



Detaljplan i Ekholmen för del av Risgrynet 1 m.fl.

Planbeskrivning



Samrådshandling



Linköpings
kommun

2020-01-10
Sbn 2017-738

Om detaljplanen

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar om vilka byggåtgärder som får genomföras inom planområdet. Det är kommunen som tar fram en detaljplan och medborgare har möjlighet att ta del av informationen och lämna idéer och synpunkter. Läs mer om detaljplanering på www.boverket.se.

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A1 i skala 1:1000
- Planbeskrivning (detta dokument som även innehåller genomförandebeskrivning och undersökning om detaljplanen bedöms medföra betydande miljöpåverkan)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning *

Planhandlingarna finns tillgängliga på Kontakt Linköping på Stadsbiblioteket under samrådsskedet. Handlingarna finns dessutom på kommunens webbplats <https://www.linkoping.se/stadsplanering-och-trafik/detaljplanering>. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av GDPR (dataskyddsregler inom EU).

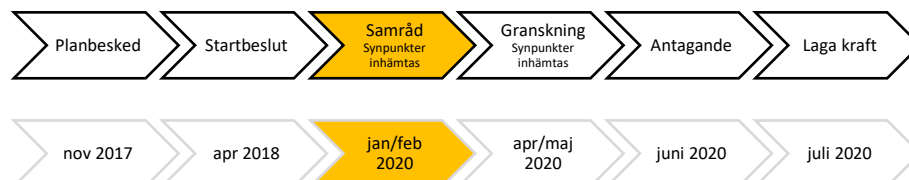
Vid frågor kontakta "Kontakt Linköping", 013-20 60 00.

Skriftliga synpunkter på detaljplanen under samrådsskedet lämnas till Samhällsbyggnadsnämnden diarium, 581 81 Linköping eller via e-post till: samhallsbyggnadsnamnden@linkoping.se.

Detaljplaneprocess och tidplan

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) enligt lagstiftningarnas lydelse vid planprövningens påbörjan (2017-11-15). Detaljplanens handläggs med utökat förfarande. Planen befinner sig i samrådsskedet.

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång



Sammanfattning

Detaljplanen har föregåtts av ett detaljplaneprogram för ett större område, Norra Ekholmen, som godkändes av samhällsbyggnadsnämnden i april 2018. Denna detaljplan utgår ifrån den övergripande strukturen och riktlinjerna i programmet.

Detaljplanen möjliggör för nya bostäder med tillhörande gårdar, nytt parkeringshus samt till viss del lokaler för kontor på de ytor som idag är parkering. Planens genomförande ger cirka 280 nya bostadslägenheter uppdelade i fem nya och tydligt definierade kvarter. Husen placeras i stort sett utmed Ekholmsvägen för att skapa rumslighet och stadsmässighet längs Ekholmsvägen som kommer att byggas om med en ny gång- och cykelväg på norra sidan, omlokaliserade busshållplatser och trädplanteringar. I och med att bebyggelsen placeras främst närmast vägen påverkas inte befintliga bostäders tillgång till direkt solljus nämnvärt och det skapas skyddade gårdar på insidan.

Den marken som tas i anspråk används idag för en komprimatorstation och för områdets markparkeringar och garagelängor. Behovet av bilparkering löses genom att det skapas ett parkeringshus i områdets västligaste kvarter, underjordiska garage och i viss mån ny markparkering.

Detaljplanen stämmer väl med Översiktsplanen för staden Linköping, antagen 2010. Översiktsplanen pekar ut planområdet som ett område för "Bostäder med inslag av verksamheter. Förtätning kan bli aktuell".

Detaljplanen är förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken och bedöms inte påverka något riksintresse negativt. Någon betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå som en följd av planens genomförande.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i miljöbalkens 6 kap med beaktande av miljöbedömningsförfordningen och dess bilaga (SFS 2017:966)).

Plankontoret

Ali Hajar

Planarkitekt/projektledare

Elin Däljemar

Planarkitekt

Peter Tomtlund

(Planarkitekt/ projektledare, i tidigt skede innan samråd)

Åsa Westergren

(Planarkitekt/ projektledare, i tidigt skede innan samråd)

Innehåll

Sammanfattning.....	3	Organisatoriska frågor.....	33
Inledning	5	Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.....	34
Bakgrund	5	Ekonomiska frågor.....	36
Planens syfte.....	5	Tekniska frågor	37
Planens mål	5	Undersökning om detaljplanen antas medföra <i>betydande miljöpåverkan</i> 40	
Stadsbyggnadsidé.....	6	Vad är en behovsbedömning? Vad är betydande miljöpåverkan?	40
Plandata.....	6	Slutsats och ställningstagande ..	40
Tidigare ställningstaganden	8	Miljöchecklista	40
Översiktliga planer	8	Övrigt.....	45
Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.	8	Referenser	45
Program.....	9	Medverkande tjänstemän	45
Kommunala beslut i övrigt	10	Plankarta	47
Riksintressen	10	Planbestämmelser	48
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken	11		48
Detaljplanens innebörd	13	Illustration	49
Bebyggelse	13		
Natur- och parkmiljö	17		
Kulturmiljö	18		
Offentlig och social service	19		
Sociala aspekter.....	20		
Gator och trafik	21		
Miljö- och riskfaktorer	27		
Teknisk försörjning	29		
Avvägningar och hänsyn till motstående intressen	31		
Genomförande av detaljplanen	33		

Inledning

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

Bakgrund

Linköpings befolkning ökar stadigt. De senaste åren med över 2500 nya invånare per år. I kommunen råder en generell efterfråga på bostäder. Kommunens målsättning för bostadsförsörjning finns i programmet "Bra boende i Linköping". Beskrivning av kommunens strategi för att uppnå bostadsförsörjningsprogrammets övergripande mål finns främst i kommunens "Översiktsplan för staden Linköping" och i "Översiktsplan för landsbygden och små orterna". Huvudstrategin för stadens utveckling är "tätare och sammanhängande stad". Den byggda staden ska kompletteras och förnyas i stället för att nya markområden tas i anspråk.

Föreliggande förslag till detaljplan har föregåtts av ett detaljplaneprogram för Norra Ekholmen, som godkändes av samhällsbyggnadsnämnden i april 2018. Totalt ger programmet ett tillskott på cirka 950 nya bostäder. Aktuellt planförslag med förslag på cirka 280 bostäder utgör första etappen i genomförandet av programmets intentioner.

Fastighetsägaren Riksbyggen Ekonomiska Förening ansökte om planbesked 2017-10-09 för delar av fastigheterna Risgrynet 1 och 2, Riskornet 1 och Ekholmen 2:13. Fastighetsägarens intention är att förtäta genom att bygga i huvudsak bostäder i den södra delen av dessa fastigheter, på ytor som idag används för parkering.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att öka tillgången på planerad mark för att möta upp befolkningens behov av nya bostäder. Ett annat syfte är att utveckla aktuell del av Ekholmen till en levande och integrerad stadsmiljö med bostäder av hög arkitektonisk kvalitet som anknyter till befintliga boendemiljöer och bidrar till att ge Ekholmsvägen en karaktär av stadsliknande gata.

Detta uppnås genom att möjliggöra byggande av flerbostadshus i 4-6 våningar på mark som idag används för bilparkering. Detaljplanen syftar även till att samla områdets bilparkering till ett parkeringshus och på så sätt använda marken mer effektivt i ett strategiskt bra läge med god tillgång till kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik, etablerat bilvägnät samt ett stadsdelscentrum med kommersiell och offentlig service.

Planens mål

Projektet möter upp det övergripande kommunala målet att försörja ökad befolkning med bostäder. Detaljplanen är ett led i att uppfylla Samhällsbyggnadsnämndens mål att öka tillgången på planerad mark för bostäder, att nybebyggelse ska ha höga arkitektoniska kvalitéer samt till målet att utveckla denna del av Ekholmen till en levande och integrerad stadsmiljö.

Detaljplanen bidrar också till att byggherren/fastighetsägaren får möjlighet att bygga goda, sunda och prisvärda bostäder. Projektets genomförande förväntas skapa betydande mervärden och ett mer effektivt markutnyttjande genom att mark som idag används för bilparkering bebyggs med bostäder.

Planens mål för befintliga boenden inom området är att ny bebyggelse anpassas till befintlig i fråga om placering, höjd och utförande, att nya bostadsbyggnader och bostadsgårdar utformas som en integrerad del av befintliga miljöer, att omvandlingen sker utan påtagliga och orimliga konsekvenser bland annat avseende de boendes bilparkeringsmöjligheter.

Planens mål för framtida boende är att erbjuda nybyggda bostäder i ett attraktivt läge med hög tillgång till såväl offentlig som kommersiell service. Ett bostadstillskott med cirka 280 nya bostäder bidrar till att lätta på en ansträngd boendesituation i Linköping.

Stadsbyggnadsidé

Principer som ska eftersträvas och vara vägledande vid bygglovsprövning, byggnation, bygglov och framtida förändringar inom planområdet.

1. Bebyggelse orienteras mot viktiga intilliggande gator.
2. Genomgående entréer mot Ekholmsvägen och mot den gemensamma gården.
3. Byggnaderna ska placeras så att en sammanhängande och gemensam gård kan skapas. Denna gård ska utformas för att vara tillgänglig även för de boende norr om planområdet i kvarteren 2, 3 4 och 5. De ska upplevas som gröna gårdar, se illustration nedan.
4. Sammanhängande karaktär för den nya bebyggelsen. Det är viktigt att den nya bebyggelsen är en samlad och varierad enhet och bildar ett nytt inslag i området och i stadsbilden. Hög arkitektonisk nivå utmärker byggnaderna.
5. Bebyggelsen ska skapa ökad orienterbarhet och variation.



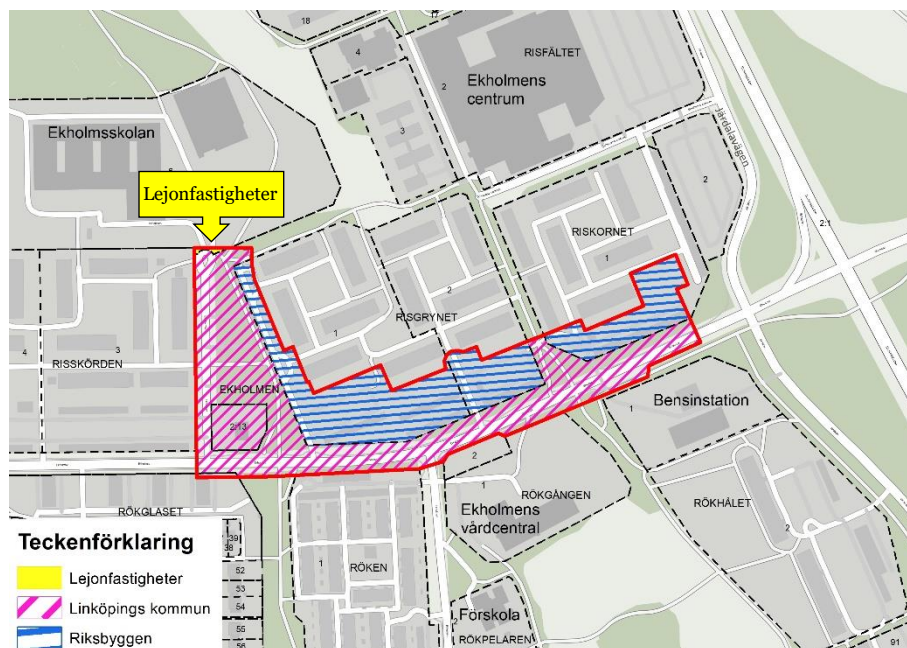
Illustrationsplan av Backhans och Hahn Arkitekter i botten med illustration som visar hur vald hustypologi tillsammans med gemensamma gårdar integrerar nya byggnader i befintlig boendemiljö.

Plandata

Planområdet omfattar cirka 3,4 hektar och ligger i Ekholmen, cirka 5 kilometer söder om centrala Linköping. Planområdet består till största del av markparkering och parkeringsgarage tillhörande boende norr om planområdet och Ekholmskolan. I sydvästra delen av planområdet finns en komprimatorstation som inte längre är i bruk. En komprimatorstation minskar avfallsvolymen genom att pressa ihop wellpapp, plats eller annat avfall.

Planområdet angränsar i norr, söder och väster mot befintliga bostadskvarter. Öster om planområdet ligger korsningspunkten Järdalavägen - Ekholmen.

Planområdet innefattar sex olika fastigheter med tre olika fastighetsägare. Del av fastigheterna Risgrynet 1 och 2, Riskornet 1 och Ekholmen 2:13 ägs av Riksbyggen. Del av fastigheterna Ekholmen 2:1 och Risskörden 6 ägs av Linköpings kommun respektive Lejonfastigheter AB.



Orienteringskarta där planområdet är markerat med rött. Kartan visar fastighetsägare inom planområdet.

Tidigare ställningstaganden

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

Översiktliga planer

Aktuellt planområde omfattas av *Översiktsplan för staden Linköping*, antagen av kommunfullmäktige 2010 och är utpekad som "Bostäder med inslag av verksamheter. Förtätning kan bli aktuell". Översiktsplan för staden har en tydlig inriktning på förtätning i befintliga områden med utbyggd infrastruktur, intill kollektivtrafikstråk samt offentlig och kommersiell service. Detaljplaneförslaget bedöms stämma överens med intentionerna i översiktsplanen.

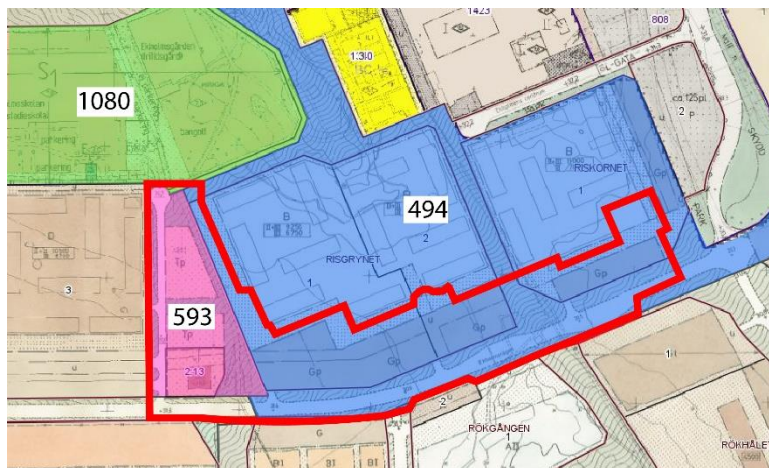
Det pågår även ett arbete med utvecklingsplan för stadens yttre delar – "Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad" som är ett tematiskt tillägg till översiktsplanen. I samrådshandlingen för utvecklingsplanen pekas Ekholmens centrum ut som en stadsnod där det tydliggörs för de översiktliga ambitionerna att den högsta bebyggelsetätheten och koncentrationen av bostäder lokaliseras till den här typen av områden. Syftet är att stärka handeln, skapa närhet i vardagen samt bidra till ökad tillgänglighet och minska transportbehov.

Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

Planområdet omfattas av gällande detaljplaner eller stadsplaner:

- Stadsplan 494, fastställd 1970, omfattar fastigheterna Risgrynet 1 och 2, Riskornet 1 och del av Ekholmen 2:1. Detaljplanen är planlagd huvudsakligen för bostads- och parkeringsändamål.
- Stadsplan 593, fastställd 1974, omfattar fastigheterna Ekholmen 2:13 och del av Ekholmen 2:1. Detaljplanen är planlagd huvudsakligen för parkerings-, park- och sophanteringsändamål.
- Detaljplan 1080, fastställd 1994, omfattar fastigheten Risskörden 6. Detaljplanen är planlagd huvudsakligen för skoländamål.

