

Detaljplan i Ekkällan för del av Innerstaden 1:29 m.fl. (intill Stolplyckan)

Planbeskrivning & behovsbedömning



Antagandehandling

Antagen av SBN: 2020-09-16 § 137

Laga kraft: 2021-04-23



Linköpings
kommun

2020-06-02
SBN 2015-283

Om detaljplanen

Vad är en detaljplan?

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

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A1 i skala 1:1000
- Planbeskrivning och behovsbedömning (detta dokument)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning*
- Samrådsredogörelse*
- Granskningsutlåtande*
- Planprogram
- Programsamrådsredogörelse*

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

Detaljplaneprocess

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) och miljöbalken (MB 1998:808) i dess lydelse *före* 1 januari 2018 med utökat förfarande.

Sammanfattning

Detaljplanen ger förutsättningar för en ny stadsbebyggelse utmed Djurgårdsgatan. Utmed gatan möjliggörs bostäder och centrumverksamhet. Planen medger bebyggelse i huvudsak i fem våningar placerade utmed gatan. Bilgarage möjliggörs under mark. Gatan breddas för att ge plats till oskyddade trafikanter, trädplantering och parkering och för att ge karaktären av en stadsgata.

Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan och med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken. Detaljplanen har föregåtts av ett detaljplaneprogram för ett större område längs Djurgårdsgatan, som godkändes av samhällsbyggnadsnämnden i juni 2015. Denna detaljplan utgår ifrån den övergripande strukturen i programmet.

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna har kompletterats efter granskningen enligt nedan. Ändringar och kompletteringar av redaktionell karaktär och/eller mindre väsentliga för planens sakfrågor redovisas inte.

Plankartan

Den södra byggrätten har kortats något mot öster (utmed Skyttegatan) för att ge en rymligare passage till gården, en ökad sikt genom gården och ett större avstånd till området för allmännyttiga ledningar.

Planbeskrivningen

I planbeskrivningen har förtydliganden gjorts främst rörande planbestämmelserna samt redaktionella ändringar.

Ändringarna är små och strider inte mot detaljplanens syfte och grundidé och bedöms inte föranleda någon ny granskning. Plankontoret bedömer att detaljplanen kan antas.

Plankontoret

Ylva Bengtsson

Planarkitekt/projektledare

Innehåll

Sammanfattning.....	4	Genomförande av detaljplanen	37
Ändringar efter granskning	4	Organisatoriska frågor.....	37
Inledning	6	Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.....	38
Bakgrund	6	Ekonomiska frågor.....	42
Planens syfte.....	6	Tekniska frågor	43
Planens mål	7	Behovsbedömning – Behov av miljöbedömning.....	45
Tidigare ställningstaganden	8	Samlad behovsbedömning	45
Översiktliga planer	8	Checklista för behovsbedömningen	46
Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.	9	Övrigt.....	49
Program.....	9	Referenser	49
Riksintressen	9	Medverkande tjänstemän	50
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken	10	Plankarta:	51
Detaljplanens innebörd	11	Planbestämmelser: Fel! Bokmärket är inte definierat.	
Bebyggelse	11	Planbestämmelser:	53
Utformning och gestaltning.....	11		
Naturmiljö	18		
Kulturmiljö och arkeologi.....	20		
Offentlig och kommersiell service	25		
Sociala aspekter.....	25		
Gator och trafik	26		
Miljö- och riskfaktorer	29		
Teknisk försörjning	32		
Avvägningar och hänsyn till motstående intressen	36		

Inledning

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

Bakgrund

Förfrågningar om planläggning inkom år 2012 från Stångåstaden AB om att få komplettera och utveckla befintligt bostadsbestånd vid Stolplyckan. Samhällsbyggnadsnämnden fattade beslut om att starta planarbetet år 2013 och arbetet inleddes då med ett detaljplaneprogram som godkändes av samhällsbyggnadsnämnden i juni 2015 och ligger till grund för denna detaljplan.

Djurgårdsgatan är en av de viktigare entrégatorna till Linköpings innerstad. I och med utbyggnaden av andra stadsdelar så som Djurgården och Vallastaden kommer gatan att öka i betydelse och bli ett än mer centralt stråk. Samtidigt växer innerstaden både till yta och täthet vilket gör Djurgårdsgatan till ett innerstadsnära område som också kommer att bli en del av en utvidgad innerstad.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra stadsbebyggelse för bostäder och centrumändamål utmed Djurgårdsgatan samt att förändra gatan till en attraktiv stadsgata. Detaljplanen är ett led i att förverkliga inriktningen som *Utvecklingsplan för Linköpings innerstad* anger. I utvecklingsplanen beskrivs att den övergripande inriktningen är att skapa ”mer och bättre innerstad” - att stärka stadskärnan och utvidga innerstaden.

Då syftet med planen är att förlänga innerstaden är det en målsättning att ge gatan och dess nya bebyggelse ett tydligt och enhetligt ramverk som anknyter till traditionell stadsbebyggelse. Placering, byggnadshöjd, våningsantal och högsta takvinkel regleras därför. Bostadsentréerna ska vändas mot gatan. Planförslaget reglerar också att det ska finnas några lokaler i bottenvåningarna för att verksamheter ska kunna etablera sig.

Byggnadernas fasader utformas symmetriskt med regelbunden fönstersättning och utan större utskjutande delar mot gatan. Fasaderna ska ha en tydlig uppdelning med distinkt sockel och bottenvåning och ett tydligt avslut uppåt. Fasadmateriäl bör vara puts, med kulörer i jordnära färger. Då man kommer att röra sig nära husens fasader är utformningen av socklar och bottenvåningar mycket betydelsefulla och de ska ges ett tilltalande och varierat uttryck där olika material, färg och formspråk används. Socklarnas höjd regleras för att undvika höga slutna socklar mot Djurgårdsgatan. I planbestämmelse regleras också att varje trapphusenhet ska uppfattas som en självständig byggnad för att åstadkomma variation i byggnadernas uttryck utmed gatan. Där Kaserngatan möter Djurgårdsgatan placeras en ny byggnad i blickfånget från Kaserngatan. Då byggnaden utgör ett fondmotiv är det särskilt viktigt med en uttrycksfull arkitektur med hög kvalitet och som också förhåller sig till de kulturhistoriska värdena och det unika i platsen.

Planens mål

Detaljplanens mål är att ge förutsättningar för innerstadens expansion och skapa en naturlig förlängning av innerstaden genom ny bebyggelse utmed Djurgårdsgatan. Vidare är målet att åstadkomma en attraktiv stadsmiljö, en väl gestaltad gatumiljö, goda boendemiljöer och ge möjlighet till centrumändamål i bottenvåningarna. Ny bebyggelse ska förhålla sig till och vara väl avvägd gentemot befintlig bebyggelse då det i området finns flera exempel på bebyggelse med kulturhistoriska värden tillkomna under olika tidsperioder.

De stadsbyggnadsprinciper som anges i arkitekturprogrammet och som varit vägledande i detta arbete är:

- En utvidgad innerstad, mer och bättre innerstad
- Byggnader placeras i gatuliv
- Entréer vänds mot gatan
- Gårdar utformas för socialt liv
- Lokaler för verksamheter i bottenvåningarna
- Husens höjd står i relation till gatans bredd
- Uppdelning i flera fastigheter med olika arkitektsatser
- Gatans linjedragning med hänsyn till upplevelsen
- Platsens historia är en resurs.

Stadsbyggnadsidé

Planområdets övergripande stadsbyggnadsidé utgår från ambitionen att skapa en förlängning av innerstadens bebyggelse, där stadsbebyggelse kantar Djurgårdsgatan. Byggnadsvolymerna möjliggör bebyggelse i fyra och fem våningar och har grupperats i fyra grupper med öppningar/släpp emellan. Gatans lutning ska avspegla sig i byggnadsvolymer och följa terrängen. Ambitionen är att ge en enhetlig och stadsmässig inramning till gatan. Öppningarna mellan volymer ger möjlighet till in- och utblickar och känns också igen från andra ställen i innerstaden. I och med släppen mellan byggnadsvolymer kommer gavlarna att bli en viktig del av gatubilden. Den södra byggnaden är placerad i fonden av Kaserngatan, vilket förutsätter hög ambition i gestaltning och materialval. Djurgårdsgatan ska planteras med träd på östra sidan för att ge rumslighet och grönska till gatumiljön. På gårdssidan ska finnas bostadsgårdar med skyddade uteplatser, plats för lek och rekreation samt växtlighet.

Plandata

Planområdet är beläget i stadsdelen Ekkällan i direkt anslutning till stadsdelen Innerstaden. Planområdet omfattar delar av fastigheterna Innerstaden 1:4 och 1:29 som båda ägs av Linköpings kommun samt del av fastigheterna Ellipsen 5 och 6, vilka ägs av Stångåstaden AB. Planområdet gränsar till fastigheten Ellipsen 5.

Planområdet omfattar totalt ca 1,7 hektar.

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 m.m.

Översiktliga planer

Översiktsplan för staden Linköping (antagen 2010)

I kommunens översiktsplan (antagen av KF 2010) anges markanvändningen "Bostäder med inslag av verksamheter. Förtätning kan bli aktuell". Området gränsar till Stolplyckan som har pekats ut som kulturhistoriskt värdefullt område. Magistratshagen, bakom befintliga Stolplyckan, redovisas som ett mycket värdefullt park- och naturområde samt ett värdefullt grönt stråk.

Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (antagen 2016)

Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (antagen av KF 2016) anger "strukturell förnyelse" för området mellan Stolplyckan och Djurgårdsgatan. Djurgårdsgatan pekas ut som ett strategiskt stråk. På Djurgårdsgatans västra sida anges "förnyelse i befintlig struktur".



Bild. Utsnitt ur Utvecklingsplan för innerstaden, orange färg anger "strukturell förnyelse", gul färg anger "förnyelse i befintlig struktur" och lila linje anger "strategiska stråk". Planområdets läge är markerat med röd oval.

Arkitekturprogram för Linköpings innerstad (antagen 2017)

I arkitekturprogrammet för Linköpings innerstad anges utgångspunkter vid planering och utbyggnad av den utvidgade innerstaden. Det är ett ramverk att förhålla sig till för aktörer som verkar i staden. I programmet anges att de tre strategier som ska tillämpas är att varje projekt ska bidra till den omgivande staden, det ska samspela med sin närmsta omgivning och det ska ha en arkitektonisk idé. Vidare anges tio stadsbyggnadsprinciper att förhålla sig till samt vikten av hållbart stadsbyggande.

Linköpings mötesplatser – innerstadens parker och torg (antagen 2019)

I översiktsplanen Linköpings mötesplatser anges både strategier och inriktningar för stadens offentliga mötesplatser – innerstadens parker och torg. Ett av planens syfte är att identifiera befintliga och föreslå nya offentliga mötesplatser i arbetet med att utveckla Linköpings innerstad med fler och bättre parker och torg. I planen redovisas tre närliggande parker, Kapellplan (34), Drabantbacken (47) och Magistratshagen (17). Dessutom finns Grenadjärparken (28) och Trädgårdsföreningen (4) på nära avstånd.



Bild. Utsnitt ur "Linköpings mötesplatser", närbelägna parker; Drabantbacken (nr 47), Kapellplan (nr 34) och Magistratshagen (nr 17). I bildens norra del syns även Trädgårdsföreningen. Planområdets läge är markerat med röd oval.

Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

För planområdet gäller följande planer:

- Området utmed Djurgårdsgatans östra sida omfattas av stadsplan o södra, daterad 21 april 1911.
- På Djurgårdsgatans västra sida gäller stadsplan 66B, daterad 9 juni 1925, samt SPL 7, daterad 18 feb 1938, vilken berör ett mindre område vid Kaserngatan.
- För området kring Kaserngatan och Skyttegatan gäller detaljplan DP 1323, vilken vann laga kraft 16 juli 2004. Området är planlagt för en cirkulationsplats och ett mindre parkområde.
- För Ellipsen 5 och 6 (Stolplyckan) gäller SPL 649, fastställd 2 oktober 1978. Detaljplanen anger i huvudsak bostadsändamål.

Program

Planområdet omfattas av Detaljplaneprogram i Ekkällan för del av Innerstaden 1:29 m.fl. (Djurgårdsgatan), vilket godkändes av samhällsbyggnadsnämnden 2015-06-10. Detaljplaneprogrammet omfattar Djurgårdsgatan med omgivningarna från Garnisonsvägen i söder till Lasarettsgatan i norr och visar på hur hela området kan förstås. Programmet visar var bebyggelsekompletteringar kan vara lämpliga och hur dessa kan tillföra Djurgårdsgatan mer kvaliteter och stadga så att upplevelsen av innerstadsmiljö kan förlängas söderut.

Riksintressen

Linköpings flygplats med kringanläggningar, till exempel in- och utflygningsområden, är av riksintresse för luftfart. Planområdet ligger inom

influensområde för Linköpings flygplats (Linköping City Airport). Den maximala höjden på föreslagen bebyggelse i detaljplanen är lägre än gränsen för hinderfri höjd. Gränsen för hinderfrihet är +97,4 m över havet (RH 2000) inom aktuellt område. Ingen bebyggelse medges som överskrider flyghinderhöjden.

Planområdet ligger också i utkanten av utredningsområdet för Götalandsbanans korridor.

Plankontoret bedömer att aktuell detaljplan inte påverkar riksintressena.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlet 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. Den nya bebyggelsen kommer att ta i anspråk ett grönområde där de största naturvärdena utgörs av uppvuxna träd. Kompensationsåtgärder för förlorade naturvärden kommer att vidtas. I planområdets närhet finns också flera större natur-/parkområden. Den föreslagna användningen av marken bedöms därmed lämplig då det bidrar till en utveckling av innerstaden och att området kommer att utnyttjas mer effektivt genom att det bebyggs.

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

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

5 kap. Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning

5 kapitlet behandlar miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning. Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel som används för att förebygga eller åtgärda miljöproblem. Det finns idag normer för buller, luft och vattenkvalitet.

Planens genomförande innebär att mark som idag är obebyggd tas i anspråk. Utredning har gjorts avseende dagvatten. Åtgärder ska vidtas inom planområdet (fördröjning och rening) samt även i ett större sammanhang (ny fördröjningsanläggning utanför planområdet) där kapaciteten för att ta hand om dagvattnet i det allmänna ledningsnätet från ett större upptagningsområde behöver förbättras. Recipienten ska därmed inte få försämrade värden genom det dagvatten som denna plan beräknas alstra.

Genomförandet av planen kan förväntas innebära en ökning av biltrafiken, vilket påverkar luft och buller. Bullerutredning har genomförts med framtida ökad trafikmängd som underlag och i planläggningen har hänsyn tagits till detta. Beräkningar avseende luftkvaliteten har gjorts och ingen miljökvalitetsnorm bedöms överskridas. Plankontoret bedömer att förslaget är förenligt med 5 kapitlet MB.

Detaljplanens innebörd

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

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Planområdet är idag i stort sett obebyggt. De byggnader som finns inom planområdet är uthus till de befintliga bostadshusen och en transformatorstation. Den nya bebyggelsen kommer att omges av befintlig bebyggelse som tillkommit under olika tidsepoker och som därmed har olika karaktärsdrag.

Ny bebyggelse och dess användning

Markanvändningen som anges i detaljplanen är bostadsändamål, centrumverksamhet (endast i bottenvåningen) och parkering. Centrumverksamhet innebär verksamheter så som handel, service, samlingslokal och andra verksamheter som har behov av att placeras centralt. Bottenvåningarna kan användas för bostad eller centrumändamål. Förslaget innebär att ca 14 000 kvm bruttoarea för centrumverksamhet och bostäder möjliggörs, vilket kan uppskattas till ca 140-150 bostäder.

Utformning och gestaltning

Bebyggelsens placering utmed gatan

Bebyggelsen placeras utmed Djurgårdsgatan, vars sträckning rätas upp i förhållande till tidigare förslag. Byggnadernas placering utmed gatan motiveras av stadsbyggnadsprinciperna samt att utrymmet mellan gatan och befintliga Stolplyckan är begränsat och behövs för att gårdarna ska bli så stora som möjligt. Parkering möjliggörs i källarplan under den norra delen av planområdet. I den södra delen av planområdet är byggrätten indragen i förhållande till gatan, vilket ger byggnaden en förgårdsmark. Detta är för att förhålla sig till den befintliga bebyggelsen, gaturummet och Drabantbacken på andra sidan Djurgårdsgatan.

Planförslaget reglerar att det ska bli lokaler i bottenvåningarna. Det är viktigt att det byggs och möjliggörs för lokaler utmed gatan då det gör att verksamheter som tillhör staden kan etablera sig. Verksamheter kräver högre takhöjd än bostäder och i planen regleras därför våningshöjden, att lokalen ska vara tillgänglig från gatan samt att fasaden ska ha fönsteröppningar med insyn från gatan. Användningsbestämmelse anger tre platser där lokal ska finnas på minst 50 kvm, dessutom regleras ytterligare utrymmen med högre våningshöjd som i framtiden kan bli lokal.

