

Detaljplan i Lambohov för del av Lambohov 2:20

Planbeskrivning



Samrådshandling

Datum: 2025-05-05

Diarienummer: Sbn 2021–114

Påbörjad: 2022-12-20

Innehåll

Om detaljplanen	4
<i>Vilka handlingar består detaljplanen av?</i>	<i>4</i>
<i>Vad är en detaljplan?</i>	<i>4</i>
<i>Hur ser detaljplanens process ut?</i>	<i>4</i>
<i>Har du frågor och synpunkter?</i>	<i>4</i>
Sammanfattning av detaljplanen	6
Beskrivning av detaljplanen	7
<i>Syfte</i>	<i>7</i>
<i>Planområde</i>	<i>7</i>
<i>Planförslag</i>	<i>8</i>
<i>Genomförandetid och huvudmannaskap</i>	<i>10</i>
<i>Avvägningar och hänsyn till motstående intressen</i>	<i>10</i>
Motiv till detaljplanens regleringar	11
<i>Kvartersmark</i>	<i>11</i>
Genomförandefrågor	12
<i>Organisatoriska frågor</i>	<i>12</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	<i>13</i>
<i>Ekonomiska frågor</i>	<i>13</i>
<i>Tekniska/anläggningsfrågor</i>	<i>14</i>
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	16
<i>Fysisk miljö</i>	<i>16</i>
<i>Trafik och angöring</i>	<i>17</i>
<i>Sociala aspekter</i>	<i>19</i>
<i>Miljö- och riskfaktorer</i>	<i>22</i>
<i>Förenlighet med Miljöbalken</i>	<i>25</i>
Tidigare kommunala ställningstaganden	27
<i>Översiktsplan</i>	<i>27</i>
<i>Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.</i>	<i>27</i>

<i>Planbesked</i>	28
<i>Undersökning om betydande miljöpåverkan</i>	28
<i>Övriga kommunala beslut</i>	28
Planeringsunderlag	29
<i>Handlingar framtagna av Linköpings kommun</i>	29
<i>Handlingar framtagna av konsult</i>	29

Om detaljplanen

Vilka handlingar består detaljplanen av?

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A2 i skala 1:500
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning *

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

Vad är en detaljplan?

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

Hur ser detaljplanens process ut?

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) enligt lagstiftningens lydelse vid planprövningens början (2022-12-15). Detaljplanen handläggs med utökat förfarande. Planen befinner sig i samrådskedet. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång. Under samrådet respektive granskningen har du som medborgare möjlighet att lämna idéer och synpunkter.



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

Har du frågor och synpunkter?

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

Skriftliga synpunkter på detaljplanen under samrådsskedet skickas till postadressen Samhällsbyggnadsnämnden diarium, 581 81 Linköping eller till e-postadressen

samhallsbyggnadsnamndensdiarium@linkoping.se Skriftliga yttranden diarieförs som offentliga handlingar.

Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bebyggelse för samlingslokal i Kåparp. Den tilltänkta verksamheten är en moskébyggnad som tillgodoser Linköpings moskéstiftelses behov. Detaljplanen syftar även till att säkerställa att marken har en markanvändning som fungerar idag samt för eventuella framtida behov, därför möjliggör planen även kontor och verksamheter.

Detaljplanen tillåter nockhöjd om 11 meter och en totalhöjd om 13 meter. De geotekniska förutsättningarna i området har styrt byggrättens omfattning och byggnation medges endast i fastighetens norra del. På tomten kan det byggas byggnader med syftet besöksanläggning för religiösa ändamål (R₁ på plankarta), verksamheter (Z på plankarta) eller kontor (K på plankarta). Användningen R - besöksanläggning begränsas i storlek för att kunna inrymma de parkeringsplatser som behövs.

Detaljplanens genomförandetid är 5 år.

Ställningstaganden i översiktsplanen för staden Linköping från 2010 är aktuella för detaljplaneområdet. Detaljplanen stämmer överens med översiktsplanens intentioner.

Linköpings kommun äger marken och genom ett ramavtal som är tecknat så har Linköpings moskéstiftelse rätt att förvärva planområdet av Linköpings kommun inom 6 månader från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

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

Planförslag

Stadsbyggnadsidé

I gällande detaljplan är de viktigaste gestaltungsprinciperna att området har en småskalig karaktär, där entréer vänds mot gata och besöksparkeringar. Vidare beskrivs att byggnader ska utformas med flacka tak för att de inte ska bli dominerande på de stora byggnaderna. Stadsbyggnadsprinciper för denna plan bygger till viss del på de principer som finns i befintlig plan.

Det är positivt om fasader förses med detaljer som gör att de inte upplevs som monotona. För moskébyggnad är det av värde att fasaden ges en identitet och visar vad det är för byggnad. Detta kan göras på olika sätt. Det är dock inget som regleras i detaljplanen.

Bebyggelsen på tomten begränsas i höjd likt hur resterande område har reglerats. Det ger en enhetlig skala och volym i området. Föreslagen bebyggelse bedöms inte påverka landskapsbilden påtagligt.

