5 meter från trädstammen för att säkerställa att dessa inte riskerar att skadas under genomförandet (Växteknik PS konsult AB, 2021-08-16). För att undvika att balkonger kommer i konflikt med trädkronorna reglerar detaljplanen även att balkonger inte får skjuta ut mer än 1,5 meter över egenskapsgräns som vetter mot Nygårdsvägen.

Det är viktigt att befintliga träd inte skadas under byggtiden. Skydd av träd vid byggnation regleras i exploateringsavtal.

Kulturmiljö

Under 2016 tog kommunen fram en antikvarisk utredning för hela stadsdelen. I den konstateras att stadsdelen är en ovanligt tydlig representant för miljonprogrammets byggande. Skäggetorp är det område i Linköping, tillsammans med Ryd, som tydligast representerar stadens utveckling under miljonprogrammet. Sammantaget bedöms att övergripande plan- och gestaltungsstrukturer utgör det högsta värdet.

Den föreslagna bebyggelsen placeras i en liknande struktur som den befintliga bebyggelsen och bedöms därmed inte påverka det kulturhistoriska värdet negativt.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Skulle okända fornlämningar påträffas i samband med exploatering råder enligt fornminneslagen (1942:350) anmälningsplikt och arbetet måste omedelbart avbrytas och kontakt med Länsstyrelsen tas i enlighet med 2 kap 5§ Kulturmiljölag (1988:950).

Trafik och angöring

Gatunät och biltrafik

Planområdet angränsar i öster till Nygårdsvägen. Från Nygårdsvägen sträcker sig två parallella gator, Skattegården norra och Skattegården södra, in i planområdets norra respektive södra del.

De nya bostäderna angörs via Skattegården norra. För att möjliggöra angöring till radhusen i nordvästra delen av planområdet förlängs gatan åt väster och en ny vändplats anläggs i anslutning till förskolan. Till flerbostadshusen och radhusen i söder anläggs en ny infartsgata med en vändplats som dimensioneras för sopbil.



Illustrationsplan som visar hur det är tänkt att biltrafiken ska röra sig i området. Blå streckade linjer markerar de delar som föreslås byggas om i samband med planens genomförande.

Gång- och cykeltrafik

I Skäggetorp finns ett finmaskigt nät av gång- och cykelstråk som är avskilda från biltrafiken. Planområdet är beläget cirka tre kilometer från resecentrum vilket gör att det finns goda möjligheter att röra sig till fots och med cykel till de centrala delarna av Linköping. Längs Nygårdsvägen finns en allmän gång- och cykelbana som leder i nordsydlig riktning inom stadsdelen och vidare mot övriga delar av staden. En del av gång- och cykelbanan ligger

idag inom kvartersmark. I plankartan regleras gång- och cykelbanan som allmän plats (GATA) i syfte att möjliggöra en marköverföring för att den i sin helhet ska ingå i den kommunala fastigheten.

Den föreslagna bebyggelsen placeras så att befintliga gång- och cykelstråk bevaras och förstärks. Byggnaderna är utformade med släpp mellan volymerna som bidrar med smitvägar, utblickar och genomsiktighet. Inga förändringar av gång- och cykelvägnätet planeras.

Allmänhetens möjlighet att röra sig mellan Nygårdsvägen och Skäggetorps centrala stadsdelspark säkerställs i plankartan genom att stråket längs Skattegården norra planläggs som x_1 - *allmännyttig gång- och cykeltrafik*.

Illustrationen nedan visar hur gaturummet norr om radhusen kan komma att utformas. Vid radhusen avses en gångbana anläggas där fotgängare på väg till och från parken kan röra sig avskilt från körbanan. Öster om radhusen korsar stråket gatan för att därefter röra sig vidare österut på norra sidan av gatan, längs den befintliga gång- och cykelbanan. Tydlighet i utformningen är viktig för att skapa orienterbarhet och trygghet för fotgängare och cyklister.



Utsnitt ur illustrationsplanen som visar föreslagen utformning av gata och vändplats vid radhusen och förskolan. Blå streckad linje visar del av det föreslagna gång- och cykelstråket som regleras med bestämmelsen x_1 i plankartan. Plangränsen illustreras med rosa linje. (Sweco, 2025-03-31)



Gång- och cykelvägen från Skattegården norra mot Skäggetorps stadsdelspark. Till höger i bild syns förskolan Skattegården. Vy åt väster.

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik då Nygårdsvägen utgör en del i det kommunala stomlinjenätet. Närmaste busshållplats, Ullevi, finns direkt öster om planområdet och trafikeras av linje 26. Busshållplats finns även vid Skäggetorps centrum, cirka 200–300 meter söder om planområdet, där även stomlinje 1 och 5 trafikerar.

Fler bostäder bedöms kunna medföra ett ökat underlag för kollektivtrafiken. I övrigt innebär genomförandet av planen inga konsekvenser för kollektivtrafiken.