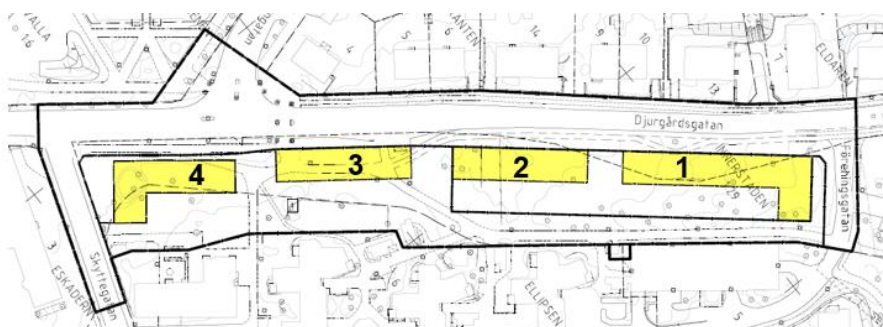


Bild. Minst 50 kvm ska utgöra centrumändamål i byggnad 1, 2 och 4. Minst 100 kvm av bottenvåningen ska ha våningshöjd om minst 3,6 m i byggnad 1 och 4. Minst 50 kvm av bottenvåningen ska ha våningshöjd om minst 3,6 m i byggnad 2 och 3. Syftet är att det ska finnas lokaler och framtida möjligheter för lokaler utmed gatan.

Planbestämmelser:

Byggnad ska placeras med fasad 0,5 m från användningsgräns mot Djurgårdsgatan eller i egenskapsgräns där sådan anges.

Minst 100/50 kvm av bottenvåningen ska ha våningshöjd om minst 3,6 m (avser avståndet mellan golvplanen i över varandra liggande våningar). I denna del ska bottenvåningens golvplan ansluta till gatans nivå och fasaden ska ha fönsteröppningar som ger insyn från gatan. För bottenvåningens resterande del får sockel mot Djurgårdsgatan ej överstiga 1,2 m, avser avståndet mellan ovansidan på bottenvåningens bjälklag och marknivå mot gatan.

Minst 50 kvm ska utgöra centrumändamål (användningsbestämmelse, avser tre områden).

Byggnadsvolym och höjd

Utmed Djurgårdsgatan tillåts bebyggelse i fyra och fem våningar. Då syftet med planen är att förlänga innerstaden har det varit en målsättning att ge gatan och dess nya bebyggelse ett tydligt och enhetligt ramverk som anknyter till traditionell stadsbebyggelse. Bebyggelseförslaget knyter också an till den bebyggelse som redan finns utmed Djurgårdsgatan mot Drottninggatan.

Den nya bebyggelsen är avvägd i förhållande till befintlig bebyggelse och gaturummets bredd. Byggnadshöjden för de nya byggnaderna är ca 16 m och gatans bredd 19,5 m. Gaturummets bredd gör gatan tålig för bebyggelsens höjd. Den ger också möjlighet till goda ljusförhållanden för bostäderna. Den i planen angivna byggnadshöjden utgår från en sockel om 1,2 m och fyra respektive fem våningsplan. Även antalet våningar i den norra delen (5 våningar) regleras i planen för att undvika fler våningsplan i det fall sockeln sänks. Det har varit viktigt att reglera höjden på sockeln då det inte är önskvärt att sockeln blir alltför hög mot gatan samtidigt som bostäderna i bottenvåningen inte ska få insyn. Sockelhöjden avser höjden mellan marknivå invid byggnadens gatufasad och första bjälklagets avsida. Grundvattnets nivå, som ligger högt, kan komma att påverka möjligheten att bygga källare och är också en anledning till att socklarnas höjd regleras (planbestämmelse redovisas ovan, Placering utmed gatan).

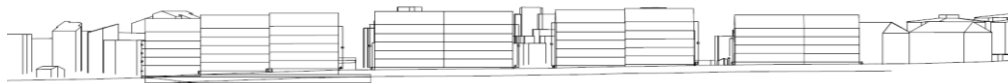


Bild. Bilden visar möjliga volymer utmed Djurgårdsgatan. Volymerna visar byggnader i fem våningar i norra delen och fyra våningar i den södra. Byggnadsvolymer redovisas med sadeltak.

Gatans lutning ska avspeglas i byggnaderna och följa terrängen, vilket ska avspeglas sig både i marknivå/ögonhöjd (sockel) och på byggnadernas höjd. Gatan faller mot norr och den norra byggnadskroppen ska trappas i tre olika höjder.

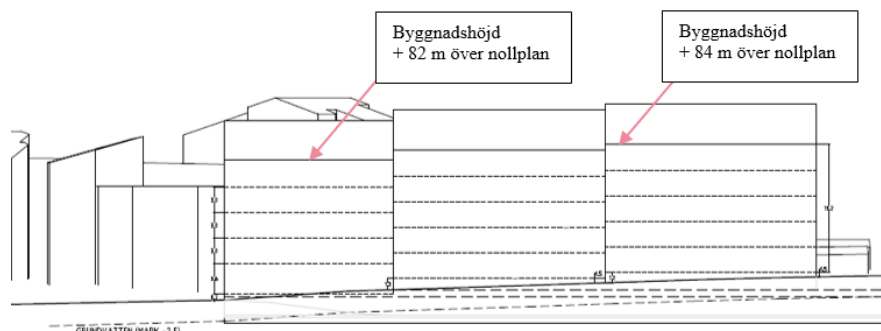


Bild. Bebyggelsen i planområdets norra del ska följa Djurgårdsgatans lutning, vilket ska avspeglas sig både i marknivå/ögonhöjd (sockel) och i byggnadshöjd.

I och med släppen mellan byggnadsvolymerna är gavlarna utmed gatan en viktig del av gatubilden och ska utformas med stor omsorg. En traditionell husgavel med sadeltak som knyter an till befintlig bebyggelse på andra sidan gatan är att föredra.

Byggnaden längst i söder ska utformas med medvetenhet om att den blir en fond för Kaserngatan och även är granne med byggnader med kulturhistoriskt värde. För denna byggnad regleras byggnadshöjd men inte antal våningar. Höjden på byggnaden har anpassats (4 vån) och är lägre än den norra bebyggelsen (5 vån) för att förhålla sig till den befintliga bebyggelsen och de kulturhistoriska värdena på platsen (3 vån).

Djurgårdsgatans östra sida ska planteras med träd i återkommande intervall för att ge rumslighet och grönska till gatumiljön.

Planbestämmelser:

Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet.

Högsta antal våningar. Entrésolplan och loft, oavsett storlek, räknas som våning. Indragen takvåning räknas som våning. Källare får anordnas utöver angivet högsta antal våningar.

Byggnadsvolymens sockel och höjd ska avspegla och följa gatans lutning och ha minst tre trappande byggnadshöjder. Mellan varje byggnadsdel ska det skilja minst 0,5 m i höjd. Högsta byggnadshöjd för den norra delen + 82 m över nollplanet och för den södra delen + 84 m över nollplanet.

Rekommendation:

Trappning av byggnaderna utmed gatan i enlighet med illustration ovan. Trappningarna ska vara jämt fördelade och synliga i såväl takutformning som bottenvåning. Det är önskvärt att de andra byggnaderna utmed gatan trappas enligt samma system där det är befogat beroende på terrängen.

I och med att våningsantal anges i detaljplanen är avsikten att vind inte ska inredas eller utformas så att intrycket blir ytterligare en våning utöver det angivna antalet. Se även rekommendationer Tak.



Bild. Djurgårdsgatan sedd från söder till norr.



Bild. Djurgårdsgatan sedd från norr till söder.



Bild. Gårdssidan, sedd från sydöst.

Fasad

Byggnadsvolymer utmed gatan är enhetliga men det eftersträvas att det ska bli variation i uttrycket mellan byggnaderna och också inom byggnadsvolymer (trapphusenheterna). Fasaderna bör vara symmetriska med regelbunden fönstersättning och utan större utskjutande delar mot gatan. Byggnaderna ska ha en tydlig uppdelning med distinkt sockel och bottenvåning och ett tydligt avslut uppåt. Då man kommer att röra sig nära husens fasader är utformningen av bottenvåningarna mycket betydelsefulla och det är viktigt att de får ett tilltalande och varierande uttryck där olika material, färg och formspråk används. På gavlarna och utmed Föreningsgatan och Skyttegatan har balkongerna getts en begränsning i djup för att släppen mellan gavlarna ska ge möjlighet till in- och utblickar samt upplevas luftiga.

Bostadsentréer vänds mot gatan för att öka antalet händelser och upplevelser utmed gatan. Entréerna ska vara tydliga och markerade i fasaden. Entrédörrar får inte slå ut på allmän platsmark/gata. Dörrar som slår ut mot allmän platsmark/gata kan innebära framkomlighetsproblem när husen placeras utmed gång- och cykelväg.

Fasadmateriell och färger ska ta inspiration i stadens uttryck. Fasadmateriell bör vara puts, vilket är vanligt i stadsmiljön och med kulörer i jordnära färger. Socklarna och bottenvåningarna bör vara i tåliga material av hög kvalitet, till exempel natursten.

Bestämmelsen anger att varje byggnad kring ett trapphus ska utformas med ett självständigt uttryck både vad gäller fasad- och sockelutformning.

Planbestämmelser:

Utskjutande balkonger får inte anordnas mot Djurgårdsgatan. Burspråk mot Djurgårdsgatan får anordnas på våningsplan ovanför bottenvåningen och skjuta ut maximalt 0,6 m. På gavlarna vinkelrätt mot Djurgårdsgatan får burspråk skjuta ut maximalt 0,6 m från fasad och balkonger får skjuta ut maximalt 1,2 m.

Varje trapphusenhet ska uppfattas som en självständig byggnad. Utformningen ska variera mellan trapphusenheterna. Bottenvåningen ska utformas så att den är tydlig i förhållande till fasaden i övrigt.

Huvudentréer ska placeras mot gata. Entrédörrar får ej ha en dörrslagning över allmän platsmark. Entréer görs genomgående där så är möjligt. Port och ramp till parkeringsgarage ska integreras i huvudbyggnad.

Rekommendationer:

Symmetriska fasader med regelbunden fönstersättning mot Djurgårdsgatan.

Burspråk ska förekomma sparsamt och endast uppta en mindre del av fasaden. De ska inte dominera fasaden. Burspråk tillåts inte på bottenvåningen.

Fasaderna har en tydlig uppdelning med sockel, bottenvåning, fasad och avslut.

Markerade och robusta bottenvåningar och socklar i tåliga material (sopsaltning kommer troligen att ske på gång- och cykelbanan vilket gör att robust material är att rekommendera för sockeln).

Markerade entréer och markering av entré i fasad mot gata.

Fasadmateriell ska vara högkvalitativa samt ha egenskaper att åldras vackert. Puts mot Djurgårdsgatan bedöms som lämpligt.

Upplysningar:

Slutlig bedömning av byggnadernas form-, färg- och materialverkan (8 kap 1 §, punkt L 2010:900) kommer ske inom ramen för bygglovsprövningen.

Tak

Planbestämmelser:

Största taklutning 38 grader.

Rekommendationer:

Sadeltak med synlig takfot. Ingen indragen takvåningar där våningsantal anges.

Taket hålls så slätt som möjligt mot gatusidan. Ventilationsdon och andra uppstickande byggnadsdelar placeras mot gårdssidan. Om uppstickande byggnadsdelar placeras på tak mot gatan ska de dras in från fasadplanet för att inte vara synliga från gatan.

Fläkttrum ska integreras i byggnaderna och inte läggas som uppstickande volym på taket.

Takmaterialet bör vara takpannor. Tak på komplementbyggnader kan beläggas med tröga material eller gräs/sedumtak som bidrar till att minska dagvattenflödet vid kraftiga regn.

Eventuella takkupor får inte dominera taket, de bör hellre vara flera små än en enstaka stor och placeras symmetriskt på taket. Se även rekommendationer Byggnadsvolym och höjd.

Parkeringsgarage och gårdsbjälklag

Parkeringsgarage ska anordnas under de två nordligaste byggnadsvolymer. In- och utfart sker från Föreningsgatan. De bostadsgårdar som anläggs ovanför parkeringsgaragen ska ha en marknivå som ansluter till omgivande marks nivå, d.v.s. inte sticka upp ovan marknivå. Syftet är att ett användbart, sammanhängande och attraktivt gårdsrum kan bildas. Ovanpå bjälklaget ska det finnas ett tillräckligt jorddjup så att gårdarna kan planteras med växtlighet, träd och buskar.

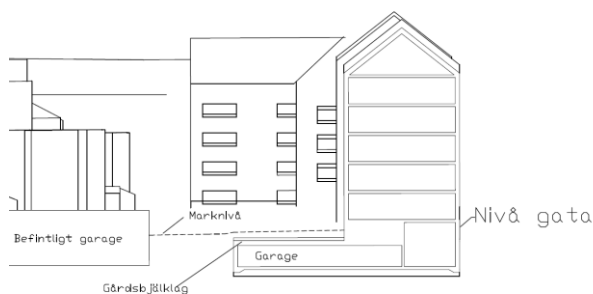


Bild. De bostadsgårdar som anläggs ovanför parkeringsgaragen ska ha en marknivå som ansluter till omgivande marks nivå så att ett attraktivt och sammanhängande gårdsrum kan bildas. Snitt visar genomskärning av den nordligast byggrätten sedd från norr till söder.

Planbestämmelser:

Gårdsbjälklaget ska vara planterbart. Minst 30 % av arean ska ha minst 0,5 m jorddjup. Balkonger och skärmtak över entrédörr får skjuta ut över området. Garaget ska höjdmässigt anpassas till platsen och till föreskrivna markhöjder utmed plangräns så att gårdsbjälklagets ovansida kommer i nivå eller under intilliggande befintliga marknivåer, se illustration.

Rekommendationer:

Gårdsbjälklaget utformas som en bostadsgård med växtlighet i form av buskar och träd och bör utformas så det finns både sol och skugga. Sittplatser och lekplats för småbarnslek bör finnas.

Gård och dagvattenstråk

Mellan befintliga bostadshus på Stolplyckan och den nya bebyggelsen ska dagvattnet fördröjas och renas på kvartersmarken. Ett öppet dagvattenstråk, regnbäddar, rörmagasin och kassetmagasin förespråkas för fördröjning och rening av dagvattnet. I planen har därför införts en bestämmelse om att minst 600 kvm av gården inte får hårdgöras. Detta stråk kan bli ett sammanbindande grönområde mellan det nya och den befintliga bostadsbebyggelsen och tillföra kvaliteter till gården. Det är viktigt att

stor omsorg läggs på utformningen av gårdsmiljön då det är flera olika funktioner som ska samordnas på ytan. Förutom dagvatten ska också finnas framkomlighet för sopbil och angöringstrafik.

Det ska finnas möjlighet till lek, rekreation och utevistelse på gårdssidan. Det är önskvärt att det blir en gård med olika typer av växtlighet för att ge karaktär till gårdsrummet. En solstudie har gjorts vilken visar att gårdssidan är väl solbelyst (mer än tre timmar) under vår- och höstdagjämning.

Två befintliga uthus inom planområdet på fastigheten Ellipsen 6 kommer troligen att flyttas eller tas bort. Inom planområdet ges viss byggrätt för nya komplementbyggnader (gäller de tre nordligaste byggnaderna) men det är att föredra att funktionerna löses inom byggrätterna då gårdens yta är begränsad och många funktioner ska lösas där.

Planbestämmelser:

Minst 600 kvm av marken på gårdssidan ska gå att anordna för fördröjning och infiltration av dagvatten.

Marken får med undantag av komplementbyggnader inte föras med byggnad, största sammanlagda byggnadsarea 30 kvm (korsmarkerad mark).

Under gården får parkeringsgarage byggas. Komplementbyggnader får uppföras med största sammanlagda byggnadsarea om 60 kvm (kors- och ringmarkerad mark).

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,5 m.

Rekommendationer/upplysningar:

Dagvatten fördröjs och renas inom planområdet, vilket föranleder bestämmelse om att mark inte får hårdgöras. Öppen fördröjning förordas (bäck/dike).

Rekommendationen är så få och små komplementbyggnader som möjligt på gårdarna då utrymmet är begränsat och många funktioner ska samsas på samma yta. Soprum och cykelrum bör därmed i största möjliga mån anordnas i bostadshusens källare eller bottenvåningar.

Om fristående komplementbyggnader byggs rekommenderas gräs-/sedumtak för att tillföra ekosystemtjänster och för att fördröja dagvattnet.