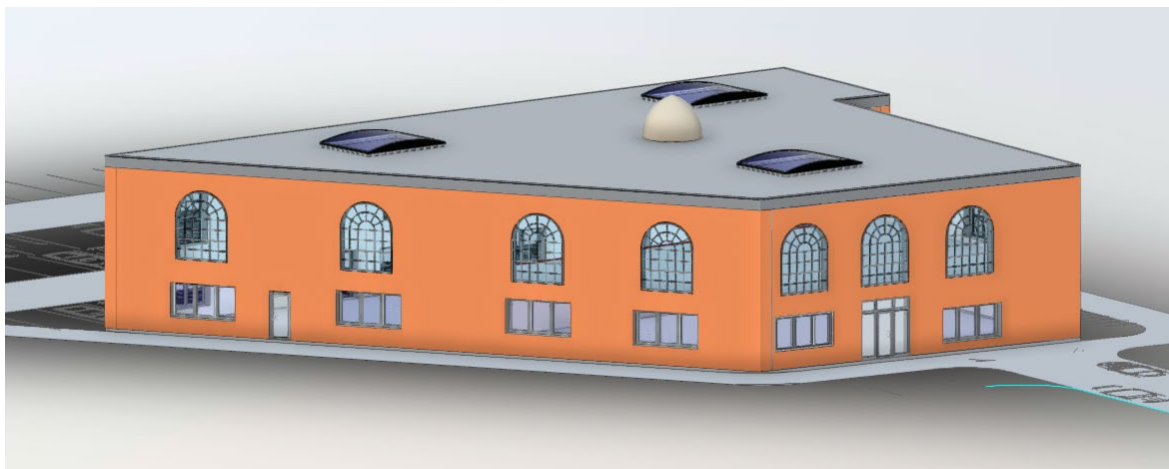
Stadsbyggnadsprinciper

- Ett uttryck som tydliggör att byggnaden är en religiös byggnad som särskiljer den från området
- Entré vänds mot norr för att skapa tydligt möte mot besökare som kommer från Cobolgatan

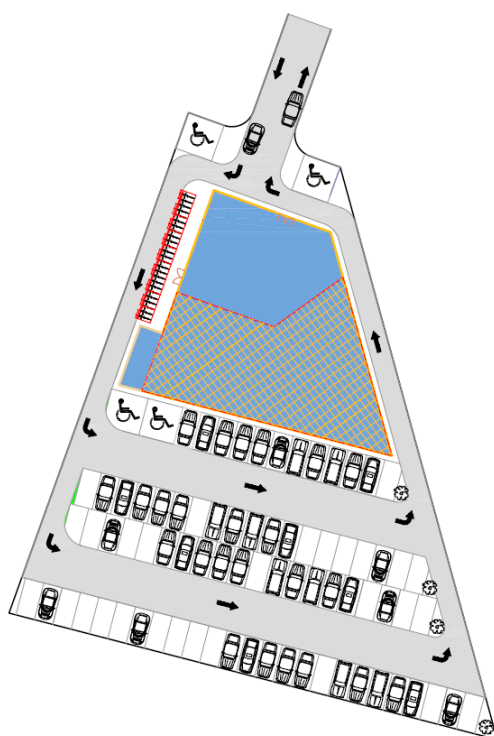
Ny bebyggelse

Detaljplanen tillåter nockhöjd om 11 meter och en totalhöjd om 13 meter. Bebyggelsen har placerats i de norra delarna av planområdet för att hantera de geotekniska förhållandena som blir sämre desto längre söderut man kommer. Det finns ett område med prickmark längs med ytterkanterna av hela fastigheten. Detta för att säkerställa att byggnad inte hamnar i en ytterkant av fastigheten och att exempelvis infartsväg till fastigheten får plats.

Bebyggelse med användning R - besöksanläggning regleras så att den inte kan bli större än 700 m² byggnadsarea för att säkerställa att parkeringsplatser inryms på fastigheten.



Figur 2: Illustration på förslag till samlingslokal. Observera att slutlig utformning kan skilja från skissen.



Figur 3: Situationsplan över hur tomten kan disponeras.

Gator och trafik

Trafik till och från fastigheten kommer från Lambohovsleden. Trafiken i Kåparp kommer att belastas i högre grad under de perioder som besöksanläggningen har många besökare. Det bedöms dock inte vara en så pass stor skillnad att det krävs trafikåtgärder. Mängden

parkeringsplatser som det dimensionerats för räcker för att hantera den mängd bilar som anländer till lokalen.

Offentliga rum och grönområden

Strax öster om planområdet finns ett värdefullt grönområde som betas. I övrigt saknas det grönområden inom eller kring området. Att tillskapa gröna områden inom tomten har setts över under planarbetet men på grund av den begränsade fastighetsstorleken och behov av byggnad och parkeringsplatser har detta inte kunnat inrymmas i större utsträckning inom planområdet. Frågan kommer studeras vidare under det fortsatta planarbetet.

Området saknar allmän plats.

Genomförandetid och huvudmannaskap

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

Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

Här redovisas de överväganden som legat till grund för planens utformning. Under planarbetet hanterar vi många olika intressen och avgör vilken reglering som leder till godtagbara konsekvenser. Bland annat ska kommunen ta hänsyn till ett stort antal aspekter utifrån 2 kap. PBL som exempelvis stads- och landskapsbilden, människors hälsa och säkerhet eller möjligheterna att ordna avfallshantering. Kommunen ska överväga hur dessa aspekter påverkas och ska hanteras och därefter utforma en lämplig reglering.