Parkering och angöring

Befintlig situation

Skäggetorp är planerat med tydlig trafikseparering där parkering huvudsakligen sker på samlade parkeringsytor i områdets utkanter. Inom planområdet finns i dagsläget två stora parkeringsytor med markparkering och garagelängor. De två ytorna angörs från Skattegården norra respektive Skattegården södra och separeras i mitten av en gångväg som sträcker sig i öst-västlig riktning mellan bostadsområdet och Nygårdsvägen. Totalt finns

idag cirka 300 parkeringsplatser inom planområdet för boende och besökare. Längs med Skattegården norra respektive södra finns även enstaka kantstensplatser för korttidsparkering.

Parkeringsberäkning för ny bebyggelse

Parkeringsnormen för de nya bostäderna utgår från kommunens framtagna *Riktlinjer för parkering* (2023) och beräknas till 8,5 bilplatser per 1000 kvadratmeter BTA för flerbostadshusen och 1,25 bilplatser per radhusenhet. En reduktion kan göras utifrån parkeringsnormen om mobilitetsåtgärder kan uppvisas.

För de föreslagna flerbostadshusen avser fastighetsägaren genomföra mobilitetsåtgärder som motsvarar minst 25 poäng. Det innebär att projektet kan tillgodoräkna sig ett reducerat parkeringstal som landar på 7,5 bilplatser per 1000 BTA för flerbostadshusen. Den nya bebyggelsen genererar därmed ett behov om minst 63 bilplatser varav 47 för flerbostadshusen och 16 för radhusen.

Planerade mobilitetsåtgärder är åtgärder som syftar till att främja cykelanvändandet, exempelvis att cykelplatser förses med väderskydd och ramlåsningsmöjligheter, utrymme för lådcykel, tillgång till cykelservicestation, möjlighet till förvaring och laddning av batterier till elcykel samt parkering för sparkcyklar.

Parkeringsberäkning för hela Skattegården

Parkeringsytorna i Skäggetorp är gemensamma för Stångåstadens bostadsbestånd vilket innebär att de parkeringsytor som tillskapas inom planområdet blir en del av det totala parkeringsbeståndet. En parkeringsberäkning har därför gjorts som omfattar både befintliga och planerade bostäder inom området Skattegården.

För att kunna bedöma parkeringsbehovet för de befintliga bostäderna har fastighetsägaren genomfört en utredning av belägningsgraden på nuvarande parkeringar, vilket visade på en överkapacitet av parkeringsplatser i området. Baserat på detta har en bedömning gjorts att ett parkeringstal om 8 bilplatser per 1000 kvadratmeter BTA är tillräckligt för att möta det aktuella behovet.



Samlade parkeringar inom området Skattegården.

I dagsläget finns det cirka 690 parkeringsplatser inom Skattegården. Efter tillämpning av parkeringstalet beräknas 514 bilplatser behövas för de befintliga bostäderna, och minst 63 bilplatser för den nya bebyggelsen. För hela Skattegården, inräknat det aktuella planförslaget, bedöms därmed minst 577 bilplatser behövas.

Genomförandet av detaljplanen innebär att antalet parkeringsplatser inom planområdet minskar med cirka 100 platser jämfört med dagsläget. Inom planområdet föreslås 190 bilparkeringsplatser för boende ordnas. Tillsammans med befintliga parkeringsplatser uppgår det totala antalet parkeringsplatser inom Skattegården därmed till 580 platser. Det innebär att det totala bedömda parkeringsbehovet för befintliga och planerade bostäder uppnås.

Utformning av bilparkering

Parkering ska huvudsakligen ske genom samlade markparkeringar i norra delen av planområdet. Längs infartsgatan till flerbostadshusen planeras även två carportlängor. Planen tillåter att parkering för rörelsehindrade kan anordnas på bostadsgården för att möjliggöra tillgänglig parkering inom 25 meter från samtliga entréer.

I samband med att Skattegården norra förlängs västerut och byggs om kommer några av förskolans parkeringsplatser att placeras om för att skapa utrymme för vändplatsen. Antalet parkeringsplatser för förskolan är oförändrat. På gatans södra sida, intill radhusen, föreslås tre kantstensparkeringar för de boende varav en kan reserveras för rörelsehindrade. Längs med Skattegården norra respektive södra föreslås 12 kantstensparkeringar på vardera gatan anordnas för boende- eller besöksparkering.

Cykelparkering

För de nya flerbostadshusen ska minst 186 cykelparkeringar ordnas, där majoriteten planeras under tak på bostadsgården eller inomhus i bottenvåningarna av flerbostadshusen. Vad gäller radhusen anger riktlinjerna att utgångspunkten är att det ska finnas minst en cykelplats per boende och en plats per bostad för besökare. Parkeringsriktlinjerna reglerar inte var cykelparkering för småhus ordnas. Utgångspunkten i det aktuella projektet är att cykelparkering för radhusen ordnas inom den egna tomten.