Konsekvenser av förslaget

Planförslaget innebär att obebyggd mark bebyggs. Området består idag till största delen av gräsytor med träd, vilket kommer att förändras. Bakom befintliga Stolplyckan finns Magistratshagen och i nära anslutning Grenadjärparken vilket gör att det i områdets närhet finns gott om park- och naturområden. Kompensationsåtgärder för de träd som tas ned kommer också att vidtas, se vidare under rubriken Naturmiljö.

Förslaget innebär att Djurgårdsgatan kommer att förändras och ny bebyggelse tillkommer. Gatan blir bredare och rakare. I dag finns en krök/breddning av gatan ungefär vid Föreningsgatan. I historiskt material framgår att det en gång varit en kulle där. Idag finns inte denna kulle kvar och i avvägning av marknyttjandet och gaturummets utformning har bedömningen gjorts att gatan kan få en rakare sträckning. Träd kommer att planteras på gatans östra sida för att ge gatan tydligare rumslighet.

Fem våningar bedöms av Plankontoret som ett välavvägt förslag i förhållande till syftet, att utöka innerstaden, i förhållande till gatans bredd (19,5 m) och till befintlig bebyggelse. Den nya bebyggelsens totalhöjd blir, om hela byggrätten utnyttjas, i höjd med Stolplyckans högsta bebyggelse. Befintligt bostadsområde kommer att bli synligt genom de släpp som finns mellan byggnaderna, vilket varit en intention för att bibehålla kontakten mellan gatan och det befintliga bostadsområdet.

Genom att placera byggrätter utmed gatan kan gatan bli en del av de förlängda innerstaden i enlighet med övergripande strategier. I planområdets närområde är det välförsett med parker och gröna miljöer och bedömningen är därför att det är bebyggelse som ska kanta gatan och att torg och parkmiljöer finns i närområdet.

I fonden mot Kaserngatan möjliggörs en byggnad i fyra våningar (södra delen av planområdet). På denna plats har byggrätten anpassats till platsen och dess kulturhistoriska värden. Byggrätten är lägre (4 vån) än den norra bebyggelsen, den är indragen från gatan och ligger inte direkt i liv med gatan utan har en förgårdsmark. Byggrätten har också placerats så att det är ett väl tilltaget avstånd till byggnaderna på Skyttegats norra sida. Det gör att byggnaderna utmed Skyttegatan alltså kommer att vara väl synliga, dels från gårdssidan och dels från gatan. Det långa perspektivet från platsen utmed hela Kaserngatan bibehålls från Djurgårdsgatans östra sida framför fondbyggnaden. Byggrätten förhåller sig också till bebyggelsen på den västra sidan vid Drabantbacken med höjd och längd mot platsen och gatan.

Förslaget innebär att det kan bli antingen bostäder, bostadskomplement (till exempel cykelrum) eller lokaler i bottenvåningarna.

Tillgänglighet

Området har en logisk och lättorienterad struktur då byggnaderna placeras utmed gatan och entréerna vänds mot gatan. Angöring sker utmed Djurgårdsgatan eller på gårdssidan via angöringsgatan. Parkering för funktionshindrade löses i parkeringsgaraget eller på gårdssidan. Parkeringen nås då via angöringsgatan.

Området sluttar något mot norr och då främst i den nordligaste delen. Det bedöms ändå finnas goda förutsättningar att utforma bostads- och utemiljöer med god tillgänglighet. Parkeringsgaraget ska anläggas så att ingen höjdskillnad uppstår mellan garagets ovansida och befintlig marknivå på gårdssidan.

Naturmiljö

Natur, park och rekreation

Nuläge

Grönområdet mellan Stolplyckan och Djurgårdsgatan består idag av gräsytor, lövträd och gamla fruktträd. Området har varit bebyggt med bostadshus med tillhörande gårdar men bebyggelsen revs på 1970-talet då bostadshuset på Stolplyckan skulle byggas.

En naturvärdesinventering har gjorts på uppdrag av kommunen av Fennicus Natur. Grönområdet mellan Djurgårdsgatan och Stolplyckan utgörs av gräsmatta, några täta buskage med främst snöbär och hagtorn och ett antal lövträd där ganska många är fruktträd med hål, så kallade hålträd. Fruktträden är både päronträd och äppleträd och det finns dessutom enstaka äldre björkar och askar samt några yngre almar och någon lönn. Området har ett påtagligt naturvärde knutet till de äldre fruktträden. Träden har många håligheter med betydelse för vissa fågelarter och insekter. Även de små och täta buskagen kan ha betydelse för fåglar och insekter.

Området har inte direkt någon betydelse för lek och rekreation i dagsläget med sitt läge utmed en trafikerad gata. Det inbjuder inte heller till vistelse och saknar omsorg i gestaltningen.

Förändring

Detaljplanen innebär att området kan bebyggas och grönområdet kommer därmed inte att vara kvar. Gräsytor, buskage och träd kommer att tas bort när området bebyggs. Mellan den nya och befintliga bebyggelsen föreslås det bli en gårdsmiljö med ett öppet dike för lokal dagvattenhantering och olika typer av växtlighet. Ett uppvuxet päronträd ska sparas. En planbestämmelse reglerar detta och lovplikten har utökats.

Planbestämmelser:

Träd får inte fällas annat än av säkerhetsmässiga eller naturvårdsskäl.

Marklov krävs för fällning av träd markerade med n₁.

Rekommendationer:

Om/när arbete med ledningar ska utföras behöver hänsyn tas till trädens utbredning under mark.

Konsekvenser

Naturvärden som påverkas negativt är framför allt att äldre fruktträd (ett 20-tal) tas bort. Många av dessa är så kallade hålträd som har betydelse för vissa arter. Att träden tas bort utgör behov av ekologiska kompensationsåtgärder. Som kompensation föreslås att nyplantering görs av minst ett 20-tal fruktträd av olika sorter samt några ädellövträd. Träden placeras i närområdet/Magistratshagen. Vidare ska de grova stamdelarna från hålträden som tas ned göras om till så kallade faunadepåer och placeras på lämpliga platser i närområdet. Minst fem mulmholkar (konstgjorda hålträd) placeras företrädesvis i det närliggande grönstråket, Magistratshagen-Ryttargårdskyrkan.

När det gäller lek och rekreation för de boende kommer de dels att ha tillgång till sin egen gårdsmiljö, ett gemensamt dagvatten- och grönstråk mellan den nya bebyggelsen och befintlig bebyggelse samt tillgång till de närbelägna park- och naturområdena Magistratshagen, Grenadjärparken och Trädgårdsföreningen.

Mark och geoteknik*Nuläge*

Tekniska verken i Linköping AB har på uppdrag av Linköpings kommun gjort en geoteknisk undersökning av det aktuella planområdet. Undersökningen är en vägledning för att indikera områdets byggbarhet. Innan byggskedet kommer det att krävas detaljerad geoteknisk undersökning för att avgöra lämpligt grundläggningssätt.

Området utgörs idag av gräsytor, träd och buskage och sluttar från ca +70 m i sydväst ned till ca +65 m i nordost. Jorden består överst av 1-1,3 m fyllning av sand, silt och lera. Byggnadsrester förekommer efter den tidigare bebyggelsen i området. Under fyllningen följer naturligt lagrad jord av torrskorpelera och fast lera ned till 2,5-3 m djup under markytan. I sydligaste delen av området vilar torrskorpeleran direkt på underliggande friktionsjord med moränkaraktär. Inom övriga delar av området har halvfast till fast lera samt silt/finsand påträffats mellan torrskorpa och morän. Berg har i två borrhål konstaterats inom 9 m respektive 7 m djup.

Vid grundläggning bedöms preliminärt att byggnader upp till fyra våningar med källare kan grundläggas på bottenplatta av betong. Byggnader med över fem våningar kräver preliminärt grundläggning med pålar.

Grundvattennivån ligger generellt ca 2,5 m under markytan och följer marknivåns sluttning mot nordost. Vid ett utförande med källare anges i utredningen att grundvattennivån ska beaktas.

Radon kunde inte mätas då utredningen gjordes, men förhållandena ska klargöras inför byggskedet.

Förändringar och konsekvenser

Om byggrätten utnyttjas möjliggör det att upp till fem våningar och källare kan byggas. Grundvattennivån får inte förändras då detta kan påverka omgivande bebyggelse. Det innebär att om källare ska byggas så kommer det att innebära vattentät grundläggning så att grundvattennivån inte påverkas. En planbestämmelse reglerar lägsta nivå för dräneringsingrepp. Ytterligare utredningar kommer att behöva göras avseende grundläggning innan byggskedet.

Planbestämmelse

Lägsta nivå för dränerande ingrepp i meter över nollplanet för att grundläggning och källare ej ska påverka grundvattennivån.

Upplysning

Grundläggning under angiven nivå förutsätter grundkonstruktion som ej påverkar grundvattennivån.

Kulturmiljö och arkeologi

Då planområdet är centralt beläget och omges av bebyggelse tillkommen under olika tidpunkter, med olika karaktär och skiftande kulturhistoriskt värde har en kulturmiljöutredning tagits fram (Tyréns, 2018-09-28). Syftet med kulturmiljöutredningen är att belysa omkringliggande kulturmiljöers värde och dess kvaliteter samt konsekvenserna av förslaget i samrådsskedet. I utredningen beskrivs vilka värden den omgivande bebyggelsen har, rekommenderat förhållningssätt vid utformning av ny bebyggelse samt konsekvenser om samrådsförslaget genomförs.

Nedan ges en kortfattad historik för området samt en genomgång av de närliggande bebyggelseområdenas karaktärer.

Områdets framväxt

Djurgårdsgatan är en av de äldsta vägarna in till Linköping och finns omnämnd i skriftliga källor redan år 1370. Äldre kartor visar att gatan gjort en krök runt ett berg/kulle och har därmed under lång tid haft en buktning i sin sträckning. Kaserngatan finns med på en karta från år 1914. Det aktuella området låg länge utanför staden och användes för åker, äng och betesmarker. Under andra hälften av 1800-talet började området Karlberg växa fram som ett bostadsområde för arbetare utanför den stadsplanlagda staden, längs Djurgårdsgatans östra sida. Bebyggelsen på den västra sidan om gatan tillkom senare, under 1900-talets första hälft. Då garnisonen etablerades i staden uppfördes kaserner och ekonomibyggnader för militärens behov på både östra och västra sidan om Djurgårdsgatan. Under mitten av 1900-talet började Linköpings stad förvärva mark i Karlsberg för att förbereda för byggande av nya bostäder. Under 1970-talet planlades en del av området för en ny trafikled – Djurgårdsleden – som skulle leda trafiken söderifrån mot innerstaden och Lasarettsgatan (Lasarettsleden). Rivningen av Karlberg genomfördes, Stolplyckan byggdes men trafikleden byggdes inte, vilket gör att grönområdet utmed Stolplyckan är obebyggt.



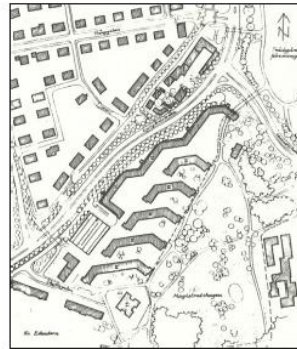
Djurgårdsgatan på Häradsökonomiska kartan från andra halvan av 1800-talet (till vänster) och på den Ekonomiska kartan från 1940 (till höger).



Föreningsgatan genom Karlberg (Stolplyckan) 1969. Gatan hade en sträckning parallellt med Djurgårdsgatan.



Djurgårdsgatan 1960. Bilden är tagen i höjd med det läge där Föreningsgatan idag ansluter Djurgårdsgatan. I bakgrunden skymtar det höga punkthuset vid Eskadern.



Två kartbilder över Stolplyckan (Karlberg). Till vänster ses kvartersbebyggelsen 1954. Till höger ses ett förslag från 1975 på ny bebyggelse och ny trafikled genom området

Bebyggelsekaraktärer

Stolplyckan

Stolplyckans bostadsområde ligger i direkt anslutning till planområdet. Området består idag av nio huvudbyggnader. Stolplyckans kollektivhus består av tre flerbostadshus, vilka är sammankopplade med korridorer och gemensamhetslokaler. Byggnadernas höjd är mellan tre och sex våningar. Det finns sex flerbostadshus i form av punkthus, vilka är mellan fem och sex våningar höga. Byggnaderna uppfördes 1980-81 och är ritade av arkitektkontoret Höjer & Ljungqvist 1979.

Stolplyckan är ett tydligt exempel på 1970-talets stadsbyggnadsideal. Signifikativt är kollektivhuset som tillkom genom samarbete mellan tänkta hyresgäster och allmännyttan. Även kommunens socialförvaltning var drivande i projektet. Området var för sin tid ett modernt stadsbyggande där de sociala sambanden och grannskapet hade stor betydelse. Till exempel integrerades generösa gemensamhetslokaler för barn- och äldreomsorg i boendemiljön. Speciellt att notera är byggnadsvolymnas anpassning till terrängen, uppdelningen av volymerna i olika nivåer samt de platta taken.

Stolplyckan är i *Översiktsplan för staden Linköping* (2010) utpekad som ett kulturhistoriskt värdefullt område.



Bild. Kollektivhuset i Stolpkykan. Fasaderna har det ursprungliga fasadmaterialet i tegel.



Bild. Flerbostadshuset i Stolpkykan. Byggnaderna har anpassats till terrängens höjdförhållanden. Byggnaderna hade ursprungligen tegel i fasaden men har efter en renovering putsfasad i olika dova kulörer.

Skyttegatan

De två långa byggnaderna med gula putsfaser utmed Skyttegatan uppfördes åren 1917-22 som underofficersbostäder för Livgrenadjärsregementet tillhörande garnisonen. Fastigheterna är utförda i tre våningar med röda tegeltak. Utformningen är enkel och symmetrisk, socklarna är i natursten och entréerna markerade. Byggnaderna är delvis synliga då man kommer från Kaserngatan och norrifrån på Djurgårdsgatan. Byggnaderna är främst framträdande under vinter och vår, under sommar och höst döljs de av uppvuxna träd utmed gatorna. Då byggnaderna uppfördes var korsningen Djurgårdsgatan/Skyttegatan bebyggd av småskalig bostadsbebyggelse. Idag är ytan i korsningen inte bebyggd utan en trädbevuxen grönyta.

Bostadshuset mitt emot kaserubyggnaderna (Skyttegatan 1) är ett trevåningshus med tidstypiskt formspråk från 1950-talet. Det har en gul putsfasad och valmat rött tegeltak. Balkongerna är fritt hängande. Byggnaden utgör en representant för 1950-talets arkitektur och byggande.



Bild. Kasernbyggnaderna utmed Skyttegatans södra sida uppförda 1917-22 och bostadshuset från 1950-talet på den norra sidan om gatan.

Kvarteret Emiren

Kvarteret Emiren innefattar bebyggelsen i hörnet Djurgårdsgatan/Lasarettsgatan. Större delen av bebyggelsen är uppförd i folkhemmets funktionalistiska stil och byggdes på 1940–50-talen. Byggnaderna har tre våningar, ursprungligen putsfasader och röda tegeltak. År 1982 uppfördes Adventskyrkan i gult tegel, också den i tre våningar.

Bostadshusen är i sitt utförande tidstypiska med markerade sockelvåningar, burspråk och butikslokaler i bottenplan. Det ursprungliga uttrycket har bitvis förändrats på grund av renoveringar.



Bild. Bostadshusen i kvarteret Emiren (korsningen Djurgårdsgatan/Lasarettsgatan) uppfördes under 1940–50-talen och är tidstypiska i sin utformning. Det gula tegelhuset uppfördes på 1980-talet och nyttjas som kyrkolokal och för bostäder.

Trädgårdsstaden/Tränggatan

Trädgårdsstadens område avgränsas av Djurgårdsgatan, Tränggatan och Kaserngatan. Området är uppfört enligt stadsbyggnadsidealet trädgårdsstaden efter Gustaf Lindens stadsplan från år 1923. I enlighet med planeringsidealet byggdes husen som friliggande enbostadshus och flerbostadshus i två till tre våningar. Karaktärsdrag som fortfarande är läsbara är hur byggnaderna placerades friliggande och med förgårdar och trädgårdar. Det finns en stor enhetlighet i byggnadernas placering, grundform och symmetriska uppbyggnad, men en variation i kulörer, detaljer och utförande.



Bild. Trädgårdsstaden på Djurgårdsgatans västra sida uppfördes efter Gustaf Lindens stadsplan från 1923.

Bostadsområdet T1

Sydväst om planområdet ligger bostadsområdet T1. Sedan Trängregementet avvecklades har omfattande förändringar skett, regementets byggnader har fått nya användningar och området har förtätats med bostadsbebyggelse uppförd i början av 1990-talet. Karaktären på den nya bebyggelsen präglas av kvartersstaden där flerbostadshusen ofta är uppförda i fyra till sex våningar. Materialet är tegel och puts med inslag av kulörta byggnadsdelar så som balkonger och entréer. Bostadsbebyggelsen är tidstypisk, men förståelsen av områdets ursprungliga användning är svåräst då relativt liten hänsyn har tagits till områdets tidigare karaktär vid förtätningen.



