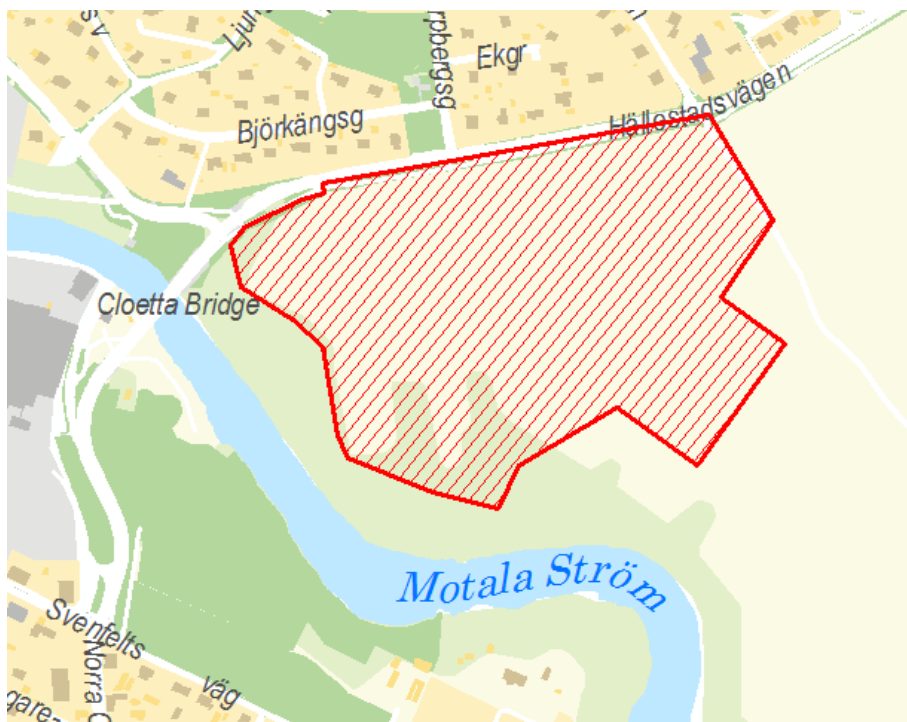


# Detaljplan i Ljungsbro för Fastighet Björkö 3:31 m.fl.

## Planbeskrivning & behovsbedömning



## Samrådshandling



2017-12-06  
Sbn 2015-644

# 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 <http://boverket.se/sv/samhallsplanering/kommunalplanering/detaljplanering/>

## Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek Ax i skala 1:1000
- Planbeskrivning och behovsbedömning (detta dokument)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Planhandlingarna finns tillgängliga på Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, Drottninggatan 45 och på Medborgarkontoret City på stadsbiblioteket under samråds-/granskningsskedet. Handlingarna finns dessutom på kommunens webbplats [www.linkoping.se/detaljplanering](http://www.linkoping.se/detaljplanering). Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av PUL (Personuppgiftslagen).

Vid frågor kontakta miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, 013-20 64 00.

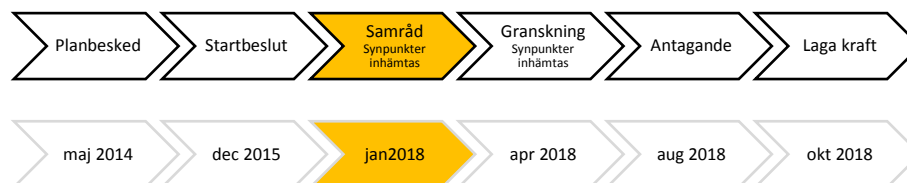
Skriftliga synpunkter på detaljplanen under samråds- och granskningsskedet lämnas till Samhällsbyggnadsnämnden diarium, 581 81 Linköping eller [samhallsbyggnadsnamnden@linkoping.se](mailto:samhallsbyggnadsnamnden@linkoping.se).

## Detaljplaneprocess och tidplan

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 med utökat förfarande.

Planen befinner sig i samrådskedet.

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång.



# Sammanfattning

Detaljplanen innehåller förslag till bostadsbebyggelse, cirka 160 stycken småhus i form av par-, radhus och villor i 2 våningsplan. Detaljplanen medger även flerbostadshus i 3-4 våningar längs med Hällestadsvägen. Planen möjliggör byggandet av en förskola med kapacitet för 140 barn likaså.

Detaljplanen stämmer väl med översiktsplanen för Ljungsbro och Berg från 2015.

Detaljplanen är också förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken. Någon betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå som en följd av planen.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i miljöbalkens 6 kap 11§, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4).

Plankontoret

Liridon Tetaj

Planarkitekt/projektledare

# Innehåll

|   |    |   |    |
|---|----|---|----|
| Sammanfattning.....                                   | 3  | Organisatoriska frågor .....                                    | 16 |
| Inledning .....                                       | 5  | Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser .....               | 17 |
| Bakgrund .....  | 5  | Ekonomiska frågor.....  | 20 |
| Planens syfte och mål.....                            | 5  | Behovsbedömning – Behov av miljöbedömning.....                  | 21 |
| Plandata .....  | 5  | Vad är en behovsbedömning? Vad är betydande miljöpåverkan? .... | 21 |
| Tidigare ställningstaganden .....                     | 6  | Slutsats och ställningstagande ..                               | 21 |
| Översiktliga planer .....                             | 6  | Miljöchecklista - grund till behovsbedömningen.....             | 22 |
| Detaljplaner, områdesbestämmelser etc. ....           | 6  | Fortsatt arbete.....  | 26 |
| Kommunala beslut i övrigt .....                       | 6  | Övrigt.....   | 27 |
| Riksintressen.....                                    | 6  | Referenser .....  | 27 |
| Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken ..... | 6  | Medverkande tjänstemän .....                                    | 27 |
| Förordnanden etc.....                                 | 7  | Plankarta .....   | 28 |
| Detaljplanens innebörd .....                          | 7  | Planbestämmelser .....  | 29 |
| Bebyggelse .....                                      | 7  |   |    |
| Naturmiljö .....                                      | 10 |   |    |
| Vattenområden.....                                    | 11 |   |    |
| Kulturmiljö och arkeologi.....                        | 11 |   |    |
| Offentlig och social service .....                    | 11 |   |    |
| Sociala aspekter.....                                 | 11 |   |    |
| Gator och trafik .....                                | 12 |   |    |
| Miljö- och riskfaktorer .....                         | 13 |   |    |
| Teknisk försörjning .....                             | 14 |   |    |
| Fortsatt arbete .....                                 | 15 |   |    |
| Genomförande av detaljplanen .....                    | 16 |   |    |

# Inledning

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

## Bakgrund

*Ljungsbro, med sitt vackra läge nära Roxen, Motala ström och Göta kanal ger området en stark ställning som utvecklingsort med hög attraktivitet. I Ljungsbro finns möjligheten att bo i en mindre stad men samtidigt ha nära till Linköpings utbud vad gäller arbetsplatser, utbildning, kultur och kommunikationer.*

*2015 antogs översiktsplanen för Ljungsbro och Berg vars intentioner dels varit att tillvara ta attraktiva bostadslägen. Planförslaget för detaljplanen omfattar en utbyggnad med cirka 160 småhus i form av småhus vilket stämmer väl överens med översiktsplanens intentioner.*

*Planområdet utgörs i synnerhet av fastigheterna Björkö 3:31 och del av Kungsbro 1:759, men med inverkan på fastigheterna Björkö 3:105 och Björkö 3:10. Genom ett samarbete fastighetsägarna emellan vill de utveckla fastigheterna enligt översiktsplanens riktlinjer med småhus samt en förskola.*

## Planens syfte och mål

Planens syfte är att pröva lämpligheten för utbyggnad av Ljungsbro samhälle genom att tillskapa cirka 160 småhus i form av radhus, villor och parhus i ett attraktivt läge öster om Motala ström och söder om Hällestadsvägen. Utformningen av planförslaget grundar sig på Ljungsbro tidiga historia som trädgårdsstad. Planen möjliggör även utrymme för en ny förskola med kapacitet för cirka 140 barn.

Inom planområdet finns det fortfarande kvar avtryck med anknytning till Cloettas verksamhet i området. Detta avtryck är en äppelodling som planen avser bevara och förädla.