Redovisningen kan grunda sig på beskrivningar av karaktärsdrag och värden på platsen eller olika utredningar som använts som underlag för detaljplanen och ska övergripande beskriva hur resultatet av dessa har påverkat planutformningen. Kommunen behöver också hantera enskilda intressen som ska vägas mot varandra och mot de allmänna intressena. Dessa överväganden och ställningstaganden, den så kallade lämplighetsbedömningen, ska alltså övergripande redovisas.

Bebyggelsens höjd, skala och placering har anpassats till området.

Motiv till detaljplanens regleringar

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

Kvartersmark

Användningsbestämmelser

Lokal för religiösa ändamål (R₁)

Användningsbestämmelsen syftar till att möjliggöra byggnation av besöksanläggning vilket är det huvudsakliga syftet med detaljplanen.

Kontor (K)

Bestämmelsen används för att fortsatt kunna inrymma kontorsändamål på fastigheten som det gör i befintlig detaljplan. Bestämmelsen är en åtgärd för att säkerställa flexibiliteten på fastighetens markanvändning.

Verksamheter (Z)

Bestämmelsen används för att fortsatt kunna inrymma industri/verksamhetsändamål på fastigheten som det gör i befintlig detaljplan. I befintlig plan finns bestämmelsen J₁ – industri utan behov av skyddsavstånd. Bestämmelsen Z – Verksamheter bedöms uppfylla samma syfte som den tidigare bestämmelsen och bedöms vara lämpligare att kombinera med användningen besöksanläggning.

Egenskapsbestämmelser

Prickmark

Marken får inte försees med byggnad. Bestämmelsen syftar till att begränsa möjligheten att bebygga marken. Aktuell markyta avser fastighetens yttre gränser och syftar delvis till att säkerställa att byggnad inte placeras i fastighetsgräns. Det större prickmarksområdet i söder på planområdet syftar till att byggnad inte ska placeras söderut på tomten då de geotekniska förutsättningarna är sämre där än på de norra delarna.

Utnyttjandegrad

e₁ – Största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean inom användningsområdet.

Syftet är att sammantagen byggnadsarea får en liknande utnyttjandegrad som befintlig bebyggelse för att passa in i områdets karaktär och bibehålla upplevelsen av området.

Höjd på byggnadsverk

h_1 – Högsta nockhöjd är 11 meter

Syftet är att skapa en höjd på bebyggelse som anpassar sig till befintlig karaktär på området och säkerställer att nockhöjden inte är högre än 11 meter.

h_2 – Högsta totalhöjd är 13 meter

Syftet är att skapa en höjd på bebyggelse som anpassar sig till befintlig karaktär på området och säkerställer att uppstickande delar inte är högre än 13 meter.

Byggnaders användning

s_1 – Största byggnadsarea för användning R är 700 kvm.

Bestämmelsen används för att säkerställa att byggnader med användning R som genererar ett större parkeringsbehov inte kan bli större än 700 kvadratmeter och därmed inrymma de parkeringsplatser som behövs.

Genomförandefrågor

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

Organisatoriska frågor

Tidplan för detaljplanen

Tidplan för detaljplanen

Samråd	Kvartal 2 2025
Granskning	Kvartal 4 2025
Antagande	Kvartal 1 2026
Laga kraft, tidigast	Kvartal 1 2026

Tidplan för genomförandet

Tidplan för genomförande av detaljplanen

Utbyggnad kvartersmark, tidigast Kvartal 3 2026 - kvartal 3 2027

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kvartersmark

Planområdet omfattar kvartersmark för R₁ (Lokal för religiösa ändamål), Z (Verksamheter) och K (Kontor). Linköpings kommun som idag äger marken har tecknat ett ramavtal som omfattar en option som ger rätt att förvärva kvartersmarken inom planområdet inom 6 månader från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvar teknisk försörjning

Respektive ledningsägare ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna ledningar fram till respektive förbindelsepunkt.

Avtal

Ramavtal

Ett ramavtal har tecknats mellan Linköpings kommun och Linköpings Moskestiftelse. Ramavtalet reglerar parternas åtaganden, hanterat kostnader för arbetet med detaljplanen och principerna för dess genomförande. Ramavtalet ger även Linköpings Moskestiftelse rätt att förvärva planområdet av Linköpings kommun inom 6 månader från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Lambohov 2:20 – Linköpings kommun

Fastighetsrättsliga konsekvenser och övriga förändringar

Lambohov 2:20

Fastigheten ägs av Linköpings kommun.

Kvartersmarken inom området ändras genom att användningen R₁ (Lokal för religiösa ändamål) och Z (Verksamheter) läggs till.

Fastighetsbildning

Kvartersmarken inom planområdet kommer att avstyckas från stamfastigheten och bilda en ny fastighet.

Linköpings kommun ansöker om och bekostar avstyckning.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen finansieras av Linköpings Moskestiftelse.

Kommunala investeringar och kostnader

I samband med planläggningen ska Linköpings kommun bygga ut gång- och cykelväg längs med bygatan, samt anlägga ett nytt övergångsställe. Åtgärderna ovan ska bekostas genom skattefinansierad investering.

Drift och underhåll av de allmänna platserna belastar den kommunala driftsbudgeten.