Bild. Trängregementet omvandlades och förtätades under 1990-talet till bostadsområde, här bild på bostadshus mot Drabantbacken.

Rekommenderat förhållningssätt i förhållande till befintlig kulturmiljö

I kulturmiljöutredningen redovisas rekommendationer för hur ny bebyggelse inom det aktuella planområdet kan förhålla sig till den omgivande kulturmiljön. Planförslaget har efter samrådet justerats som en konsekvens av utredningen. Den södra bebyggelsen har nu en betydligt lägre byggnadshöjd än vad som föreslogs i samrådet, den är indragen från gatan och har en förgårdsmark. Det är också ett väl tilltaget avstånd mellan den äldre bebyggelsen och den nya byggrätten. Platsen i foden av Kaserngatan har historiskt inte varit obebyggd utan bostadsbebyggelse var placerad utmed gatan innan den revs för att ge plats för Stolplyckans bostadshus.

Bebyggelsen i sin helhet inom planområdet har givits en enhetligare form och höjd för att på så sätt förhålla sig till den omgivande befintliga bebyggelsen och den aktuella platsen. När det gäller byggnadernas utformning ges också ett antal

rekommendationer i planbeskrivningen som överensstämmer med det som framkommit i utredningen (se vidare avsnittet Bebyggelse).

Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar inom det aktuella området. Äldre kartor visar på stadsnära landsbygd med åkrar och hagmark innan området bebyggdes i slutet av 1800-talet. Om fornlämningar skulle påträffas i samband med exploateringen måste arbetet avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet befinner sig inom stadsdelen Ekkällan, som är en relativt central del av Linköping och som sträcker sig från Djurgårdsgatan i väster till Tinnerbäcken i öster samt avgränsas i norr och söder av Lasarettsgatan respektive Garnisonsvägen. Inom stadsdelen Ekkällan bor knappt 2000 invånare. I anslutning till planområdet finns bland annat bostadsområdet Stolplyckan med både flerbostadshus och kollektivboende och området Eskadern med flerbostadshus. Universitetssjukhuset är en stor arbetsplats inom stadsdelen och Garnisonen är närbelägen. Det finns god tillgång på grönområden i området med flera stora parker/stråk, vilket ger goda möjligheter till rekreation.

Kommersiella lokaler i planområdets närhet finns idag främst utmed Djurgårdsgatans norra del men det finns även några butikslokaler utmed gatan söder om planområdet. Det finns också offentlig service i närområdet, så som förskola (Ellipsen), skola (T1), sjukhus och serviceboende. Området har med sitt centrala läge också tillgång till hela innerstadens serviceutbud. Förslaget innebär att nya möjligheter ges för offentlig/kommersiell service i byggnadernas bottenvåningar.

Sociala aspekter

Jämställdhet och mångfald

Fler bostäder i området med olika storlek och upplåtelseformer innebär att invånare med olika bakgrund och förutsättningar kan bo i området. Fler möjligheter till lokaler i området kan ge ett större och mer varierat serviceutbud. Både fler invånare och ökad service kan leda till en än mer levande stadsdel som blir en del av en utvidgad innerstad. Området är också väl försörjt med gator och stråk för olika typer av transportmedel, såsom cykel, buss och bil. Närhet mellan stadens olika funktioner såsom bostäder, arbetsplatser, service och kollektivtrafik underlättar för alla att få goda förutsättningar för ett väl fungerande vardagsliv.

Barnperspektivet

Djurgårdsgatan byggs om så att det blir gång- och cykelbanor på båda sidor om gatan. Det innebär förbättrade möjligheter att förflytta sig för oskyddade trafikanter. Övergångsställe kommer att finnas på två ställen utmed gatan inom planområdet. Gårdsmiljön med växtlighet kan ge ytor och platser som lämpar sig för rekreation och lek. I områdets närhet finns stora park- och naturmiljöer med såväl tillrättalagda lekplatser som naturliga lekmiljöer.

Trygghet

Detaljplanen kan ha en positiv inverkan på upplevd trygghet då den ger förutsättningar för en mer befolkad gatumiljö. Fler bostäder och lokaler innebär att fler personer kommer att röra sig på gatan och i området. Entréer vänds i första hand mot gatan och fönster vänds mot såväl gata som gård/utemiljö, vilket leder till att fler har uppsikt över det som sker på gata och gård. Bra belysning på såväl gata som gård är viktigt för en tryggare upplevelse.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Nuläge

Djurgårdsgatan i sin helhet är en huvudgata och ingår i C-ring, vilket innebär att huvudfunktionen är att leda trafik mellan olika stadsdelar. Djurgårdsgatan är också en infartsgata mot centrum från de sydvästra delarna av staden samt en gata för utryckningstrafik. I *Utvecklingsplanen för Linköpings innerstad* föreslås en omvandling till stadsgata.

Planområdet omfattar delar av Djurgårdsgatan, Skyttegatan och Föreningsgatan. På den västra sidan om Djurgårdsgatan finns idag ett antal in- och utfarter till fastigheter.

Förändring

Djurgårdsgatan kommer att byggas om. Det innebär att gatan kommer att breddas, från idag ca 15 m till en bredd om 19,5 m. Körfälten görs 7 m breda för att ge möjlighet för framtida kollektivtrafik. Gatan ska också rymma gång- och cykelvägar på respektive sida samt en zon för kantstensparkering (avser kort tid) och träd och planteringar (möbleringszon) på den östra sidan. Intentionen är att gatan tillsammans med den nya bebyggelsen ska förändras till en stadsgata. Det är viktigt att träd planteras i/utmed gatan för att ge gatan rumslighet och tillföra grönska till gaturummet. Träden utmed gatan kommer att behöva vara högt uppstammade (minst 3 m) för att ge fritt utrymme vid möbleringszonen. Möbleringszonen bör under marknivå vara utformad så att den kan rena och fördröja dagvatten från gatan.

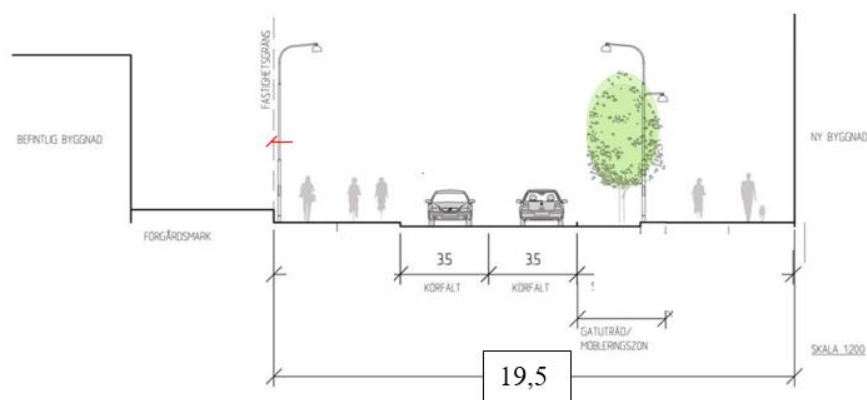


Bild. Gatusektion för den nya Djurgårdsgatan, gatans totala bredd är 19,5 m fördelad på gång- och cykelbana samt snöupplag, körbana (7 m), möbleringszon/kantparkering/träd samt gång- och cykelbana.

Gatan kommer fortsatt att vara en gata för utryckningstrafik (se vidare Miljö- och riskfaktorer, sid 27).

Biltrafikmängder beräknas öka jämfört med nuläget beroende på nya tillkommande bostäder/verksamheter.

Infart till parkeringsgaraget kommer att ske från Föreningsgatan. Mellan den tillkommande och befintliga bebyggelsen (Stolplyckan) kommer en körbar yta/väg (angöringsgata) behövas för att nå och hantera avfall, angöring och parkering för funktionshindrade.

Konsekvenser

Djurgårdsgatans funktioner som den har idag bibehålls och förbättringar sker avseende framkomlighet och säkerhet för gång- och cykeltrafik. Trafiken kommer att öka inom det aktuella området men Plankontoret bedömer att gatan har kapacitet att klara denna förändring. Plankontoret har också bedömt att det finns kapacitet på Föreningsgatan och i korsningen Djurgårdsgatan/Föreningsgatan för att klara trafiken till parkeringsgaraget. I den bedömningen har också den trafik som kommer att tillkomma till en ny förskola som håller på att planläggas vägts in (Detaljplan i Ekkällan för Ellipsen 7 m.fl.). Det bedöms som en betydligt bättre lösning att använda befintliga gator/infarter än att skapa ytterligare infarter utmed Djurgårdsgatan till de nya byggnaderna. Kantstensparkeringen och trädplanteringarna bidrar till att gatan och gaturummet kommer att upplevas som en innerstadsgata.

Gång- och cykeltrafik

Nuläge

Djurgårdsgatan är enligt gällande översiktsplan ett huvudcykelstråk. Gång- och cykelmöjlighet finns utmed båda sidorna om Djurgårdsgatan. Genom planområdet, mellan Stolplyckan och kvarteret Emiren, finns också ett gång- och cykelstråk som ansluter till Trädgårdsföreningen. Möjlighet att korsa Djurgårdsgatan för oskyddade trafikanter (övergångsställen) inom och i anslutning till planområdet finns på två ställen, dels söder om Föreningsgatan och dels norr om Kaserngatan, där den sistnämnda regleras med signaler.

Förändring

Även gång- och cykeltrafiken beräknas öka utmed gatan i och med tillkommande bebyggelse och förändrade transportmönster. Det kommer att finnas gång- och cykelvägar utmed båda sidorna om Djurgårdsgatan. Bredderna på dessa är väl tilltagna (4 m). Utmed östra sidan kommer en zon med träd och kantstensparkering att skilja gång- och cykelvägen från biltrafiken. Inga nya in- och utfarter tillkommer enligt förslaget men där befintliga in- och utfarter korsar gång- och cykelvägen ska sikten vara god. Där oskyddade trafikanter eller gång- och cykelvägar korsar bilväg ska säkerheten beaktas och där behov finns ska åtgärder vidtas, så som hastighetsdämpande åtgärder eller signalreglering. Det kommer fortsatt att finnas två övergångsställen för passage över Djurgårdsgatan.



Bild. Förslag till framtida utformning av Djurgårdsgatan. De gula cirklarna markerar övergångsställen. De röda cirklarna visar upphöjda passager för gång- och cykeltrafik.

Konsekvenser

Gång- och cykelvägarna är skilda från biltrafiken vilket gör att det är möjligt att förflytta sig som oskyddad trafikanter på ett säkert sätt. Gång- och cykelvägarna kommer också att vara breda och lättillgängliga på vardera sidorna om gatan. På västra sidan om gatan kommer befintliga utfarter att korsa cykelbanan på samma sätt som idag. Inga nya in- eller utfarter tillkommer på östra sidan av Djurgårdsgatan. Inom planområdet planeras för två övergångsställen.

Djurgårdsgatan är ett huvudcykelstråk med gång- och cykelbanor längs båda sidor om vägen. Dessa sopsaltas under vintern för att främja vintercyklande, vilket kan innebära att saltet kan stänka på fasader och parkerade bilar.

Kollektivtrafik

Djurgårdsgatan är enligt *Översiktsplanen för staden Linköping* (antagen 2010) en gata som är utpekad att ha krav på god framkomlighet för kollektivtrafik. Idag är gatan dock inte något prioriterat kollektivtrafikstråk. Gatan trafikeras av två busslinjer, linje 25 mellan Ekholmen och Tornby samt linje 252, mellan resecentrum och Lilla Aska. Det finns idag två hållplatser (stopphållplats vid kantsten och en ficka), en på vardera sidorna om gatan, båda i närheten av Kaserngatan, inom det aktuella planområdet.

Hållplatserna inom planområdet kommer att tas bort och ersätts inte då det är få påstigande på de aktuella lägena. Närmsta hållplatser blir då Eskadern och Elsa Brändströms gata. Den föreslagna gatuutformningen är anpassad för att kollektivtrafik i form av buss eller spårvagn ska kunna rymmas i framtiden. Fler busshållplatser planeras inte tillkomma inom planområdet.

Parkering och angöring

Detaljplanen möjliggör underjordiskt garage under den norra delen av kvarteret med in- och utfart från Föreningsgatan. Besöksparkering till bostäderna och centrumändamål kan lösas inom parkeringsgaraget (om allmänt), utmed Djurgårdsgatan eller i närbelägna parkeringsanläggningar. Utmed Djurgårdsgatan kommer korttidsparkering att anordnas för allmänhetens behov.

Angöring, varumottagning och utfarter

Utfart får endast ske från Föreningsgatan och Skyttegatan. En angöringsgata anordnas mellan den nya och befintliga bebyggelsen. Denna är endast avsedd för renhållningsfordon, räddningstjänst, transporter för funktionshindrade samt om behov finns för angöring (in- och utlastning).

Bilparkering - bostäder

Förslaget innebär att ett parkeringsgarage anordnas under en del av byggnaderna. Boendeparkering sker i garaget och genom friköp i allmänna parkeringsanläggningar.

Enligt kommunens riktlinje *"Parkering i planering och bygglov"* anges parkeringstal för flerbostadshus centralt i staden. I riktlinjen anges parkeringstal 7,2 platser för boende och 0,8 platser för besökande per 1000 kvm BTA. I riktlinjen anges att för större, relativt centrala områden, bör högst halva bilplatsbehovet anordnas i källargarage på den egna fastigheten. Resterande parkeringsbehov anordnas i gemensamma anläggningar, vilket bedöms tillämpligt i det aktuella området. Området har ett centralt läge och närhet till kollektivtrafik och bilpool. Närbelägna parkeringsanläggningar är Akilles utmed Drottninggatan och parkeringshuset på sjukhusområdet. Avståndet till dessa anläggningar är ca 500 m respektive ca 800 m. Då parkeringen löses samordnat och även via friköp kan parkeringstalet omräknas med en faktor 0,85 för bostäder. Detta skulle innebära ett totalt behov av ca 95 parkeringsplatser.

Bostadsgårdar ska inte användas för bilparkering mer än för parkering för funktionshindrade. Parkering för funktionshindrade i den norra delen anordnas i parkeringsgaraget.

Bilparkering – centrumverksamhet

För centrumverksamhet bör antalet bilplatser baseras på ett snitt mellan parkeringstal för handel och kontor. Detta skulle innebära 10 platser per 1000 kvm BTA. Om dessa platser friköps inom det allmänna parkeringsbeståndet bör siffran kunna räknas ner med faktor 0,7. För de lokaler som ska finnas enligt planen innebär det 1-2 bilplatser.

Cykelparkering

Cykelparkering ska finnas inom- och utomhus. Inomhus kan det lösas i parkeringsgaraget eller i byggnaderna (källare eller bottenvåningen) och utomhus på bostadsgårdarna.

Det centrala läget och tillgången på bra cykelvägsförbindelser motiverar hög standard på parkering för cyklar. Generellt bör det i utrymmen för cyklar ges extra plats för lådcyklar, elcyklar och liknande. Parkeringstal för bostäder ska vara 30 platser per 1000 kvm BTA, varav två tredjedelar ska vara inomhus. I detta fall beräknas behovet till ca 400 platser för hela området vid bostadsändamål.

För centrumverksamhet bör antalet cykelplatser baseras på ett snitt mellan parkeringstal för handel och kontor. Detta innebär 24 platser per 1000 kvm BTA.

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 under rubriken Behovsbedömning. Bedömningen har resulterat i att ingen utförlig miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram, men att en kortare beskrivning av nedanstående miljöaspekter behövs.

Risk – farligt gods och utryckningstrafik

Djurgårdsgatan och den närbelägna Lasarettsgatan ingår i det primära utryckningsnätet. Utformningen av de gator som ingår i nätet måste erbjuda god framkomlighet för utryckningsfordon, exempelvis genom överkörningsbara ytor som gör det möjligt för trafikanter att åka till sidan och släppa fram utryckningsfordon. Vid dimensionering och utformning av Djurgårdsgatan har denna förutsättning funnits med.

Utryckningstrafik bedöms inte hindras på grund av skyfall. I dagvattenutredningen som gjorts tas hanteringen av 100-årsregn upp och risken för översvämning. Utredningen anger att varken Djurgårdsgatan eller Lasarettsgatan beräknas drabbas av översvämningar vid händelse av skyfall. Detta beror på att gatorna har en sådan lutning att vattnet beräknas avrinna vidare ner längs Djurgårdsgatan och även in genom Trädgårdsföreningen (Ramböll, 2019-01-24, 3.9 Hantering av 100-årsregn, sid 26).