Planområdet är beläget öster om Motalaström. I dagsläget är åtkomsten och kontakten begränsad till Motalaström från planområdet. Planen avser därför att tillgängliggöra strömmen för Ljungsbro invånare och skapa ett rekreationsområde i ett attraktivt läge.

Målet med detaljplanen är att den ska bidra till Ljungsbro vidare utveckling som ort.

## Plandata

Planområdet är beläget i Ljungsbro ca 200 meter öster om Cloettas chokladfabrik och söder om Hällestadsvägen. Planen avgränsas endast av Hällestadsvägen i norr, sedan finns en mindre grusbelagd väg som leder till 4h gården öster om planområdet. Området är ca 9 ha stort. Fastigheten Björkö 3:31 ägs av Familjen Erichsen AB medan Kungsbro 1:759 ägs av en privat fastighetsägare. I planen berörs även del av Björkö 3:105 och Björkö 3:10.

# Tidigare ställningstaganden

## Översiktliga planer

Aktuellt område omfattas av *Översiktsplan för Ljungsbro och Berg 2015* och är markerat som B1 och C1 i översiktsplanen. B1 benämns som ett område beläget intill dramatisk natur. Äppellunden som inryms inom fastigheten Björkö 3:31 betraktas som karaktärsskapande attribut för hela planområdet. Översiktsplanen medger en blandad bebyggelse där möjlighet till tätare bostadskvarter finns. Genom smala gaturum med hus tätt motgatan samt detaljrik arkitektur kan småstadskarakter skapas.

C1 är en större fastighet som medger småhusområde i ett rekreationsnära läge. Området ger förutsättningar för en storskaligare utveckling av bostäder på norra sidan.

## Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplanen avviker inte från översiktsplanens intentioner.

## Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

Björkö 3:31 och Kungsbro 1:759 omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse. I norr angränsar planområdet till ett bostadsområde som omfattas av detaljplan daterat från 1940-talet.

## Kommunala beslut i övrigt

Området omfattas i övrigt inte av några kommunala beslut.

## Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

## 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.

### 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 förebygga eller åtgärda miljöproblem. Det finns idag normer för buller, luft och vattenkvalitet.

Detaljplanen är förenligt med 3, 4 och 5 kapitel miljöbalken.

## Förordnanden etc.

Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap 18 c § miljöbalken. Det särskilda skäl som åberopas finns under punkt 6. enligt 7 kap 18 c § det vill säga att området som upphävandet avser behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Kopplingen till Motala ström saknas inom planområdet i dagsläget för allmänheten vilket detaljplanen avser till att bidra med. Detta är även en av planens huvudsakliga intentioner.

Upphävandet av strandskyddet föreslås ske med c:a 40 meter. Marken mot strömmen utgörs av en slänt som planen tar i beaktande. Att upphäva strandskyddet med 40 meter innebär ingen risk vare sig för växt- och djurlivets livsvillkor, eller risk för skred, samtidigt som upphävandet tryggar och stärker allmänhetens tillgång till Motala ström. Marken mellan släntrönet och tomterna kommer att planläggas som "NATUR". [Planbestämmelsen syftar till att tillgängliggöra kopplingen till Motala ström för allmänheten genom att kommunen blir huvudman för platsen \(PBL 4 kap. 7 §\)](#)

# Detaljplanens innebörd

## Bebyggelse

### Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag ingen befintlig bebyggelse. Planområdet består delvis av jordbruksmark samt en före detta äppelodling. Norr om planområdet finns det bebyggelse i form av friliggande hus som omfattas av en detaljplan från 1940-talet. Cirka 300 meter sydost om planområdet ligger 4h gården med förskola och dess övriga verksamhet.

### Ny bebyggelse

Planen medger småhus i form av villor, rad- och parhus i 2 våningar men även flerfamiljshus mot Hällestadsvägen i 3-4 våningar. Inga tomter kommer att placeras inom ett avstånd på 10 meter från släntrönet mot Motalaström. Detta med hänsyn till skredrisken.

Den västra delen av planområdet karakteriseras av rad-och parhus med möjlighet till två flerfamiljshus i norr. I den östra delen av planområdet kommer i likhet med den västra sidan finnas rad-och parhus, flerfamiljshus. I den här delen kommer även förskolan att lokaliseras som enda service i området. Äganderätter kommer att dominera som upplåtelseform med möjlighet till bostadsrätter i flerfamiljshusen.



*Bilden är från Biskopshagen i Växjö som ligger till grund för bebyggelsens inspiration inom planområdet. Bebyggelsen som kommer att omge äppellunden föreslås efterlikna bebyggelsen i Biskopshagen.*

## Utformning och gestaltning

Stadsbyggnadsidén som står till grund för planområdets utformning är trädgårdsstaden fast i en modernare tolkning. Bebyggelsen inom området ska uttrycka stadsmässighet genom sin täthet och placering mot gatan. Om trädgårdsstaden historiskt förespråkade stora trädgårdar för varje tomt, är tanken istället mindre tomter men stora gemensamma grönområden som även utgör mötesplatser i området.



*Bilden är en illustration över planområdet. Enklaverna i söder kommer att arbetas om eftersamråd. Detta med anledning att lösa utbyggnaden av vatten- och avlopp på ett bra sätt.*

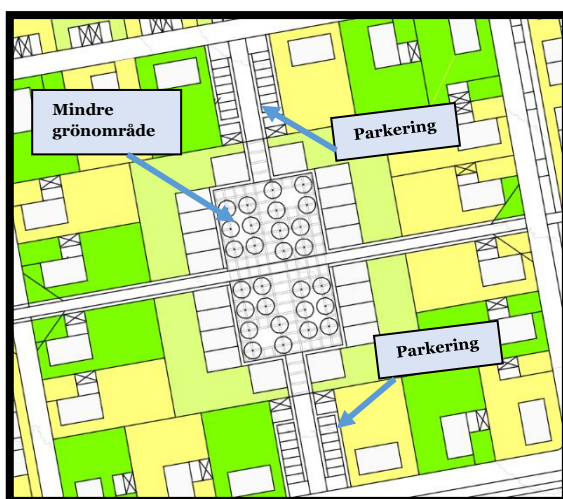
En viktig aspekt som planen ämnar att tillvarata är Cloettas prägel på Ljungsbro som ska få komma till uttryck i områdets utformning. Det handlar dels om lindalléerna som är karakteristiska för Ljungsbro samt bevarandet av äppelodlingen som har en



direkt koppling till Cloettas verksamhet. Detta är egenskaper som ska tillvaratas och inrättas i den nya miljön. Äppellunden föreslås således planläggas som "PARK" med möjlighet att anordna lekplats. **Planbestämmelsen syftar till att trygga åtkomsten till fruktodlingen för allmänheten. (PBL 4 kap. 7 §)**

I planförslaget är 4 olika bostadstypologier framträdande. Det är Rad- par- och friliggande hus i två plan som föreslås bli den mest dominanta bebyggelsestyp i området. Utrymme för enstaka flerbostadshus i 4 plan finns i norr längs med Hällestadsvägen. Bostäderna kommer ha bestämmelsen "B". **Planbestämmelsen syftar till att visa vart det bostäderna får byggas. Som komplement reglerar planen bebyggelsen omfattning och placering (PBL 4 kap. 5 § punkt 3 och 16 §).**

I norra delen av planområdet längs med Hällestadsvägen föreslås typologin parhus i två plan. Planområdets östra och västra del föreslås också att bli parhus. Planområdets mitt innehar två olika hustypologier. Dels radhus som omger äppellunden, men även friliggande hus. De friliggandehusen kommer få uppföras i tvåplan med entréer mot gatan. De friliggande tomterna kommer i sin tur att omge en yta som består av mindre radhus. Radhusen omger ett grönområde som föreslås tillsammans med parkeringsplatser och miljöhus ingå i en gemensamhetsanläggning som sköts av en samfällighetsförening som bildas för det ändamålet.