Tomtindelning för Risgrynet fastställd 1970-05-05 Akt 0580K-69/70 gäller för Risgrynet 1 och 2, med bestämmelse om fastighetsgränsernas läge.



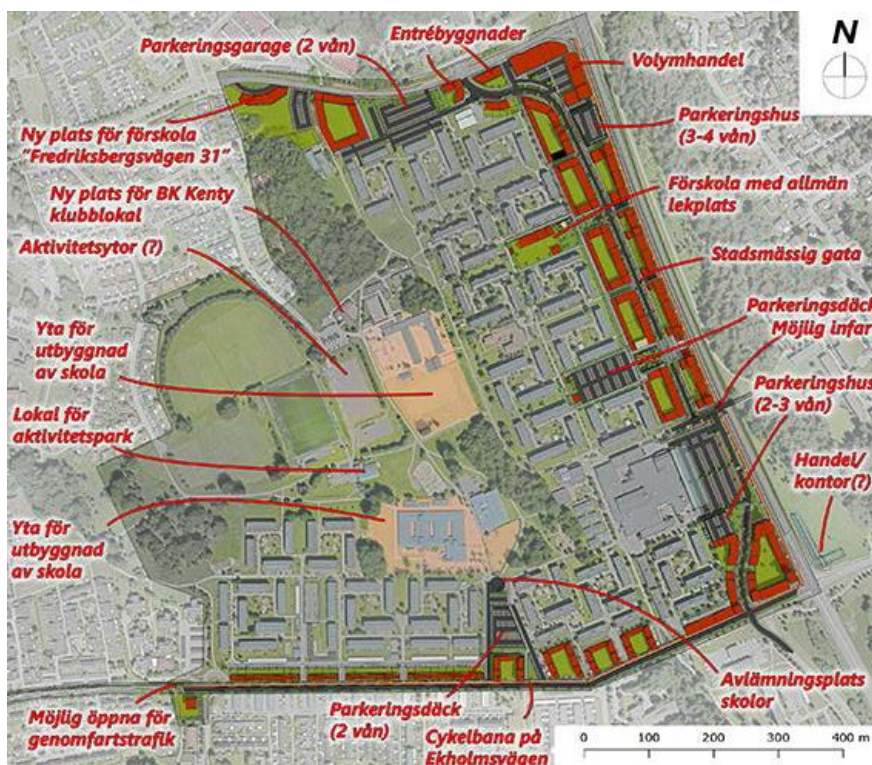
Bilden visar gällande detaljplaner i området. Planområdet är markerat i rött.

Program

Detaljplaneprogram för Norra Ekholmen godkändes av Samhällsbyggnadsnämnden den 18 april 2018. Den anger rekommendationer och inriktning för platsens framtid och anger utgångspunkten för framtida detaljplaner inom området.

Planprogrammets sammanfattande huvuddrag:

- Stommen i planprogrammet är att stärka Ekholmen som centrum för den sydöstra delen av Linköpings tätort med förtätning av nya byggnader. Detta genom att utveckla markområden som idag har mindre betydande rekreations-, kultur- och naturvärden då de till stor del består av parkeringsytor och oanvända gräsytor.
- Ekholmsvägen föreslås utvecklas från en gata med matarledskaraktär till gatukaraktär, med ny bebyggelse intill, inte nödvändigtvis i gatuliv.
- Norra Ekholmens inre är idag till stor del bilfritt. Fokus i förslaget ligger på att utöka denna bilfrihet ytterligare för att barn ska kunna röra sig fritt och säkert.



Bilderna ovan är illustrationer från planprogrammet som illustrerar hur exempel på hur Norra Ekholmen kan utformas samt beskriver de viktigaste förändringarna som föreslås.

Kommunala beslut i övrigt

I kommunen råder en generell efterfråga på bostäder. Kommunens målsättning för bostadsförsörjning finns i riktlinjer för bostadsförsörjning "Bra boende i Linköping" som antogs av kommunfullmäktige 2016-09-27. Syftet är att med utgångspunkt från kommunens målsättningar i bl.a. översiktsplanens olika delar, konkretisera de strategier och åtgärder som kommunen behöver arbeta med för att det långsiktigt ska finnas tillräckligt med bra bostäder för alla kommunens invånare.

I samhällsbyggnadsnämndens budget för 2019 pekas bostadsbyggande ut som en av nämndens mest prioriterade frågor.

I Kommunfullmäktiges övergripande mål för budget 2020 står att *"Linköpings kommun skapar förutsättningar för en hög och jämn byggtakt där fler får möjlighet att förverkliga drömmen om ett eget boende"*.

På Ekholmen 2:5 och 2:6 i nora Ekholmen intill Ålerydsvägen finns ett positivt planbesked att påbörja arbetet med en ny detaljplan för en ny förskola.

Riksintressen

Riksintresse för naturvård

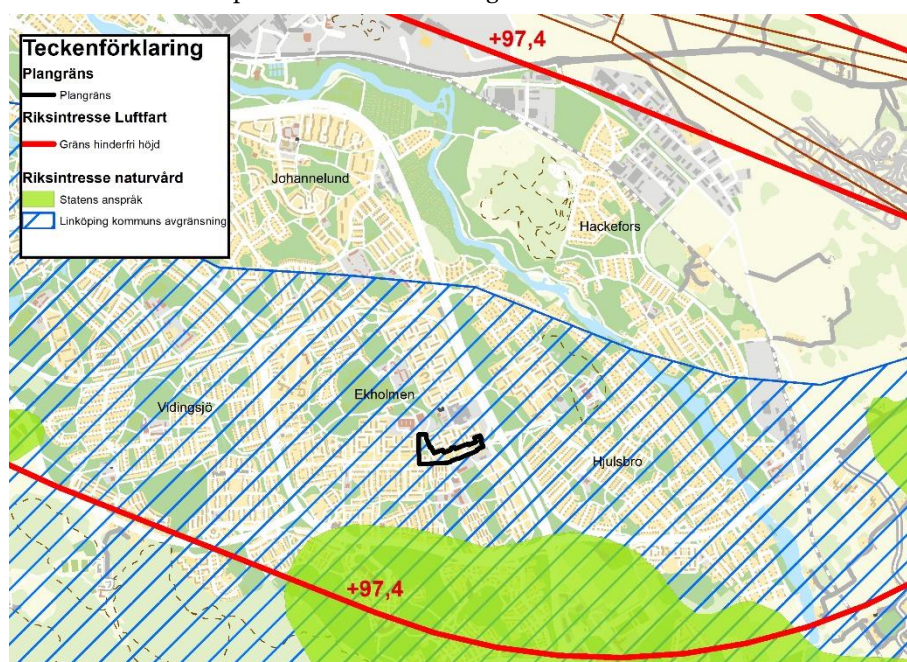
Planområdet ligger inte inom riksintresseområde för naturvård enligt statens anspråk 2014.

Enligt Linköpings kommun syn på riksintresseavgränsning för riksintresse för naturvård *Eklandskapet Linköping-Åtvidaberg* gäller fortfarande avgränsningen från 2010. Enligt avgränsningen från 2010 ligger planområdet inom riksintresseområdet. Planområdet innehåller inte några av Eklandskapets värdekärnor och därför bedöms detaljplanen inte påverka riksintresset för naturvård. Se karta nedan.

Riksintresse för kommunikationer/luftfart

Planområdet ligger inom influensområde för Linköpings flygplats/SAAB:s flygfält. Den maximala höjden på föreslagen bebyggelsen i detaljplanen är lägre än tillåtna gränser för hinderfri höjd. Hinderfrihet för SAAB:s flygfält är +97,4 meter över havet (RH 70) inom aktuellt område.

Det högsta planerade huset inom området har en beräknad högsta höjd på cirka +88 meter över havet. Omgivande mark ligger på ca +64 meter över havet. Detaljplanen bedöms därmed inte påverka riksintresset negativt.



Bilden visar Riksintressen inom planområdet. Planområdet är markerat med svart.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken

Detaljplanen är förenlig med 3, 4 och 5 kapitel miljöbalken

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

I 3 kapitlet anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som är mest lämpade. Användning som medför en ur allmän synpunkt god hushållning ska ges företräde. Riksintresseområden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada miljön, försvåra tillkomst, utvinning eller utnyttjande av sådan anläggning. Kommunen gör bedömningen att inga riksintressen påverkas negativt.

Planförslaget tar i anspråk befintliga parkeringsytor i bebyggt bostadsområde och ingen ny mark tas därmed i anspråk. Det innebär en förtätning inom mark med befintlig infrastruktur och utgör därmed en åtgärd för god hushållning med markresurser. Kommunens bedömning är att befintligt markområde bäst lämpar sig för bostadsändamål. Bostadsbyggandet ges därmed företräde före markbilparkering.

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

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

5 kap. Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning

I 5 kapitlet behandlas 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.

Luft

Planen innebär nya högre byggnader och ett tätare gaturum. En översiktlig luftberäkning har därför genomförts i programmet SIMAIR-väg (beräkningsår 2030). SIMAIR är framtaget för att kunna bilda sig en uppfattning om föroreningssituationen på en plats och anger inte några exakta halter.

Luftberäkningarna gjordes för partikelhalter (PM₁₀) och kvävedioxidhalter (NO₂). Då det är de luftföroreningar som vanligtvis är mest kritiska att kontrollera mot miljökvalitetsnormerna (MKN), övre- och undre utvärderingströskeln (ÖUT, NUT) samt miljökvalitetsmål.

Indata till programmet SIMAIR har justerats för att säkerställa ett mer tillförlitligt resultat. Indata valdes till ett värsta fallet scenario för den tätaste delen av gaturummet. Beräkningarna utfördes på tre gatuavsnitt: Ekholmsvägen (stora vägen), Ekholmsvägen (mot skolan) samt den ej namngivna vägen som löper parallellt med Ekholmsvägen (mot skolan).



Bilden visar beräknade vägar markerade med blått.

Beräkningarna visar att varken MKN, ÖUT, NUT eller miljömålen för NO₂ eller PM₁₀ överskrivs år 2030 på samtliga beräknade vägsträckor. Det finns dock en risk att Miljömålet för PM₁₀, årsmedelsvärdet, överskrids för Ekholmsvägen (stora vägen) då beräknade halter ligger nära miljömålets gränsvärde. Det finns även en viss risk att NUT för PM₁₀, dygnsmedelvärde överskrids 2030.

Fördjupade luftkvalitetsberäkningar bedöms inte nödvändiga för planen då luftkvaliteten i gaturummen i beräkningarna väl håller sig under miljökvalitetsnormen.

Vatten

En utredning som behandlar frågan om omhändertagande av dagvatten togs fram av WRS (2018). Utredningen anger att föreslagen exploatering inte beräknas medföra en ökad belastning av föroreningar till recipienten Stångån, se mer under rubriken *Dagvatten*.

Buller

En trafikbullerutredning har tagits fram av Soundcon (2018). Utredningen anger att gällande riktvärden för trafikbuller enligt Trafikbullerförordningen vid bostadsbebyggelse inte överskrids, se mer under rubriken *Miljö och risk, Buller*.

Detaljplanens innebörd

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

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Planområdet är idag bebyggt med låga bostadslängor placerade utmed gångvägar kring relativt sett små gårdar. Söder om bostadsbebyggelsen finns idag parkeringsytor och några garagelängor. Beläggning på dessa parkeringsplatser är god, dock finns några vakanser vilket möjliggör en förtätning.

På fastigheten Ekholmen 2:13, vid Ekholmsvägen finns idag en komprimatorstation från 70-talet som är nedlagt. Komprimatorstationen bedöms ha visst kulturhistoriskt värde. Utöver denna finns det ett antal garagelängor som kantar de befintliga parkeringsytorna.

De närmaste omgivningarna består av bostadsbebyggelse med den karaktäristiska grannskapsstruktur som är typisk från 1960- och 1970-talet då områdena planerades och byggdes, med bilfria gårdar omgivna av matarleder och korta återvändsgator för angöring. Norr om planområdet finns flerbostadshus i 2-3 våningar. Bostäderna har vita tegelfasader med röda och svarta fönsterbröstningar. Balkongerna är indragna och taken är svarta med utskjutande takfot.

I en antikvarisk utredning av WSP 2016-12-21 beskrivs den befintliga bebyggelsen i Ekholmen ytterligare och vilka karaktäristiska drag som bör värnas om, se mer under *Kulturmiljö*. Både strukturen och husen är svar till sin tids planeringsideal och behov. Den öppna kvartersstrukturen samt de sammanhållande gångstråken genom området har stor betydelse.



Vänstra bilden visar komprimatorstationen (foto Tyréns), högra bilden visar flerbostadshus norr om planområdet (foto WSP, 2016).

Ett genomförande av detaljplanen innebär att garagelängorna och komprimatorstationen rivs. På platsen byggs istället bostäder, se *Ny bebyggelse*.

Ny bebyggelse

Ny bebyggelse ska placeras så att den huvudsakliga strukturen följs vad gäller fördelningen av allmän platsmark, kvartersmark och gatumark. Befintliga gångstråk och angöringsgator ska bevaras.

Förändringar

Den huvudsakliga markanvändningen är bostäder och alla kvarter ges möjlighet till garage under markytan. Detaljplanen bestämmer inte upplåtelseform. Fastighetsägaren har dock aviserat planer på lägenheter med bostadsrätt och hyresrätt. I det östligaste kvarteret ges möjlighet att bygga kontor i markplan (bottenvåning) samt att huset kommer att inrymma garage för maskiner eller något större fordon mot Ekholmsvägen. I nordvästra delen av planområdet kan ett parkeringshus uppföras.

Föreslagna bebyggelsen grupperas i fem kvarter var och en med sin egen identitet och med en rik variation av gårdsrum och mikroklimat, nivåer och material, samt täthet. Strukturen följer de ursprungliga indelningar och därför korsas området av gångstråk eller angoringsgator som redan finns och ska bevaras. De flesta huskropparna placeras utmed Ekholmsvägen. Tillgänglig byggbar markyta ger dock möjlighet till att placera tre huskroppar i annan riktning än parallellt med Ekholmsvägen. Byggrätten anpassas för att skapa öppna kvarter med gårdar mellan den befintliga och tillkommande bebyggelsen och för att skapa siktlinjer.

Volymerna varierar i höjd från tre till sex våningar. Dock är de flesta blivande husen reglerade till fyra eller fem våningar. Parkeringshuset i nordväst kan byggas i 3 våningar.

Backhans och Hahn Arkitekter har på uppdrag av Riksbyggen tagit fram en skisser på hur området kan bebyggas. Skissen visar endast ett exempel på hur den tillkommande bebyggelse skulle kunna byggas inom ramen för de planbestämmelser som anges i detaljplanen. Volymskissen nedan visar hur variationerna i byggnadshöjder kan komma att se ut.



Volymskiss av föreslagna bebyggelse Backhans och Hahn Arkitekter för Riksbyggen.

Mellan två av kvartererna skapas en öppen plats som sammanfaller med den föreslagna nya placeringen av busshållplatsen. För busspassagerare blir denna plats en viktig entré till området.



Bilden visar hur den öppna platsen vid busshållplatsen kan gestaltas.

Konsekvenser

Detaljplanen innebär att fler bostäder kan byggas i Ekholmen. Genom att parkeringsplatserna samlas i ett parkeringshus kan marken utnyttjas mer effektivt. Detaljplanens genomförande innebär ett förändrat gaturum med högre och tätare bebyggelse. I nordvästra hörnet tillåter detaljplanen att ett parkeringshus uppförs i 3 våningar för att ersätta de parkeringsplatser som försvinner, se mer under *Parkering och angöring*.