Avfallshantering

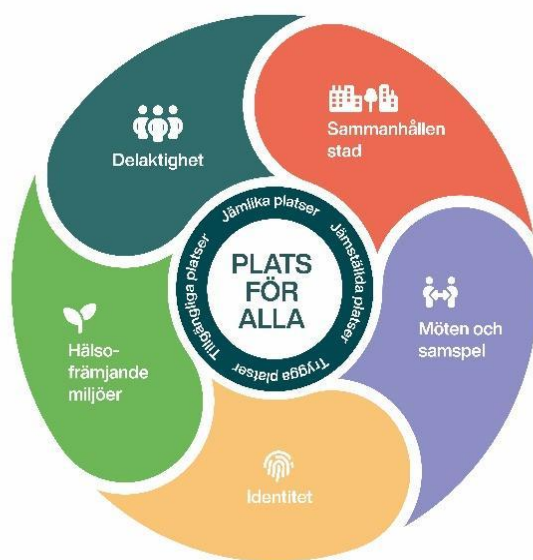
Sophantering sker med kärl i fristående miljörum.

Inom planområdet finns idag två befintliga fristående miljöhus som används av befintliga bostäder i anslutning till planområdet. Avsikten är att dessa ska vara kvar på samma platser som i dagsläget.

Genomförandet av detaljplanen innebär att ett nytt miljöhus krävs för den nya bebyggelsen i områdets östra del. Detaljplanen reglerar inte exakt placering av miljöhuset, utan slutlig placering bestäms i samband med bygglov. Kommunens och Tekniska Verkens riktlinjer för avfallshantering ska följas. Miljöhusen ska nyttjas både av boende i flerbostadshusen och i radhusen.

Sociala aspekter

Social hållbarhet inom fysisk planering handlar om att skapa förutsättningar för en god livsmiljö för människor genom att sätta människorna och det sociala livet i fokus. Här beskrivs förutsättningar och konsekvenser för de sociala frågorna inom detaljplanen. För att skapa plats för alla människor behöver miljöer och platser utformas så att de blir jämställda, jämlika, tillgängliga och trygga för alla. För att lyckas med det kan det vara bra att ha ett särskilt fokus på målgrupperna barn, unga, äldre och kvinnor. Miljöer som planeras utifrån dessa målgruppers behov blir oftast bra för alla.



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.

Planförslaget bedöms sammantaget medföra goda förutsättningar för att bidra till en ökad socioekonomisk mångfald och skapa miljöer som kan användas av alla. Utemiljöer med bostadsgårdar, gångytor och entréer ska upplevas som trygga och säkra och utformas så att de är överblickbara och väl upplysta.

Barnperspektiv

Den föreslagna bebyggelsen planeras så att byggnaderna placeras närmast Nygårdsvägen, vilket skapar en skyddad bostadsgård som erbjuder en trygg miljö för barn. På gården ska utrymme för lek och samvaro ordnas. Genom att samla boendeparkeringen på särskilda parkeringsytor minimeras trafiken i närheten av bostadsgården, vilket ytterligare bidrar till barnens trygghet.

I planområdets närhet finns tillgång till förskolor, skolor och rekreationsområden som kan nås med säkra och trygga gång- och cykelförbindelser.

Planens genomförande innebär att två mindre gräsytor som idag används för spontanlek tas i anspråk för radhusbebyggelse och parkering, vilket är en negativ konsekvens för barn i närområdet. Totalt sett bedöms dock genomförandet av planen resultera i att andelen hårdgjord mark minskar jämfört med dagsläget, vilket är positivt.

Jämställdhet

Detaljplanen bedöms bidra positivt ur jämställdhetssynpunkt. Genom att tillskapa en blandning av hustyper kan stadsdelen attrahera en bredare målgrupp, vilket kan bidra till ökad socioekonomisk mångfald. En större variation av bostadstyper gör också att de som redan bor i stadsdelen kan hitta bostäder som passar deras behov och därmed bo kvar i området om deras livssituation ändras.

Förslaget innebär ett tillskott av bostäder som har nära till befintlig service i Skäggetorps centrum såväl som god tillgång till trafikleder, kollektivtrafik och cykelförbindelser. Läget bedöms därmed gynna ett välfungerande vardagsliv oavsett vilket färdssätt man väljer, vilket är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

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.

För att koppla ihop Skäggetorp och resten av Linköping är det viktigt att skapa kopplingar mellan områdena. De stora parkeringsytorna längs Nygårdsvägen skapar ett fysiskt och mentalt avstånd mellan stadsdelen och resten av staden. Genom att ersätta del av parkeringsytorna med bostadsbebyggelse främjas en mer levande och sammanhållen stadsmiljö. Genom att bebygga parkeringsytan kan området få ett bättre samspel med sin omgivning och Nygårdsvägen, vilket förbättrar tillgängligheten och uppmuntrar till ökad rörelse. Bebyggelse närmare vägen kan även bidra till känslan att den som rör sig längs Nygårdsvägen befinner sig i Skäggetorp och inte bara kör runt stadsdelen.