*Bilden visar grönområdet som omges av små radhus.*

*Parkeringarna för radhusen är också utpekade i bilden och är placerade norr respektive söder om det lilla grönområdet.*



*Inspiration till det lilla grönområdets utformning. Torget omges av radhus. Innehållet i torget kan variera, antingen innehåller den mjuka inslag i form av grönska, eller hårdare inslag i form av varierande markbelägg.*

I södra delen av planområdet föreslås 3 enklaver som är friare i formspråk jämfört med den väl definierade strukturen som råder i övriga inom planområdet. Motivet till den friare formen beror på att en mjuk övergång ska åstadkommas från det exploaterade området till landskapet som tar form därefter. Bebyggelsen som föreslås inom enklaverna är en blandning mellan parhus och radhus. Även här föreslås två våningar. Enklavernas form är i detta skede ännu inte fastlagda. En omdaning av enklavernas placering och utformning kommer att ske efter samråd. Omdaningen beror på en anpassning av bebyggelsen till framtida va-ledningar i området. Gatorna och grönskan inom enklaverna kommer vara samfällda.

Inom planområdet ska nya lindar planteras och bilda en enkelradig allé längt med lokalgatan i planområdet. Den rektangulära formen av äppellunden ska tillvaratas och ramas in av bostäder.

## Tillgänglighet

Området ska projekteras och utföras med en nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

## Naturmiljö

### Natur, park och rekreation

Planområdet omges av natur i alla riktningar förutom norrut mot Hällestadsvägen. Väster om planområdet finns Motala ström och ett grönområde som består av ett rikt djur- och växtliv. Det finns stor potential att tillgängliggöra platsen som ämnas att göras inom ramen av den här detaljplanen. För att åstadkomma detta behöver strandskyddet upphävas med c:a 40 meter. Marken mellan släntkrönet och den tänkta bebyggelsen kommer att planläggas som allmänplatsmark och inneha bestämmelsen "NATUR" (PBL 4 kap. 7 §).

Planen ämnar att bygga vidare på befintliga element som äppellunden inom området. Det finns en historisk koppling mellan äppellunden och Cloetta som kommer få komma till uttryck i området. Den befintliga äppellunden kommer att bevaras och

förädlas. Äppellunden kommer att planläggas som allmänplatsmark med bestämmelsen "PARK" (PBL 4 kap. 7 §). Möjligheten att tillskapa platser för lek finns likaså inom äppellunden.

I planområdets östra del kommer förskolan att lokaliseras. Förskoletomten planläggs som kvartersmark med bestämmelsen "S" (PBL 4 kap. 7 §). Sydöst om förskoletomten ska ett avstånd på 50 meter planläggas som "SKYDD" för att säkerställa observationsavståndet från djurhållningsverksamheten som bedrivs på grannfastigheten. **Planbestämmelsen syftar till att skydda framtida förskola och bostäder från störningar som kan uppkomma från djurhållningen som bedrivs på grannfastigheten. (PBL 4 kap. 12 § punkt 2).**

## Mark och geoteknik

Från ravinens släntrön höjer sig marken från +52 meter till +63 i områdets nordöstra del. Inom området för planerad bebyggelse består jorden, under ca 0,2 meter mullhaltiglera av torrskorpelera ned till ca 2 meters djup under markytan. Under torrskorpan följer mäktiga avlagringar av silt och finsand. I slänten ner mot strömmen består de övre jordlagren silt och finsand vilket är erosionskänsligt. Uppfyllnader i storleken 0,5 meter (räknat från dagens marknivåer) kan utföras utan restriktioner med avseende på stabiliteten.

Området är från geoteknisk synpunkt, lämpligt för småhus i 1 – 1,5 plan. En kompletterande geoteknisk undersökning kommer att genomföras för att undersöka möjligheten till högre bebyggelse inom området.

## Vattenområden

Planen bedöms inte ha någon påverkan på vattenområden. En dagvattenutredning pågår parallellt med samråd.

## Kulturmiljö och arkeologi

Detaljplanen berör inte några utlysta kulturmiljöer eller några fornlämningar. Trots det genomfördes en kulturhistorisk utredning med koppling till äppellunden. Syftet var att undersöka och förtydliga den historiska kopplingen mellan Cloetta och äppelodlingen. Utredningen visades tydliga historiska kopplingar där äppellunden tidigare utgjort en viktig del i Cloettas verksamhet. Cloetta har historiskt varit en viktig aktör Ljungsbro framväxt därför ges äppellunden stort utrymme i planen.

## Offentlig och social service

Planområdet innefattar offentligservice i form av en förskola med plats för 140 barn. Kommersiell service kommer inte finns inom ramen av den här detaljplanen. Ljungsbro serviceutbud ligger c:a 1 km från planområdet.

## Sociala aspekter

### Jämställdhet och mångfald

En planering med många grönytor i närheten av bostäder och säkra gång- och cykelvägar som underlättar kopplingen mellan olika målpunkter såväl inom närområdet som övriga delar av Ljungsbro är en viktig aspekt i att skapa en hållbar stadsdel.

### Barnperspektivet

Planområdet omges av grönska med potential för rekreation för barnen. Äppellunden kommer utgöra en viktig målpunkt för barnen där utrymme kommer att finnas för

lek. I anslutning till planområdet finns även andra rekreationsområden som närheten till Motala ström och djurhållningen som bedrivs på 4h-gården.

## Trygghet

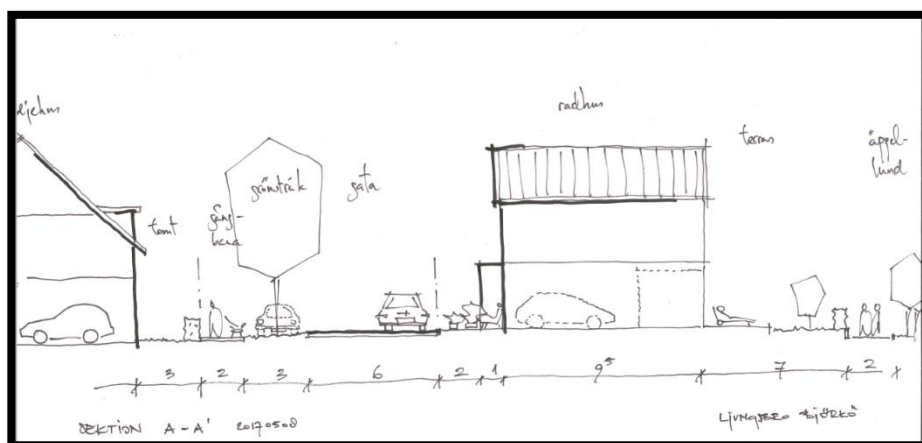
För att skapa trygga och trivsamma miljöer inom planområdet bör särskild vikt läggas vid utformning av belysning så att områden där människor rör sig och vistas blir attraktiva, tillgängliga och trygga.

## Gator och trafik

### Gatunät och biltrafik

Planområdet kommer att förses med gator som på plankartan innehar bestämmelsen "LOKALAGATA" (PBL 4 kap. 5 § punkt 2). Tillfarten till planområdet förslås ske på två platser längs med Hällestadsvägen. Området byggs upp kring en uppsamlingsgata till vilket övriga gator är kopplade till. Den genomgående gatan utformas för att ge plats åt en gångväg samt trädplanteringar som är karakteristiskt för Ljungsbro. Planförslaget ger utrymme till 6 meter breda lokalgator och kommer användas av cyklister likaså.