Tekniska/anläggningsfrågor

Parkering

Under planarbetet har en resvaneundersökning genomförts. Linköpings kommun har utifrån utredningen bedömt att ett parkeringstal på 0,3 parkeringar per besökare. Linköpings moskéstiftelse avser att lösa parkeringen delvis inom den egna fastigheten och delvis inom intilliggande fastigheter genom att teckna servitut. Läs mer om detta under *Planeringsförutsättningar och konsekvenser - Parkering och angöring*.

Teknisk försörjning

Dricksvatten och spillvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA). Tekniska verken i Linköping AB svara för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutning/förbindelsepunkt.

Dagvatten

Tekniska verken ansvarar för omhändertagande av dagvatten från kvartersmark efter tillbörlig rening och fördröjning.

Kommunen, som huvudman för allmän plats, ansvarar för omhändertagande av dagvatten från allmän plats.

Inom kvartersmark som ägs av kommunen och som ska markanvisas eller överlåtas i någon annan form, ska dagvattenåtgärder inrättas som medför lokalt omhändertagande innan förbindelsepunkten. Dessa krav ska avtalas i samband med markanvisning eller motsvarande. Syftet är att de första 10 mm (reducerad area) nederbörd ska fördröjas innan förbindelsepunkt, se "Vägledning om hantering av dagvatten från kvartersmark" framtagna av Linköpings kommun och Tekniska verken i Linköping AB.

Detaljplanen föreslår en lösning där Tekniska verken anlägger och sköter driften av de diken som föreslås av dagvattenutredningen, läs mer under *Planeringsförutsättningar och konsekvenser, Miljö- och riskfaktorer, Dagvatten*. Lösningen är dock under utredning och kan komma att justeras senare under planprocessen.

Fjärrvärme/fjärrkyla

Tekniska verken i Linköping AB är huvudman för det allmänna fjärrvärme- och fjärrkylanätet och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt.

EI

Tekniska verken Linköping Nät AB är huvudman för elnätet och ansvarar för elförsörjning till området.

Transformatorstation finns i anslutning till fastighetens norra del. Elanslutning hämtas från den.

Det finns befintliga elledningar inom fastighetens norra del som behöver hanteras. Hur dessa hanteras är i dagsläget osäkert. Antingen genom en ledningsflytt som bekostas av exploatören, eller genom ett markreservat och markupplåtelseavtal. Detta kommer utredas i detalj efter samråd.

Tele och opto

Utsikt Bredband AB är huvudman för tele och opto inom området.

Avfall

Tekniska verken i Linköping AB kommer att ansvara för avfallshanteringen i området.

Tekniska verkens riktlinjer, bland annat utformning och dimensionering enligt Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen ska följas, liksom Kommunens riktlinjer för avfallshantering.

Geoteknik

Geotekniska markundersökningar för planområdet har genomförts i samband med tidigare planläggning av området. De redovisas kortfattat under avsnittet *Planeringsförutsättningar och konsekvenser - Geoteknik*.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

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

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Resterande bebyggelse i Kåparp är till stor del av industriell karaktär. Den är förhållandevis lik i utformning och höjd. Den nya bebyggelsen förhåller sig till liknande inriktningar som resterande bebyggelse i området och har samma regleringar för höjd och storlek (kopplat till fastighetsstorlek).

Tillgänglighet

Planområdet har goda förutsättningar att vara tillgängligt att använda för alla samhällsgrupper. Parkeringar för rörelsehindrade ska vara placerad inom 25 meter från entré.

Offentlig och kommersiell service

Kåparp som område erbjuder en del kommersiell service i form av bil- och traktorhandlare, biltvättar, kontor bland annat.

Geoteknik

Planområdet består enligt Sveriges Geologiska Undersöknings jordartskarta av postglacial lera.

I samband med framtagande av detaljplan 1442 så gjordes år 2008 en geoteknisk utredning över Kåparp. Det som står i den utredningen bedöms fortfarande vara aktuellt och därför har ingen ny utredning tagits fram. Vidare har WSP gjort en geoteknisk utredning år 2023 för utbyggnad av Kåparpsvägen. Den visar på hur närområdet ser ut geotekniskt.

Sammantaget kan konstateras att de geotekniska förhållandena i planområdet är av varierande kvalitet där den södra fjärdedelen av planområdet rekommenderas att inte exploateras med byggnader. De andra delarna av planområdet bedöms kunna bära laster från 2-våningsbyggnader i kombination med ca 1m fyllnadslast. Av dessa skäl är de södra delarna av planområdet reglerade med prickmark vilket innebär att byggnader inte får uppföras på marken.

Grundvattennivån är i de norra delarna av planområdet ca 0,5–1 m under mark och i den södra delen är grundvattennivån mellan 0,5–1 m över befintliga marknivåer (artesiskt grundvatten).

Natur och parkmiljö

Strax öster om planområdet finns en tätortsnära och värdefull ekhagmark som erbjuder fina miljöer. Hagens norra del består av en blandskog som domineras av gran och björk. I övrigt består naturområdet omväxlande av helt öppna partier och ekdungar. Vidkroniga ekar finns både fristående och i bryn medan rakstammiga ekar dominerar inne i dungarna. Det finns vidkroniga ekar som har ett stort framtidsvärde för arter som är beroende av gamla ekar. Detta naturområde påverkas inte av planområdet.