Till sjukhusområdet sker transporter av farligt gods. I samband med detaljplanearbete för Universitetssjukhuset (US) har en bedömning gjorts om en fördjupad riskutredning behöver tas fram avseende dessa transporter (Tyréns, PM – riskbedömning avseende transporter med farligt gods, 2019-06-03). Slutsatsen är att transporter av farligt gods till och från US utgör en risk men merparten av de ämnen som transporteras är i begränsade volymer, vilket medför att konsekvenserna vid en olycka reduceras. Bedömningen är därmed att det inte finns ett behov av en fördjupad riskutredning.

Trafik- och flygbuller

I samband med detaljplanearbetet har en bullerutredning för föreslagen bebyggelse tagits fram (Soundcon, 2018-08-22). Bullerberäkningen baserar sig på samrådsförslagets utformning och har utförts för nuläge och för framtida trafikmängder (framtidsprognos från ÖP staden). Även om bebyggelseförslaget nu har förändrats något i förhållande till samrådsförslaget kan bullerberäkningen tillämpas som underlag för bedömning.

Resultaten visar att ljudnivåerna blir som högst på fasader utmed Djurgårdsgatan där ekvivalenta ljudnivåer uppgår till mellan 60-65 dBA. Övriga fasader har ekvivalenta ljudnivåer under riktvärdet 60 dBA.

Situation ÖP Staden

Väg	ÅDT	Andel tung trafik	Hastighet
Djurgårdsgatan väster om Kaserngatan	12 300	8 %	40 km/h
Djurgårdsgatan öster om Kaserngatan	9 800	8 %	40 km/h
Kaserngatan	9 700	7 %	40 km/h
Lasarettsgatan	11 400	5 %	40 km/h

Bild. Följande trafikuppgifter ligger till grund för Soundcons beräkningar avseende trafikbuller.

”Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande”, vilken ska tillämpas i detta ärende, anger att om riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en skyddad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden. De byggnader som har ljudnivåer över riktvärdena har på den motsatta skyddade sidan ljudnivåer som är lägre än 55 dBA. Detta innebär att det mot Djurgårdsgatan krävs genomgående lägenheter alternativt smålägenheter, mindre än 35 kvm, för att uppfylla förordningen.

Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån inte bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. Ljudnivåerna mot gårdssidan är låga och uppfyller dessa ljudnivåer. De bostäder som inte skulle klara dessa ljudnivåer i direkt anslutning till den egna bostaden bör kunna erbjudas en gemensam uteplats med lägre ljudnivå.

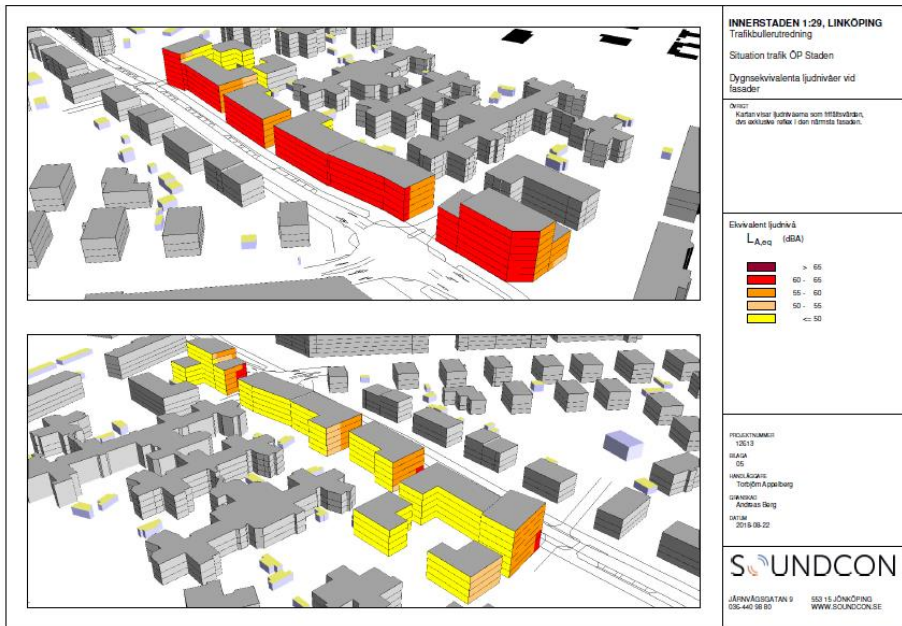
Plankontoret bedömer därmed att förordningens riktvärden kan uppfyllas. En planbestämmelse har införts på plankartan om att bostäder mot Djurgårdsgatan ska ha hälften av bostadsrummen vända mot gård/ljuddämpad sida eller vara mindre än 35 kvm.

Planbestämmelse

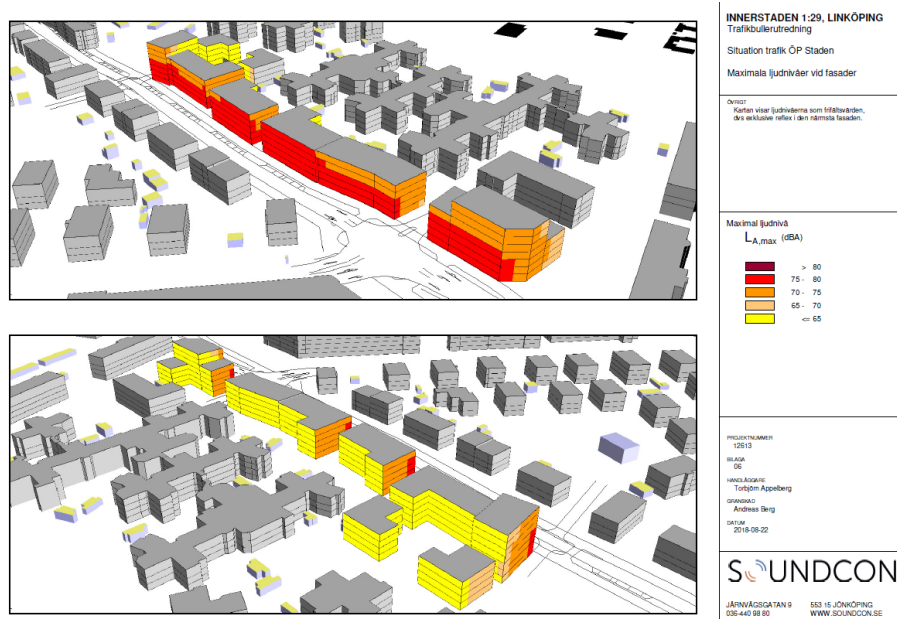
För lägenheter större än 35 kvm BTA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot gård/ljuddämpad sida.

Upplysning

Bostäder utmed Djurgårdsgatan utsätts för trafikbuller, vilket föranleder bestämmelse om disposition av bostadsrum i enlighet med "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader".



Karta. Trafikbullerutredning baserat på samrådsförslaget, trafikprognos ÖP staden, dygnsekvivalenta ljudnivåer vid fasader. Utredningen visar på ekvivalent ljudnivå vid fasader mot Djurgårdsgatan på 60-65 dBA. Mot gårdssidan är nivåerna under 50 dBA. Bilden visar ett inaktuellt bebyggelseförslag men utredningens slutsatser är ändå tillämpbara.



Karta. Trafikbullerutredning baserat på samrådsförslaget, trafikprognos ÖP staden, maximala ljudnivåer vid fasader. Utredningen visar på maximal ljudnivå vid fasader mot Djurgårdsgatan på 60-65 dBA. Mot gårdssidan är nivåerna under 65 dBA. Bilden visar ett inaktuellt bebyggelseförslag men utredningens slutsatser är ändå tillämpbara.

I anslutning till universitetssjukhuset, öster om planområdet, ligger helikopterplattan för sjukhusområdet. WSP utförde 2011 en bullerutredning för den nya helikopterplattan "Helikopterbuller Linköpings Universitets sjukhus". Rapporten innehåller resultat i form av ljudutbredningskartor för olika in- och utflygninglinjer. Av resultaten framgår att FBN (Flygbullernivån) är låg vid det studerade planområdet men att de maximala ljudnivåerna vid in- och utflygningar kan uppgå till mellan 70 och 75 dBA inom planområdet. Riktvärde om 70 dBA som anges i bullerförordningen överskrids. Förordningen anger dock att om riktvärdet ändå överskrids bör nivån inte överskridas mer än sexton gånger mellan kl. 06.00 och 22.00 samt tre gånger mellan kl. 22.00 och 06.00. I WSP:s rapport anges att det planeras upp till ca 500 rörelser per år utan några uppgifter om fördelning över dygnet. Soundcon har i en närliggande bullerutredning (Trafikbullerutredning för Ellipsen 7 m fl, Soundcon AB daterad 2019-01-31) gjort bedömningen att det torde vara ytterst ovanligt att det kommer ske mer än sexton rörelser över planområdet mellan kl. 06.00 och 22.00 samt mer än tre gånger mellan kl. 22.00 och 06.00, vilket innebär att förordningen kommer att följas.

Luftföroreningar

Linköpings kommun har utfört översiktliga beräkningar för koncentrationen av PM₁₀, partiklar och kvävedioxid som visar att miljökvalitetsnormen inte kommer att överskridas. Underlaget baserar sig på beräknad trafikmängd enligt Översiktsplan för staden Linköping (antagen 2010) år 2030. Beräkningarna är utförda i programvaran "SIMAIR" och bedömningarna är gjorda av sakkunnig inom Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Förorenad mark

Miljöprovtagning har genomförts (2016-02-12 av Tekniska verken i Linköping AB tillsammans med Suez) för att undersöka förekomst av föroreningar (metaller och

olja/oljeprodukter), vilken resulterat i bedömningen att det inte finns några misstankar om specifika föroreningskällor eller tidigare förorenande verksamheter. Området utmed Djurgårdsgatan är uppfyllt med fyllnadsmassor, främst sand och grusig sand med inslag av träbitar och tegel.

Teknisk försörjning

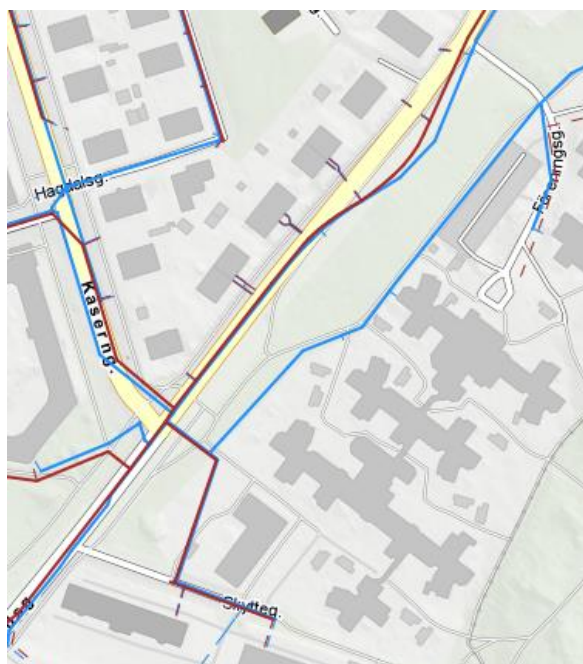
Inom planområdet finns allmänna ledningar för vatten och avlopp, fjärrvärme, el och datakommunikation. Vissa ledningar ligger utmed/i gatan, men några ledningar är också förlagda i grönområdet mellan befintliga Stolplyckan och Djurgårdsgatan.

Befintliga ledningar som korsar det område som ska bebyggas kommer att flyttas till Djurgårdsgatan. Ny bebyggelse ska anslutas till dessa. Ledningsreservat (u-områden) har avsatts i detaljplanen för att fortsatt kunna försörja den befintliga bebyggelsen i Stolplyckan tekniskt.

Vatten och avlopp

Befintliga spill- och dricksvattenledningar finns idag belägna i Djurgårdsgatan samt inom aktuellt planområde. Vatten- och spillvattenledningarna i Djurgårdsgatan planeras att förnyas i samband med att gatan byggs om. Befintliga vattenledningar belägna i den norra delen kommer enligt förslaget att ligga kvar i läget utmed befintligt garage. Ledningarna i den södra delen bör även de i stor utsträckning kunna ligga kvar i sitt nuvarande läge. Planerad bebyggelse ska ansluta till nya och befintliga ledningar. Källarvåningar/garage får inte ansluta till det allmänna spillvattenledningsnätet med självfall.

Vid arbete med ledningar ska hänsyn tas till befintliga träd med stora naturvärden, både inom planområdet och utanför, som finns i u-områdenas närhet. Hänsyn ska tas till rötternas utbredning och eventuella ingrepp ske på ett sakkunnigt sätt. Det gäller det päronträd som markerats på plankartan och även en stor ask som finns på intilliggande fastighet (Ellipsen 6) men det kan även vara aktuellt för andra träd.



Karta. Befintliga vatten- och spillvattenledningar.

Dagvatten

En förtätning av bebyggelsen i enlighet med planförslaget innebär att en stor del av dagens gräsbevuxna ytor kommer att hårdgöras och mängden dagvatten ökar. För att klara att omhänderta dagvattnet behöver dagvattnet fördröjas och renas på både kvartersmark och allmän platsmark, vilket innebär att det behövs ytor för ändamålet.

Tekniska verken i Linköping AB har utfört en övergripande dagvattenutredning som visar att det behövs åtgärder på befintligt dagvattennät, så som ökning av kapaciteten på ledningarna i Djurgårdsgatan och en ny ledning från Djurgårdsgatan till Trädgårdsföreningen samt ett större fördröjningsmagasin i Trädgårdsföreningen.

De allmänna dagvattenledningarna idag är 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. När kraftigare regn än det dimensionerade belastar ledningsnätet riskerar anslutna fastigheter att få vattenskador när dagvatten stiger upp i dräneringssystemen.

Förutsättningar

I nuläget ligger dagvattenledningarna utmed Djurgårdsgatan och i anslutning till vatten- och spillvattenledningarna. Planområdet ingår i ett större avrinningsområde, vilket avleds ner mot Stångån. Dagvattenledningarna är utbyggda på 1960- och 70-talen och inte dimensionerade efter dagens flöden, vilket gör att kapaciteten är begränsad. Dagvatten från planområdet behöver fördröjas så att dagvattenavledningen från den planerade markanvändningen inte ökar jämfört med dagens förhållanden.

Tekniska verken i Linköping AB utreder kapacitetshöjande åtgärder på dagvattennätet inom avrinningsområdet. Ny dagvattenledning ska anläggas från Djurgårdsgatan till Lasarettsgatan via Föreningsgatan och ansluta till ett nytt fördröjningsmagasin i närområdet (Trädgårdsföreningen). Det kommer även behövas ytterligare förstärkningsåtgärder på dagvattenledningsnätet inom avrinningsområdet.

En dagvattenutredning har tagits fram till detaljplanen (Ramböll, 2019-01-24). Utredningen går igenom förutsättningarna och föreslår åtgärder utifrån gällande dagvattenpolicy för Linköpings kommun (beslutad av KF 2017). Vidare har flödes- och föroreningsberäkningar utförts med utgångspunkt i planförslaget (Ramböll, 2020-01-20). Då befintliga dagvattenledningar i Djurgårdsgatan är hårt belastade har det varit viktigt att i utredningen belysa hur dagvattnet kan fördröjas och renas innan det ansluts till ledningsnätet.

Källarvåning/garage får/kan inte anslutas till det allmänna dagvattenledningsnätet med självfall.