Ett genomförande av detaljplanen kommer att leda till att vissa av de boende i området kommer att få ett längre avstånd till sin parkeringsplats, medan vissa kommer att få kortare avstånd. Kostnaden för de nya parkeringsplatserna kan kommunen inte påverka, men de kommer att bli dyrare än nuvarande avgift, vilket innebär ökade kostnader för de boende i området. Kommunen gör dock den samlade bedömningen att detta är ett lämpligt område att bebygga med bostäder.

Den nya bebyggelsen kan bidra med variation i höjd och arkitektur i ett väldigt enhetligt gestaltat område och på så sätt bidra till ett nytt inslag i stadsbilden som kan lyfta denna del av Ekholmen.

De befintliga bostäderna kommer att få fler iordningställda ytor för utevistelse. Ett genomförande av detaljplanen kan även leda till en säkrare tillgång till befintlig kommunal och offentlig service och kollektivtrafik då underlaget i området ökar.

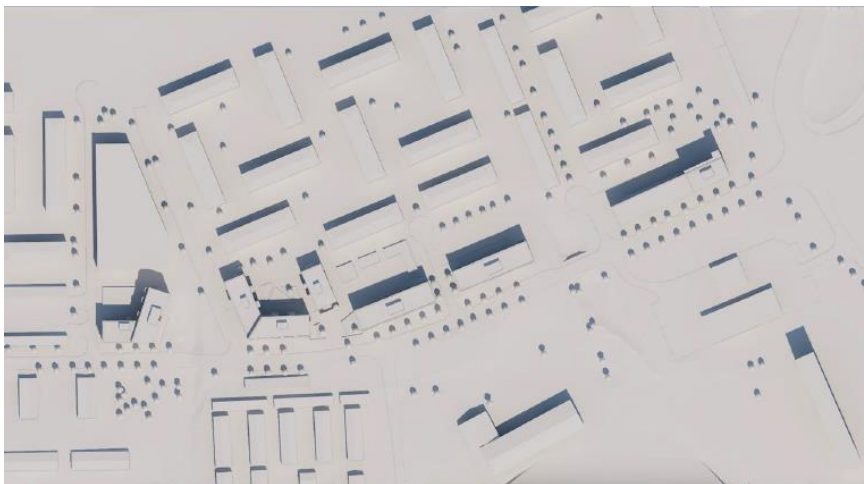
Byggnadernas höjd har anpassats för att undvika att skugga befintlig bebyggelse. Genomförd solstudie visar ljusförhållandena efter utbyggnad enligt förslaget under vår och höstdagjämning kl. 12 och kl. 15 och även vid sommarsolstånd kl. 12 och kl. 15, se bilderna nedan. Solstudierna är framtagna av Backhans & Hahn Arkitekter för Riksbyggen och fler bilder finns som bilaga till planhandlingarna (2019).



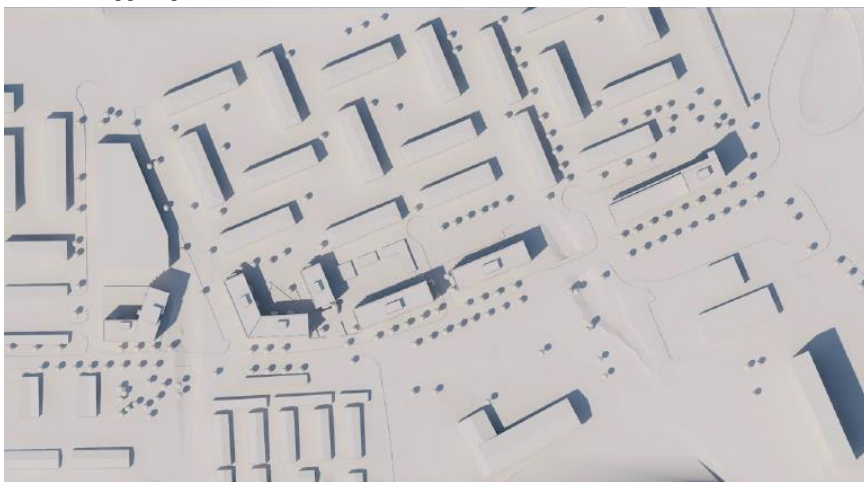
Sol och skuggning vår och höst kl. 12



Sol och skuggning vår och höst kl. 15



Sol och skuggning sommar kl. 12



Sol och skuggning sommar kl. 15

Utformning och gestaltning

I detaljplaneprogram anges att tillkommande bebyggelse förväntas bidra med arkitektonisk variation i området. För att differentiera de olika kvarteren kommer byggnaderna att skilja sig från varandra med varierande byggnadshöjder samt i detaljer och färger. Entréerna ska vara genomgående och ges en framträdande gestaltning. Syftet med placering av entréerna är att ge gatan liv utöver det som skapas av gång- och cykelvägen och trädplanteringarna. Taken ska ha en maximal lutning av 14 grader men strävan är att de från marken ska uppfattas som platta.

Parkeringshuset ska gestaltas för att bli ett framträdande inslag i den befintliga bebyggelsestrukturen. Parkeringshuset ska ha en arkitektonisk kvalitet och bidra med något nytt till platsen.



Bilderna ovan visar exempel på hur parkeringshuset kan gestaltas.

Tillgänglighet

Planområdet är relativt sett plant och de enda markanta lutningarna förekommer i de två planskilda gång- och cykelkorsningar under Ekholmsvägen. Hiss från garage och från entréplan ska finnas i alla byggnader som uppförs till en höjd över två våningar.

Kvarterstrukturen ger god orienterbarhet och husens differentierade gestaltning bedöms kunna bidra till den. Entréerna ska vara genomgående, ska markeras tydligt och vara belysta.

För att uppfylla tillgänglighetskravet anordnas några angöringsplatser utmed Ekholmsvägen. De regleras inte i detaljplanen.

Natur- och parkmiljö

Natur och rekreation

Förutsättning

Grönstrukturen i Norra Ekholmen är ständigt närvarande i stadsdelen och används delvis som ridåer mot trafiksystemet och parkeringsytor, vilket medför att grönstrukturerna präglar all bebyggelse. Den intilliggande centrala parken nordväst om planområdet är tillgänglig och det är till denna som skolor och idrottsytor har lokaliserats vilket ger en parkmiljö som dagtid är befolkad.

Idag består planområdet mestadels av hårdgjorda ytor. Gräsytor med trädplantering finns insprängt utmed Ekholmsvägen, mellan parkeringsytor och befintlig bebyggelse samt inne på parkeringsytorna. En trädallé bestående av yngre skogek kantar Ekholmsvägen. Allén bedöms inte omfattas av det generella biotopskyddet enligt Miljöbalken, 1998:1252 förordning om områdesskydd. Denna bedömning har kommunicerats med Länsstyrelsen i tidigt skede av planarbetet.

Förändring

Träden på den norra sidan av allén behöver tas bort för att möjliggöra ombyggnad av Ekholmsvägen när gång- och cykelbanan breddas. Det möjliggör även att bostadsbebyggelsen kan komma närmare gatan och bidra till att skapa en ny front mot Ekholmsvägen. Ekarna kommer i möjligaste mån att flyttas till nya platser inom staden och allén kommer att ersättas av nya trädplanteringar i den nya gatusektionen. Föreslagen gatusektion finns att se under rubriken *Gator och trafik*. Gårdarna avses planteras för att upplevas som lummiga platser för utevistelse och lek. I plankartan regleras det med en planbestämmelse som anger att en viss andel grönyta ska finnas på den underbyggda gården för att träd och andra växter ska ha en möjlighet att etablera sig och trivas.



Park, lek och aktivitet

Inom planområdet finns idag ingen plats för lek. Närmaste lekplats finns norr om planområdet.

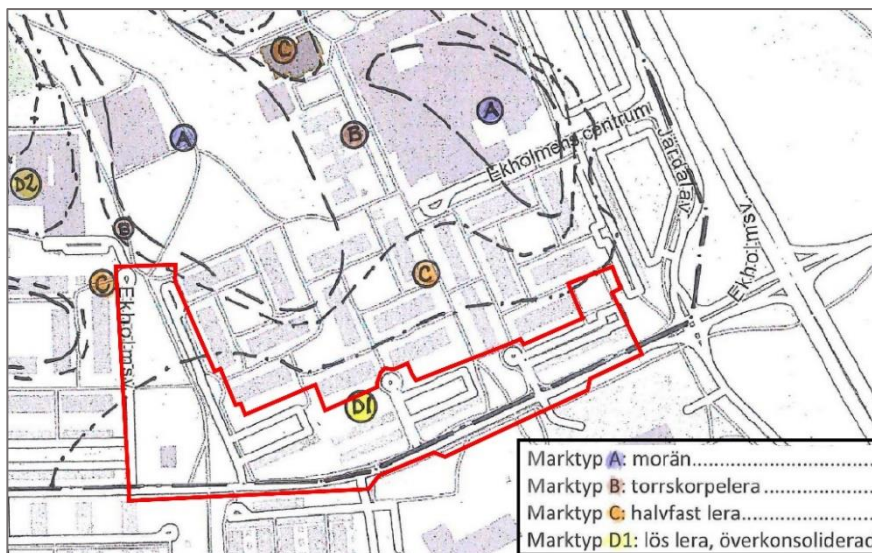
Den nya bebyggelsen ska placeras så att sammanhängande och gemensamma gårdar kan skapas för de befintliga bostäderna norr om planområdet och de nya bostäderna. Detaljplanen säkerställer att tillräckliga ytor sparas för lek- och rekreation på gårdarna. För att säkerställa att den yta som är ritad som gård enligt gestaltungsförslaget användas som gård har en bestämmelse införts som förhindrar att marken används för parkering.

Mark och geoteknik

Marken inom planområdet är i stort sett plan. I samband med arbetet med ett planprogram för Ekholmen genomförde Tekniska Verken en geoteknisk undersökning daterad 2016-07-27 för ett större markområde.

Enligt undersökningen består i stort sett hela planområdets mark av Marktyp D1, se karta ovan. Den utgörs av torrskorpelera på lös lera som sträcker sig ned till 5–6 meters djup. Därunder följer fastare lera och silt. Djupet till fastare bottenlager av friktionsjord varierar uppskattningsvis mellan 7 och 15 meter. Den lösa leran är överkonsoliderad, dock uppstår sättningar vid relativt måttliga belastningar.

Grundläggning av byggnader med upp till 2 våningar bedöms preliminärt kunna ske med kantförstyvad hel bottenplatta eller sulor/plintar i den fasta torrskorpan. Vid högre byggnader, parkeringshus etc. behöver grundläggning ske med pälar.



Geoteknisk karta från ovannämnd undersökning (original Tekniska Verken). Pålning krävs för bebyggelse över två våningar.

Mitta AB genomförde därefter en mer detaljerad geoteknisk undersökning för planområdet daterad 2018-10-09. Enligt undersökningen bekräftas att ytskiktet består av torrskorpelera som vilar på friktionsjord innan berg påträffas. Djupet till berg varierar inom området från 2-11 meter under markytan. På grund av sättningsrisker rekommenderas att grundläggning generellt utförs genom pålning till berg.

Vid undersökningstillfället varierade grundvattennivån mellan 2,8–6,2 meter under markytan. Nivån var som lägst i väster och högst i öster.

Enligt utförda radonmätningar ska marken klassas som högradonmark, vilket innebär att byggnader ska uppföras radonsäkert.

Kulturmiljö

Norra Ekholmen byggdes ut under 60-talet och färdigställdes 1972. Sedan dess har endast små kompletteringar genomförts och områdets karaktär har behållits.

Ekholmen är en av Linköpings miljöer från efterkrigstidens stora stadsbyggnadsprojekt miljonprogrammet och är representativ för den omvälvande samhällsutvecklingen som pågick. Bebyggelsen i Norra Ekholmen uppfördes i upp till tre våningar med en mycket sammanhållen gestaltning. Parkeringsytor placerades i bostadsområdets ytterkanter, biltrafiken hänvisades till matarleder och återvändsgator för att hålla stadsdelens inre bilfri.

En antikvarisk utredning daterad 2016-12-21 har tagits fram som beskriver de kulturhistoriska värdena i Norra Ekholmen. Den befintliga bebyggelsen har i utredningen klassats utifrån dess känslighet och tålighet inför förändringar och hela norra Ekholmen har även bedöms ingå i en särskilt känslig helhet (WSP Sverige AB).

Den antikvariska utredningen finns som bilaga till Detaljplaneprogram för Norra Ekholmen och tillhandahålls av Linköpings kommun.

Utredningen beskriver den befintliga bebyggelsens gestaltning som följer:

Enhetlig gestaltning i respektive delar

- Ett enhetligt uttryck i volymernas strama, mestadels kubiska former.
- Repetitiva mönster i arkitekturens fönster, dörrar och andra detaljer.

Sammanhållenheter, variation och kvaliteter

- Sammanhållenheter gestaltning, där rytmen i fönstersättning, färgsättning och strukturer är genomgående. Mycket utstuderad variation i färg och fasadmateriell.
- Området rymmer tidstypisk arkitektur med fina kvaliteter till exempel kontakt mellan grönytan utomhus och lägenheterna inomhus med hjälp av låga bröstningspartier, stora fönster, utsikter, lätt takfot och goda proportioner mellan hushöjder och rum för gångstråk.



Kartan är ett utdrag ur den Kulturmiljöutredningen och det aktuella planområdet är markerat i rött. Den gröna färgen betyder att bebyggelsen omedelbart norr om planområdet bedöms som känslig för förändring.

Planområdet begränsas till marken söder om den känsliga bebyggelse och därmed blir ingen befintlig bostadsbebyggelse direkt berörd till sin karaktär eller utformning. Ett genomförande av detaljplanen innebär att komprimatorstationen rivs. Eftersom komprimatorstationen har ett visst kulturhistoriskt värde har en rivningsdokumentation över byggnaden tagits fram (Tyréns, 2018).

Offentlig och social service

Det mesta av den kommersiella servicen och samhällsservicen i Norra Ekholmen finns runt Ekholmens centrum. Här finns b.l.a. flera butiker, bibliotek, kyrka, tandläkarklinik, gym med mera.

I Norra Ekholmen finns flera förskolor, fritidshem och skolor. Fredriksbergsskolan står inför ett stort renoveringsbehov och Ekholmsskolan har ett stort behov av utbyggnad, utifrån dagens situation och folkmängd. Med den befolkningsökning som förtätningar genererar ställs stora krav på, i första hand, utbyggnad av Fredriksbergsskolan och Ekholmsskolan, men också av anläggande av helt nya förskolor. Söder om planområdet pågår ett planarbete för en utbyggnad av Blästadsskolan. För att tillgodose behovet av förskoleplatser ska även ett planarbete påbörjas med att ta fram en ny förskola i norra Ekholmen intill Ålerydsvägen.

Ingen offentlig eller kommersiell service planeras inom det aktuella planområdet.

Sociala aspekter

En sociotopkartering ”Tryggt, säkert och trivsamt i Ekholmen” genomfördes 2011. Den gav som resultatet att det i Norra Ekholmen som helhet finns många värdefulla sociotoper, men att dessa är ojämnt utspridda. En sociotop kan beskrivas som en plats där människor gillar att vistas, så som parker, grönområden, torg eller andra mötesplatser.

De flesta sociotoperna och samtliga högt använda sociotoper återfinns i Norra Ekholmens inre, d.v.s. norr om planområdet. Detta är en direkt konsekvens av områdets planering med bilfrihet i den inre delen medan den yttre delen domineras av vägar, parkeringsytor och impediment.