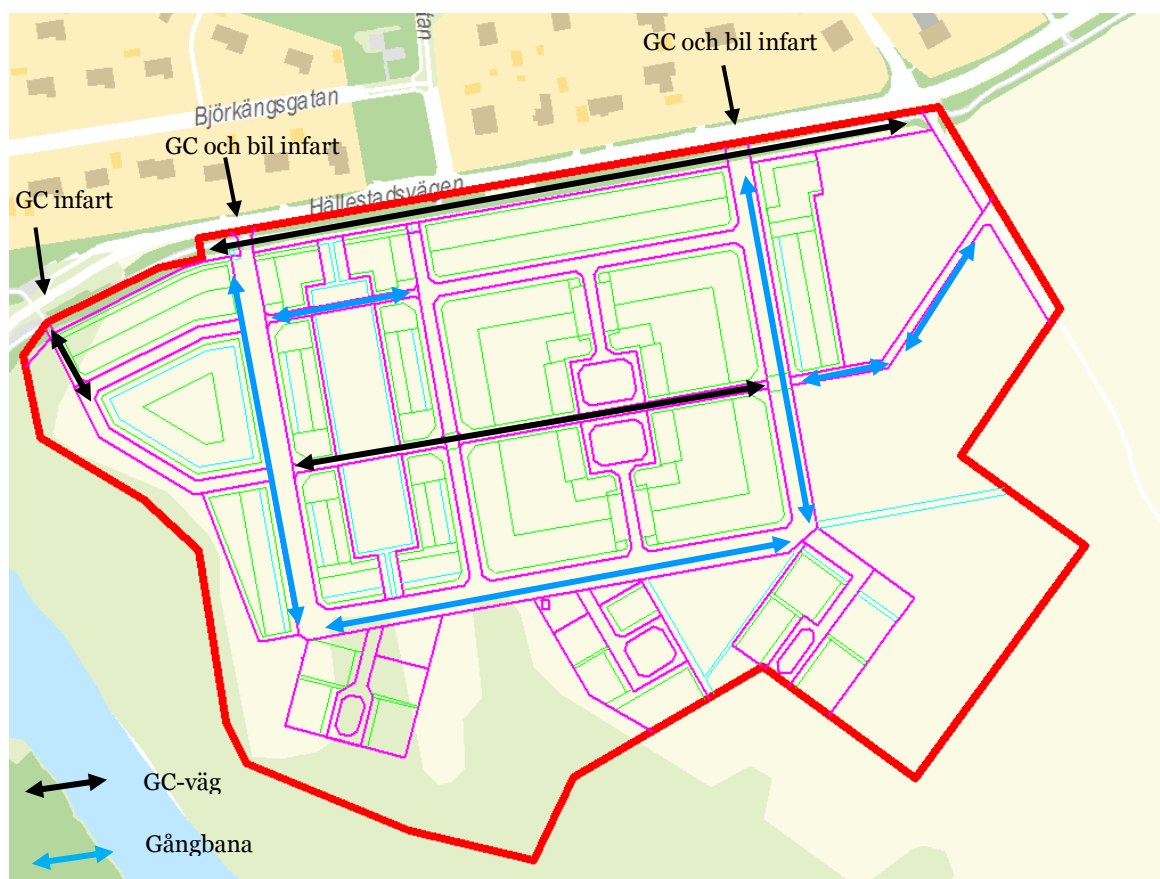
Området har god tillgång och närhet till busshållplatserna som finns på Hällestadsvägen. Buss 521 trafikerar Hällestadsvägen med slutstation Linköpings resecentrum (via Ljungsbro och Vreta Kloster). Turtätheten är bra med avgångar var 30 minut på morgonen. Mot eftermiddagen avtar frekvensen och övergår till en avgång i timmen.



Möjlig utformning av uppsamlingsgata, med trädplantering mellan körbana och gångbana.

### Gång- och cykeltrafik

Längs Hällestadsvägen finns en befintlig gång- och cykelväg (gc-väg). Cykelstråken inom planområdet kopplas genom det befintliga cykelstråket längs Hällestadsvägen. För att sammankoppla olika målpunkter inom planområdet anläggs en gång- och cykelväg "GC-VÄG" (PBL 4 kap. 5 § punkt 2). Cyklister får uppehålla sig på lokalgatan likaså då gatan är ämnat att rymma blandade trafikslag. För gående inom området erbjuds gångvägar som är två meter breda och avskiljs från lokalgatan med trädplanteringar.



Bilden illustrerar strukturen inom planområdet samt vilka trafikslag som har företräde på specifika gator. De svarta linjerna illustrerar gc-vägarna i området. De blåa pilarna illustrerar den del av lokalgatan som utgör gångbana. På övriga gator råder blandning mellan de olika trafikslagen.

## Parkering och angöring

Området består i stort sett av småhusbebyggelse som ska tillgodose bil- och cykelparkeringen inom de egna fastigheterna. Parkeringarna för de södra enklaverna och radhusen som omger den mindre parken i östra delen av planområdet löser sina parkeringar genom gemensamhetsanläggningar för parkeringsändamål.

Förskolans parkeringsbehov ska täckas inom ramarna för det som anges i kommunens parkeringspolicy. Det avser totalt ca 30 bilparkeringar och 32 cykelparkeringar.

| Förskola       | Parkeringstal                             |                    | BTA (m <sup>2</sup> ) | Behov     |
|----------------|---|--------------------|-----------------------|-----------|
|                | Antal platser per 1000 m <sup>2</sup> BTA |                    |                       |           |
| Cykelparkering | 5,5                                       | personal           | 1920                  | 10        |
|                | 11,5                                      | föräldrar och barn | 1920                  | 22        |
| <b>Summa</b>   |   |                    |                       | <b>32</b> |
| Bilparkering   | 9   | personal           | 1920                  | 17        |
|                | 7   | föräldrar          | 1920                  | 13        |
| <b>Summa</b>   |   |                    |                       | <b>30</b> |

## 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 miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram.

I grannfastigheten sydöst om planområdet bedriver 4H-gården sin verksamhet och djurhållning. Den planerade bebyggelsen i öster som angränsar till fastigheten där djurhållningen bedrivs kan påverkas av spridningen av allergener. Enligt kommunens miljö- och riskfaktorer bör ett 50 meters observationsavstånd finnas mellan bebyggelse platser där djur vistas.

Planområdet utgörs av en ravin i väst mot Motala ström. Tomternas placering ämnar följa de riktlinjer som geotekniska undersökningen utvisat och inte placeras inom ett avstånd på närmare 10 meter från släntkrönet med hänsyn till skredrisk.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Befintliga allmänna va-ledningar finns utbyggda i Hällestadsvägen norr om planområdet. Förbindelsepunkt för va-ledning och dagvatten finns också på Hällestadsvägen. Framtida utbyggnad av allmänna va-ledningsnätet kopplas från befintlig förbindelsepunkt och förläggs under gatumarken vidare in till planområdet. Utifrån de topografiska förhållandena i området avleds spillvattnet med självfall till allmänna spill- och dagvattenledningar. I södra delen av planområdet så föreslås en höjning av marken med 0,5 meter för att lösa självfall av spillvattnet. VA-lösningen kommer att undersökas i samband med förprojektering av allmän platsmark (utförs innan detaljplanens granskningsskede).

### Dagvatten

Planen innebär en ökning av tak- och hårdgjorda ytor. Åtgärder som förespråkas av Linköpings kommun är främst LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) där lokalt omhändertagande sker inom fastigheten eller kvartersmarken. En dagvattenutredning pågår och kommer stå till grund för hur området ska regleras på bästa sätt utifrån dagvattensynpunkt. Motala ström är recipient för dagvattnet inom planområdet. Även miljö kvalitetsnormen för vatten kommer att undersökas närmare i samband med dagvattenutredningen.

### Fjärrvärme/fjärrkyla

Området erbjuds fjärrvärme med en ledning som finns längsmed Hällestadsvägen förlagt inom allmän platsmark.

### El

Allmänna elledningar finns i anslutning till planområdet. Fastigheterna inom planområdet kan anslutas till Tekniska Verken i Linköping Nät AB. I detaljplanen finns utlagt ett område för en transformatorstation som planläggs som kvartersmark för tekniska anläggningar och betecknas med ett "E". **Planbestämmelsen E syftar till att möjliggöra för en transformatorstation som ska betjäna området. (PBL 4 kap. 5 § punkt 3).** Transformatorstationens placering inom planområdet är i detta skede ännu inte fastlagd. Efter samrådet kommer transformatorstationen omlokaliseras till ett mer centralt läge inom planområdet. Elkablar förläggs inom den allmänna platsmarken. En befintlig ledning sträcker sig idag över planområdet mellan Malfors och Nykvarns kraftstationer. Ledningen kommer också att förläggas inom den allmänna platsmarken.

### Tele och opto

Tele- och optokablar förläggs inom den allmänna platsmarken.

## Avfall

Bostadsfastigheterna sköter sophanteringens enskilt och tömning av sopkärl sker vid fastighetsgräns. För enklaverna i södradeln av planområdet och radhusen som omger den mindre parken i östra delen anordnas gemensamma utrymmen för sophantering. För bostäderna inom samfälligheten runt den mindre parken anordnas också gemensamma utrymmen för sophantering längs lokalgatan.