Landskapsbild

Planområdet ligger förhållandevis dolt i Kåparp. Detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande skillnad i hur landskapsbilden uppfattas.

Trafik och angöring

Gatunät och biltrafik

Infrastrukturen i området är under utbyggnad, men de delsträckor som krävs för byggnation inom planområdet är färdigställda. Biltrafik kommer från Lambohovsleden. I framtiden är tanken att Kåparpsvägen kommer ansluta till Gamla Kalmarvägen söder om Lambohov vilket ger ytterligare vägar för att angöra området.

Planen medför att biltrafiknätet i perioder kommer belastas i högre grad än det gör i dagsläget. Gatunätet förses med parkeringsförbud för att säkerställa att parkering på gatorna inte sker och försämrar framkomligheten för området som helhet. I övrigt bedöms påverkan inte vara av den storlek att särskilda åtgärder krävs. Nätet bedöms klara av en sådan trafikökning då den förekommer under några timmar varje vecka. Den övriga trafiken som planen bedöms medföra under resterande veckodagar utgör inte ett problem och kommer inte höja trafikmängderna i området avsevärt.

Gång- och cykeltrafik

För transport via gång- och cykel till området så finns det en väg som kopplar ihop Cobolgatan med Bygatan. På Cobolgatan finns inte trottoar utbyggd och det kommer inte heller att byggas ut på gatan. Gatan är 9 meter bred och bedöms kunna hantera en mängd fotgängare utan att påverka trafiken, samt vara tillräckligt trafiksäkert för fotgängare.



Figur 4: Bild som visar gång- och cykelvägen som ansluter Kåparp med Lambohov.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats som trafikeras av regelbunden stadstrafik ligger på Bygärdesgatan och är cirka 1200 meter gångväg från planområdet. Möjligheterna att ta sig till området kollektivt är därmed begränsat. Ingen ytterligare busshållplats kommer byggas ut i samband med planen.

Kollektivtrafiken till och från området är förhållandevis begränsad men på sikt kommer det finnas möjligheter att transportera sig via buss till Bygatan för att sedan gå via Bygatan via gång- och cykelvägen till Cobolugatan. Detta förutsätter att det finns en trottoar längs med Bygatan, något som inte finns idag. Däremot planeras att en sådan trottoar byggs ut i samband med att detaljplanen vunnit laga kraft. Detta för att möjliggöra att busstrafik till- och från platsen blir ett lämpligt och trafiksäkert alternativ för att ta sig till och från området.

Parkering och angöring

Dimensioneringen av antalet parkeringsplatser för denna typ av besöksanläggning baseras på veckovis återkommande belastningstoppar. För just besöksanläggningar så finns ingen fast parkeringsnorm i Linköpings kommuns vägledning, utan de ska bedömas från fall till fall. Att bedöma parkeringsbehovet utifrån detta innebär att de besökstoppar som återkommer ofta kan hanteras. Under stora delar av veckorna kommer det att finnas många parkeringsplatser över, och under ett fåtal tillfällen under året kommer parkeringsplatserna inte räcka. Att dimensionera parkering för de fåtal tillfällen är inte lämpligt och innebär ett mycket ineffektivt markutnyttjande.

I detta fall bedöms denna belastningstoppen vara 400 personer som besöker lokalen veckovis återkommande. Utifrån detta har antalet parkeringsplatser baserats på ett parkeringstal. Ett parkeringstal är ett tal som anger hur många parkeringar som behövs. I det här fallet baseras antalet parkeringsplatser på det antal besökare som lokalen bedöms ta emot under sina veckovis återkommande toppar. Parkeringstalet som planen föreslår är 0,3 vilket innebär att det ska finnas parkeringsplatser beräknat på 30% av de 400 besökarna. Det ger ett behov av 120 parkeringsplatser. 120 parkeringsplatser innebär att det finns en bilparkeringsplats till 30% av besökarna om samtliga skulle ta en egen bil. Alternativt behöver varje bil rymmas med i snitt 3,33 personer för att samtliga besökare ska kunna ta sig dit med bil. Denna mängd parkering baseras dels på kommunens transportfördelning i stort, samt en resvaneundersökning som exploatören gjort. Under de allra flesta tiderna under veckorna kommer det förhållandevis stora antalet parkeringsplatser inte att behövas.

Det finns även de som kommer ta sig till platsen med andra färdmedel än bil, exempelvis cykel eller buss. Utifrån detta är bedömningen att 120 parkeringsplatser räcker för verksamheten vid dessa tillfällen. Under resterande perioder är denna mängd parkeringsplatser mer än tillräckligt.

Parkeringsplatserna finns till stor del inom den egna tomten, 80 stycken. De övriga 40 hyrs av fastighetsägare till Illiaden 2 och regleras genom ett servitut.

För att möjliggöra användningen K - kontor, likt idag, krävs maximalt 38 bilparkeringsplatser och 42 cykelparkeringsplatser, inklusive tillgänglighetsanpassad parkering.