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.

Ett genomförande av planen innebär att den nya bebyggelsen placeras intill vägen, vilket tydligt kopplar stadsdelen till sin omgivning. Genom att omvandla parkeringsytor till bostäder ökar den mänskliga närvaron, vilket gör att de som rör sig längs Nygårdsvägen kan uppleva området som mer befolkat.

Den föreslagna bebyggelsen bevarar också möjligheten till gena stråk genom området, vilket främjar möten. Radhusen i söder vänder sig med trädgårdar mot gatan, vilket kan bidra till upplevelsen och trivseln för dem som rör sig längs Skattegården södra.

Identitet

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

Det nya tillskottet av bostadsbebyggelse har potential att skapa en tydlig identitet för platsen, samtidigt som den passar väl in i den befintliga strukturen.

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.

Ett genomförande av planen innebär att nya gårdsmiljöer för vistelse och lek skapas på mark som i nuläget är parkeringsytor. Två befintliga gräsytor för spontanlek tas i anspråk av bebyggelse respektive parkering. Närheten till Skäggetorps stadsdelspark och aktivitetspark innebär att de boende kommer ha god tillgång till ytor för rekreation och aktivitet.

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.

Planförslaget är baserat på det planprogram för Skäggetorp som togs fram 2017. Under arbetet med planprogrammet genomfördes flera dialogaktiviteter kring stadsdelens utveckling, såsom workshops med fokusgrupper bestående av boende och verksamma i Skäggetorp, öppet hus där besökare fick möjlighet att framföra synpunkter, samt en enkätundersökning.

Detaljplanen kommer under planprocessen att finnas tillgänglig för samråd och granskning där berörda kan lämna synpunkter på planförslaget.

Miljö- och riskfaktorer

En samlad bedömning av den inverkan som detaljplanens genomförande bedöms medföra på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser har gjorts i *Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan*, som sammanfattas under rubriken *Tidigare kommunala ställningstaganden*. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Dagvatten

Planområdet omfattas av kvartersmark och ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

I Vattentjänstplanen (2024) tydliggörs kommunens inriktning när det gäller dagvatten. Ansvaret för dagvattenhantering är rent juridiskt uppdelat på fastighetsägare, VA-huvudmannen och kommunen. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att Tekniska verken ansvarar för att ta hand om dagvattnet från planområdet. Fastighetsägaren ansvarar för att avleda dagvattnet till anvisad anslutningspunkt. Kommunens vägledning för kvartersmark innebär att kvartersmarken minst bör fördröja regnets första 10 millimeter.

Dagvattnet avleds via Tornbydiket till nedre delen av Stångån och därefter ut i Roxen. Stångån klassas som en vattenförekomst (ID: WA82779798) och uppnår måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. De ekologiska faktorer som inte uppnår god eller hög status är IPS-index för kiselalger, fisk och koppar. Näringsämnesstatusen klassas som hög. Hydromorfologin är övervägande dålig och som bäst måttlig. Den kemiska statusen uppnår ej god för bromerad difenyleter, PFOS, kvicksilver och kvicksilverföreningar. Kviksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter kommer från atmosfärisk deposition, vilket inte anses tekniskt möjligt att rena, och omfattas av mindre stränga krav.

Som underlag till detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram av Ramboll Sverige AB (2022-02-14, reviderad 2025-03-14). Planförslaget innebär en ökad andel grönytor inom planområdet jämfört med befintlig situation.

För hantering av dagvatten föreslås i första hand nedsänkta gräsdiken, som har en relativt stor fördröjningsvolym och även en viss reningseffekt. Vid bostadsgården i planområdets östra del föreslås även biofilter som har en högre reningseffekt och även kan bidra till biodiversitet och estetik genom val av växter. Ytbehovet för växtbäddar beräknas vara cirka 250 kvm, men kan variera beroende på utformning. För att skapa en trögare avledning av dagvattnet kan parkeringsytorna anläggas med genomsläpplig beläggning, såsom armerat gräs. Dagvattenanläggningarna föreslås anslutas till dagvattenledning. En befintlig dagvattenledning finns i området, vilken avses läggas om i samband med genomförandet av planen. Slutlig utformning och val av åtgärder bestäms i samband med projekteringen.

Ett genomförande av planförslaget skulle innebära en minskad föroreningsbelastning redan utan reningsåtgärder, mestadels tack vare den ökade andelen grönytor. Tillägg av rening i gräsdiken förbättrar situationen ytterligare. Genomförandet av detaljplanen bedöms därför inte äventyra efterlevnaden av miljökvalitetsnormerna för Stångån.