Jämställdhet och mångfald

Byggherrens intention är att bygga med balans mellan olika upplåtelseformer. En blandning av hyresrätter och bostadsrätter skapar förutsättningar för ett integrerat område med socioekonomisk mångfald. Upplåtelseformen får dock inte regleras i detaljplan.

Den nya bebyggelsen kommer med all sannolikhet att bidra till en diversifiering av befolkningen i sitt närområde, för att lägenhetssammansättning är annorlunda än i det befintliga beståndet avseende lägenhetsstorlekar, tillgänglighetskrav, tillgång till hiss.

Planprocessen bör sträva efter att ge kvinnor och män samma möjligheter att delta och påverka den blivande boendemiljön. Att tydligt och brett sprida informationen om detaljplaneprocessen är en sådan aspekt.

Barn- och äldreperspektivet

Både barn och äldre har särskilt behov av trafiksäkra och helst bilfria miljöer. Där bilar finns, krävs säkra övergångsställen. Den allra största kvaliteten i Norra Ekholmen för äldre och barn är de stora bilfria ytorna i områdets inre. För äldre är det viktigt att kunna ta sig till samhällsservicen eller affären till fots och med den föreslagna utbyggnaden så ökar underlaget för samhällsservice i området.

För barnen kommer de blivande gårdarna, skyddade av trafik, att rustas med lekplatser. En av de blivande gårdarna rustas med en större naturlekplats. Säkra skolvägar är viktiga för att undvika skjuts med bil av alla skolbarn. Angöringen görs i ordning vid vändplanen för den västra lokalgatan närmast Ekholmskolan. Säkra gång- och cykelvägar finns i tunnlar under Ekholmsvägen och de kompletteras med en ny gång- och cykelväg på norra sidan av Ekholmsvägen samt några övergångsställen.

Trygghet

Trygghet och attraktivitet kan skapas genom aktivitet. Detta kan ske på två sätt. Det ena är att anlägga och stärka olika former av aktiviteter i området såsom utbyggnad av skatepark, lekplatser, bibliotek, gym med mera. Det andra är att skapa flöden av människor, i första hand gående och cyklist, som rör sig i området även kvällstid och bidrar till att skapa trygghet genom sin blotta närvaro.

För att skapa trygga och trivsamma miljöer bör både de befintliga nordsydliga gångstråken och cykelvägarna samt Ekholmsvägen tillägnas omsorg i detaljutformning och belysning. Målet är att stråk och vistelseytor blir attraktiva, tillgängliga och trygga. Särskild uppmärksamhet ägnas åt parkeringshusets utformning och anslutande miljö.

I detta begränsade område som detaljplanen kommer att gälla skapas trafiksäkra och skyddade gårdar mellan husen, vilket ökar möjligheterna till social kontroll och samhörighet. Genom att bebygga parkeringsytor kan liv och rörelse främjas och det inger trygghet.

Gator och trafik

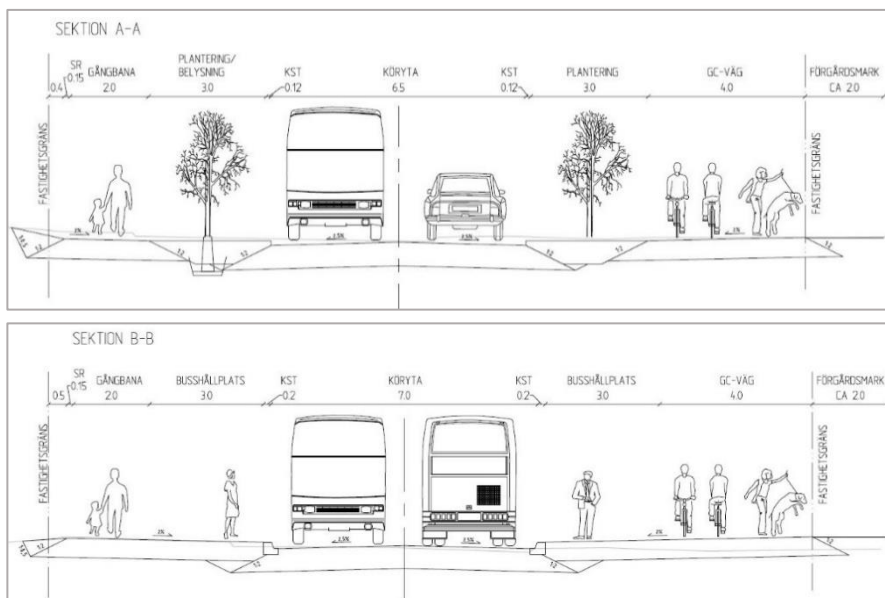
Gatunät och biltrafik

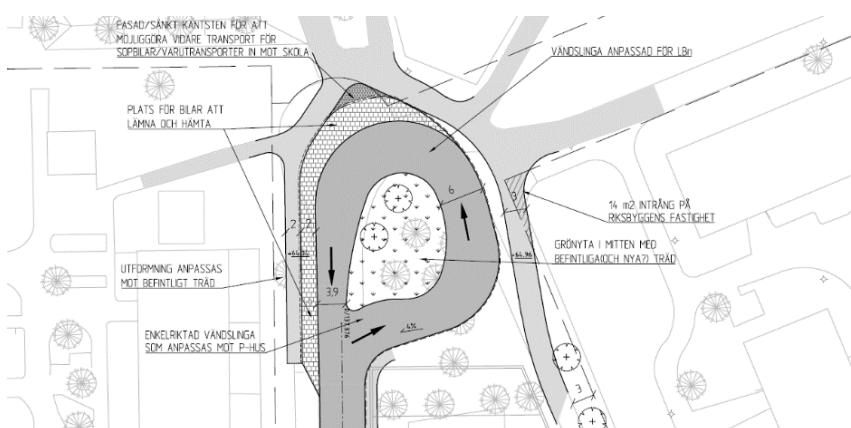
Norra Ekholmen planerades utifrån principen att all trafik leds ut på de större vägarna Ekholmsvägen och Ålerydsvägen istället för att gå igenom bostadsmiljöerna. I öster ansluter Ekholmsvägen till den vältrafikerade trafikleden Brokindsleden. Trafikstrukturen behåller de egenskaper den har haft sedan området byggdes med kringliggande trafikförande gator och ett inre som förblir bilfritt.

Den västra delen av Ekholmsvägen trafikeras idag av ca 2600 fordon per årsmedeldygn medan den östra delen närmast Brokindsleden trafikeras av ca 4350 fordon per årsmedeldygn. Gatan som leder upp till Ekholmsskolan, som även den benämns som Ekholmsvägen, trafikeras av ca 250 fordon per årsmedeldygn. Ekholmsvägen med vändplan som leder upp till Ekholmsskolan fungerar som angöring till Ekholmsskolan och till Fredriksbergs idrottsplats.

Förändring

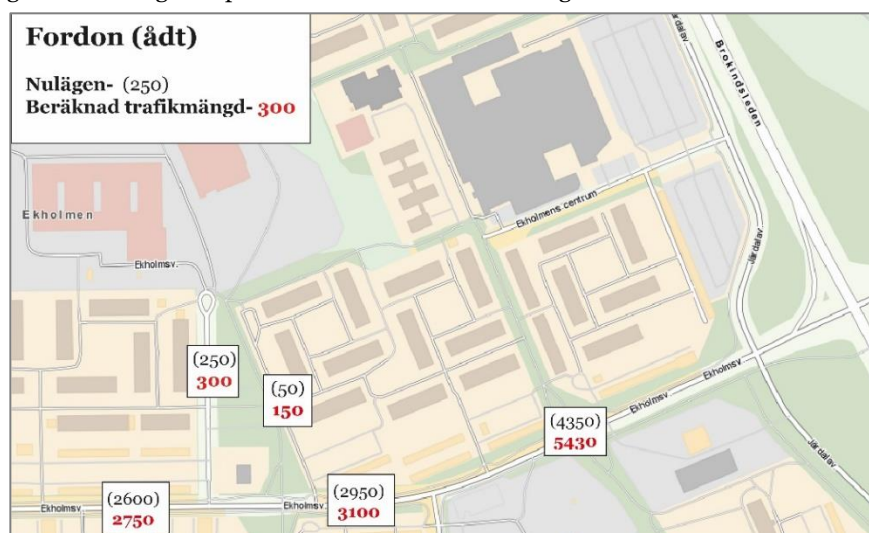
Karaktären på Ekholmsvägen förändras genom att ny bebyggelsen placeras närmre gatan och därmed skapas ett tätare gaturum. I plankartan regleras byggnadernas placering samt att entréer ska vara genomgående. Byggnadernas placering och entréer bidrar till ett mer levande gaturum med mer rörelse. Ekholmsvägen kommer att byggas om i samband med exploateringen. Syftet är att rusta Ekholmsvägen med en gång- och cykelväg och trädplanteringar på bägge sidor. Ekholmsvägen med vändplan som leder mot skolan planeras också att byggas om för att skapa en säker angöring för hämtning/lämning samt angöring för gods och sophantering. Sektionerna varierar något längs Ekholmsvägen beroende på om exempelvis bussar ska kunna stanna för av- och påstigning, om det är en kurva eller om det är en längre raksträcka.





Planerad utformning av vändplanen på Ekholmsvägen mot skolan (WSP, 2018).

Trafikberäkningar har gjorts för att uppskatta den ökning av trafikrörelser som förväntas bli en följd av förtätningen enligt planförslaget. Med i beräkningen finns även att Ekholmsskolan kan förväntas utöka sin verksamhet med fler elever. På Ekholmsvägen väster om planområdet beräknas en marginell ökning uppstå, till cirka 2750 fordon per årsmedeldygn. Närmast Brokindsleden sker den största ökningen av trafikrörelser per årsmedeldygn till cirka 5430. Kommunens bedömning är att gatunätet har god kapacitet för den ökade trafikmängden.



Konsekvens

Tider när många ska till och från arbetet uppstår viss köbildning på Ekholmsvägen i dagsläget. Till följd av ökade trafikmängder kan köbildningen öka. De åtgärder som kan göras är att kommunen kan se över trafiksignalsystemet i området, främst korsningen Ekholmsvägen- Järdalavägen men även Ekholmsvägen- Brokindsleden.

Karaktären på Ekholmsvägen kommer att bli en annan i och med att de stora parkeringsytorna ersätts av bebyggelse, vilket bidrar till att skapa ett gaturum.

Gång- och cykeltrafik

Två gång- och cykelvägar korsar planområdet i nord-sydlig riktning via planskilda korsningar under Ekholmsvägen. De leder till målpunkter i Norra Ekholmen så som skola, Ekholmens centrum och rekreationsområde. Med cykel och till fots går det att ta sig fram utan att korsa vägar som är trafikerade av motorfordon vilket är en kvalitet som finns kvar även efter genomförd detaljplan.

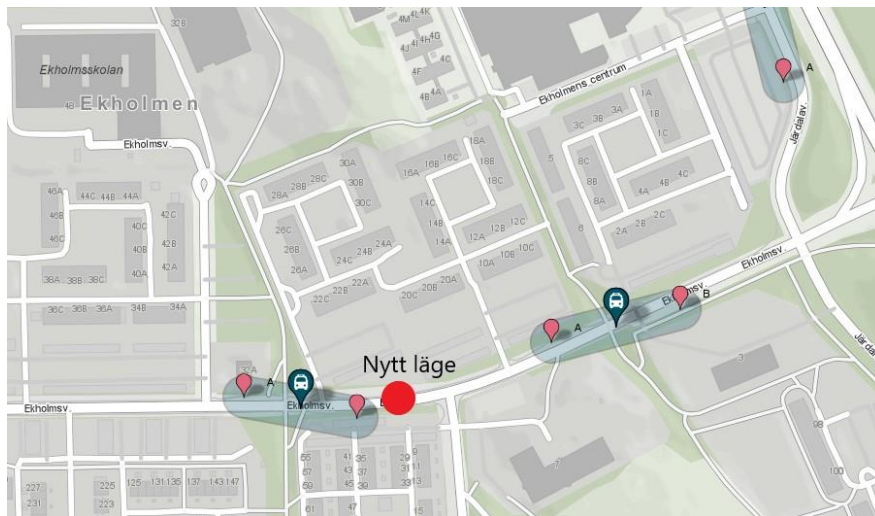
På Ekholmsvägens norra sida byggs en ny gång- och cykelväg genom att befintlig gångväg breddas från 2 meter till 4 meter. Detta ger bättre framkomlighet för gång och cykeltrafikanter.



Illustrationsplan av Backhans och Hahn Arkitekter med befintliga cykelstråk markerade med blå linje samt ny cykelväg utmed Ekholmsvägen markerad med blå streckad linje. Ny bebyggelse är markerad med rött.

Kollektivtrafik

Det finns idag fyra hållplatslägen inom planområdet, två på var sida om Ekholmsvägen. Nytt hållplatsläge föreslås i anslutning till en mindre platsbildning mellan kvarter 2 och 3 norr om Ekholmsvägen. Det innebär att de befintliga hållplatserna tas bort och ersätts med två nya hållplatslägen, en på var sida av Ekholmsvägen. Placeringen av det nya hållplatsläget har skett i samråd med Östgötatrafiken. Detaljplanens genomförande medför inga ändringar i kollektivtrafiken. Tillkommande bebyggelse förväntas ge ökat kundunderlag vilket på sikt kan medföra ökad turtäthet av kollektivtrafiken.

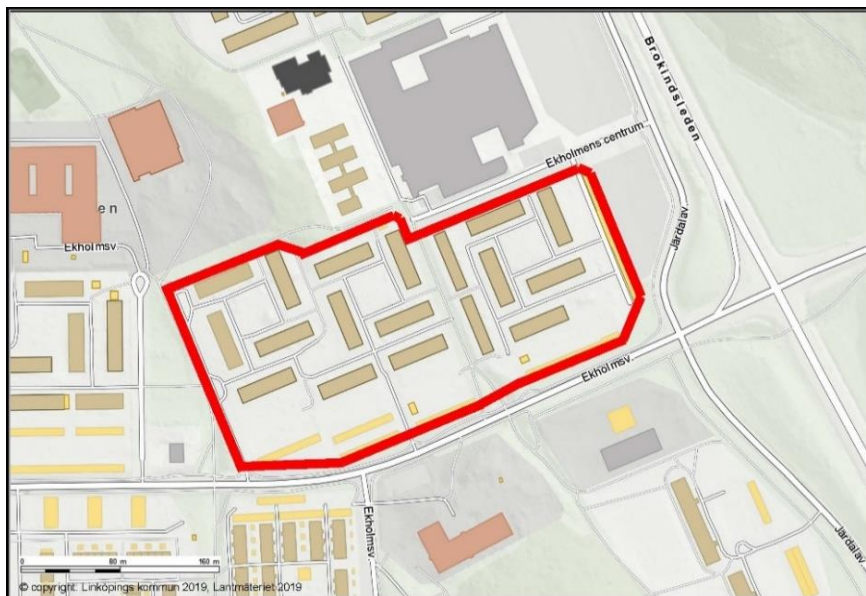


Bilden visar befintliga hållplatslägen som tas bort samt det nya hållplatsläget.

Parkering och angöring

Förutsättningar

Planområdet består till största del av ytor för markparkering och garagelängor. I nordväst finns en markparkering som idag nyttjas av personal och besökare till Ekholmsskolan och i söder finns markparkering och garagelängor till de boende norr om planområdet. Det finns totalt 259 parkeringsplatser varav 6 platser var vakanta i april 2019. Parkeringsbehovet har beräknats för 299 befintliga lägenheter i Risgrynet 1, Risgrynet 2, Riskornet 1 samt för planerad ny bebyggelse. Se bilden nedan.