## Fortsatt arbete

- Dagvattenutredning
- Kompletterande geoteknisk undersökning
- Förprojektering av allmän plats (gator och parker)

# 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.

Observera att tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

|                        |   |
|------------------------|---|
| Samråd                 | Vintern 2017/2018                             |
| Granskning             | Våren/sommaren 2018                           |
| Antagande              | Hösten 2018                                   |
| Laga kraft, tidigast   | Årsskiftet 2018/2019                          |
| Utbyggnad gator        | 2019-2022 (beror på eventuell etappindelning) |
| Utbyggnad kvartersmark | 2020-2023 (beror på eventuell etappindelning) |

### 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 (gator, gång-/cykelvägar, parker, naturområden med mera) inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats enligt detaljplanen samt ansvarar för drift och underhåll av dessa områden.

#### Kvartersmark

Varje exploatör och/eller fastighetsägare ansvarar för detaljplanens genomförande inom sin kvartersmark genom att respektive fastighet utformas och bebyggs enligt detaljplanen.



Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för och bekostar allt ledningsarbete inom kvartersmark som ligger efter förbindelsepunkt respektive servisanslutning.

Fastighetsägaren/exploatören ska anmäla till respektive huvudman om anslutning av vatten och avlopp, el, tele etcetera när anslutning är aktuell.

### **Teknisk försörjning**

Respektive ledningsägare till de allmänna ledningarna ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till leveranspunkten för respektive fastighet, se vidare under "Teknisk försörjning" ovan.

#### Huvudman för respektive nät är följande:

Vatten och avlopp: Tekniska Verken

Dagvatten: Tekniska Verken

Fjärrvärme: Tekniska Verken

El: Tekniska Verken

Opto/Tele: ??

## **Avtal**

### **Ramavtal**

Mellan Linköpings kommun och ägarna till fastigheterna Björkö 3:31 och Kungsbro 1:759 (nedan gemensamt kallade "exploatörerna") har ett ramavtal tecknats under våren 2016.

Ramtalets syfte är att reglera förutsättningarna och kostnaderna prövning av ny detaljplan för bostadsbebyggelse.

### **Exploateringsavtal**

Mellan Linköpings kommun och exploatörerna ska ett exploateringsavtal tecknas innan detaljplanen antas. Avtalet ska vara framförhandlat innan detaljplanens granskningsskede.

Exploateringsavtalet kommer att reglera genomförandet av detaljplanen så som fastighetsbildningsåtgärder, kostnader för utbyggnad av infrastruktur (exploateringsbidrag), med mera. Se ytterligare beskrivning av kostnader under "Ekonomiska frågor" nedan.

### **Övriga avtal**

Ett avtal bör tecknas med ägaren till fastigheten Björkö 3:105 gällande marköverföring/fastighetsreglering av den del av fastigheten Björkö 3:105 som läggs ut som allmän plats, "Skydd". Frågan ska utredas vidare efter samråd.

## **Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser**

### **Fastighetsägare**

Inom planområdet finns fyra fastigheter:

- Björkö 3:10, ägare Linköpings kommun (ett mindre område mot Hällestadvägen i norra delen av planområdet).
- Björkö 3:105, privatägd (ett område i östra delen av planområdet som läggs ut som allmän plats, "Skydd").
- Björkö 3:31, ägare Familjen Erichsen AB, den ena av två exploatörer (västra delen av planområdet).

- Kungsbro 1:759, privatägd, den andra av två exploatörer (östra delen av planområdet).



Bilden visar de berörda fastigheterna inom planområdet. Inom blåskrafferade yta berörs del av Björkö 3:105. Inom rödskrafferad yta berörs del av Björkö 3:10.

## Fastighetsrättsliga konsekvenser och fastighetsbildning

### Fastighetsregleringar och avstyckningar

Inom planområdet kommer olika fastighetsregleringar och avstyckningar att ske:

#### Fastighetsbildning för allmän plats:

- Björkö 3:31 och Kungsbro 1:759: All mark som i detaljplanen läggs ut som allmän plats ska överföras till angränsande kommunägd fastighet (fastigheten Björkö 3:10). Villkor för marköverföringen regleras i kommande exploateringsavtal.
- Björkö 3:105: Den mark som läggs ut som allmän plats, "Skydd" ska överföras till angränsande kommunalägd fastighet (fastigheten Björkö 3:10).

Fastighetsregleringen kan komma att ske i två steg (överföring till exploatörens fastighet, därefter till kommunen). Frågan ska utredas vidare efter samråd och en överenskommelse med fastighetsägaren till Björkö 3:105 bör träffas innan detaljplanens granskningsskede.

#### Fastighetsbildning för kvartersmark:

- Björkö 3:31 och Kungsbro 1:759: Fastighetsbildning inom kvartersmarken sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Åtgärder som enbart berör en enskild fastighet, till exempel avstyckning, kan endast sökas av den fastighetsägaren.

Åtgärder som berör två eller flera fastighetsägare, till exempel fastighetsreglering, kan sökas av någon av de berörda fastighetsägarna med en överenskommelse mellan parterna som grund för ansökan.

Hur fastighetsbildningen inom kvartersmarken kommer att se ut beror på till exempel etappindelning och val av upplåtelseform.

- Fastighetsbildning för förskoletomten (på plankartan betecknad "S") kommer att regleras i kommande exploateringsavtal.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Det finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

Nya gemensamhetsanläggningar ska bildas där det uppkommer behov av samverkan mellan olika fastigheter, till exempel gällande parkeringslösningar inom kvartersmark och för kvartersgator.

### **Rättigheter**

Inom planområdet finns följande officialrättigheter (rättigheter bildade i lantmäteriförrättning):

- Servitut avseende väg (aktbeteckning 05-VRE-584.1), belastar fastigheten Björkö 3:31, till förmån för fastigheten Kungsbro 1:759.
- Servitut avseende gångväg, väg (aktbeteckning 0580-91/21.1), belastar fastigheten Björkö 3:31, till förmån för fastigheten Björkö 3:67 (kommunalägd fastighet).
- Servitut avseende väg (aktbeteckning 0580K-98/96.1), belastar fastigheten Kungsbro 1:759, till förmån för fastigheten Björkö 3:105

Samtliga ovan nämnda servitut bedöms kunnas tas bort i och med utbyggnad och markregleringar enligt den nya detaljplanen.

- Ledningsrätt avseende vatten och avlopp (aktbeteckning 0580K-114/03.1), belastar fastigheten Kungsbro 1:759, till förmån för Tekniska Verken i Linköping AB. Ledningsrätten ligger längs med Hällestadvägen och bedöms inte påverkas av utbyggnaden enligt den nya detaljplanen.

Inom planområdet finns följande avtalsservitut och nyttjanderätter

- Nyttjanderätt avseende tele (aktbeteckning 88/6896), belastar fastigheten Björkö 3:31, till förmån för TeliaSonera Skanova Access AB. Ledningen är belägen längs med Hällestadvägen och bedöms inte påverkas av utbyggnad enligt den nya detaljplanen.
- Avtalsservitut avseende ledning (aktbeteckning 05-IM3-74/10552.1), belastar fastigheten Björkö 3:31, till förmån för fastigheterna Glyttinge 3:12 med flera (ägare: Tekniska Verken i Linköping AB)
- Avtalsservitut avseende ledning m m (aktbeteckning 05-IM3-86/1351.1), belastar fastigheten Kungsbro 1:759, till förmån för fastigheterna Glyttinge 3:12 med flera (ägare: Tekniska Verken i Linköping AB)

Eventuell påverkan på ledningar som berörs av ovan nämnde avtalsservitut ska utredas i det fortsatta planarbetet.

Det går en kraftledning (luftledning) som korsar planområdet i den västra delen. Ledningen ägs av Tekniska Verken i Linköping AB och förbinder två kraftstationer. Ledningen kommer att behöva flyttas och förläggas i lokalgatan i samband med utbyggnad av planområdet

# Ekonomiska frågor

## Planekonomi

Plankostnader regleras i avtal (ramavtal tecknat mellan kommunen och exploatörerna under våren 2016)

## Exploateringsekonomi och exploateringsavtal

Exploatörerna (fastighetsägarna till fastigheten Björkö 3:31 och till fastigheten Kungsbro 1:759) svarar för alla kostnader för byggnation av kvartersmark för bostäder inom planområdet.