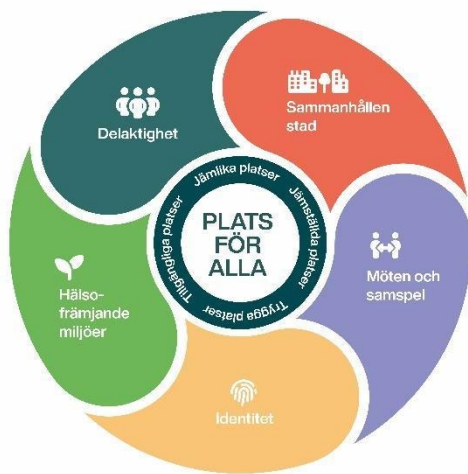
För att möjliggöra användningen Z – verksamheter, likt idag, krävs maximalt 27 bilparkeringsplatser samt 21 cykelparkeringsplatser, inklusive tillgänglighetsanpassad parkering.

Avfallshantering

Tekniska verkens riktlinjer, bland annat utformning och dimensionering enligt Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen ska följas, liksom Kommunens riktlinjer för avfallshantering.

Sociala aspekter

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



Figur 5: Bild som visar de olika delarna av att skapa en plats för alla.

Plats för alla

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

I Linköping finns ingen moskébyggnad sedan tidigare. Församlingen har hyrt in sig i olika lokaler för att kunna utöva sin religion. Att bygga en moské skapar en plats för många av Linköpings muslimer där de kan känna tillhörighet.

Barnperspektiv

I detaljplanen medges en byggnad som avses användas som besöksanläggning för religiösa ändamål. Verksamheten avser att ha barn- och ungdomsverksamhet vilket medför positiva effekter ur ett barnperspektiv.

Planområdet ligger i ett övervägande bildominerat område med viss brist till trafiksäkra gångpassager, vilket bedöms vara negativt men sammantaget inte i den mån att extra åtgärder behövs.

Jämställdhet

Planområdet ligger i ett område som är mycket bildominerat. Det finns begränsade möjligheter att ta sig till och från området kollektivt på ett enkelt sätt. Linköpings kommun avser att bygga ut trottoar längs med Bygatan för att förenkla att transportera sig kollektivt till och från planområdet. Det är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv då män i högre utsträckning är bilanvändare än kvinnor. I stort är det dock en lokalisering som gynnar de som tar sig till platsen med bil.

Sammanhållen stad

Samlingslokalen kompletterar området som idag består av verksamheter och kontor. Planens genomförande innebär att besöksanläggningens närområde kommer att genomströmmas av en ökad mängd människor. Detta kan ge positiva konsekvenser för hur området upplevs och bidrar till att Kåparp blir mer än ett industriområde.

Möten och samspel

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

Planen möjliggör att det skapas en värdig mötesplats för kultur och religionsutövning. Planen möjliggör uppförandet av en byggnad anpassad till sitt ändamål och som till det yttre har möjlighet att signalera vilken verksamhet som bedrivs. En sådan byggnad kan bli identitetsskapande och stärkande för de som kommer att bruka den, liksom att den kan manifestera Linköping som en tolerant och mångkulturell stad.

Identitet

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

Kåparp som område är präglad av industri, verksamheter och kontor. Identiteten på området kommer att påverkas av byggnation av moské. Det kommer bli en större blandning på människor som rör sig i området då människor kommer till området för fler anledningar än att ta del av de verksamheter som finns i området.

Hälsofrämjande miljöer

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

Platsen innebär inte något tillskapande av gröna eller blåa miljöer med rekreativa inslag. Inte heller tas några särskilda gröna värden bort på platsen. En religiös byggnad kan dock bidra till en positiv hälsa för de besökare som verksamheten har. Bedömningen är att det skapar en typ av hälsofrämjande miljö.

Delaktighet

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

För att hitta ett lämpligt parkeringstal har exploatören genomfört en undersökning i sin församling för att ta reda på hur de faktiska användarna av framtida lokal reser till och från fredagsbönen.