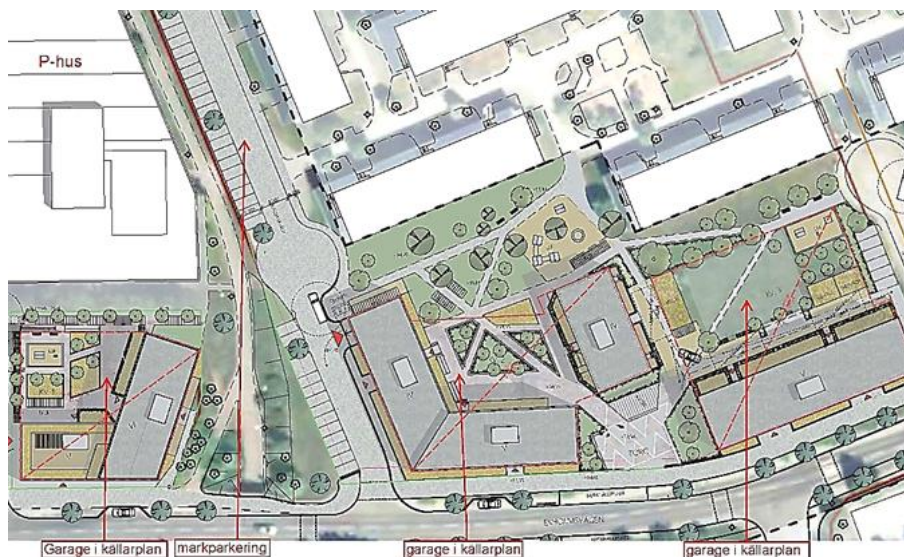


Förändring av parkeringslösningen berör 299 befintliga lägenheter inom, med röd linje, avgränsat område.

Förändringar

Den nya bebyggelsen planeras att byggas på det som idag är parkeringsytor för den befintliga bebyggelsen. Inom detaljplaneområdet ska parkeringsbehovet lösas för både befintlig och tillkommande bebyggelse. Lösningen består av olika åtgärder:

- Uppförande av ett parkeringshus för att ersätta de platser som försvinner i och med att parkeringsytorna tas i anspråk. Initialt uppförs parkeringshuset i två plan med 142 platser varav 115 platser inklusive 5 platser för en bilpool reserveras för de boendes behov enligt parkeringsköp. Vid behov kan ytterligare en våning uppföras vilket ger plats för ytterligare 92 platser.
- Underjordiska parkeringsgarage anläggs under den nya bebyggelsen i kvarter 1, 2 och 3. Detaljplanen möjliggör även underjordiskt garage i kvarter 4 och 5. Antal planerade bilparkeringsplatser i underjordiska garage är 146 platser.
- Markparkering tillskapas inom kvartersmark längs med en kvartersgata och i anslutning till bostadsgårdarna. Antal planerade parkeringsplatser på mark är 83 platser.
- Parkeringstalet har uppdaterats till att vara i enlighet med kommunens gällande parkeringspolicy och har reducerats ytterligare som en följd av att samordnade parkeringslösningar, bilpool och friköp införs. Erforderligt antal bilparkeringsplatser för befintliga bostäder blir 219 platser i stället för befintliga 259 – en reduktion med 40 platser. Antal p-platser för nya bostäder har beräknats till 120 platser. Antal parkeringsplatser som behöver tillgodoses för såväl befintliga som tillkommande bostäder är 339 platser.



Parkeringshus

På markparkeringen i nordvästra planområdet möjliggör detaljplanen att parkeringshuset uppförs i tre våningsplan. I ett första skede byggs två våningsplan med kapacitet för 142 platser, varav 115 reserveras för Riksbyggens behov. Det finns möjlighet att bygga ett tredje våningsplan om behovet uppstår. Totalt rymmer parkeringshuset cirka 237 parkeringsplatser.

In- och utfart till parkeringshuset sker på byggnadens västra sida, i västerfasadens södra ände. Entréer för gående placeras i byggnadens norra och södra fasader. Läs mer om hur parkeringshuset ska gestaltas under rubriken *Utformning och gestaltning*. Parkering i parkeringshuset sker genom friköpssystem, vilket innebär att byggherren tillgodoser behovet i parkeringshuset istället för markparkering.

Underbyggda gårdar

Under de nya bostadsgårdarna planeras det för parkeringsgarage. Detaljplanen möjliggör för garage under marknivå i alla kvarter, om behovet skulle uppstå. Angöring till dessa sker från kvartermark. I detaljplanen regleras att garageramperna ska vara integrerade i huvudbyggnaden för att ramper inte ska uppta yta från bostadsgården. Byggherren planerar anlägga 146 parkeringsplatser i underjordiska garage.

Markparkering

Markparkering tillskapas inom kvartermark, framför allt längs med kvartersgatan som ansluter till Ekholmsvägen mellan kvarter 1 och 2. De skapas även några enstaka parkeringsplatser i anslutning till de andra kvarteren. För att parkering inte ska anordnas på gårdarna införs en planbestämmelse som förhindrar detta. Inga infarter till garagen får sker från Ekholmsvägen (HUVUDGATA) utan alla infarter finns på återvändsgatorna inne i området. Totalt tillskapas 83 parkeringsplatser på mark.

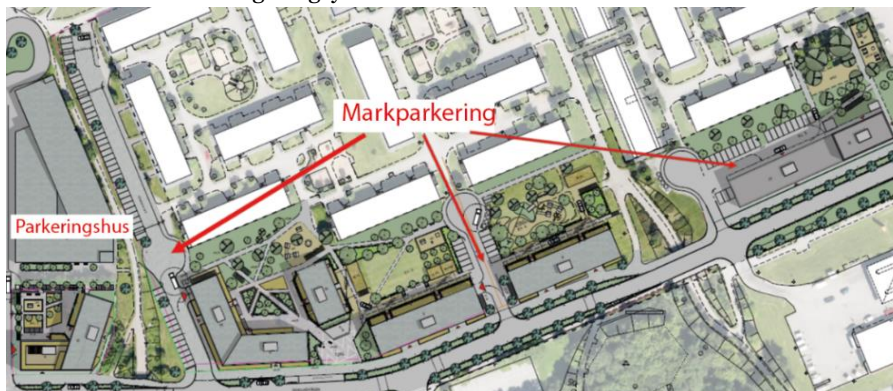
Cykelparkering

Enligt kommunens parkeringsnorm behöver 740 cykelparkeringar anordnas. Cykelparkeringar ska anordnas både utomhus och inomhus.

Parkeringsberäkning

Av de 259 befintliga parkeringsplatserna behöver 219 parkeringsplatser ersättas för befintliga bostäder enligt kommunens parkeringsnorm. Vid ett genomförande av detaljplanen är det tillkommande parkeringsbehovet för de nya bostäderna 120 parkeringsplatser. Antalet parkeringsplatser som Riksbyggen kommer att disponeras i det stora parkeringshuset i tre plan är 115 parkeringsplatser.

I de planerade garagen under mark skapas 146 platser och 83 markparkeringsplatser, varav mestadels i en angoringsyta i områdets västra del. Se karta nedan.



Illustrationsplan av Backhans och Hahn Arkitekter med förtydligande av parkeringslösningarna

Styrande dokument är *Parkering i planering och bygglov*, antagen av samhällsbyggnadsnämnden 2012-02-15 § 38. Området räknas tillhöra "Övriga staden + tätorterna". Här är parkeringstalet för bilar 11 stycken per 1000 m² bruttoarea (BTA) respektive 7 stycken för smålägenheter. En reducering på 25 % för antalet parkeringsplatser har införts för nyttillkommande bebyggelse eftersom samordnad parkering med bilpool samt friköp införs. Med en reducering om 25 % för parkeringsfriköp och bilpool blir det nya parkeringstalet för nya bostäder följande:

- Övriga lägenhetsstorlekar, större än 1 ROK = $11 \times 0,75 = 8,25$ (8,25 p-platser per 1000 m² BTA i stället för 11 p-platser per 1000 m² BTA).
- Smålägenheter, 1 ROK: $7 \times 0,75 = 5,25$ (5,25 p-platser per 1000 m² BTA i stället för 7 p-platser per 1000 m² BTA).

Det sammanlagda behovet av parkering för den tillkommande bebyggelsen är beräknat utifrån BTA och en uppskattad fördelning mellan stora och små lägenheter. Se tabell nedan:

BILAR	HUS 1	HUS 2	HUS 2-2	HUS 3	HUS 4	HUS 5
S:a BTA per hus	3698,2	3766,4	1282,8	3077	3077	2714
Andel 1 ROK (i procent per hus)	46 %	35 %	65 %	39 %	38 %	82 %
BTA 1 ROK per hus	1701	1318	834	1200	1169	2225
BTA övriga per hus	1997	2448	449	1877	1908	489
P-Tal 1 ROK. 5,25 st per 1000 BTA ger:	9	7	4	6	6	12
P-Tal övriga. 8,25 st per 1000 BTA ger:	16	20	4	15	16	4
Summa p-platser/hus	25	27	8	22	22	16
Summa platser för nya hus	25+27+8+22+22+16= 120 p-platser					

För befintliga bostäder inom Risgrynet 1, Risgrynet 2 och Riskornet 1 har parkeringsnormen reducerats med 15 % tack vare samordnade parkeringslösningar och friköpssystemet. Det nya parkeringstalet för befintliga bostäder blir 5,95 p-platser per 1000 m² BTA istället för 7 p-platser per 1000 m² BTA för små lägenheter i storlek 1 ROK. För övriga befintliga bostäder större än 1 ROK blir parkeringstalet 9,35 p-platser per 1000 m² BTA i stället för 11 p-platser per 1000 m² BTA. Det sammanlagda behovet av parkering för befintliga bostäder är beräknat utifrån BTA och fördelning mellan stora och små lägenheter. Se tabell nedan:

Lägenhetsstorlek, befintliga bostäder	1 ROK	2-4 ROK
Antal lägenheter	64 lägenheter	235 lägenheter
Total bruttoarea, BTA	3785 m ²	20963 m ²
Erforderligt antal p-platser utifrån parkeringsnormen	23 p-platser	196 p-platser
Summa platser för befintliga bostäder	23+196= 219 p-platser	

Sammanfattning av parkeringslösning för erforderliga 339 p-platser för såväl befintliga som tillkommande bostäder:

I parkeringshus	I underjordiska garage	På marken	Summa
115 platser	146 platser	83 platser	344 platser

Även cykelparkeringstalet varierar för smålägenheter (1 ROK) och övriga lägenhetsstorlekar. Tabellen nedan visar krav på cykelparkering samt fördelning inne (under tak) och ute.

CYKLAR	HUS 1		HUS 2		HUS 2-2		HUS 3		HUS 4		HUS 5	
S:a BTA per hus	3698,2		3766,4		1282,8		3077		3077		2714	
BTA 1 ROK per hus	1701		1318		834		1200		1169		2225	
BTA övriga per hus	1997		2448		449		1877		1908		489	
	Inne	ute	Inne	ute	Inne	ute	Inne	ute	Inne	ute	Inne	ute
P-tal cyklar 1 ROK	61	32	47	25	30	16	43	23	42	22	80	42
P-tal cyklar övriga	40	20	49	24	9	4	38	19	38	19	10	5
Summa cykel-P /hus	101	52	96	50	39	20	81	42	80	41	90	47
Summa cykelplatser	740											

Miljö- och riskfaktorer

En samlad bedömning av den inverkan som detaljplanens genomförande kan medföra på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser har gjorts under rubriken "Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan" och har resulterat i att ingen utförlig miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram, men en kortare beskrivning och bedömning av nedanstående miljöaspekter anses vara nödvändig.

Buller

En bullerutredning har tagits fram av Soundcon, Rapport 12652-18091900, daterad 2018-09-19. Följande riktvärden gäller för trafikbuller vid bostadsbebyggelse och bör inte överskridas;

- 1) 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
- 2) 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Utredningen visar att ljudnivåerna inom det aktuella planområdet blir som högst i söder mot Ekholmsvägen där de ekvivalenta ljudnivåerna uppgår till som högst 60 dBA. Inga fasader inom planområdet får ekvivalenta ljudnivåer över riktvärdet 60 dBA.

Gemensam uteplats där gällande riktvärden för ljudnivåer uppfylls kan anordnas på gårdarna norr om bostäderna.

Markföroreningar

Taken på parkeringsgaragen inom planområdet ska enligt uppgifter ha målats med färg innehållande PCB*. Konsultföretaget (Mitta Geoteknik, vatten och Miljö) har därför genomfört en miljöteknisk markundersökning daterad 2018-01-18 för att utreda föroreningssituationen inom planområdet. Utredning baserad på 29 analyserade prover som tidigare tagits fram i samband med en geoteknisk undersökning (Mitta, 2018-10-29).

Då bostäder ska byggas inom området används Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning för jämförelse av analysresultat. Detta är en skyddsnivå som medger alla typer av markanvändning. Halterna inom området är så låga att människor i alla åldrar kan vistas permanent på platsen.

Resultat

Resultatet av undersökningarna visar att vid komprimatorstationen har bly över riktvärde för känslig markanvändning detekterats. Även uppmätta halter av kobolt och barium som överstiger riktvärdet har detekterats, dock bedöms de utgöras av naturlig bakgrundshalt som är vanligt i Linköpingsområdet.

Vid komprimatorstationen har även grundvattnet undersökts som visar på uppmätta halter av arsenik. Detta bedöms dock vara av naturligt ursprung från berggrunden och inga förhöjda halter av arsenik har påvisats i jordprover. Då inget dricksvatten för konsumtion ska uttas inom planområdet bedöms uppmätta halter av arsenik i grundvatten ej påverka planerad markanvändning. Grundvattnet analyserades även med avseende på BTEX**, alifater, aromater och PAH:er***. Resultatet bedöms ej föranleda vidare undersökningar eller påverka planerad planändring.

I de östra delarna av undersökningsområdet installerades tre stycken grundvattenrör för att bedöma grundvattnets strömningsriktning, utreda eventuell förorenings-spridning från drivmedelhanteringen och för att utesluta att PCB-föroreningen i jorden har spridits till grundvattnet. I grundvattenröret norr om drivmedelsstationen erhöles inget vatten och avvägning av grundvattenytan och provtagning har därför ej kunnat utföras. Genom att studera områdets topografi, inmätta plushöjder och nivå till berg bedöms den storskaliga strömningsriktningen för grundvatten vara nord/nordöstlig.

Låga halter, strax över rapporteringsgräns av alifater, aromater och PAH har påträffats i jorden i provpunkterna norr om drivmedelshanteringen. Påträffade halter i jorden kan härröra från historiska läckage vid drivmedelshanteringen, detta kan dock inte bekräftas utifrån befintligt underlag. Då ingen spridning med grundvatten har kunnat konstateras och halterna i jorden är låga under riktlinjerna för känslig markanvändning bedöms det utifrån nuvarande kunskapsläge ej föreligga behov av vidare undersökningar eller påverka planerad planändring.

Analys av PCB i grundvatten påvisar inga halter över laboratoriets rapporteringsgräns. PCB förekommer i jord i den ytliga fyllningen i halter över riktvärde för känslig markanvändning. Fyllningen underlagras främst av torrskorpelera. PCB binder hårt till organiskt material och torrskorpeleran är relativt tät, vilket medför att risken för spridning till grundvatten bedöms som låg.