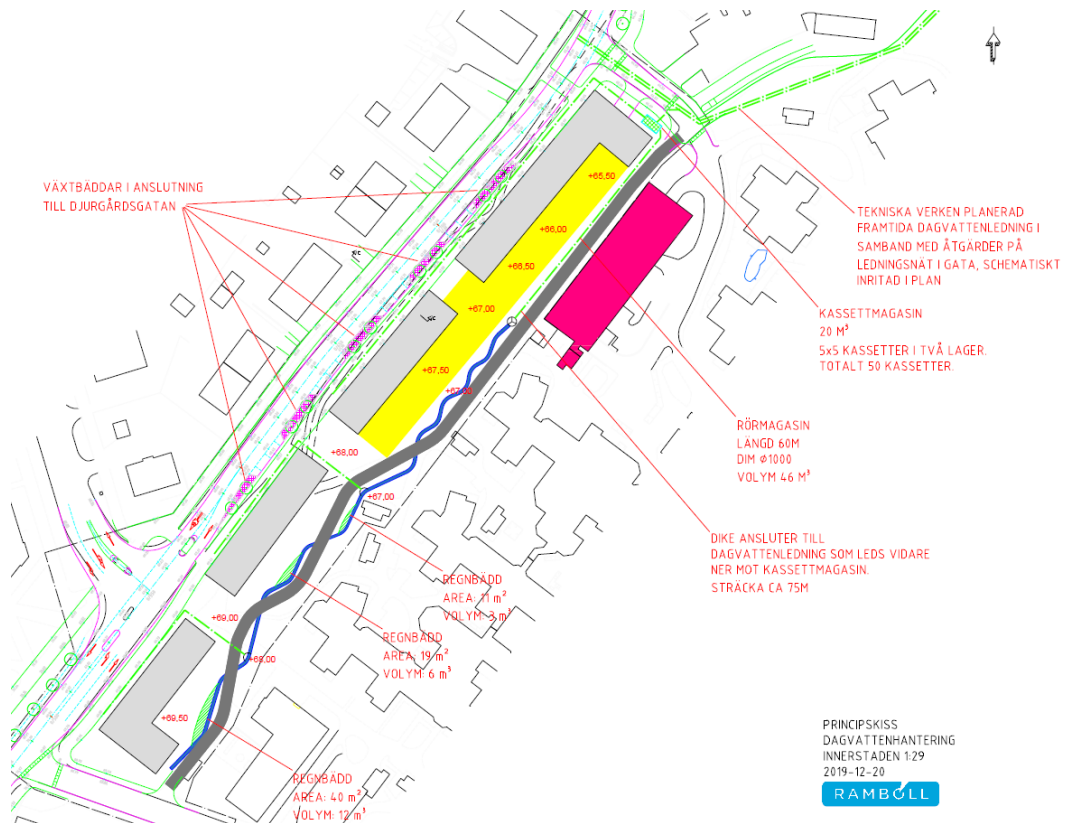
Förändringar

I dagvattenutredningen och i flödes- och föroreningsberäkningen ges förslag på hur dagvattnet kan hanteras för att inte öka flödet och föroreningarna som kommer ut från planområdet. Åtgärder som föreslås på kvartersmark är öppet dike, regnbäddar, rörmagasin och kassettmagasin. På kvartersmark visar beräkningen att det främst är åtgärderna som behövs för flödesutjämning. På allmän platsmark, det vill säga utmed gatan där vattnet är som mest förorenat, föreslås växtbäddar i de områden där träden planteras. Åtgärden med växtbäddar i gatan visar på god reningseffekt. Skapas dagvattenlösningar enligt förslaget bedöms inga riktvärden för föroreningar överskridas och kraven på fördröjning av dagvatten uppfyllas.

Den lösning som har föreslagits på kvartersmark är ca 180 m öppet dagvattendike, regnbäddar (totalt ca 70 kvm och 21 kubikmeter), rörmagasin (ca 46 kubikmeter) och ett kassettmagasin (ca 20 kubikmeter). På allmän platsmark föreslås växtbäddar (ca 265 kvm). Dimensionering är beräknad för regn med återkomsttid upp till 20 år. Kommunen ansvarar för att omhänderta dagvatten med återkomsttid upp till 100 år. Den föreslagna lösningen bedöms även klara 100-årsregn.

Det är viktigt att mer detaljerade beräkningar av flöden och höjdsättning görs i samband med projektering. Även andra lösningar än den som redovisats ovan kan vara möjliga. För området finns en hydraulisk dagvattenmodell framtagna där planerade dagvattenlösningar och effekten av dessa kan prövas och analyseras. För att dagvattenanläggningen ska hålla över lång tid måste fördröjningsytor och anläggningar underhållas kontinuerligt för att behålla funktionen, vilket är fastighetsägarens ansvar.

Även ytterligare åtgärder för att fördröja dagvattnet är bra då det finns kapacitetsproblem i området. Takvatten kan till exempel avledas över gräsytor istället för att kopplas direkt till ledning. Ytbeläggningar, såsom gräs- eller sedumtak samt armerat gräs kan bidra positivt genom att avrinningen blir trögare.



Karta. Föreslagen princip för dagvattenlösning enligt Flödes- och föroreningsberäkningen. På kvartersmark föreslås öppet dike (mörkblå linjer), regnbäddar (grön streckad yta), rör- och kassettmagasin (grön streckad linje). På gatemark föreslås växtbäddar. Ny dagvattenledning (ljusgrön) under Föreningsgatan ska anläggas. Illustrationen är principiell. I samband med projektering behöver noggrannare beräkningar göras. Illustration: Ramböll.

Konsekvenser

Planförslaget med den dagvattenlösning som föreslås innebär att dagvattnet både fördröjs och renas på kvartersmark och på gatemark innan det når det allmänna ledningsnätet. Det innebär också att dagvattnet synliggörs i öppet dike och i regnbäddar. Det kommer att ta markyta i anspråk på gården men kan utformas så att det blir en tillgång för de boende. De föreslagna åtgärderna på kvartersmarken bedöms enkla att genomföra och underhålla för markägarna.

Åtgärderna på kvartersmark föreslås lösas som en gemensamhetsanläggning mellan fastigheterna.

Förslaget förutsätter att kapacitetshöjande åtgärder utförs även på det allmänna ledningsnätet så som beskrivits ovan.

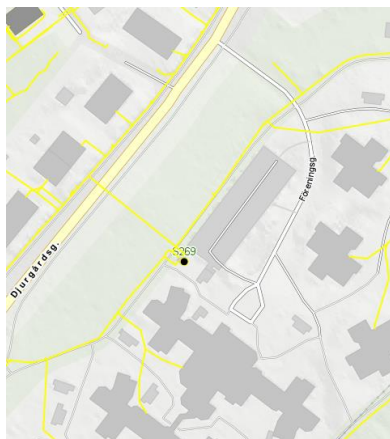
Fjärrvärme

En större fjärrvärmeledning är förlagd mitt i grönområdet mellan Djurgårdsgatan och Stolplyckan. Förslaget innebär att denna fjärrvärmeledning kommer att flyttas till Djurgårdsgatan. Fjärrvärmeledning i områdets södra del mellan Djurgårdsgatan och Stolplyckan bibehålls i sitt nuvarande läge.

El

Ledningar för el finns dels utmed Djurgårdsgatan och dels i grönområdet intill Stolplyckan. I anslutning till Stolplyckans garage finns en transformatorstation med betydelse för bostadsområdets elförsörjning.

Förslaget innebär att elledningarna kommer att flyttas till Djurgårdsgatan. Transformatorstationen kommer att behöva bytas och utökas för att klara försörjningen av området. För att säkerställa plats för transformatorn har ett markområde reserverats för teknisk anläggning på plankartan. Angöringsgatan kan användas för att nå transformatorstationen med fordon. Ett u-område för el-ledningar har markerats på plankartan för ledning ovanför parkeringsgaraget bjälklag.



Karta. Befintliga elledningar, transformatorstationens läge markerat (svart punkt). Yta kommer att reserveras på plankartan för en större transformatorstation än den som finns på platsen idag.

Tele och opto

Teleledningar och fiber finns förlagt inom planområdet. Fiber ligger i ett stråk intill fjärrvärmeledningen. Förslaget innebär att vissa ledningar kan komma att behöva flyttas.



Karta. Befintliga ledningar för tele/opto, information från Skanova.

Avfall

Byggnadernas avfallshantering kan ske på olika sätt, till exempel i soprum eller med så kallade djupbehållare (avfallskärl under mark), som lyfts upp och töms av renhållningsfordon. Avfallshanteringen kan skötas via angöringsgatan. Exploatör behöver tillsammans med Tekniska verken i Linköping AB komma fram till en fungerande lösning.

Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

På den mark som tas i anspråk för bebyggelse finns gamla träd, främst fruktträd som har höga naturvärden. En avvägning har gjorts där intresset att bygga fler bostäder och lokaler i ett centralt läge av staden väger tyngre än naturvärdet. Ett flertal åtgärder ska vidtas för att i närområdet kompensera de naturvärden som går förlorade.

I anslutning till området finns byggnader med kulturhistoriska värden, en ny bebyggelse kommer att förändra vyer och blickfång. Även Djurgårdsgatans sträckning kommer att förändras. Vid utformning av bebyggelseförslaget har stor hänsyn tagits till omgivningen och konsekvenserna av förslaget har bedömts. Sammantaget gör Plankontoret bedömningen att intresset att utveckla staden är större än att bevara området så som det är idag och att konsekvenserna för befintlig bebyggelse och kulturmiljövärden bedöms som måttliga.

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. Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

Samråd	Q3 2017
Granskning	Q1 2020
Antagande	Q2 2020
Laga kraft, tidigast	Q3 2020
Utbyggnad gator	Q1 2021 - Q1 2027

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 till exempel förlorad byggrätt.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

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

Kvartersmark

Fastighetsägarna ansvarar på motsvarande sätt för utbyggnad, drift och underhåll av kvartersmark.

Teknisk försörjning

Tekniska verken i Linköping AB är huvudman för allmänna VA-ledningar, dagvattennät, fjärrvärmeledningar och elledningar både inom detaljplan och omgivande områden. Tekniska verken i Linköping AB svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

Avfall

Tekniska verken i Linköping AB ansvarar för avfallshanteringen i området.

Ekologiska kompensationsåtgärder

Kommunens stadsmiljökontor ansvarar för trädval, placering och underhåll av minst ett 20-tal fruktträd av olika sorter varav några ädellövträd i närområdet/Magistratshagen som kompensationsåtgärd för träd som kommer att tas ned.

Kommunens stadsmiljökontor ansvarar för skapande av, placering och underhåll av fem mulmholkar (konstgjorda hålträd) i det närliggande grönstråket Magistratshagen-Ryttargårdskyrkan som kompensationsåtgärd för träd som kommer att tas ned.

Avtal

Ramavtal

Ramavtal har tecknats år 2015 mellan Stångåstaden AB och Linköpings kommun. Ramavtalet reglerar parternas åtaganden och kostnadsfördelning inom arbetet med detaljplanen och principerna för dess genomförande.

Avtal om fastighetsreglering

Linköpings kommun är ägare till fastigheterna Innerstaden 1:29 och 1:4. Stångåstaden AB är ägare till fastigheten Ellipsen 6. Dessa fastigheter är berörda av fastighetsreglering. Avtal om fastighetsreglering tecknas mellan parterna för genomförande av detaljplanen. Se rubrik Fastighetsbildning nedan.

Köpeavtal

Köpeavtal kommer att tecknas mellan Linköpings kommun och Stångåstaden AB för genomförande av detaljplanen. Köpeavtalet reglerar köp av fastighet 1 och 2, se rubrik Fastighetsbildning nedan. Köpeavtalet innehåller krav på Stångåstaden AB att bygga parkeringsgarage.

De två fastigheterna 3 och 4 enligt rubrik Fastighetsbildning nedan planeras att säljas efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsägare

Fastigheterna Innerstaden 1:4 och 1:29 ägs av Linköpings kommun. Fastigheterna Ellipsen 5 och 6 ägs av Stångåstaden AB. Under planarbetet har tanken varit att tre nya bostadsfastigheter ska bildas inom området samt eventuellt en 3D-fastighet för garage.



Karta. Berörda fastigheter.

Befintliga ledningsrätter samt övriga rättigheter

Skanova har markupplåtelseavtal tecknat 2014-03-01 respektive 2014-03-26 omfattande befintliga och nya teleledningar med tillhörande anordningar på kommunens mark.

U-område, område för allmännyttiga ledningar, finns i dagsläget, se karta nedan. U-området finns kvar i förslaget till ny detaljplan.

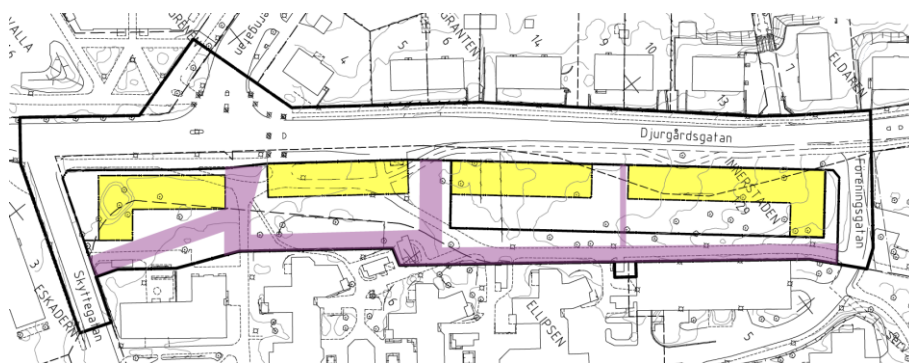


Karta. Befintligt u-område.

Nya ledningsrätter/servitut

Möjlighet att bilda ledningsrätt/servitut anges på plankartan, markerat "u" och avser att området är avsett för underjordiska ledningar. Ny ledningsrätt/servitut möjliggörs också för elledningar som behöver förläggas ovanpå parkeringsgaraget. Området är markerat "(u)" på plankartan.

I Djurgårdsgatan läggs ledningar för bland annat VA (vatten och avlopp) och fjärrvärme. Nya ledningsrätter/servitut bildas för att ledningarna ska få åtkomst till befintlig anslutningspunkt till Stolplyckan.



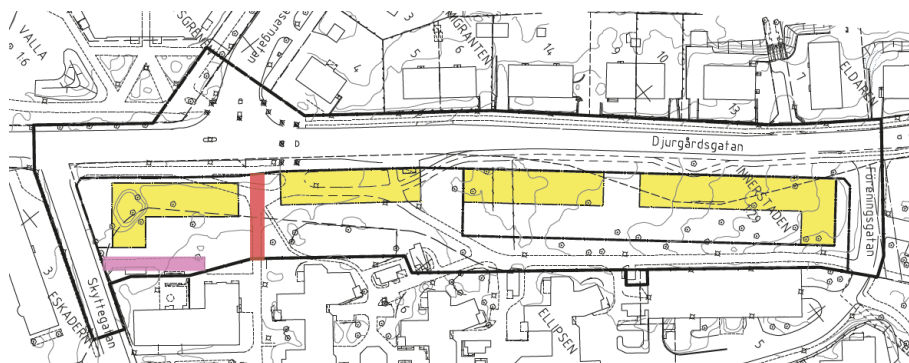
Karta. Områden för allmännyttiga ledningar enligt nya planen är markerat med lila färg.

Ny gemensamhetsanläggning/-ar

Det är lämpligt att bilda en eller flera gemensamhetsanläggning/-ar där respektive fastighet får olika andelstal. Berörda fastigheter är Ellipsen 6 samt fastighet 1-4 enligt rubrik Fastighetsbildning nedan.

Gemensamhetsanläggningen/-arna har dessa tre ingående delar:

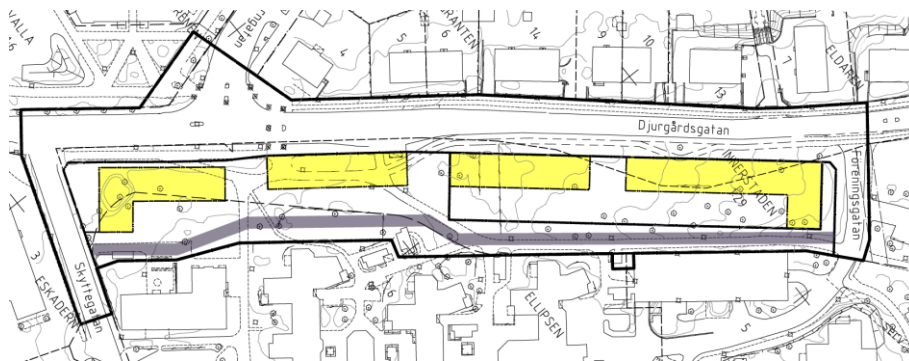
- Del 1 En gång-/cykelväg mellan de två södra fastigheterna till och från befintligt bostadsområde (Stolplyckan). Angöring till befintligt hus (Skyttegatan 1-3).



Karta. Röd linje markerar ungefärligt tänkt läge för gång-/cykelväg samt lila linje angöring till befintligt hus (Skyttegatan 1-3).

- Del 2 En angöringsgata på gårdssidan.

- Del 3 Diken och magasin/regnbädd för fördröjning av dagvatten på gårdssidan.



Karta. Grå linje markerar principiellt tänkt område för angöringsgata. I nära anslutning till gatan kommer dagvattenhantering att ske.



Karta. Orange färg markerar yta för gemensamhetsanläggningen.

Genomförande av ingående delar i gemensamhetsanläggningen genomförs av berörda fastighetsägare. Gemensamhetsanläggningen genomförs efter ansökan om anläggningsförrättning som bekostas av fastighetsägarna.

Fastighetsbildning

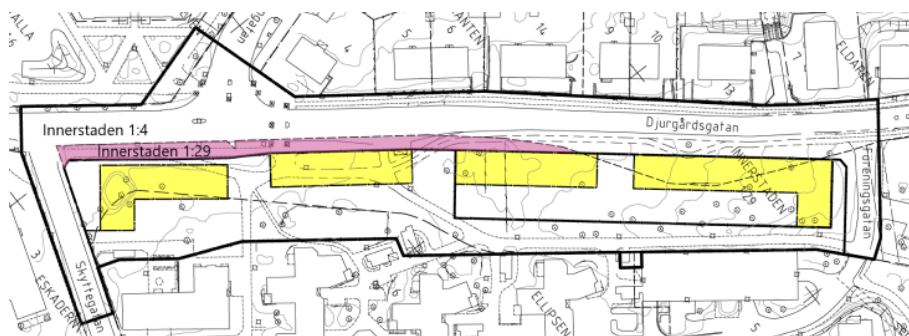
Detaljplanens genomförande leder till att tre nya bostadsfastigheter behöver bildas, samt eventuellt en 3D-fastighet, se karta nedan.