Kostnader för utbyggnad av allmän plats inom planområdet (lokalgata, gång-/cykelväg, park med mera) ska bekostas av exploatörerna genom exploateringsbidrag, detta regleras i kommande exploateringsavtal.

Kostnads kalkyl för utbyggnad av allmän plats och exploaterings kalkyl kommer att tas fram inför detaljplanens granskningskede

## Driftskostnader

Drift och underhåll av allmänna platser och anläggningar (gator, parker med mera) inom detaljplanen bekostas med skattemedel.

## Ersättningar för marköverföringar (fastighetsregleringar)

Ersättningar för fastighetsregleringar ska i bestämmas genom överenskommelse mellan berörda parter.

I de fall överenskommelse inte kan uppnås kan lantmäterimyndigheten besluta om ersättning.

## Anslutningsavgifter, ledningsflytt

Anläggnings- och anslutningsavgifter för vatten och avlopp, fjärrvärme, el etcetera ska betalas av fastighetsägarna enligt gällande taxor.

Om någon ledning behöver flyttas för att möjliggöra planerad byggnation inom planområdet ska exploatören svara för samtliga kostnader.

Flytt av luftledning i västra delen av planområdet (ska grävas ner i ny lokalgata) bekostas av exploatören.

Exploatören ska samråda med samtliga berörda ledningsägare inom och angränsande till planområdet för att säkerställa hur ledningarna påverkas av byggnation inom planområdet.

## Bygglov, anmälan och planavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

Ingen planavgift tas ut då plankostnaden regleras via avtal (ramavtal).

# Behovsbedömning – Behov av miljöbedömning

## Vad är en behovsbedömning? Vad är betydande miljöpåverkan?

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

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

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

## Slutsats och ställningstagande

Delar av planområdet och dess omgivning hyser höga naturvärden. De områden med höga naturvärden inom planområdet är planlagda som "Natur" och kommer förbli orörda. Grönskan längs med strömfåran utgörs likaså av höga naturvärden. Den delen inryms inte i detaljplaneområdet. Marken mellan Motala ström och bebyggelsen utgörs av en slänt. Planen har tagit det i beaktande och vidhåller ett respektavstånd på 10 meter mellan släntkrönet och tomterna. Bebyggelsen kommer att belasta marken vilket ger upphov till skredrisk om bebyggelsen kommer för nära släntkrönet.

Planen avser tillskapa ett nytt bostadsområde med huvudsakligen småhusbebyggelse i 2 plan. Omgivningen och det befintliga inom planområdet har spelat en viktig roll i detaljplanens utformning.

En del av planområdet består av jordbruksmark som tas i anspråk för bebyggelse. Det innebär att marken inte kommer kunna brukas efter planens genomförande. Planområdet gränsar till Björkö 3:105 där 4-H gården bedriver sin verksamhet. 4-H gården bedriver djurhållning som en del i deras verksamhet där hästar betar inom fastigheten Björkö 3:105. Stallet ligger c:a 300 meter från planområdet vilket inte utgör några bekymmer för detaljplanen, men en del av betesmarken angränsar till planområdet vilket innebär att ett observationsavstånd på 50 meter krävs. Exploatörerna och fastighetsägaren av Björkö 3:105 har i detta fall inlett förhandlingar där utbyte av mark kan vara en möjlighet, eller att exploatörerna köper upp mark som utgör 50 meters observationsavstånd. 4-H gårdens verksamhet kommer beröras av detaljplanen.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i miljöbalkens 6 kap 11§, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4). Motivet till

ställningstagandet grundas på ovanstående beskrivning, den analys som redovisas i miljöchecklistan samt aktuellt underlagsmaterial, se rubrik Referenser.

Någon miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas för "Detaljplan för Björkö 3:31 m.fl."

## Miljöchecklista - grund till behovsbedömningen

Miljöchecklistan nedan utgör ett underlag för en samlad bedömning av den inverkan som detaljplanens genomförande medför på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser. Bedömningen ska också visa om lokaliseringen är lämplig med hänsyn till faktorer i omgivningen. Observera att bedömningarna är preliminära och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen.

### Orientering

Detaljplanen föreslår byggnation av c:a 150 småhusbebyggelse i form av rad- parhus och friliggande bostäder i maximalt 2 våningar. Planen ger även möjlighet till 3 flerbostadshus samt en förskola.

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

### 1. Markanvändning och markförhållanden

|                       |  |   |  |   |   |  |
|-----------------------|--|---|--|---|---|--|
| <b>Markanvändning</b> | Del av marken utgöts idag av fruktodling (äppellunden)/betesmark och en del är jordbruksmark.                    | Äppellunden har en tydlig avgränsning vilket kommer att bevaras. Den tilltänkta bebyggelsen kommer omsluta äppellunden. Platsen ska fortfarande karaktäriseras av fruktodlingar och vara tillgängligt för allmänheten i form av en park.<br><br>Jordbruksmarken som utgör en del av planområdet kommer inte finnas kvar efter planens genomförande. |  |   | - |  |
| <b>Geologi</b>        | Marken är lämplig att bygga på. Dock måste hänsyn tas till skredrisken som finns i anslutning till Motala ström. | Genom att marken bebyggs sker en belastning på marken jämfört med tidigare när marken var obebyggt. Planen anpassar bebyggelsens lokalisering till platser som inte innebär risk för skredrisk.   |  |   | - |  |
| <b>Förorenad mark</b> | Ingen förorenad mark inom planområdet  | Ingen påverkan efter detaljplanens genomförande.  |  | o |   |  |

## 2. Vatten

|                                       |                             |   |  |   |  |  |
|---------------------------------------|-----------------------------|---|--|---|--|--|
| <b>Yt- och grundvatten</b>            | Dagvattenutredning inväntas | - |  | o |  |  |
| <b>Dagvatten</b>                      | Dagvattenutredning inväntas | - |  | o |  |  |
| <b>Miljö kvalitetsnorm för vatten</b> | Dagvattenutredning inväntas | - |  | o |  |  |

## 3. Luft

|                                     |  |  |  |   |   |  |
|-------------------------------------|--|--|--|---|---|--|
| <b>Luft</b>                         | Området är obebyggd i dagsläget.   | Med genomförandet av detaljplanen innebär det nya bostäder och fler bilar i området vilket kan påverka luften. |  |   | - |  |
| <b>Miljö kvalitetsnorm för luft</b> | Luften är så pass ren att det inte medför någon skada på människor, djur, växter och kulturvärden. | Luften bedöms inte försämrats som skadar människor, djur, växter och kulturvärden.                             |  | o |   |  |

## 4. Skyddade områden

|   |  |  |   |   |   |  |
|---|--|--|---|---|---|--|
| <b>Riksintressen</b>                        | Berörs ej av detaljplanen  | -  |   | o |   |  |
| <b>Områdesskydd vatten, natur och arter</b> | Strömfåran i anslutning till planområdet är hem för många djur- och växterarter. Planområdet södra del utgörs av en delslänt som hyser höga naturvärden och är ett hem till ett antal rödlistade arter. Äppellunden hyser också arter som är rödlistade. Många av träden inom äppellunden utgörs av hålträd som bidrar till den biologiska mångfalden. | Grönskan i anslutning till Motala ström ligger utanför detaljplanen. Södra delen som utgörs av en delslänt kommer inte att bebyggas då risken för skred är stor. De rödlistade arterna inom äppellunden och andra nyckelelement som utgör värde för biologisk mångfald kommer delvis att påverkas av detaljplanen. |   |   | - |  |
| <b>Områdesskydd kultur</b>                  | Inom planområdet finns äppellunden som varit en viktig del i Cloettas verksamhet.  | Delar av området kommer att tas i anspråk för bebyggelse. Äppellunden kommer inte vara kvar i sin nuvarande utbredning men till stor del att bevaras och utvecklas. Den kommer ge det nya området karaktär.  | + |   |   |  |