Rekommenderade åtgärder

Utredningen bedömer att det finns ett behov av åtgärder med hänsyn till den föreslagna markanvändningen. Sanering bedöms krävas av påfunnen PCB förorening vid planerad markanvändning. Generellt gäller riktvärden för känslig markanvändning för områden som ska nyttjas för bostäder, vilket därmed kan utgöra lämpliga åtgärds-mål vid en sanering. Saneringen kan med fördel utföras i samband med planerade byggnationer i området. Saneringen görs lämpligen som en schaktsanering, där förorenade massor schaktas bort. Därefter får schaktbottenprov uttas för att bedöma eventuella ytterligare saneringsbehov.

Vad gäller de förhöjda halterna av metaller inom planområdet kan dessa kräva att platsspecifika riktvärden tas fram. Om återanvändning av massor planeras, bör massorna kring dessa provpunkter hanteras var för sig och inte blandas med andra massor. Massorna bör inte användas för återfyllnad inom område för bostäder, utan transporteras till godkänd mottagare.

Förändringar

För att säkerställa att marken saneras till godkända nivåer för känslig markanvändning införs en administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt på plankartan som anger att marksanering ska vara genomförd innan utfärdande av startbesked.

Vid behov kommer ytterligare utredningar att genomföras i anslutning till detaljplanens granskningsskede.

*PCB -samlingsnamn för ca 200 olika giftiga och svårnedbrytbara ämnen, polyklorerade bifenyl

**BTEX -samlingsnamn för bensen, toluen, etylbensen och xylener

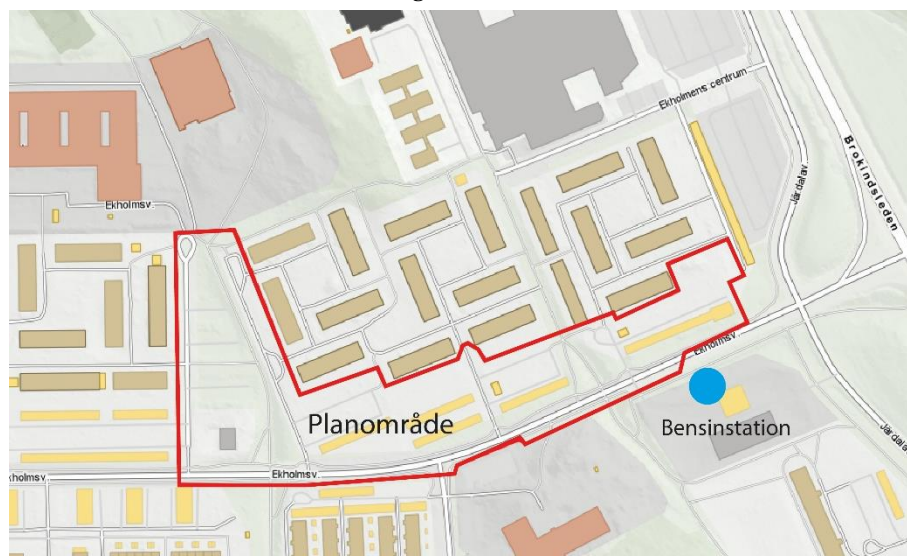
***PAH:er -Polycykliska aromatiska kolväten

Risikanalyt. Närhet till bensinstation.

På södra sidan av Ekholmsvägen, i planområdets omedelbara närhet, finns en bensinstation som etablerades 1973. Närheten till bensinstationen kan utgöra en risk och därför har en riskanalys tagits fram av BKB Brandkonsultbyrå daterad 2018-01-31.

Resultatet och slutsatsen av riskanalysen (BKB, 2018) är att inga åtgärder behöver vidtas för att reducera risken för flerbostadshusen då dessa kommer att ligga med god marginal utanför skyddsavstånden med avseende på den mängd brandfarliga varor som anges i tillståndsbevisen.

Analysen verifierar även att flerbostadshusen uppförs på ett sådant avstånd från påfyllningsanslutningen till cisternen att ett eventuellt utsläpp och antändning av brandfarlig vätska vid påfyllning inte kan förväntas generera betydande värmestrålningsnivåer på flerbostadshusen. Individ- och samhällsrisk har beräknats för flerbostadshusområdet utifrån de bulktransporter av brandfarlig vätska som sker till drivmedelstationen vid Ekholmsvägen.



Bilden redovisar cisternernas placering vid bensinstationstomten som en blå prick.

Genomförda beräkningar visar att risken är acceptabel för det planerade bostadsområdet. Detta efter en teoretisk konstruktion för situationer invid sådana stationer. Den verkliga samhällsrisk för området är med stor sannolikhet betydligt lägre än den presenterade teoretiska konstruktionen.

Klimatanpassning

Miljö- och riskfaktorer i Linköpings kommun, tillägg till översiktsplanen, har identifierat faktorer som bör hanteras inom all planering. Klimatförändringarna är viktiga övergripande faktorer som världen står inför, till följd av ökade utsläpp av växthusgaser. Konsekvenserna måste hanteras lokalt och kan föranleda reglering av omhändertagande

Hantering av dagvatten vid skyfall är redan nu en utmaning som bör tas om hand vid genomförandet av förslaget. En dagvattenutredning har tagits fram av WRS (daterad 2018-10-04). Där föreslås ett antal åtgärder som ska förebygga risker som översvämningar, läs mer under rubriken "Dagvatten".

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga allmänna va-ledningar finns utbyggda och genomkorsar området i ungefärlig öst-västlig riktning. Bebyggelsen i de norra delarna av Risgrynet 1 och 2

samt Riskornet är redan anslutna och de blivande husen kommer att anslutas till dessa ledningar.

Källarvåningar inom planområdet kan inte anslutas till det allmänna spill- och dagvattennätet med självfall. Eventuellt kommer vatten från garagen i källarplan att hanteras i oljeavskiljare och pumpas i det allmänna nätet.

Längs kvartersmarken har stråk markerats med bestämmelsen "u" på plankartan (vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar).

Dagvatten

De allmänna dagvattenledningarna är enligt information från Tekniska Verken dimensionerade för ett 2-årsregn med 10 minuters varaktighet. Med ett 2-årsregn avses ett regn som i genomsnitt återkommer en gång under en tvåårsperiod. Om kraftigare regn än det dimensionerande belastar ledningsnätet riskerar anslutna fastigheter få vattenskador när dagvatten stiger upp i dräneringssystemen.

Åtgärder ska vidtas på tomtmark så att den framtida dagvattenavledningen från planområdet inte ökar jämfört med flödena vid dagens markanvändning. En genomförd dagvattenutredning (WRS-daterad 2018-10-04) visar att ett fördröjningsmagasin om ca 15 m³ krävs för att säkerställa detta. Placeringen för ett sådant magasin är inte reglerad på plankartan.

Principlösningarna inom planområdet bygger på öppen hantering med reningsmöjligheter där dagvatten fördröjs genom en kombination av åtgärder som genomsläpplig beläggning, planteringar i växtbäddar, infiltration i grönytor samt i gröna tak, mer än genom en samlad magasinvolym, se utredningen.



Exempel på hantering av dagvatten. Första bilden visar exempel på genomsläpplig beläggning och andra bilden visar exempel på upphöjd växtbädd (WRS, 2018).

Höjdsättningen av både gata och fastigheterna ska utföras så att dagvatten vid extrema situationer kan avledas ovan mark eller magasineras utan att byggnader eller anläggningar skadas.

Rening av dagvatten

Föreslagen exploatering beräknas inte medföra en ökad belastning av föroreningar till recipienten Stångån. Med de dagvattenåtgärder som föreslås i utredningen förväntas samtliga föroreningsmängder utom för kadmium att minska jämfört med dagsläget. Belastningsberäkningarna visar att ingen extra fördröjning eller rening av dagvattnet krävs med avseende på att inte öka utgående föroreningsbelastning till Stångån. Föreslagen exploatering kan inte förväntas medföra att det blir svårare att uppfylla gällande riktvärden för miljö kvalitetsnormen om *God vattenstatus* i Stångån.

Ämne	Enhet	Nuvarande belastning	Belastning efter tänkt exploatering
P	g/år	780	700
N	g/år	12 000	11 000
Pb	g/år	92	34
Cu	g/år	160	100
Zn	g/år	460	250
Cd	g/år	2,6	3,0
Cr	g/år	57	34
Ni	g/år	55	30
Hg	g/år	0,34	0,22
SS	g/år	540 000	240 000
Olja	g/år	3 400	2 000

Tabell 1. Föroreningsbelastning via dagvattentransport från hela utredningsområdet till Stångån i nuläget och efter exploatering. Fetmarkerade värden överstiger belastningen i nuläget.

Tekniska Verken har granskat och godkänd den dagvattenutredning som genomförts av WRS.

Fjärrvärme/fjärrkyla

Fjärrvärmeledningar genomkorsar planområdet och de planerade byggnaderna kan anslutas till det befintliga nätet. I den västra delen av planområdet behöver fjärrvärmeledningar läggas om för att möjliggöra bebyggelse.

Om garage byggs under kvarter 4 och 5 i öster kan fjärrvärmeledningarna komma att behöva läggas om även där beroende på hur nära ledningarna och hur djupt garaget byggs.

El

Allmänna elledningar finns inom planområdet. Befintliga byggnader är sedan tidigare anslutna till Tekniska Verken Linköping AB:s elnät. En tomt (E) för transformatorstation har lagts in på plankartan för att säkerställa en framtida försörjning.

Tele och opto

Ny bebyggelse kan anslutas till befintliga teleledningar. Skanova har mindre kabeldragningar inom planområdet men även ett ledningsstråk omedelbart söder om planområdet.

Avfall

Soporna hanteras redan idag i nedgrävda sopkärl som hämtas periodvis. Dessa kärl ska finnas vid körbara ytor med angöringsmöjligheter för hämtning. Detaljplanen reglerar inte sopkärlens läge.

Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

Strukturen i den kommande bebyggelsen har tagit hänsyn till att omedelbart norr om planområdet finns befintliga bostäder, genom att bebyggelsen har anpassats i höjd och utformning för att undvika att skugga befintliga bostäder.

De ytor som den nya bebyggelsen kommer att ta i anspråk är idag parkeringsytor. Dessa parkeringsplatser hyrs av de boende i det befintliga lägenhetsbeståndet. Riksbyggen äger och förvaltar fastigheterna och antalet uthyrda platser är få i förhållande till antalet befintliga lägenheter. Projektet tar hänsyn till att återskapa

parkeringsplatser för att täcka både de befintliga och de tillkommande lägenheters behov.

Det skapas markparkering och garageplatser och därför borde de boende kunna få parkeringar efter önskemål. Uppsägning av de befintliga platserna och hänvisning av de nya kommer att hanteras av byggherren. Eftersom utbudet kommer att omfatta flera olika typer av platser borde konflikter kunna undvikas.

Genomförande av detaljplanen

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

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

Samråd	Vintern 2020
Granskning	Våren 2020
Antagande	Sommar 2020
Laga kraft, tidigast	Sommar 2020
Utbyggnad gator	2022

Genomförandetid

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

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

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

Kvartersmark

Fastighetsägarna/exploatörerna ansvarar på motsvarande sätt för utbyggnad och skötsel av kvartersmark som omfattar byggnader, gårdar, parkeringar och återvändsgator inom beteckningarna B och BK.

Yta som är markerad för parkeringsändamål (P) ska bebyggas med parkeringshus. Sankt Kors förvärvar marken och ansvarar för byggnationen av parkeringshuset.

Den yta som är markerad för teknisk anläggning (E) på plankartan kommer ianspråkta av Tekniska verken som ska uppföra en transformatorstation för att säkerställa en framtida elförsörjning.

Teknisk försörjning

Nätbolagen ansvarar för utbyggnad och skötsel av de allmänna ledningar som finns inom planområdet. Om allmänna ledningar påverkas av byggnationen på kvartersmark kommer flytt av dessa att bekostas av exploatören.

Avtal

Ramavtal

Ett ramavtal har tecknats 2018-04-19 mellan Linköpings kommun och fastighetsägaren Riksbyggen Ek. för. (fastighetsägare/exploatör). Ramavtalets syfte är att lägga fast förutsättningar för planläggning och exploatering samt reglera parternas åtagande och ansvar i detaljplaneprocessen. Ramavtalet reglerar även kostnaderna för detaljplanen varför ingen planavgift ska erläggas i samband med kommande bygglov eller anmälan.

Exploateringsavtal

Innan detaljplanen tas upp för granskning ska ett exploateringsavtal var framförhandlat. Exploateringsavtalet avser att reglera detaljplanens genomförande i form av kvarterersmarkens bebyggande, slutreglering av kostnader samt säkerställande att parkeringstal följs. Det slutliga exploateringsavtalet ska vara undertecknat av exploatören senast fem dagar innan detaljplanen planeras antas av kommunens samhällsbyggnadsnämnd.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsägare

Fastigheterna Risgrynet 1 och 2, Riskornet 1 och Ekholmen 2:13 ägs av Riksbyggen ekonomiska föreningen.

Ekholmen 2:1 ägs av Linköpings kommun

Risskörden 6 ägs av Lejonfastigheter AB.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastigheterna Risgrynet 1 och 2 samt Riskornet 1 kommer att styckas av mellan den befintliga och den nya bebyggelsen.

Sankt Kors kommer förvärva en nybildad fastighet som styckas av från Ekholmen 2:1, för att bygga parkeringshus.

I övrigt sker ett antal små fastighetsregleringar som kommer att möjliggöra ett ändamålsenligt genomförande av förslaget i detaljplanen.

Inskränkningar genom reglering av "u" (områden som inte får bebyggas och reserveras för allmänna underjordiska ledningar) kommer att ske både i de befintliga som de nyskapade fastigheterna.

Inga förändringar bedöms ske inom de redan bebyggda delarna av berörda fastigheter.

En illustration som visar de ungefärliga blivande fastighetsgränserna och markerar de områden där regleringar bör göras finns på s.35.

Avtal ska träffas med Lejonfastigheter AB gällande mindre markbit av fastigheten Risskörden 6 som krävs för byggnation av angöringsplats till Ekholmsskolan.

Fastighetsbildning

De tre fastigheter som bara delvis ingår i planområdet kommer att styckas av i de delar där den nya bebyggelsen placeras.

Möjlighet finns för exploatören att bilda gemensamhetsanläggningar och servitut om behovet uppstår. Dessa behov skulle kunna vara tillgänglighet, brand, parkering, avfallshantering och angöring till de nybildade fastigheterna.

En ny fastighet kommer att bildas igenom avstyckning från Ekholmen 2:1. Den nya fastigheten ska användas för parkeringsändamål och kommer att bebyggas med ett parkeringshus.



Kartan visar hur fastighetsbildning kan ske.

Siffra eller bokstav i kartan	Fastighetsbildning
A	Riksbyggen styckar av en ny fastighet för bostadsändamål från Risgrynet 1.
B	Riksbyggen styckar av en ny fastighet för bostadsändamål från Risgrynet 1.
C	Riksbyggen styckar av en ny fastighet för bostadsändamål från Risgrynet 2.
D	Riksbyggen styckar av en ny fastighet för bostadsändamål från Riskornet 1.
E	Linköpings kommun styckar av en ny fastighet för parkeringsändamål från Ekholmen 2:1 och säljer till Sankt Kors.
1	Ett område överförs från Kommunens fastighet Ekholmen 2:1 till Riksbyggens fastighet Ekholmen 2:13. Området ska användas för kvartersmark.
2	Ett område överförs från Riksbyggens fastighet Ekholmen 2:13 till Kommunens fastighet Ekholmen 2:1. Området ska användas som allmän platsmark gångväg.
3	Ett område överförs från Kommunens fastighet Ekholmen 2:1 till Riksbyggens fastighet Ekholmen 2:13. Området ska användas för kvartersmark.
4	Ett område överförs från Kommunens fastighet Ekholmen 2:1 till Riksbyggens nybildade fastighet A. Området ska användas för kvartersmark.
5	Ett område överförs från Kommunens fastighet Ekholmen 2:1 till Riksbyggens nybildade fastighet B. Området ska användas för kvartersmark.
6	Ett område överförs från Kommunens fastighet Ekholmen 2:1 till Riksbyggens nybildade fastighet C. Området ska användas för kvartersmark.
7	Ett område överförs från Kommunens fastighet Ekholmen 2:1 till Riksbyggens nybildade fastighet D. Området ska användas för kvartersmark.
8	Ett område överförs från Riksbyggens fastighet Ekholmen 2:13 till Kommunens fastighet Ekholmen 2:1. Området ska användas som allmän platsmark gata.