Miljö- och riskfaktorer

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

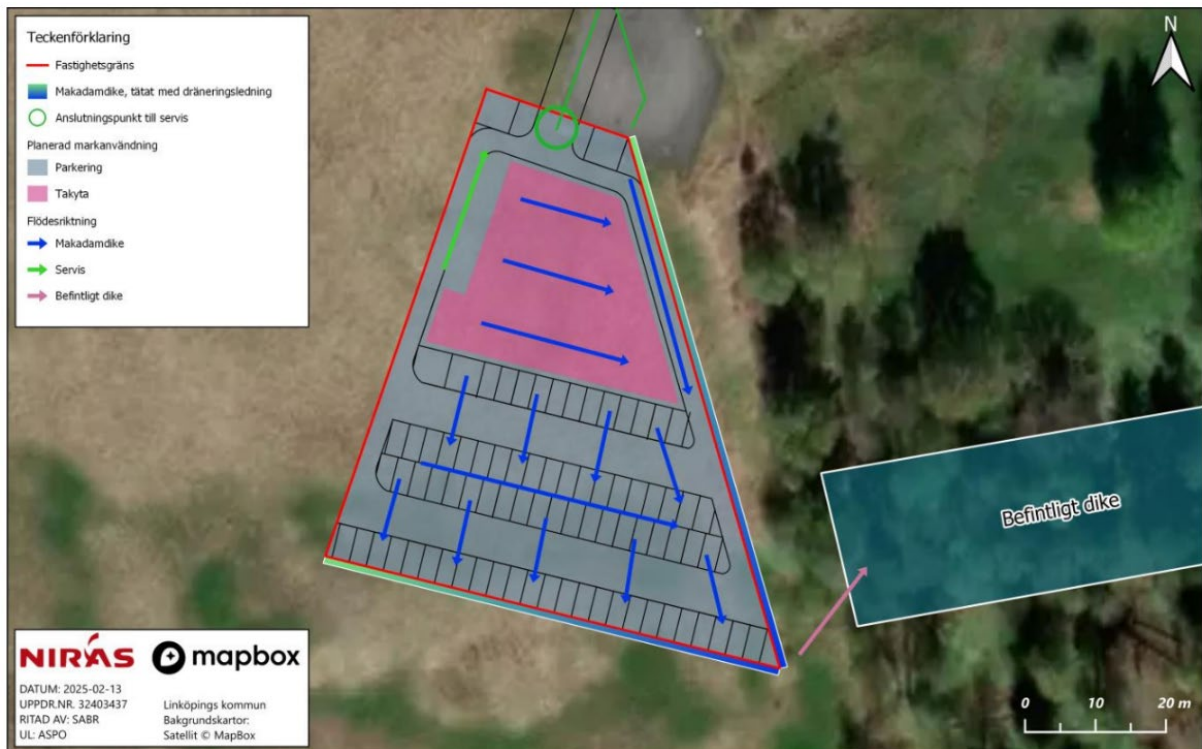
Dagvatten och skyfall

I dagvatten- och skyfallsutredning framtagen av Niras (2025) så beskrivs att planområdet är lokaliserat i ett område med hög grundvattennivå och täta lerjordar som bidrar till låg genomsläpplighet, vilket i sin tur bidrar till att hantering av dagvatten blir komplex. Det är känt sedan tidigare utredningar att det inte bedöms vara möjligt med lokalt omhändertagande av dagvatten utan det rekommenderas att ledas bort från området (WSP, 2023).

Exploateringen innebär att stora ytor hårdgörs och således sker en ökning av flöden från dagens dimensionerande 10-årsflöde på ca 13 l/s (utan klimatfaktor) till ca 70 l/s (med klimatfaktor). Parkeringsplatserna och den ökade hårdgörningsgraden innebär även en ökad nivå av förorening mot recipienten Tinnerbäcken. En fördröjningsvolym om 25 m³ har beräknats fram i enlighet med Linköpings kommuns riktlinjer om fördröjning och rening av de första 10 mm nederbörd.

Dagvatten föreslås utifrån detta att hanteras i makadamdiken placerade utanför fastigheten, således på kommunal mark, längs den östra respektive södra fastighetsgränsen. Dessa anläggs täta med dräneringsledning i botten och avleds i ledning vidare med släpp till det befintliga skogs/åkerdiket öster om fastigheten. Dagvatten från majoriteten av ytor föreslås ledas mot dessa makadamdiken, förutom ett mindre område i nordvästra delen av fastigheten som förslås hanteras i ledningsnät. Föreslagna makadamdiken kan inrymma 76 m³, vilket överstiger erforderlig fördröjningsvolym, men har föreslagits utifrån ytmöjligheter för att få en så bra rening som möjligt. Vid implementering av föreslagna åtgärder bedöms även att flödet ej kommer öka ut från fastigheten. Föreslagen dagvattenhantering har gjorts i enlighet med utredningsområdets komplexitet med högt stående grundvatten, låg genomsläpplighet samt begränsning av ytor för hantering inom fastigheten.

Enligt dagvatten- och skyfallsutredning bedöms inte att några större åtgärder kopplat till fördröjning av skyfall inom fastigheten är nödvändiga. Den ökning av flöde som har identifierats bedöms ej försämra för nedströms området och inga problematiska lågpunkter inom fastigheten har identifierats.



Figur 6: Förslag på dagvattenhantering (Niras, 2025).

Förorenad mark

I området har det genomförts en markmiljöundersökning. Den visar att det finns förorenade halter i angränsning till den nya detaljplanen. Det rör sig dels om barium i halter över MKM. Utöver det förekommer halter av arsenik och barium i halter över KM. Dessa halter bedöms vara naturligt förekommande.

Grundvattennivån hög i området vilket medför viss risk att om markföroreningar uppstår i närliggande mark kan det lätt spridas med grundvattnet. Det är dock inte en risk som föranleder åtgärder.

Planområdet ligger inom observationsavstånd för en miljöfarlig verksamhet, se figur 7.

Det finns en risk i att ha en besöksanläggning inom observationsavstånd för en miljöfarlig verksamhet. Risken bedöms vara begränsad då man vistas tillfälligt i lokalerna. Risken föranleder inga särskilda åtgärder.



Figur 7: Bild över planområdet och observationsavstånd för miljöfarliga verksamheter i Kåparp.

Omgivningsbuller

På andra sidan huvudgatan får det finnas industri med behov av skyddsavstånd på högst 200–500 meter. Det kan innebära att en verksamhet med visst omgivningsbuller kan ligga inom påverkansavstånd för planområdet. Påverkan från dessa verksamheter bedöms inte ha en betydande påverkan för de markanvändningar som föreslås i detaljplanen. De eventuella risker som finns föranleder inga åtgärder.

Luftföroreningar

På andra sidan huvudgatan får det ligga industri med behov av skyddsavstånd på högst 200–500 meter. Det kan innebära att en verksamhet med luftföroreningar kan ligga inom påverkansavstånd för planområdet. Riskerna föranleder inga åtgärder.