## 5. Naturvärden och biologisk mångfald

|                   |  |   |  |  |   |  |
|-------------------|--|---|--|--|---|--|
| <b>Naturmiljö</b> | Naturmiljön i södra delen av planområdet innehar höga naturvärden. Inom området som utgör fruktodlingen finns det påtagliga naturvärden. | Detaljplanen är utformat med hänsyn till naturmiljön i södra delen av planområdet, vilket förblir obebyggt. Fruktodlingen kommer att behållas obebyggt och utvecklas till en park för allmänheten, vilket innebär |  |  | - |  |
|-------------------|--|---|--|--|---|--|

|   |  |  |   |  |   |  |
|---|--|--|---|--|---|--|
|   |  | ingrepp som kan påverka naturmiljön  |   |  |   |  |
| <b>Djurliv, rödlistade och unika arter</b>      | De flesta arterna som är rödlistade finns i södra delen av planområdet, men även i äppellunden förekommer dem i form av tickor och lavar. Inom äppellunden har även violettekantad guldvinge påträffats. | De flesta rödlistade arterna är belägna längs med strömfåran som inte inryms i detaljplanen. De rödlistade arter som påträffats i södra delen av planområdet kommer inte påverkas av detaljplanen. Däremot kommer de rödlistade arterna inom äppellunden att påverkas. |   |  | - |  |
| <b>Grönstruktur, rekreation och friluftsliv</b> | Området är privat ägd utan större rekreativvärden. Kontakten till Motala ström från planområdet är också begränsad.  | Genom detaljplanen skapas fler ytor för rekreation samt en bättre koppling till Motala ström.  | + |  |   |  |

## 6. Kulturvärden och arkeologi

|   |   |  |   |   |  |  |
|---|---|--|---|---|--|--|
| <b>Historiskt och kulturellt betydelsefulla områden eller byggnader</b> | Äppellunden utgör en viktig historisk och kulturell koppling till Cloetta. En antikvarisk förundersökning har gjorts som påvisar det. Även en trädinventering har genomförts för att undersöka trädens vitalitet inom äppellunden. Det som kan betraktas negativt är att inte hela äppellunden kan skyddas.<br><br>Landskapsbilden i området kommer att tas i beaktande i planutformningen. | Inom ramen för detaljplanen har hänsyn tagit till det utredningarna konstaterat. Hänsyn har tagit till äppellundens utbredning samt enstaka träd som fortfarande innehar en god vitalitet. Plan områdets karaktär har därför anpassats och grundar sig på äppellunden.<br><br>Bebyggelsen kommer placeras på ett sätt som inte hämmar möjligheten för utblickar över landskapet. | + |   |  |  |
| <b>Fornlämningar</b>  | Berörs ej av detaljplanen   | -  |   | 0 |  |  |

## 7. Klimat och naturresurser

|                                       |   |  |  |   |   |  |
|---------------------------------------|---|--|--|---|---|--|
| <b>Klimat och klimatförändringar</b>  | Berörs ej av detaljplanen   | -  |  | 0 |   |  |
| <b>Naturresurser</b>                  | Berörs ej av detaljplanen   | -  |  |   |   |  |
| <b>Energi, transporter och avfall</b> | Det förekommer ingen energiförbrukning i området i dagsläget. Inga transporter och inget avfall förekommer i området. | Planen åsyftar att skapa bostäder och en förskola. Detta innebär att energikonsumtion skapas och kommer även att alstra transporter och avfall inom planområdet. |  |   | - |  |

## 8. Risker och störningar för människa och miljö



|  |   |  |  |   |  |  |
|--|---|--|--|---|--|--|
| <b>Buller</b>  | Planområdet är inte bebyggt. Det förekommer således inget buller. | När området väl är bebyggt kommer det att alstra mer trafik som kommer medföra marginella buller värden men inget som kommer överstiga de angivna värdena i bullerförordningen.  |  | 0 |  |  |
| <b>Miljö kvalitetsnorm för buller</b>                        | Ej aktuellt för dagens markanvändning.                            | Planens verkställande kommer att alstra mer trafik på Hällestadvägen. Trots det kommer bullervärdena inte överstiga de angivna värdena i bullerförordningen.   |  | 0 |  |  |
| <b>Övriga störningar för människa och miljö</b>              | 4H-gårdens verksamhet påverkas av planen.                         | Marken som exploatörerna är intresserade att köpa med syfte att tillskapa 50 meters observationsavstånd från djurhållningen som bedrivs på 4H-gården innebär att djuren inte kommer kunna beta på den marken framöver. |  | 0 |  |  |
| <b>Transport av farligt gods på väg och järnväg</b>          | Ej aktuellt   | -  |  | 0 |  |  |
| <b>Risk från verksamhet och flyg för människor och miljö</b> | Ej aktuellt   | -  |  | 0 |  |  |

## 9. Planen

| Planen   | Ja/Nej | Kommentar |
|--|--------|-----------|
| <b>Medger planen förutsättningar för verksamheter och åtgärder med tillstånd eller liknande?</b> | Nej    |           |
| <b>Har planen betydelse för andra planers och programs miljöpåverkan?</b>                        | Nej    |           |
| <b>Har planen betydelse för integrering av miljöaspekter, miljömål och hållbar utveckling?</b>   | Nej    |           |
| <b>Innebär miljöproblem som är relevanta för planen själv?</b>                                   | Nej    |           |
| <b>Påverkans gränsöverskridande art?</b>   | Nej    |           |

## 10. Sammanvägd bedömning och summering av planens påverkan

| Planen   | Kommentar  |
|--|--|
| <b>Påverkans omfattning och fysiska omfattning?</b>                    | <p>Planen påverkar hela området. Marken är jungfrulig i dagsläget och tas i anspråk med syfte att uppföra bostäder. På så sätt har planens påverkan en stor omfattning.</p> <p>Planen påverkar delvis 4-H gårdens verksamhet. Deras hästar kommer inte kunna beta närmare än ett avstånd på 50 meter till planområdets gräns.</p> <p>Detaljplanen kommer att medför hårdgjorda ytor där dagvattnet inte infiltreras som i dagsläget. Motala ström kommer bli recipient för dagvattnet.</p> |
| <b>Påverkans sannolikhet, frekvens, varaktighet och avhjälpbarhet?</b> | <p>Områdets förändring till följd av detaljplanen kommer ha en varaktighet som varar tills vidare.</p> <p>Påverkan på Motala ström kan avhjälpas med lokaltomhändertagande av dagvatten. En dagvattenutredning inväntas i detta skede.</p>   |
| <b>Påverkans totaleffekt, betydelse och komplexitet?</b>               | <p>Effekten av detaljplanen är nya bostäder tillskapas i ett område med närhet till natur och rekreation.</p>  |

### Fortsatt arbete

Underlaget till behovsbedömning och detaljplanen som behöver kompletteras efter samrådet:

- Dagvattenutredning
- Kompletterande geoteknisk utredning
- Förprojektering av allmän plats (gator och parker)

# Övrigt

## Referenser

### Utredningar för detaljplan

Antikvarisk förundersökning (Björkö fruktodling), Östergötlands museum daterad 2017-02-22

Radon undersökning, Tekniska verken AB, daterad 2016-04-04

Naturvärdesinventering, Fennicus natur AB, daterad 2016-11-24

Trädinventering, Thorulf Imselius, daterad 2016-12-08

Geoteknisk undersökning, Tekniska verken AB, daterad 2015-07-03

### Kommunala handlingar och riktlinjer

Översiktsplan för staden Ljungsbro och Berg (antagen 2015)