Ledningsrätter samt övriga rättigheter

Möjlighet att bilda ledningsrätt ges inom på plankartan markerade u-områden.

Fastighetsplan/Tomtindelning

För fastigheterna Risgrynet 1 och 2 finns en gammal tomtindelning, Akt 0580K-69/70 daterad 1970-05-05.

Tomtindelningen kommer inom planområdet att upphävas i och med framtagande av den aktuella detaljplanen. Tomtindelningen kommer att fortsätta gälla för de delar av fastigheterna Risgrynet 1 och 2 som inte ligger inom planområdet då inga förändringar planeras där.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

Kostnaderna för planen regleras i avtal mellan kommunen och byggherren. Alla undersökningar som krävs för framtagande av detaljplanen bekostas av exploatören, i enlighet med gällande ramavtal.

Kommunala investeringar och kostnader

Exploateringskostnaderna regleras genom exploateringsavtal. All drift av allmänna platser tillfaller kommunen. Kostnaderna för gatuutbyggnad av Ekholmsvägen delas mellan exploatören och kommunen enligt separat kostnadsfördelning i kommande exploateringsavtal.

Exploatörens investeringar

All genomförande av åtgärder enligt detaljplanen och på kvartersmark bekostas av exploatören. All drift av kvartersmark (omfattande byggnader, gårdar, ev. gemensamhetsanläggningar och parkeringsplatser) bekostas av byggherren/fastighetsägaren.

Fastighetsbildning mm

De kostnader som uppstår av de lantmåteriförrättningar som planeras genomföras ska bekostas av exploatören. De förrättningskostnader som uppstår för avstyckning av Ekholmen 2:1 ska bekostas av Sankt Kors.

Gemensamhetsanläggningar

Regleras inte i denna plan, men kommer att bildas för att tillgodose behoven av tillgänglighet, brand, parkering, avfallshantering och angöring till de nybildade fastigheterna.

Bildandet ska bekostas av fastighetsägaren.

Ledningsåtgärder

Om befintliga ledningar på kvartersmark behöver flyttas för att möjliggöra planens genomförande står fastighetsägaren för anläggningskostnader.

Anslutningsavgifter

Fastighetsägare/exploatör ska underrätta ledningsägare då anslutning av de allmänna ledningarna är aktuella. Anslutningsavgifter kommer att tas ut enligt gällande taxa.

Bygglov, anmälan och planavgift

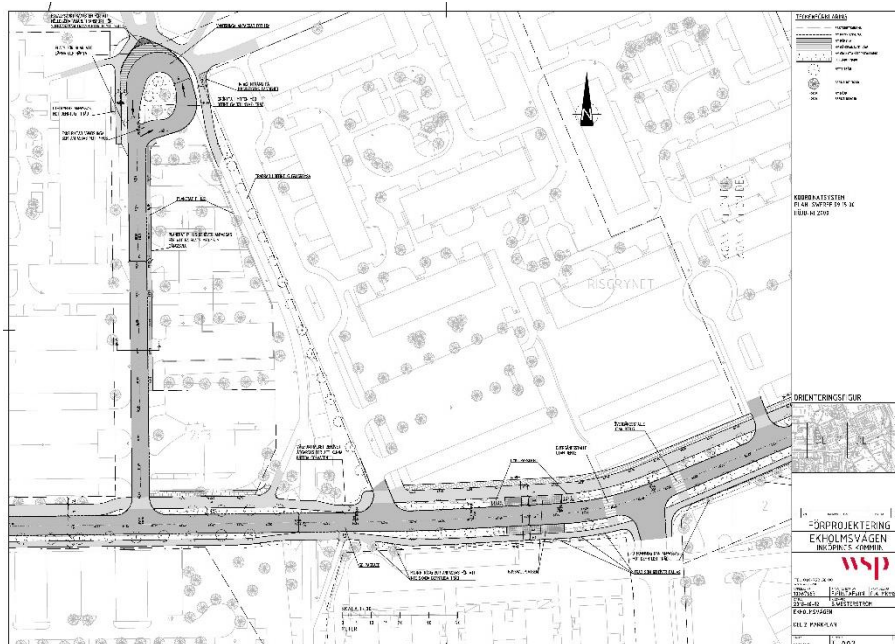
Framtagandet av detaljplanen faktureras exploatören enligt undertecknat ramavtal, varför ingen ytterligare planavgift kommer att tas ut. Bygglovavgifter betalas enligt gällande taxa.

Tekniska frågor

Allmän plats

Ekholmsvägen kommer att byggas om i samband med exploateringen, och även den kommunala återvändsgatan i detaljplaneområdets västra del. Syftet är att rusta Ekholmsvägen med en gång- och cykelväg och trädplanteringar på bägge sidor. Mot norr vid vändplanen förbereds gatan för angöring framför allt för hämtning och lämning av skolbarn.

Den befintliga busshållplatsen flyttas och placeras framför en öppning i kvarteret som inte är allmän plats men gestaltningmässigt liknar en torgbildning. Det har förutsättningar att ge de som väntar på bussen eller kliver av ett generösare utrymme.



Ritningen från WSP visande förprojektering av vägombyggnaderna.

Parkering

Parkering för boende och besökare skapas på kvartersmark, dels som markparkering i en befintlig angöringsgata dels vid återvändsgatorna inom beteckningarna B och BK.

Under alla tillkommande bostadshus och gårdar skapas möjligheter att bygga garage i källarplan.

Parkeringsgarage

Ett fristående parkeringsgarage skapas i områdets västra del. Huvudman är det kommunala parkeringsbolaget Dukaten. Exploatören erbjuder parkeringsfriköp för 115 platser i parkeringsgaraget.

Parkeringsnorm

Kommunens parkeringsnorm uppfylls inom området och inom kvartersmark. Beskrivningen av P-norm och dess tillämpning finns under rubriken *Parkering och angöring*.

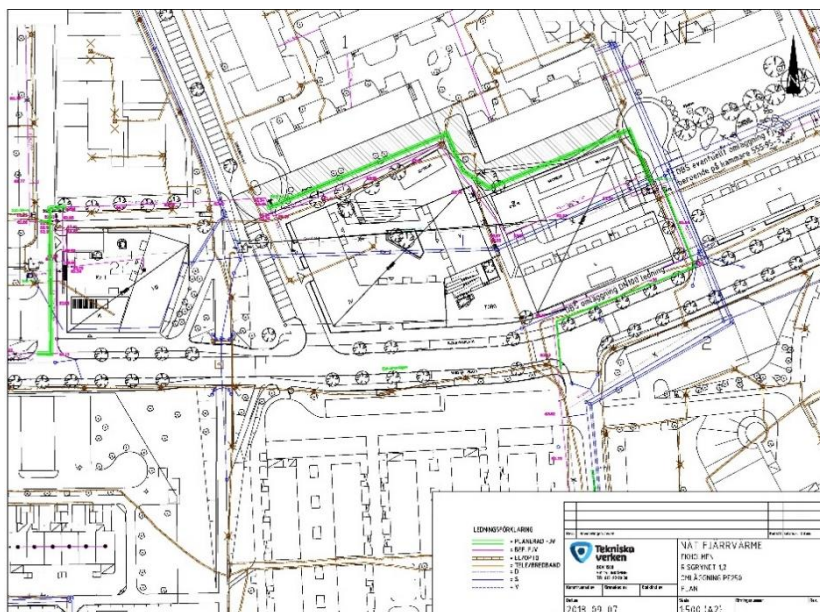
Inför bygglov ska Riksbyggen ha tecknat avtal med bilpoolsleverantör för att tillgodose sig parkeringsreducering. Innan bygglov lämnas till Linköpings kommuns bygglovsavdelning ska bygglovshandlingar samt samarbetsavtal med bilpoolsleverantör lämnas till kommunens mark- och exploateringsavdelning för godkännande. Detta kommer att säkerställas i det exploateringsavtal som ska tecknas mellan Linköpings kommun och Riksbyggen.

Det kommer även i exploateringsavtalet säkerställas att avtal finns mellan Riksbyggen och Dukaten gällande de friköp av parkeringsplatser som ska göras.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Tekniska verken är huvudman för det allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattennätet både inom detaljplanen och i omgivande områden. Tekniska verken svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Ett ledningspaket bestående av vatten och spillvatten, dagvatten och fjärrvärme kommer att flyttas enligt Tekniska Verkens skiss. Flytten berör de västra kvarteren i planområdet (se "u"-område på plankartan).



De gröna linjerna visar omläggningen av fjärrvärmeledning och även ledningsgravens fortsättning mot öster regleras i detaljplanen.

Dagvatten

Tekniska verken ansvarar för omhändertagande av dagvatten på allmän plats.

Fjärrvärme

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

El

Tekniska verken Linköping AB:s elnät är huvudman för elnätet. En tomt anvisas för byggande av en ny transformatorstation

Tele

Fiber finns i området och kommer att anslutas till de nya fastigheterna

Avfall

Hanteras med nedgrävda sopkärl placerade inom kvartersmark och i närhet av angöringsplatser. Lägena regleras i planen.

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning har tagits fram i samband med Planprogrammet för Norra Ekholmens framtagande. Enligt den undersökningen bör all bebyggelse högre än två våningar grundläggas med pålning. En utförligare redovisning av innehållet i undersökningen finns på s. 16, under rubriken Mark och Geoteknik.

Tekniska utredningar

- Trafikbulerutredning - Kv. Risgrynet med flera Ekholmen i Linköping -Rapport 12652–18091900 - 2018-09-19 (SoundCon)
- Översiktlig geoteknisk redovisning – Ekholmen - Geoteknisk undersökning - Tekniska Verken Driftum AB Infrateknik/Geoteknik 2016-08-22 Dnr 1551
- Riskanalys – hantering av brandfarlig vara vid drivmedelsstation - Norra Ekholmen, Linköpings kommun - 2018-01-31 (BKB – Brandkonsultbyrån)
- Dagvattenutredning Ekholmen Linköpings kommun – Slutversion 2018-10-04 (WRS)
- Rivningsdokumentation – KOMPRIMATORSTATIONEN - NORRA EKHOLMEN, LINKÖPING – 2018-09-03 (Tyréns)
- Antikvarisk utredning - NORRA EKHOLMEN - 2016-12-21 (WSP)
- Markmiljöundersökning - MITTA, Geoteknik, vatten och Miljö - 2018-10-29

Undersökning om detaljplanen antas medföra *betydande miljöpåverkan*

Vad är en behovsbedömning? Vad är betydande miljöpåverkan?

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

Om detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan räcker redovisningen av konsekvenser under rubrikerna *Detaljplanens innebörd* och *Miljö- och riskfaktorer*. Vad som avgör om en detaljplan har *betydande miljöpåverkan* eller inte styrs dels av lagstiftning (förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar 1998:905) och är dels en avvägning av de sammantagna inverkanse faktorerna samt lokala förutsättningar.

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

Beslut om bedömd miljöpåverkan (enligt Miljöbalken 6 kap 7 §) tas i Samhällsbyggnads-nämnden samtidigt som detaljplanen beslutas gå ut på samråd.

Slutsats och ställningstagande

Planområdet är en del av ett redan bebyggt område, nämligen stora parkeringsytor och garage som vid tiden för grannskapets planering var brukligt att placera utmed matarleder, som Ekholmsvägen har varit.

Den föreslagna bebyggelsen skapar nya bostäder och tar hand om parkeringsbehovet i stort sett i källargarage. Samtidigt bidrar bebyggelsen till att förändra Ekholmsvägens karaktär till en vistelsevänlig gata med gång- och cykelväg, trädplanteringar och skapar skyddade gårdar mot den redan befintliga bebyggelsen. Ingen oexploaterad mark tas i anspråk för genomförandet. Trafikstrukturen i området förändras inte och därför är påverkan minimalt.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i miljöbalkens 6 kap 11§, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4). Motivet till ställningstagandet grundas på ovanstående beskrivning, den analys som redovisas i miljöchecklistan samt aktuellt underlagsmaterial, se rubrik Referenser.

Någon miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas för "Detaljplan för del av Risgrynet 1 och 2 med flera (Ekholmen)".

Miljöchecklista

Miljöchecklistan nedan utgör ett underlag för en samlad bedömning av den inverkan som detaljplanens genomförande medför på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser. Bedömningen ska också visa om lokaliseringen

är lämplig med hänsyn till faktorer i omgivningen. Observera att bedömningarna är preliminära och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen.

Orientering

Planområdet omfattar ca 3,2 hektar mark. Inget vattenområde ingår i detaljplanen.

Detaljplanen föreslår byggandet av bostäder i flerbostadshus och nya parkeringsplatser med en total bruttoarea (BTA) av ca 25 000 m². Detaljplanen omfattar fem mindre kvarter. Hushöjderna varierar mellan 3 och 5 våningar, med ett föreslaget hus i väster som blir 8 våningar hög.

Den nu gällande detaljplanen är från 1960-talet och därför finns det ingen MKB för den planen.