Förslag på dagvattenlösningar (Ramboll, 2025-03-14)

Skyfall och översvämning

Skäggetorp ligger låglänt och är därför ett område med stor risk för översvämning, vilket behöver beaktas vid planering av ny bebyggelse i stadsdelen. Avrinning genom planområdet sker generellt sett från sydlig till nordlig riktning. Söder om det aktuella planområdet, vid Skäggetorps centrum, finns en större lågpunkt som avvattnas mot planområdet och vidare norrut. Vid skyfall rinner vattnet genom planområdet, men då inga större lågpunkter finns inom planområdet uppstår översvämningsrisken främst vid den större lågpunkten i anslutning till åkermarken norr om Skäggetorp, vilket redovisas i bilden på nästa sida.

Inom stora delar av det aktuella planområdet riskerar vatten att bli stående med 0,1–0,3 meters djup, vilket bedöms innebära besvärande framkomlighet. På delar av gatorna Skattegården norra respektive södra riskerar vatten att bli stående med upp till 0,5 meters djup. Detta innebär att gatorna idag inte skulle vara framkomliga med motorfordon vid ett eventuellt skyfall. Inga delar av planområdet riskerar stående vatten som överskrider 0,5 meters djup, vilket är den nivå som bedöms kunna innebära risk för stora materiella skador samt risk för hälsa och liv.

Den totala volymen i de befintliga lågpunkter som försvinner vid ett genomförande av planen är cirka 400 m³. Volymen bedöms kunna omhändertas genom de åtgärder som föreslås i

utredningen, såsom nedsänkning av parkeringsytorna. Detaljplanens genomförande bedöms därmed inte påverka skyfallssituationen nedströms negativt. Genom föreslagna åtgärder bedöms även framkomligheten för utryckningsfordon på Skattegården norra och södra kunna förbättras vid skyfall.

För att säkerställa att den föreslagna bostadsbebyggelsen inte skadas vid översvämning är det viktigt att husen placeras högre än tröskelnivåerna för vattnet med sluttning bort från husen. Detaljplanen reglerar lägsta färdig golvnivå för de föreslagna bostadsbyggnaderna.



Befintlig skyfallssituation samt huvudsakliga rinnvägar (svarta respektive gula pilar) vid ett 100-årsregn inom och i anslutning till planområdet. (Ramboll, 2025-03-14)

Förorenad mark

Under planarbetet har WSP Sverige AB (2020-04-03) genomfört en översiktlig geoteknisk och miljöteknisk markundersökning inom nordöstra Skäggetorp. Utifrån resultaten i utförd undersökning noteras samtliga metallhalter i jord underskrida riktvärde för känslig markanvändning (KM). I en provpunkt överskrider halten alifater >C16-C35 riktvärdet för KM. Resterande organiska föreningar underskred riktvärdet för KM. Provpunkten med förhöjd halt av alifater påträffades i norra delen av undersökningsområdet som inte ligger inom eller ansluter till aktuellt planområde och kan därmed bortses i planarbetet.

I asfalt uppmättes PAH-16 i halter under laboratoriets rapporteringsgräns. Då PAH-16 är mindre än 300 ppm får avfallet i normalfallet klassas som icke-farligt.

I grundvattnet påträffades metallhalter i en mycket låg- och i måttlig halt och samtliga organiska ämnen detekterades under laboratoriets rapporteringsgräns.

Omgivningsbuller

Under planarbetet har Akustikkonsulten i Sverige AB (2024-10-02) tagit fram en bullerberäkning för området. Idag utsätts planområdet av trafikbuller från i huvudsak vägtrafik på Nygårdsvägen och Bergsvägen, men även trafikbuller från handelsområdet Tornby samt E4:an cirka 850 meter norr om planområdet. Beräkningen har både gjorts utifrån dagens förutsättningar och vid en framtida trafikprognos 2040. Trafiksituationen för prognosåret 2040 förväntas ge högre trafikbuller än dagens trafikår 2024.

Beräkningarna visar att högsta bullernivåer erhålls på våning 3 och 4 av flerbostadshusen med fasad mot Nygårdsvägen. Ljudnivåerna beräknas uppgå som mest till 60 dBA ekvivalent ljudnivå och 71 dBA maximal ljudnivå. Det innebär att riktvärdena för buller vid fasad klaras och att bostäder kan utformas fritt utan krav på att hälften av bostadsrummen behöver vändas åt en ljuddämpad sida.

Med lämpliga val av ytterväggskonstruktion, fönster och uteluftdon kan Boverkets byggregler och riktvärden enligt Folkhälsomyndigheten klaras inomhus för bostäder och lokaler. Det finns därmed möjligheter att klara god ljudmiljö inomhus.