## Medverkande tjänstemän

Liridon Tetaj, planarkitekt: Projektledare för planprocessen, Plankontoret

Johan Graf, mark- och exploateringsingenjör, Konsult

Linda Moström, landskapsarkitekt, Stadsmiljökontoret

Linnéa Zenkert, gatuingenjör, Stadsmiljökontoret

Sebastian Monell, Bygglovsingenjör, Bygglovskontoret

Ali Hajar. Planarkitekt, Plankontoret

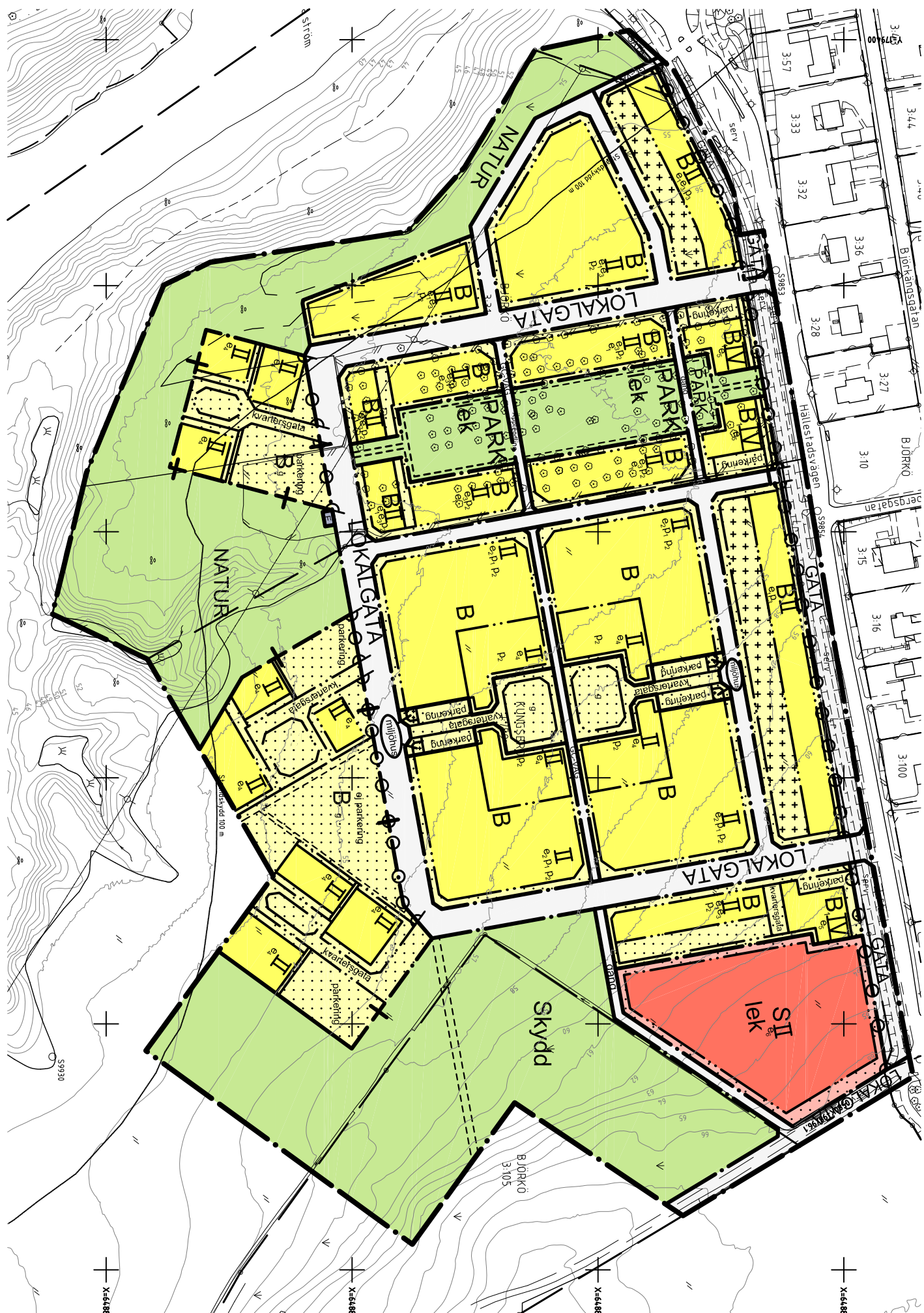
Johanna Wiklander. Stadsarkitekt

Planhandlingarna har granskats av Ali Hajar, planarkitekt, Plankontoret.

### Planförfattare m.m.

Liridon Tetaj, planarkitekt,

# Plankarta



# Planbestämmelser

## Detaljplan i Ljungsbro för Björkö 3:31 m.fl.

### PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSBETECKNINGAR OCH LINJER

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
|  | Planområdesgräns                     |
|  | Användningsgräns                     |
|  | Egenskapsgräns                       |
|  | Användnings- och administrativ gräns |

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

|           |                                      |
|-----------|--------------------------------------|
| HUVUDGATA | Uppsamlingsgata                      |
| GC-VÄG    | Gång- och cykelbana                  |
| LOKALGATA | Lokaltrafik                          |
| PARK      | Anlagd park                          |
| NATUR     | Naturområde                          |
| SKYDD     | Område som utgör skydd mot betesmark |
| GC-VÄG    | Gång- och cykelväg                   |

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

|                |                          |
|----------------|--------------------------|
| B <sub>1</sub> | Bostäder, flerbostadshus |
| B              | Bostäder, småhus         |
| S              | Skola                    |
| E              | Tekniska anläggningar    |

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

|      |   |
|------|---|
| gång | Gång (PBL 4 kap. 5§ punkt 2 och 8§ punkt 2)     |
| lek  | Lekplats (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)   |
|  | Marken får med undantag av uthus och garage inte förses med byggnader (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1) |

### Mark och vegetation

|              |  |
|--------------|--|
| miljöhus     | Miljöhus får anläggas (PBL 4 kap. 10§)           |
| kvartersgata | Kvartersgata (PBL 4 kap. 10§)                    |
| lek          | Lekplats ska finnas (PBL 4 kap. 10§)             |
| ej parkering | Parkeringsplats får inte finnas (PBL 4 kap. 15§) |
| parkering    | Parkeringsplats ska finnas (PBL 4 kap. 15§)      |

### Utnyttjandegrad/fastighetsindelning

|                |  |
|----------------|--|
| e <sub>1</sub> | Parhus: Minsta fastighetsarea är 300 kvm. Största byggnadsarea (BYA) är 35% av fastighetsarean. Dock är största byggarea för huvudbyggnad 75 kvm. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)   |
| e <sub>2</sub> | Fribyggande hus: Minsta fastighetsarea är 600 kvm. Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean, dock är största byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnaden 110 kvm. Komplementbyggnader ska placeras 6 meter från fastighetsgräns mot gata. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1) |
| e <sub>3</sub> | Rad- eller kedjehus: Minsta fastighetsarea är 200 kvm. Största byggnadsarea (BYA) är dock 90 kvm av fastighetsarean. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)  |
| e <sub>4</sub> | Gruppvis (rad- kedje och parhus): Minsta fastighetsarea är 180 kvm. Största Byggnadsarea (BYA) är 60 kvm. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)   |
| e <sub>5</sub> | Flerbostadshus: Största byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnader är 250 kvm samt 50 kvm byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnader. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)  |
| e <sub>6</sub> | Skola: Största sammanlagda byggnadsarea (BYA) är 20% av fastighetsarean. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)  |

### Utfart, stängsel

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

Körbar In- och utfart får inte anordnas i hömväskämring vid gatukorsning. (PBL 4 kap. 9§)

### Placering

|                |   |
|----------------|---|
| P <sub>1</sub> | Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från gemensam tomtragrens. Komplementbyggnad/garage ska placeras 2 meter från gränsen med grannfastighet. Kan placeras närmare om det inte finns motsättnings fastighetsägare emellan. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1) |
| P <sub>2</sub> | Huvudbyggnad ska placeras i eller parallellt med förgårdslinje. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)  |
| P <sub>3</sub> | Huvudbyggnad ska placeras i linje för byggrätt mot lokalgata. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)  |

### Byggnaders höjder och utformning

|    |  |
|----|--|
| II | Högsta antal våningar. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3 meter. |
|----|--|

### Byggnadsteknik

|                |  |
|----------------|--|
| b <sub>1</sub> | Endast källarlösa hus (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 dessförinnan, då del av planen kan genomföras med stöd av förordnande enligt PBL 13 kap. 17§ tredje stycket. (PBL 4 kap. 21§)

#### Markreservat för allmännyttiga ändamål

9 Område eller utrymme som reserveras för att ge utrymme för gemensamhetsanläggning (PBL 4 kap. 18§ Statistiska myndigheten)

#### Strandskydd

Strandskyddet är upphävt för kvartersmarken i planområdet och lokalgatan (PBL 4 kap. 17§)

#### Illustrationer

---

# Kontaktuppgifter

Adress: Linköpings kommun, Plankontoret, 581 81 Linköping  
E-post: [samhallsbyggnadsnamnden@linkoping.se](mailto:samhallsbyggnadsnamnden@linkoping.se)  
Telefon: 013-20 64 00  
Hemsida: [www.linkoping.se/detaljplanering](http://www.linkoping.se/detaljplanering)

---