Parameter	Platsen	Påverkan	+ 0 -	BMP
Här redovisas alla intressen som är berörda enligt bilaga 2 och 4 i MKB-förordningen	Här beskrivs parametrarnas värden/ och eller brister, miljöpåverkan på platsen i dag. Omgivningens betydelse och sårbarhet.	Hur påverkas respektive parameter av att planens genomförs?	Här antyds om påverkan är positiv, obetydlig eller negativ för aktuell aspekt	Vid risk/möjlig betydande miljöpåverkan kryssas denna ruta

1. Markanvändning och markförhållanden

Markanvändning	Idag används området för markparkering och garage. Parkeringsytorna är hårdgjorda. Nuvarande markanvändning, parkeringsplats är en lågintensiv markanvändning.	Parkeringsytorna försvinner men det skapas parkeringsplatser i dels parkeringshus dels som källargarage och markparkering inom planområdet. Hårdgjorda ytor i form av befintliga parkeringar försvinner delvis. Utöver hus tillkommer nya planterade gårdar, vilket gör att hårdgjorda ytor minskas och att grönytor ökas, och att hantering av ytvatten underlättas och kommer vegetationen till gagn.	+			
Geologi	Enligt geoteknisk undersökning från 2016 utgörs planområdet av lös lera, överkonsoliderad.	Byggnader grundläggs på pålar, enligt den geotekniska undersökningens rekommendationer. Marken skall klassas som högradonmark vilket innebär att byggnader skall uppföras radonsäkert.		0		
Förorenad mark	Påträffade halter av PCB i yttlig jord bedöms sannolikt härröra från den färg som enligt uppgift skall ha strukits på garagetaken. Utredningen kompletterades 2019-01-31 avseende spridning.	Sanering ska vara genomförd innan startbesked kan utfärdas. Den översiktliga undersökningen visar att marken i nuläget inte är lämplig för bostadsändamål. En radonmätning i de befintliga byggnaderna norr om planområdet genomfördes mellan 1999 och 2000. Rapporten finns att tillgå på kommunens hemsida/karta.		0		

2. Vatten och miljö kvalitetsnorm för vatten

Yt- och grundvatten	Grundvattnet förmodas ligga ca 2 m under ytan enligt den geotekniska undersökningen.	Vissa risker finns vid kraftigt skyfall, även i nuläge, om kapaciteten av nätet överskrids. Hanteras genom fördröjning	+			
Dagvatten	P-ytorna kopplade till DV-nät. Nya garageplatser med oljeavskiljare kommer att minimera påverkan.	Både kapacitetsbrister och viss rening ska avhjälpas inom projektet med olika typer av åtgärder enligt utredning.	+			

3. Luft och miljö kvalitetsnorm för luft

Luft	Miljö kvalitetsnorm överskrids inte inom området.	Den nya bebyggelsen leder till ett tätare och högre gaturum. Bebyggelsen bedöms inte påverka luftkvaliteten så att miljö kvalitetsnormer överskrids.			-	
-------------	---	--	--	--	---	--

4. Skyddade områden och arter

Riksintressen	Hela planområdet ligger inom riksintresset för eklandskapet Linköping-Åtvidaberg enligt kommunens beslut.	Inga naturmiljöer exploateras om detaljplanen genomförs.		o		
Områdesskydd vatten, natur och arter	Stångån är recipient för dagvattennätet. Har klassats med måttlig ekologisk status.	Tekniska lösningar kan ge positiv påverkan på framför allt dagvattenhantering.	+			
Områdesskydd kultur	Utredning framtagen inför planprogram.	Inga skyddade områden för kulturmiljö finns inom planområdet.		o		

5. Naturvärden och biologisk mångfald

Naturmiljö	Varken rödlistade arter eller miljöer av högt naturvärde finns inom eller i omedelbar anslutning till planområdet.	Genomförande av detaljplanen påverkar inte några naturmiljöer.		o		
Grönstruktur, rekreation och friluftsliv	Inga områden klassade ur naturvärdessynpunkt omfattas Områden för rekreation i Ekholmens inre del berörs inte av denna detaljplan.	Planområdet ligger utanför alla naturvärdesklassade områden.		o		

6. Kulturvärden och arkeologi

Historiskt och kulturellt betydelsefulla områden eller byggnader	Komprimatorstation är den enda byggnad som rivs. Dokumenteras inför rivning.	En utredning och dokumentation inför rivning har tagits fram för Komprimatorstationen. Det är den enda byggnaden som rivs, utöver garagelängor.		o		
Fornlämningar	Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.			o		

7. Klimat och naturresurser

Klimat och klimat-förändringar	Angående översvämningar vid skyfall har en utredning tagits.	Rekommendationerna i dagvattenutredningen kommer att följas. Flera åtgärder rekommenderas för fördröjning och rening av dagvatten.		o		
Naturresurser				o		
Energi, transporter och avfall		Solenergi planeras för de nya byggnaderna. Avfall hanteras genom nedgrävda behållare, det finns redan några etablerade och antalet utökas vid angränsningarna.		o		

8. Risker och störningar för människa och miljö

Buller	Bullerutredning kom fram till att riktvärdena inte överskrider vid några fasader.	Placering av uteplatser för de nya bostäderna bör studeras med förordningen i åtanke.		o		
Transport av farligt gods på väg och järnväg	Redan pågående transporter till befintlig drivmedelstation. Riskutredning genomförd.	Beräkningarna visar att risken är acceptabel för planerat bostadsområde. Detta efter en teoretisk konstruktion för situationer invid sådana stationer. Den verkliga samhällsrisk för området är med stor sannolikhet betydligt lägre än den presenterade teoretiska konstruktionen.		o		
Risk från verksamhet och flyg för människor och miljö	Höjdbegränsningar med hänsyn till flyg gäller för området.	Hinderfrihet för SAAB:s flygfält är +97,4 meter över havet (RH 70) inom aktuellt område. Högst punkt i aktuellt förslag beräknad till ca +88 möh.		o		

9. Planen

Planen	Ja/Nej	Kommentar
Medger planen förutsättningar för verksamheter och åtgärder med tillstånd eller liknande?	Nej	Detaljplanen medger Bostäder. Verksamheter med större typ av störningar eller tillståndsplikt kommer inte lokaliseras inom planområdet.
Har planen betydelse för andra planers och programs miljöpåverkan?	Nej	Detaljplanen bedöms inte påverka andra projekt och planer inom kommunen.
Har planen betydelse för integrering av miljöaspekter, miljömål och hållbar utveckling?	Ja	Planen ger förutsättningar att uppnå en hållbar miljö och utveckling. Exploateringen bedöms kunna ha betydelse för uppfyllelsen av miljömål. De som har identifierats i detta inledande skede är främst miljömålen: • God bebyggd miljö
Innebär miljöproblem som är relevanta för planen själv?	Nej	
Påverkans gränsöverskridande art?	Ja	All påverkan som är klimatrelaterad är global.

10. Sammanvägd bedömning och summering av planens påverkan

Planen	Kommentar
Påverkans omfattning och fysiska omfattning?	Redan exploaterat område får ändrad funktion från parkering till bostadsbebyggelse. Effekterna bedöms vara positiva, ingen jungfrulig mark tas i anspråk.
Påverkans sannolikhet, frekvens, varaktighet och avhjälpbarhet?	Detaljplanens effekter bedöms vara varaktiga och påverkan permanent.
Påverkans totaleffekt, betydelse och komplexitet?	Ingen märkbar betydelse, då detaljplanen omfattar ett begränsat och till stor del redan exploaterat område.
Påverkar planen möjligheten att fullfölja miljölagstiftningen?	Nej

Referenser

Utredningar för detaljplan

Trafikbullerutredning, SoundCon, 2018-09-19

Översiktlig geoteknisk redovisning, Tekniska Verken Driftum AB
Infrateknik/Geoteknik, 2016-08-22

Geoteknisk undersökning, MITTA, Geoteknik, vatten och Miljö, 2018-10-09

Risikanalys – hantering av brandfarlig vara vid drivmedelsstation, BKB-
Brandkonsultbyrå, 2018-01-31

Kompletterande beräkning av samhällsrisk vid omDispositionering av flerbostadshus-
BBK, Brandkonsultbyrå, 2019-04-24

Dagvattenutredning, WRS, 2018-10-04

Rivningsdokumentation – Komprimatorstationen, Tyréns, 2018-09-03

Antikvarisk utredning Norra Ekholmen (till planprogrammet), WSP, 2016-12-21

Markmiljöundersökning, MITTA, Geoteknik, vatten och Miljö, 2018-10-29 och 2019-
01-31

Solstudie, Backhans och Hahn Arkitekter, februari 2019

Utredning Ekholmsvägen, WSP, 2018-06-29, uppdaterade trafiksektioner, 2018-10-
12

Luftberäkningar, Linköpings kommun, 2019-04-17

Kommunala handlingar och riktlinjer

Översiktsplan för staden Linköping (antagen 2010)

Planprogram för Norra Ekholmen (godkänd 2018)

Medverkande tjänstemän

Ali Hajar, Projektledare för planprocessen, Plankontoret

Elin Däljemar, planarkitekt, Plankontoret

Peter Tomtlund, Projektledare för planprocessen i tidigt skede, Plankontoret

Åsa Westergren, Projektledare för planprocessen i tidigt skede, Plankontoret

Jesper Linde, mark- och exploateringsingenjör, Plankontoret

Marie Fredin, projektledare infra, Stadsmiljökontoret

Matilda Westling, landskapsarkitekt, Stadsmiljökontoret

Elinor Josefsson, driftingenjör, Stadsmiljökontoret

Utöver nämnda personer har en referensgrupp bestående av sakkunniga tjänstemän
inom miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen och Tekniska verken deltagit.

Planhandlingarna har granskats av Ida Hellman, planarkitekt, Plankontoret.

Planförfattare m.m.

Monica de Santa Cruz, planarkitekt, (SC Arkitektur och Planering AB) har varit kommunens konsult i planarbetet under tidigt skede innan samråd.

Förslag till bebyggelse som utgångspunkt till detaljplanen upprättat av Marcus Hahn, arkitekt, (Backhans och Hahn Arkitekter).

Plankarta



Planbestämmelser

Detaljplan i Ekholmen för del av Risgrynet 1 m.fl.

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR OCH LINJER

	Planområdegräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns
	Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK (PBL 4 kap, 5§ punkt 2 och 8§ punkt 2)

HUVUDGATA	Trafik mellan områden
LOKALGATA	Lokaltrafik
GÅNG & CYKEL	Gång- och cykelbana

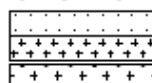
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK (PBL 4 kap, 5§ punkt 3 och 11§ punkt 2)

B	Bostäder
BK	Bostäder med kontor och garage i bottenvåning
E	Tekniska anläggningar
P	Parkering

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄNNA PLATSER (PBL 4 kap, 5§, 8§ och 16§)

+ 0,00 Föreskriven höjd över **nollplanet** (PBL 4 kap, 10§ punkt 2 och 10§ punkt 2)

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



Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap, 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)
Endast komplementbyggnader får uppföras (PBL 4 kap, 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)
Marken får byggas under med planterbart bälte och delvis bebyggas med komplementbyggnader (PBL 4 kap, 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)

Mark och vegetation

+ 0,00 Föreskriven höjd över **nollplanet** (glärderna) (PBL 4 kap, 10§)
gård Gård ska finnas och vara planterad till minst 40% av ytan. Lek ska finnas och ramp till parkeringsgarage får inte anordnas (PBL 4 kap, 10§ och 13§)
parkering Markparkering ska finnas (PBL 4 kap, 13§)

Markparkering får med undantag för område markerat med "parkering" endast anordnas för personer med funktionsvariation (PBL 4 kap, 13§)

Utnyttjandegrad/fastighetsindelning

e_1 000 Byggnadsarea per egendomsområde (PBL 4 kap, 11§ punkt 1)
 e_2 Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader är 100 kvadratmeter (PBL 4 kap, 11§ punkt 1)

Utfart, stängsel



Körbar utfart får inte anordnas (PBL 4 kap, 14§)

Byggnaders höjder och utformning



Största tillåtna takvinkel i grader (PBL 4 kap, 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)
Högsta tillåtna antal våningar (PBL 4 kap, 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)

Entréer ska vara genomgående och ges en framträdande gestaltning (PBL 4 kap, 10§ punkt 1)

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,5 meter (PBL 4 kap, 10§ punkt 1)



Endast lofgång, trappa och hiss får uppföras (PBL 4 kap, 10§ punkt 1)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER (4 kap, 5-8§§, 14-15§§, 17-18§§ och 21§ PBL)

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats (PBL 4 kap, 10§)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft eller från den dag dessförinnan, då del av planen kan genomföras med stöd av förordnande enligt PBL 13 kap, 17§ tredje stycket (PBL 4 kap, 21§)

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u

Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap, 4§)

Ändrad lovplikt, lov med villkor

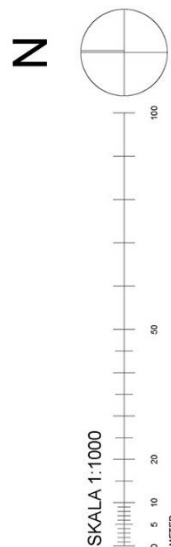
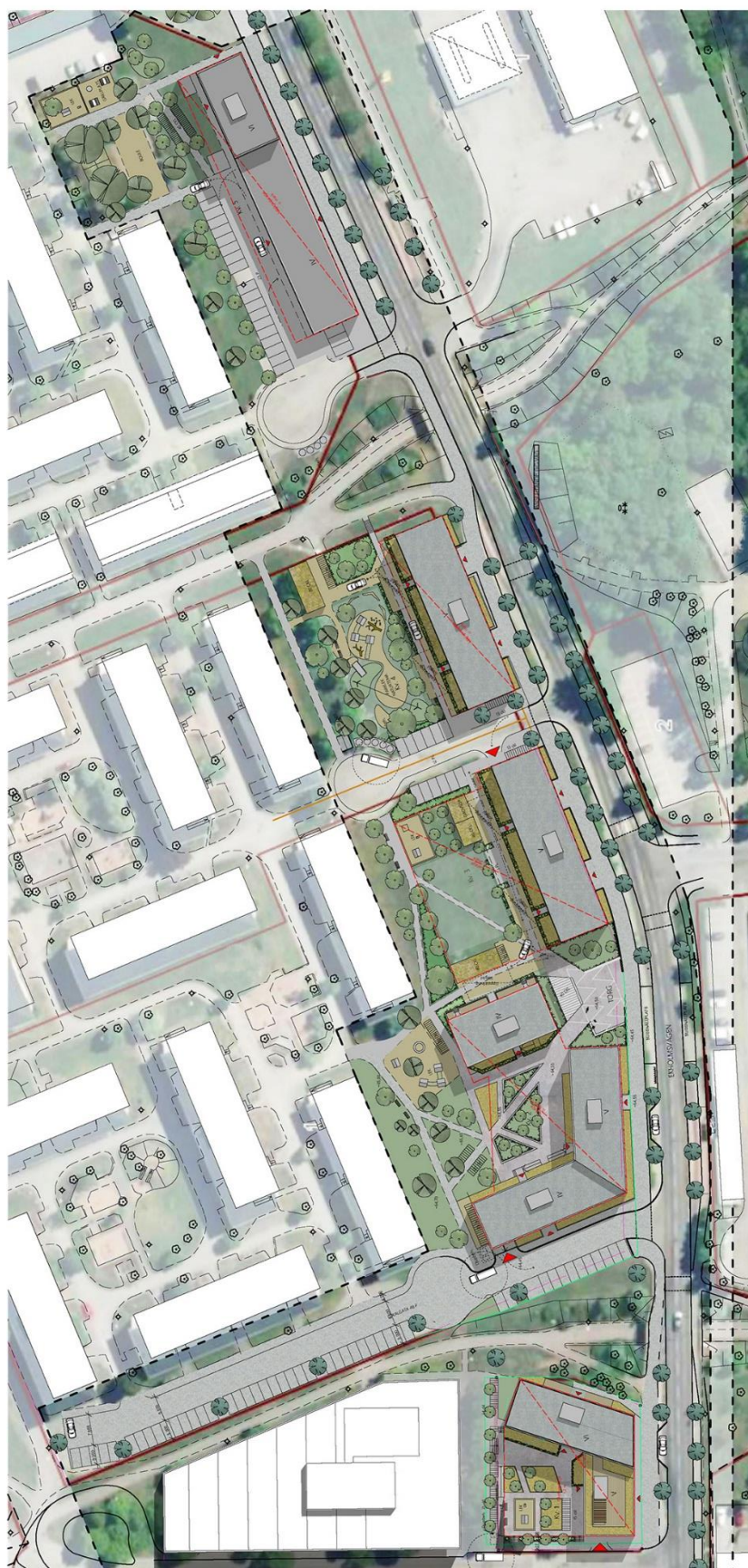
Marksanering ska vara genomförd innan startbänk kan utföras (PBL 4 kap, 14§ punkt 4)

Upplysningar

Detaljplanen är upprättad med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:800)

Inom planområdet finns höga värden av radon. Bostäderna ska ges ett tekniskt utförande så att gränsvärdet för radon inte överskrids.

Illustration



KV. RISGRYNET M.F.L.

- 190215 ILLUSTRATIONSPLAN -

Backhans & Hahn Arkitekter  Riksbbyggen



Kontaktuppgifter

Adress: Linköpings kommun, Plankontoret, 581 81 Linköping
E-post: samhallsbyggnadsnamnden@linkoping.se
Telefon: 013-20 60 00
Hemsida: www.linkoping.se/detaljplanering