Kartutsnitt som visar ekvivalent ljudnivå, beräknad 1,5 meter över mark samt vid fasad (Akustikkonsulten i Sverige AB, 2024-10-02)

Uteplatser

För planområdets bostäder finns goda möjligheter att placera en gemensam uteplats på bostadsgården där beräknade ljudnivåer blir högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt högst

70 dBA maximal ljudnivå. Enskilda uteplatser ska undvikas utmed Nygårdsvägen, men om bostäderna får tillgång till minst en gemensam uteplats på bullerskyddad sida klaras gällande riktvärden oavsett.

För de föreslagna radhusen har utredningen undersökt möjligheten att ordna enskilda uteplatser. Radhusen vid Skattegården södra klarar riktvärdena för uteplats åt norr. För att klara riktvärdena för uteplats åt söder föreslås att radhusen förses med skärmar i vinkel mot södra fasaderna. Skärmarna föreslås sträcka sig två meter ut från fasad med en skärmhöjd som motsvarar höjden till takfot på radhusen. För att ytterligare förbättra ljudnivån föreslås att skärmen längst i öster förlängs med ytterligare 3,5 meter, där med ett skärmkrön satt till 3 meter ovan mark. I exploateringsavtalet regleras att bullerskärmen ska uppföras i samband med radhusen.

Sett till fasadvärdena vid entréplan kan uteplatser intill fasad placeras enligt följande:

- Radhus vid Skattegården södra - riktvärdena för uteplats klaras längs alla fasader utom den östra gaveln närmast Nygårdsvägen.
- Radhus vid förskolan - riktvärdena för uteplats klaras för alla södra fasaderna, samt även på norra fasaden för radhuset längst västerut.



Kartutsnitt som visar beräkning av ekvivalent ljudnivå vid fasad på entréplan, samt ljudutbredning 1,5 meter ovan mark. Ljusgröna streck visar placering av bullerskärmar vid radhusens södra fasader (Akustikkonsulten i Sverige AB, 2024-10-02)

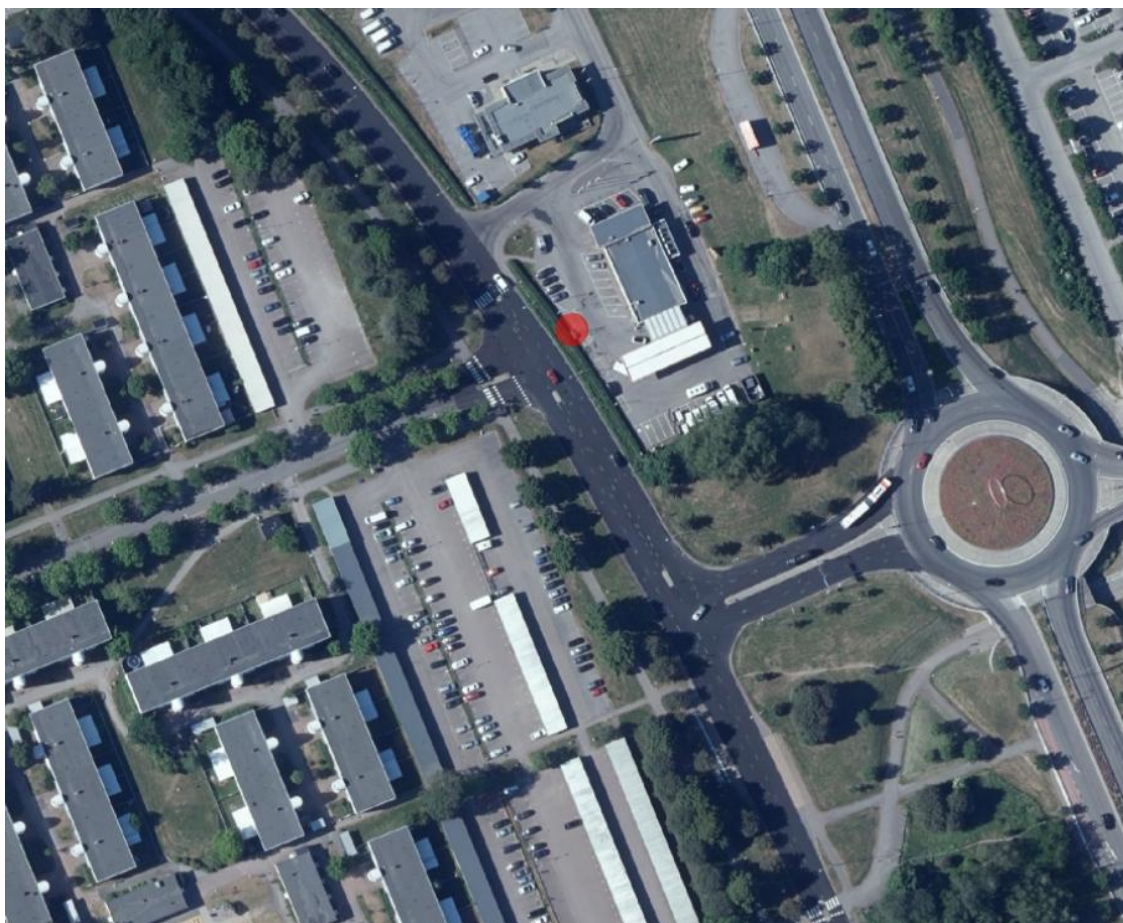
Luftföroreningar

Planområdet ligger enligt den översiktliga luftkartläggningen (2022) under den nedre utvärderingströskeln för partiklar, PM₁₀, och kvävedioxid, NO₂.