- Fastighet 1 Ett markområde från Innerstaden 1:4, ett markområde från Innerstaden 1:29 och ett markområde från Ellipsen 6 bildar en ny bostadsfastighet.
- Fastighet 2 Ett utrymme av fastigheterna Innerstaden 1:4 och Innerstaden 1:29 bildar en ny 3D-fastighet. 3D-fastigheten utgörs av källarplan för garage.
- Fastighet 3 Ett markområde från Innerstaden 1:29, samt ett markområde från Ellipsen 6 bildar en ny bostadsfastighet.
- Fastighet 4 Ett markområde från Innerstaden 1:29, samt ett markområde från Ellipsen 6 bildar en ny bostadsfastighet.



Karta. Principskiss över de nya fastigheterna. Justeringar kan komma.

Detaljplanens genomförande leder även till att ett långsmalt markområde av Innerstaden 1:29 kommer att nyttjas som gata (GATA). Markområdet överförs från Innerstaden 1:29 till Innerstaden 1:4.



Karta. Marköverföring i rosa färg.

Linköpings kommun ansöker om lantmäteriförrättning för ovanstående åtgärder, förutom för fastighet 2. Stångåstaden AB ansöker om lantmäteriförrättning inför eventuellt bildande av fastighet 2.

Område för transformatorstation, markerat "E" på plankartan berör i fastigheterna Ellipsen 5 och 6. Avtal ska tecknas mellan Tekniska verken Linköping AB och fastighetsägaren för Ellipsen 5 och 6, Stångåstaden AB, för att trygga rättigheten. Tekniska verken i Linköping AB tar initiativ till detta.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Linköpings kommun bekostar upprättande av detaljplanen. Linköpings kommun tar sedan ut kostnaderna vid försäljning av fastigheterna i planområdet.

Kommunala investeringar och kostnader

Tekniska verken i Linköping AB bekostar förbättringsarbeten för deras ledningsnät.

Ledningsflytt orsakat av exploateringen samt utbyggnad av allmän plats bekostas av Linköpings kommun. Linköpings kommun tar sedan ut kostnaderna vid försäljning av fastigheterna i planområdet för de delar som belastar exploateringsbudgeten.

Överföring av mark

Ersättning för överföring av mark från Stångåstaden AB:s fastighet Ellipsen 6 till kommunens fastighet Innerstaden 1:29 regleras i avtal om fastighetsreglering mellan de båda parterna. Överföringar mellan kommunens fastigheter kommer att genomföras utan ersättning.

Fastighetsbildning m.m.

Stångåstaden AB bekostar Lantmäteriets förrättningskostnader för en eventuellt ny 3D-fastighet, se nr 2 under rubriken Fastighetsbildning.

Linköpings kommun bekostar Lantmäteriets övriga förrättningskostnader för fastighetsreglering enligt rubriken Fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggning

Andelstal för de berörda fastigheterna åsätts i samband med att gemensamhetsanläggning bildas.

Berörda av gång-/cykelväg är de två nya södra bostadsfastigheterna och Stolplyckan (Ellipsen 6). Berörd av angöring till befintligt hus (Skyttegatan 1-3) är Ellipsen 6.

Berörda av angöringsgata är de tre nya bostadsfastigheterna.

Berörda av dagvattenhantering är de tre nya bostadsfastigheterna och den eventuella 3D-fastigheten.

Ledningsåtgärder och ledningsrätt

Kommunen bekostar nödvändig flytt av Skanovas och Tekniska verken i Linköping AB:s ledningar enligt gällande markupplåtelseavtal mellan parterna i samband med genomförandet av detaljplanen.

Tekniska verken i Linköping AB ska stå för de förrättningskostnader som uppstår i och med prövning av ledningsrätt/servitut.

Ingen ersättning ska utgå mellan ledningshavare och markägare för nybildande av ledningsrätt/servitut.

Kostnader för eventuella flyttningar eller skydd av Skanovas optoledningar på kvartersmark bekostas av kommande fastighetsägare i samband med exploatering.

Kommunen kommer i avtal att trygga Skanovas rätt att ha kvar ledningarna i avtal vid kommande försäljningar av fastigheterna.

Anslutningsavgifter kommer tas ut enligt gällande taxa.

Ekologiska kompensationsåtgärder

Linköpings kommun bekostar ekologiska kompensationsåtgärder genom exploateringsbudget. Det består dels av kommunens nyplantering av 20-talet fruktträd av olika sorter varav några ädellövträd i närområdet/Magistratshagen. Det består även av kommunens skapande av och placering av fem mulmholkar (konstgjorda hålträd) i det närliggande grönstråket Magistratshagen-Ryttargårdskyrkan. Linköpings kommun bekostar skötseln av träden och mulmholkarna genom driftsbudget.

Bygglov, anmälan och planavgift

Fastighetsägarna står för de kostnader som uppstår i och med bygglovsansökan och bygganmälan.

Ingen planavgift kommer tas ut eftersom detaljplanens kostnader tas av kommunen i samband med bygglov.

Tekniska frågor

Allmän plats, ledningsomläggning och byggnader

Gator på allmän platsmark byggs ut i samband med Tekniska verken i Linköping AB:s ledningsomdragning efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Byggnation av infrastruktur beräknas till perioden Q1 2021 – Q3 2022. Efter att ledningarna har lagts i Djurgårdsgatan och kopplats in rivs de urkopplade ledningarna som är i vägen för byggnation av garage. Därefter kan byggnation av bostäder inklusive garage ske.

Det är trångt att bygga på platsen. Byggnation på första bostadsfastigheten (norra delen) inklusive garage beräknas starta Q4 2022. Inflyttning beräknas starta Q4 2024. De andra två bostadsfastigheterna beräknas ha byggstart Q3 2024 och slutföras Q4 2026. Därefter kan gatan färdigställas, preliminärt Q1 2027.

Träd och planteringar (möbleringszon) på allmän platsmark ska stämmas av med ledningsägare så att framtida åtkomst till befintliga och planerade ledningar säkerställs.

Räddningsväg

Räddningsväg och möjlighet för uppställningsplats för Räddningstjänsten ska vid behov tillgodoses till de nya bostäderna. Detta förutsätter att framkomligheten säkerställs enligt de ytkrav och mått som Räddningstjänsten anger. Ytan ska hållas fri från cykelställ, avfallsbehållare, rabatter, lekredskap och liknande som kan hindra framkomligheten. Räddningsvägen ska märkas ut på platsen. Möjlighet finns att anordna räddningsväg och eventuella uppställningsplatser på gårdssidan.

Teknisk försörjning

Dricks-, spill- och dagvatten

Tekniska verken i Linköping AB ansvarar för det allmänna VA-ledningsnätet och dagvattenledningarna i området och upprättar förbindelsepunkter för dricksvatten, spillvatten och dagvatten till de nya bostadsfastigheterna.

Det passerande allmänna dagvattensystemet genom området är utbyggt i början av 1960-talet. Tekniska verken i Linköping AB planerar att utföra kapacitetshöjande

åtgärder genom att öka dimensionen och anlägga en ny dagvattenledning till ett planerat fördröjningsmagasin i Trädgårdsföreningen.

Dagvattnet på kvartersmark omhändertas lokalt. Åtgärder vidtas på kvartersmark så att den framtida dagvattenavledningen samt föroreningsmängderna från planområdet inte ökar jämfört med dagens befintliga markanvändning. Beroende på gestaltningen av området och behovet av ytor kan olika typer av anläggningar för fördröjning och rening komma att användas. Se vidare Dagvatten, s. 31-33.

De områden som är avsedda för allmänna underjordiska ledningar (så kallade u-områden) kan behöva tas i anspråk för gemensamhetsanläggning (dagvatten och angöringsgata). Det är också möjligt att kombinera område för underjordiska ledningar med område för gemensamhetsanläggning för dagvatten och angöringsgata. Detta förhållningssätt är avstämt med Tekniska verken i Linköping AB och som ställt sig positiva till det.

Fjärrvärme

Ny bebyggelse kan anslutas till Tekniska verken i Linköping AB:s fjärrvärmeledning.

El

Ny bebyggelse kan anslutas till Tekniska verken i Linköping AB:s allmänna elnät inom planområdet.

Opto

Utsikt Bredband AB och Skanova har idag ledningar inom planområdet som går att ansluta till. Kunden kan valfritt välja operatör.

Avfall

Hämtning av avfall sker av Tekniska verken i Linköping AB via angöringsgatan från gårdssidan. Avfallsbehållare och utrymmen för soprum/miljörum placeras enligt gällande regler avseende avstånd och tillgänglighet.

Exploater kommer tillsammans med Tekniska verken i Linköping AB fram till en fungerande avfallslösning.

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts. Byggnader med över fem våningar kräver preliminärt grundläggning med pålar. Vattentät grundläggning av källare behövs för att inte påverka grundvattennivån. Detaljerade geotekniska undersökningar krävs innan byggskedet.

Någon radonmätning har inte gjorts i samband med den geotekniska undersökningen. Radonhalten ska undersökas och redovisas i samband med det tekniska samrådet. Byggnaderna ska grundläggas radonsäkert förutsatt att eventuella framtida mätningar inte påvisar något annat.

Se vidare rubrik Mark och geoteknik s. 17-18.

Behovsbedömning – Behov av miljöbedömning

Samlad behovsbedömning

I enlighet med bestämmelserna i plan- och bygglagen, miljöbalken och förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar ska planer och program som kan antas leda till en betydande miljöpåverkan miljöbedömas. För dessa planer ska bl.a. en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. För detaljplaner ska behovet av en miljöbedömning utredas i det enskilda fallet, en så kallad behovsbedömning.

Som stöd för behovsbedömningen använder kommunen en checklista som ingår som bilaga till behovsbedömningen. Här redovisas i sammanfattande form de slutsatser som dragits i detta arbete.

Påverkan

Detaljplanens genomförande innebär att stadens karaktär kommer att förändras inom planområdet och utmed Djurgårdsgatan. Det innebär att upplevelsen av stadens successivt tillkomna bebyggelsemiljöer förändras. Bebyggelsen ger en tätare gatumiljö med fler bostäder och människor med fler sociala kontaktytor. Detta kan ge en upplevelse av Djurgårdsgatan som en tryggare och mer attraktiv gatumiljö.

Exploateringen kommer att skilja Stolplyckan från gatumiljön. Det innebär att Stolplyckan får ett mer skyddat läge i förhållande till de störningar som trafiken kan medföra. Samtidigt blir Stolplyckan som arkitektonisk upplevelse i staden mindre synlig.

Exploatering på grönytor inom såväl kvartersmark som allmän platsmark innebär negativ påverkan på biologiska värden och i viss mån på rekreationsvärden. Exploatering på obebyggd grönyta innebär också minskning av naturlig infiltration av regnvatten. Detta kräver kapacitetshöjande åtgärder på dagvattensystemet.

Platsen och planen

Detaljplanen omfattar Djurgårdsgatan mellan Skyttegatan och Föreningsgatan samt det grönområde som är beläget intill gatan utmed denna sträcka. Grönområdet har höga biologiska värden knutna till buskage och fruktträd och har också betydelse för naturlig dagvatteninfiltration.

Detaljplanen innebär att grönområdet tas i anspråk för bebyggelse. Planen reglerar att trädplantering ska finnas utmed gatan. Planen innehåller också en yta för Teknisk anläggning med avsikt att ge plats åt ett större fördröjningsmagasin för dagvatten. Avsikten är att med dessa regleringar ge förutsättningar för kompensation av förlorade värden och egenskaper på platsen.

Slutsatser och ställningstagande

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan.

Motivet till ställningstagandet grundas på ovanstående behovsbedömning och den analys som redovisas i bifogad checklista.

Någon miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap. 34 § PBL behöver därför inte upprättas för "Detaljplan för del av Innerstaden 1:29 m.fl."

Behovsbedömningen har upprättats i samband med samrådsförslaget, av Erik Adolfsson, planarkitekt. Därefter har mindre revideringar gjorts vid framtagandet av granskningshandlingen.

Checklista för behovsbedömningen

Denna checklista utgör arbetsunderlag för att bedöma behovet av en miljöbedömning av detaljplanen. Den används även för att avgränsa vilka typer av miljöpåverkan som behöver beskrivas i en eventuell miljökonsekvensbeskrivning. Bedömningarna är preliminära. Ny kunskap som tillförs planarbetet kan innebära att bedömningarna i denna checklista måste omvärderas.

Frågeställning	Kommentarer
Planförslagets påverkan inom och utom planområdet:	
Storlek och fysisk omfattning	
Omfattning och förening med andra projekt	Detaljplanen omfattar Djurgårdsgatan på sträckan Skyttegatan - Föreningsgatan samt markområdet mellan Stolplyckan och Djurgårdsgatan. En exploatering och ombyggnad av gatan är en del av en översiktlig ambition att låta Linköpings innerstad växa.
Utnyttjande av mark, vatten och andra resurser <i>Biologisk mångfald, djurliv, växtliv, mark, vatten, luft, klimatfaktorer, materiella tillgångar, landskap, bebyggelse, form- och kulturlämningar och annat kulturarv, rekreation, transporter, energiförbrukning m.m.</i>	Exploatering medför att ett grönområde tas i anspråk för bebyggelse. Grönområdet har höga naturvärden och ett visst rekreativsvärde. Grönområdet är dock bullerstört och oskyddat och används inte direkt för rekreation. I områdets närhet finns flera stora parkområden med goda förutsättningar för rekreation. Det centrala läget och närheten till gatan gör att byggnation kan motiveras, eftersom det har stor betydelse för den översiktliga ambitionen om att skapa en större och tätare innerstad.
Alstrande av avfall	Tillkommande hushållsavfall.
Alstrande av föroreningar och störningar <i>Utsläpp till luft och vatten, buller, vibrationer, allergi, elektromagnetiska fält, skyddsavstånd m.m.</i>	Inga åtgärder föreslås som medför alstrande av störningar/föroreningar. En tätare bebyggelsestruktur längs en gata med relativt mycket trafik innebär att fler människor kan komma att utsättas för buller och luftföroreningar. Dagvattenutredning har genomförts för att säkerställa att planens genomförande inte ska påverka recipienten.
Effekternas omfattning <i>Geografiskt område och befolkningens storlek, särskilt om nationsgräns överskrids</i>	Konsekvenser bedöms främst vara knutna till närmiljön.
Effekternas sannolikhet, frekvens, varaktighet och avhjälpbarhet	Ej aktuellt
Risker för olyckor med konsekvenser för människors hälsa eller miljö	
Människors hälsa eller miljö	Inga risker har identifierats.