Risk för olyckor

Kåparp är ett industriområde med en del miljöfarliga verksamheter. Risk för olyckor är därmed högre än på andra platser. Riskerna föranleder dock inte åtgärder.

Förenlighet med Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Jordbruksmark

Planområdet ligger på vad som är klassat som jordbruksmark. Då marken är detaljplanlagd sedan tidigare har beslut redan tagits om att marken kan bebyggas.

Marken arrenderas inte ut, men används för att slå gräs.

Riksintresse för totalförsvaret

Planområdet ligger delvis inom Malmens påverkansområde för flygbuller. Influensområdet innebär att det gjorts en beräkning på utifrån var man kan utsättas för buller upp till en maxnivå på 80 dBA.



Figur 8: Bild som illustrerar var influensområde för Malmens går i förhållande till planområdet.

Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. Miljöbalken

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

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. Miljöbalken

Luft

Planområdet har goda förutsättningar för att uppnå miljökvalitetsnormen för luft. Inga åtgärder krävs.

Buller

Planområdet ligger inom ett verksamhetsområde med ett antal industrier. Det innebär att det kan förekomma buller från exempelvis transporter, lastning och lossning samt från ventilation. Nivåerna bedöms dock vara inom ramen för att kunna uppnå en bra miljö för de markanvändningarna som planen medger. Av de markanvändningarna är kontor den känsligaste, och det kan enligt Arbetsmiljöverkets bullerföreskrifter krävas åtgärder om bullerexponeringen är lika med eller överskrider något av de övre gränsvärdena som föreskrifterna anger.

Planområdet har goda förutsättningar att hantera trafikbuller, med nivåer på 45-50 dBA ekvivalentnivå över hela planområdet vilket är bra värden.

Vatten

Avseende påverkan på recipient och möjligheter att följa fastställda miljökvalitetsnormer (MKN) behöver det hanteras i ett helhetsperspektiv som omfattar de åtgärder som behöver implementeras inom hela avrinningsområdet till vattenförekomsten. Enligt plan- och bygglagen ska MKN följas vid planläggning. Det finns olika sätt som detaljplaneringen kan bidra till att en miljökvalitetsnorm följs. En detaljplan kan möjliggöra åtgärder som behövs för att följa MKN, till exempel genom att planlägga ytor för dagvattenhantering eller genom höjdsättning ge möjlighet att åstadkomma en god dagvattenhantering. Avsikten med verktyget är dock inte att varje enskild detaljplan aktivt behöver bidra till att förbättra miljön eller att förbjuda åtgärder som i endast obetydlig utsträckning påverkar förutsättningarna för att normen ska kunna följas. Hela bördan av att en MKN för en vattenförekomst inte kan följas ska inte belasta den senast tillkommande verksamheten.

Bedömningen är att det inte är möjligt att rena enbart med dagvattenåtgärder för det aktuella utredningsområdet. Enligt ovan resonemang är bedömningen dock att planerad exploatering fortsatt kan genomföras, även om utredningsområdet i sig bidrar till en ökad förorening. Det kan dock noteras att rening även kommer ske vidare i det skogs/åkerdike dit vatten avleds. Det rekommenderas även att man följer förslag avseende utformning av makadamdiken för att maximera reningseffekt vilket eventuellt kan förbättra reningen ytterligare.

Tidigare kommunala ställningstaganden

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

Översiktsplan

Aktuellt område omfattas av Översiktsplan för staden Linköping 2010 och är markerat som område V5 – Verksamheter, icke störande”.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med Linköping kommuns översiktsplan.

Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

Området omfattas av detaljplan 1442 (Detaljplan för del av Lambohov 2:20 m.fl. – Kåparps verksamhetsområde) och reglerar markanvändningen till *Industri utan behov av skyddsavstånd och kontor*(J₁K). Marken direkt söder och öster om planområdet är inte planlagd.



Planbesked

Linköpings Moskéstiftelse inkom 2021-02-01 med en planansökan om ändring av del av detaljplan 1442, inom Kåparps verksamhetsområde. Planansökan berör fastigheten Lambohov 2:20 som ägs av Linköpings kommun. Syftet med ansökan är att uppföra en samlingslokal för församlingen. Ansökan fick positivt planbesked i september 2021.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Övriga kommunala beslut

Startbeslut för detaljplanen togs av Samhällsbyggnadsnämnden i december 2022.

Planeringsunderlag

I detta kapitel listas samtliga underlag som använts i planarbetet.

Handlingar framtagna av Linköpings kommun

Översiktsplan för staden, 2010

Riktlinjer för parkering, 2023

Miljö- och riskfaktorer i Linköpings kommun, 2019

Detaljplan i Lambohov för del av Lambohov 2:20 m.fl. (Kåparps verksamhetsområde), 2009

Handlingar framtagna av konsult

Dagvatten- och skyfallsutredning, 2025-02-21, Niras.

Geoteknisk undersökning, 2008-09-11, Tekniska verken

Geoteknisk undersökning, 2023-02-06 WSP

Miljöteknisk markundersökning, 2024-05-16 WSP

Resvaneundersökning, 2024-02-09, Linköpings moskéstiftelse.

Skyfallskartering – Kåparp, Linköping, 2023-01-31 WSP