Luftkvaliteten inom planområdet och dess närområde bedöms vara god. Inga ytterligare utredningar gällande luftkvalitet bedöms behöva genomföras.

Risk för olyckor

De planerade bostäderna ligger inom observationsavstånd till befintlig bensinstation. Avståndet mellan de nedgrävda cisternerna och den planerade bebyggelsen överstiger det rekommenderade skyddsavståndet på 40 meter som anges i *Risikanalys med avseende på verksamheter FÖP Steninge och FÖP Stångebro* (COWI, 2019-02-05). Skyddsavståndet bedöms därmed vara tillräckligt.



Röd markering visar på ett ungefärligt läge för de nedgrävda cisternerna.

Förenlighet med Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

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.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3 kap. miljöbalken.

Riksintresse för luftfarten

Planområdet ligger inom influensområde för Linköpings flygplats/SAAB:s flygfält. Hinderfrihet för SAAB:s flygfält är +150 meter över havet (RH 2000) inom aktuellt område. Den maximala höjden på föreslagen bebyggelsen i detaljplanen är lägre än den tillåtna gränsen för hindersfri höjd. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset.

Riksintresse för totalförsvaret

Planområdet omfattas riksintresse för totalförsvaret. Planområdet omfattas av Malmens flottflygplats och dess säkerhet att genomföra in- och utflygningar (MSA-område). För planområdet får inte heller så kallade höga objekt uppföras (stoppområde för höga objekt) samt att det för området krävs särskilda analyser för uppförande av vindkraftverk (påverkansområde väderradar).

Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset.

Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. Miljöbalken

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

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. Miljöbalken

5 kapitlet 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 och rubrik Dagvatten, Omgivningsbuller och Luftföroreningar.

Skyddade områden enligt 7 kap. Miljöbalken

Biotopskydd

Inom planområdet finns flertalet alléer som omfattas av det generella biotopskyddet. För detaljplanen har biotopskyddsdispens sökts för två träd som behöver tas ned till förmån för en angoringsväg och för att hantera dagvatten. Träden ska ersättas på andra platser inom planområdet. En dispensansökan skickades till Länsstyrelsen i samband med plansamrådet. Detaljplanen bedöms inte påverka övriga skyddade områden enligt 7 kap. miljöbalken.

Tidigare kommunala ställningstaganden

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

Översiktsplan

Aktuellt område omfattas av *Översiktsplan för staden Linköping*, 2010 och är utpekad som ett område med "Bostäder med inslag av verksamheter där förtätning kan bli aktuell".

Området omfattas också av *Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad - ett tillägg till översiktsplanen*, 2022. I ytterstadsplanen pekas delar av Nygårdsvägen ut som huvudstråk för y-ring. Området mellan Tornbyvägen och Bergsvägen är utpekad som ett särskilt utredningsområde. Området pekas ut som en knutpunkt med schematiskt läge för kommunikationer och som ett fokusområde för stadsutveckling. På längre sikt avser kommunen utreda möjligheten för att bygga ihop Skäggetorp med Tornby genom att bygga på marken mellan Tornbyvägen och Bergsvägen.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med Linköping kommuns översiktsplan.

Planprogram

Ett planprogram för Skäggetorp godkändes i december 2017. Planprogrammet upphävdes 2023-12-13 enligt beslut i samhällsbyggnadsnämnden (§191). Anledningen var att delar av programmets strategier och bärande visioner bedömts inaktuella i samband med framtagandet av ytterstadsplanen (2022). I samband med beslutet att upphäva planprogrammet beslutades att godkänna ett antal inriktningar, med utgångspunkt i planprogrammet, som fortsatt ska gälla för Skäggetorps framtida utveckling.

De inriktningar som bedöms relevanta för den aktuella detaljplanen är:

Koppling till omgivande stadsdelar - det är fortsatt viktigt att skapa naturliga kopplingar till omgivande stadsdelar genom att bygga på impedimentsytor som idag skapar fysiska och mentala avstånd mellan Skäggetorp och resten av staden.

Blandade bostadsformer och upplåtelseformer - Vid exploatering i Skäggetorp ska inriktningen vara att komplettera det som saknas idag eller finns väldigt lite av, såsom småhus samt mindre respektive större lägenheter.