Påverkans totaleffekt	
Effekternas betydelse och komplexitet. <i>Beakta särskilt allmänhetens behov av information.</i>	Det grönområde som tas i anspråk innebär ur vissa aspekter en förlust. Detaljplanen är en del av en övergripande stadsutveckling för att vidga innerstadens utbud och tillgången på bostäder utan att stora markområden tas i anspråk.
Planområdets och omgivningens betydelse och sårbarhet	
Markens, vattnets och andra resurserns förekomst, kvalitet och förnyelseförmåga i området	Planområdet omfattar ett mindre grönområde med höga naturvärden.
Nuvarande markanvändning <i>Den befintliga miljöns (inom och utom planområdet) känslighet med särskild uppmärksamhet på tätbefolkade områden</i>	Planområdet omfattar dels Djurgårdsgatan som redan är planlagd för gatuändamål, samt ett grönområde mellan gatan och bostadsområdet Stolplyckan. Grönområdet är idag stört av trafikbuller, men har höga naturvärden knutna till äldre fruktträd.
Överskridna miljökvalitetsnormer <i>Områden där MKN överskrids eller riskerar att överskridas</i>	Utifrån beräknade trafikmängder och bebyggelsestruktur bedöms att MKN för luft och partiklar inte överskrids till följd av planens genomförande. Värdena för recipienten för dagvatten bedöms inte få försämrade värden.
Kulturarv <i>Historiskt, kulturellt eller arkeologiskt betydelsefulla områden</i>	Något arkeologiskt behov har inte konstaterats. I anslutning till planområdet finns bebyggelse med kulturhistoriska värden. Det intilliggande bostadsområdet Stolplyckan har ett kulturhistoriskt värde. Även de f.d. kasernbyggnaderna och trädgårdsstaden på västra sidan om gatan har värden. Områdena på gatans östra sida kommer att bli mindre synliga från Djurgårdsgatan när ny bebyggelse tillkommer. Det finns släpp mellan den nya bebyggelsen för att möjliggöra siktlinjer. Förhållandena mellan västra och östra sidan kommer att förändras när gatan byggs om och ny bebyggelse tillkommer. Gaturummet kommer att bli mer definierat än det är idag med bebyggelse på båda sidor, vilket kan vara positivt.
Särdrag i naturen <i>Större opåverkade områden, våtmarker, kustområden, bergs- och skogsområden</i>	Ej aktuellt
Skyddade områden <i>Riksintressen (3 och 4 kap. MB) Nationalparker, natur- och kulturresevat, biotopskydd, strandskydd, Natura 2000 m.fl. (7 kap. MB)</i>	Programområdet ligger inom influensområdet runt Linköpings flygplats som är av riksintresse för kommunikationer. Detaljplanen påverkar inte riksintresset.
Planens karaktäristiska egenskaper	
Ange förutsättningarna för verksamheter och åtgärder avseende:	Ej aktuellt

<i>Plats för, slag av, storlek på, drift av samt resurser till. Särskilt om planen kan medge verksamheter enligt bilaga 1 MKB-förordningen och sannolikheten för att sådana i så fall etableras.</i>	
Har betydelse för andra planers och programs miljöpåverkan <i>Kommande DP (genom etappvis utbyggnad, kumulativa effekter m.m.) ÖP/FÖP, Avfallsplan, Energiförsörjningsplan, Riktlinjer för bostadsförsörjning, Länstransportplan m.fl.</i>	Detaljplanens genomförande innebär att staden får en tätare struktur där transportbehovet minskar och den tekniska infrastrukturen kan utnyttjas effektivt. Detaljplanen stödjer översiktliga ambitioner om en tätare och större innerstad i Linköping.
Har betydelse för integreringen av miljöaspekter/miljömål <i>Nationella, regionala, och kommunala mål</i>	Detaljplanen innebär att attraktiva bostadsmiljöer kan tillskapas och att transportbehov kan minimeras. Totalt sett innebär detta att uppfyllelsen av flera miljömål underlättas från kommunal till nationell nivå. Förlorade naturvärden kan ha betydelse för miljömål om biologisk mångfald.
Innebär miljöproblem som är relevanta för planen självt <i>Utnyttjar planen möjligheterna att minska befintliga och egna miljöproblem? Används marken på bästa sätt ur miljöhänseende?</i>	En avvägning har skett mellan fördelar med att ta marken i anspråk för bebyggelse för i första hand bostäder och att bevara grönområdet. Detaljplanen innebär att staden kan utvecklas i ett centralt läge, vilket innebär ett effektivt mark- och resursutnyttjande. Samtidigt innebär detaljplanen att höga naturvärden går förlorade.
Har betydelse för möjligheterna att genomföra EG:s miljölagstiftning <i>Vattendirektivet</i>	Med tillräckliga åtgärder för dagvattenfördröjning ska detaljplanen inte påverka möjligheterna att följa vattendirektivet.

Övrigt

Referenser

Utredningar för detaljplan

Bebyggelseförslag, Tengbom, 2019.

Dagvattenutredning Innerstaden 1:29 och Ellipsen m fl, Linköpings kommun, Ramböll, daterad 2019-01-24 samt Flödes- och föroreningsberäkningar Innerstaden 1:29, PM inför granskning av detaljplan, Ramböll, daterad 2020-01-20.

Geoteknisk undersökning samt miljöprovtagning avseende förekomst av föroreningar, Tekniska verken AB samt Suez, daterad 2016-02-16.

Helikopterbuller Linköpings Universitets sjukhus, WSP, daterad 2011-03-22.

Illustration dagvattenhantering på kvartersmark, Tengbom, daterad 2019-08-28.

Kulturmiljöutredning, Innerstaden 1:29 inför detaljplanprövning, Linköpings kommun, Tyréns, daterad 2018-09-28.

Naturvärdesinventering vid Stolplyckan, Linköping, Fennicus Natur, 2016.

PM – riskbedömning avseende transporter med farligt gods, Tyréns, daterad 2019-06-03.

Trafikbullerutredning, Soundcon AB, daterad 2018-08-22.

Trafik PM för Djurgårdsgatan, Miljö och samhällsbyggnadsförvaltningen, daterad 2015-11-30.

Kommunala handlingar och riktlinjer

Arkitekturprogram för Linköpings innerstad, antagen av kommunfullmäktige 2017.

Linköpings mötesplatser – innerstadens parker och torg, antagen av kommunfullmäktige 2019.

Utvecklingsplan för Linköpings innerstad, antagen av kommunfullmäktige 2016.

Översiktsplan för staden Linköping, antagen av kommunfullmäktige 2010.

Parkering för ett rikare stadsliv, antagen av samhällsbyggnadsnämnden 2012.

Parkering och planering i bygglov, antagen av samhällsbyggnadsnämnden 2012.

Dagvattenpolicy, antagen av kommunfullmäktige 2017.

Medverkande tjänstemän

Ylva Bengtsson, planarkitekt: Projektledare för planprocessen - granskningsskedet, Plankontoret

Erik Adolfsson, planarkitekt: Projektledare för planprocessen - samrådsskedet, Plankontoret

Anna Lilliehjort, exploateringsingenjör: Projektledare för exploateringsprojektet, Plankontoret

Peter Rexfalk, projektledare, Stadsmiljökontoret

I arbetet har även fler tjänstemän från Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen deltagit.

Planhandlingarna har granskats av Erik Adolfsson, planarkitekt, Plankontoret.

Plankarta:

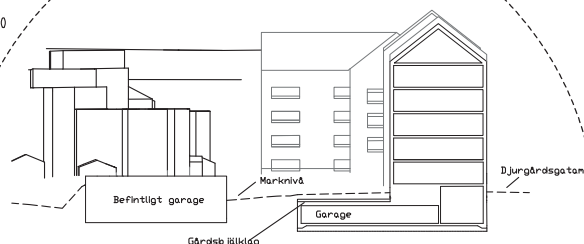
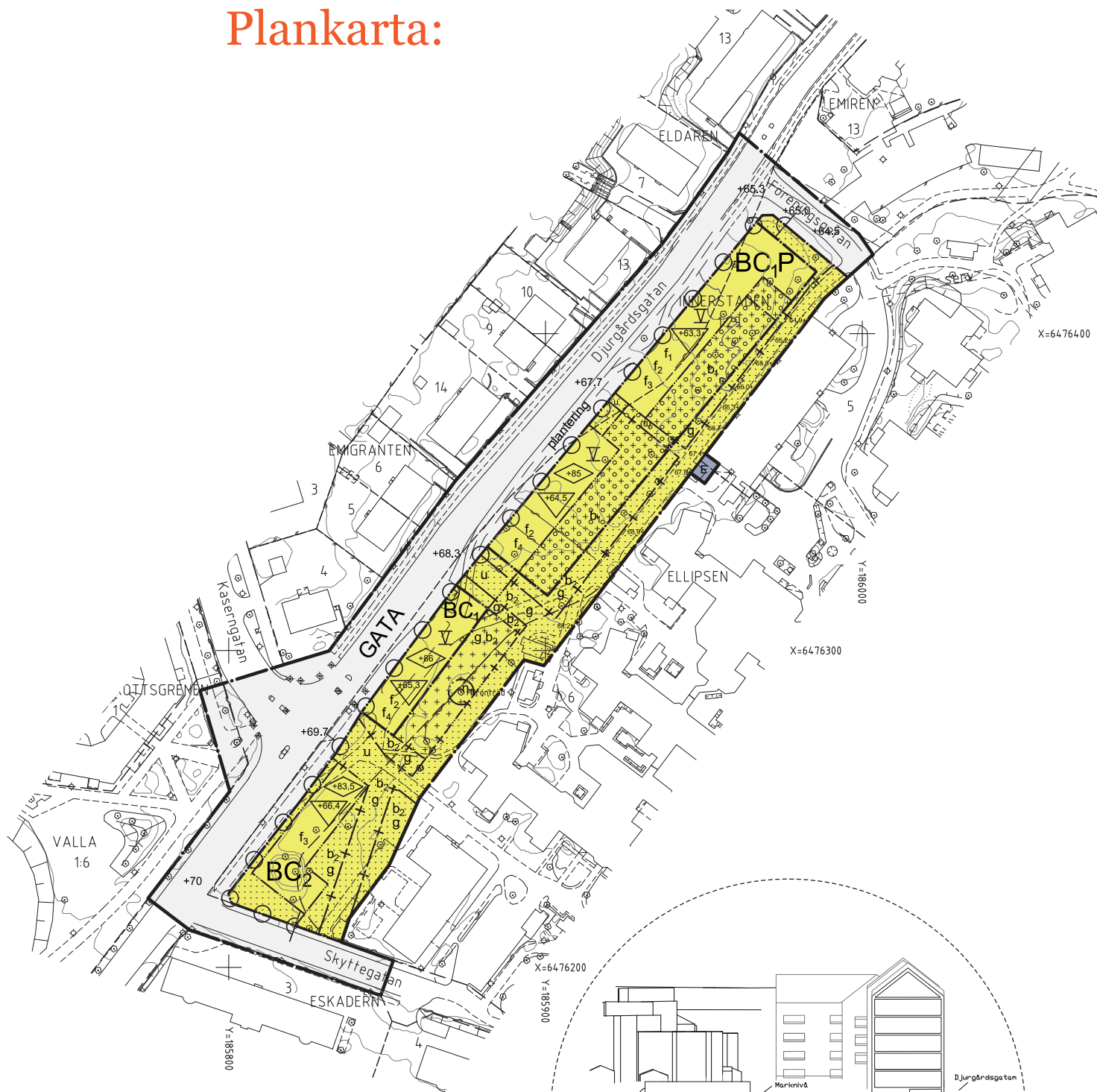


ILLUSTRATION - principskiss som åskådliggör gårdsbjälklagets höjd i förhållande till omgivande marknivå. Snitt genom den nordligaste byggrätten sedd från norr till söder.

Garaget ska höjdmässigt anpassas till platsen så att gårdsbjälklagets ovansida kommer i nivå med eller under intilliggande befintligt marknivå. Anpassning ska också ske till angivna befintliga marknivåer utmed den östra plangränsen. Syftet är att bjälklagets ovansida inte ska sticka upp ovan omgivande mark.

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

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns (gäller fram till planområdesgräns)
	Användningsgräns och administrativ gräns
	Egenskapsgräns och administrativ gräns

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

GATA	Gata
-------------	------

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

BC₁	Bostäder och centrum. Centrum endast i bottenvåningen.
BC₂	Bostäder och centrum. Centrum endast i bottenvåningen. Minst 50 kvm av bottenvåningen ska utgöra centrumändamål.
BC₁P	Bostäder, centrum, parkering. Centrum endast i bottenvåningen. Minst 50 kvm av bottenvåningen per egenskapsområde med byggrätt ska utgöra centrumändamål. Parkering under mark.
E	Transformatorstation

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

+ 0,00	Föreskriven höjd över nollplanet (PBL 4 kap. 5§ punkt 2 och 8§ punkt 2)
plantering	Trädplantering ska finnas utmed Djurgårdsgatans östra sida. Mark i anslutning till träden får inte hårdgöras. (PBL 4 kap. 5§ punkt 2 och 8§ punkt 2)

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

	Byggnad får inte uppföras (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)
	Gården får byggas under med parkeringsgarage. Komplementbyggnader får uppföras med största sammanlagda byggnadsarea om 60 kvm. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)
	Marken får med undantag av komplementbyggnader inte förses med byggnad, största sammanlagda byggnadsarea 30 kvm. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)

Mark och vegetation

+ 0,00	Föreskriven höjd över nollplanet (PBL 4 kap. 10§)
n₁	Träd får inte fällas annat än av säkerhetsmässiga eller naturvårdsskäl. (PBL 4 kap. 10§)

Utfart, stängsel

	Körbar in-/utfart får inte anordnas (PBL 4 kap. 9§)
--	---

Placering

Mot Djurgårdsgatan ska byggnad placeras 0,5 meter från användningsgräns eller i egenskapslinje där sådan anges. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

Planbestämmelser:

Byggnaders höjder och utformning



Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)



Högsta antal våningar. Entrésolplan och loft, oavsett storlek, räknas som våning. Indragen takvåning räknas som våning. Källare med synlig sockel upp till 1,2 meter får anordnas utöver angivet högsta antal våningar. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)

Utskjutande balkonger får inte anordnas mot Djurgårdsgatan. Burspråk mot Djurgårdsgatan får anordnas på våningsplan ovanför bottenvåningen och får skjuta ut maximalt 0,6 m från fasad. På gavlarna vinkelrätt mot Djurgårdsgatan samt på fasad mot Föreningsgatan och Skyttegatan får burspråk skjuta ut maximalt 0,6 m från fasad och balkonger skjuta ut maximalt 1,4 meter. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

Huvudentréer ska placeras mot gata. Entrédörrar får ej ha en dörrslagning över allmän platsmark. Entréer görs genomgående från gata till gård där så är möjligt. Port och ramp till parkeringsgarage ska integreras i huvudbyggnad. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

Största taklutning 38 grader. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)

För lägenheter större än 35 kvm BTA ska minst hälften av bostadsrummen vara vänd mot gård/ljuddämpad sida. (PBL 4 kap. 16§)

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,5 meter (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)

f_1

Byggnadsvolymens sockel och höjd ska avspejla och följa gatans lutning och ha minst tre trappande byggnadshöjder. Mellan varje byggnadsdel ska det skilja minst 0,5 meter i höjd. Högsta byggnadshöjd för den norra delen + 82 meter över nollplanet och för den södra delen + 84 meter över nollplanet. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

f_2

Varje trapphusenhet ska uppfattas som en självständig byggnad. Utformningen ska variera mellan trapphusenheterna. Bottenvåningen ska utformas så att den är tydlig i förhållande till fasaden i övrigt. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

f_3

Minst 100 kvm av bottenvåningen ska ha en våningshöjd om minst 3,6 meter (avser avståndet mellan golvplanen i över varandra liggande våningar). I denna del ska bottenvåningens golvplan ansluta till gatans nivå och fasaden ska ha fönsteröppningar som ger insyn från gatan. För bottenvåningens resterande del får sockel mot Djurgårdsgatan ej överstiga 1,2 meter, avser avståndet mellan bottenvåningens golvplan och marknivå mot gatan. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

f_4

Minst 50 kvm av bottenvåningen ska ha en våningshöjd om minst 3,6 meter (avser avståndet mellan golvplanen i över varandra liggande våningar). I denna del ska bottenvåningens golvplan ansluta till gatans nivå och fasaden ska ha fönsteröppningar som ger insyn från gatan. För bottenvåningens resterande del får sockel mot Djurgårdsgatan ej överstiga 1,2 meter, avser avståndet mellan bottenvåningens golvplan och marknivå mot gatan. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

Byggnadsteknik



Lägsta nivå för dränerande ingrepp i meter över nollplanet. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

b_1

Gårdsbjälklaget ska vara planterbart. Minst 30 % av arean ska ha minst 0,5 meter jorddjup. Balkonger och skärmtak över entrédörr får skjuta ut över området. Garaget ska höjdmässigt anpassas till platsen och till föreskrivna markhöjder utmed plangäns så att gårdsbjälklagets ovalsida kommer i nivå eller under intilliggande befintliga marknivåer, se illustration. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

b_2

Minst 600 kvadratmeter av marken på gårdssidan får inte hårdgöras. (PBL 4 kap. 16§ 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. 7§)

Genomförandetid

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

Markreservat för allmännyttigt ändamål

u

Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. (PBL 4 kap. 6§)

(u)

Marken ovanför bjälklaget ska vara tillgänglig för allmännyttiga ledningar. (PBL 4 kap. 6§)

Markreservat för gemensamhetsanläggning

g

Område som reserveras för att ge utrymme för gemensamhetsanläggning. (PBL 4 kap. 18§ första stycket)

Ändrad lovplikt

Marklov krävs för fällning av träd markerade med n_t . (PBL 4 kap. 15§)

Upplysningar

Slutlig bedömning av byggnadernas form-, färg- och materialverkan (8 kap 1§, pkt 2, PBL 2010:900) kommer ske inom ramen för bygglovsprövningen.

Dagvatten fördröjs och renas inom planområdet, vilket föranleder bestämmelser om att mark inte får hårdgöras.

Grundläggning under angiven nivå för lägsta dränerande ingrepp förutsätter grundkonstruktion som ej påverkar grundvattennivån.

Bostäder utmed Djurgårdsgatan utsätts för trafikbuller, vilket föranleder bestämmelse om disposition av bostadsrum i enlighet med "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader".

Med trapphusenhet avses den enhet som utgörs av ett trapphus och de lägenheter som betjänas av trapphuset.

Detaljplanen är upprättad med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900).



Kontaktuppgifter

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