Bebyggelsestruktur - Förtätning utmed stråk är av vikt för att främja liv och rörelse i stadsdelens strategiska lägen. Vägledande principer för bebyggelse är:

- Entréer vända mot offentliga stråk
- I östra delen av Skäggetorp ska karaktären vara tätare med högre bebyggelse som övergår till en mer blandad struktur där bostäder, handel, kontor och verksamheter blandas.

- Ny bebyggelse ska organiseras så att det skapas större tydlighet mellan offentlig, halvprivat/halvoffentlig och privat mark.
- Förbättra orienterbarheten i stadsdelen med hjälp av den nya bebyggelsen och utveckling av befintlig.

Verka för en upprustning av Skäggetorp - det är viktigt att se över möjligheten att rusta upp intilliggande kvartersmark och allmän platsmark tillsammans med byggaktörer i samband med nya, intilliggande projekt. Vid en upprustning är det viktigt att platserna ges en tydligare identitet och orienterbarhet. Ny bebyggelse ska också samspela med befintlig bebyggelse så att lokala kvaliteter kan värnas och stadsdelens historia spåras.

Detaljplanen bedöms i huvudsak stämma överens med inriktningarna.

Detaljplanen bedöms bidra till en ökad variation av boendeformer genom ett tillskott av radhus. Den föreslagna bebyggelsen skapar en ny årsring som förhåller sig i skala och gestaltning till den befintliga bebyggelsen vilket bidrar till variation samt förstärker orienterbarheten i området. Bebyggelsen bedöms bidra till förbättrad orienterbarhet genom att bevara och utveckla befintliga stråk. Avsteg från principerna har gjorts genom att entréer inte bedöms behöva finnas mot Nygårdsvägen.

Genom att bygga på parkeringsytorna bedöms förslaget även bidra till de första stegen att länka samman Skäggetorp och Tornby.

Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

Detaljplanen berör följande gällande planer:

- SPL 519, Del av Skäggetorp (Omr VII enl Dispositionsplanen)
- TI 485/71, Gåsen (tomtindelningsbestämmelser)
- DP 1539, Gåsen 7 och 9 (Skattegården)
- DP 841, Del av Tornby arbetsområde (Nordöstra delen) Kv. Glasrutan med flera
- DP 1346, Skäggetorp 1:1 (Del av), Nygårdsvägen/Bergsvägen

Planbesked

Den 21 mars 2017 ansökte AB Stångåstaden om planprövning hos samhällsbyggnadsnämnden. Ansökan om detaljplaneläggning avsåg nyskapande av cirka 100 nya hyreslägenheter på befintliga parkeringsytor inom fastigheten Gåsen 3. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 20 september 2017 (§ 169) om planbesked och startbeslut.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan togs fram till samrådet. Undersökningen uppdaterades inför granskning med hänsyn till den uppdaterade dagvatten- och

skyfallsutredningen. Kommunen gör fortsatt den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap). Motivet till ställningstagandet grundas på att det inom eller i anslutning till planområdet inte finns några skyddade eller känsliga områden som detaljplanen bedöms riskera att påverka. Planförslaget bedöms inte heller medföra att miljökvalitetsnormerna för buller, luft eller vatten riskerar att överskridas eller innebära någon risk för allvarliga olyckor som kan påverka miljön negativt.

Planeringsunderlag

I detta kapitel listas samtliga underlag som använts i planarbetet.

Handlingar framtagna av Linköpings kommun

Översiktsplan för staden Linköping, 2010

Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad - ett tillägg till översiktsplanen, 2022

Riktlinjer för parkering, 2023

Handlingar framtagna av konsult

Dagvattenutredning för del av Gåsen 3 och 8 i Skäggetorp, Linköping, 2022-02-14, reviderad 2025-03-14, framtagen av Ramboll Sverige AB.

Bullerberäkning för del av Gåsen 3 i Skäggetorp, Linköping, 2024-10-02, framtagen av Akustikkonsulten i Sverige AB

PM översiktlig geoteknisk- och miljöteknisk markundersökning, 2020-04-03, framtagen av WSP Sverige AB

Markteknisk undersökningsrapport MUR, 2020-04-03, framtagen av WSP Sverige AB

Projekterings PM - Geoteknik, 2021-04-07, framtagen av WSP Sverige AB

Markteknisk undersökningsrapport MUR/GEO, 2021-04-07, framtagen av WSP Sverige AB

Naturvärdesinventering för detaljplan i Skäggetorp för del av Gåsen 3 och 8, 2021-11-15, framtagen av Enviro Planning AB

PM Trädinventering Gåsen 3, 2019-06-24, framtagen av WSP Environmental Sverige

Rotkartering för detaljplan i Skäggetorp (Linköping) för del av Gåsen 3 och 8, 2021-08-16, framtagen av Växtteknik PS Konsult AB

Risikanalys med avseende på verksamheter FÖP Steninge och FÖP Stångebro, 2019-02-05, framtagen av COWI AB

