



Detaljplan i Johannelund för Tandkronan 3 m.fl.

(Ekhaga)

Planbeskrivning



Samrådshandling



**Linköpings
kommun**

**2019-11-11
Sbn 2016-160**

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 1:500
- Planbeskrivning och undersökning (detta dokument)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning *
- Övriga bilagor

Planhandlingarna finns tillgängliga på Kontakt Linköping på Stadsbiblioteket under samrådsskedet. Handlingarna finns dessutom på kommunens webbplats www.linkoping.se/detaljplanering. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av GDPR (Dataskyddsförordningen).

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

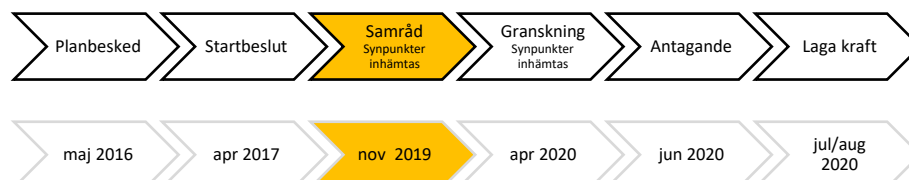
Skriftliga synpunkter på detaljplanen under samrådsskedet lämnas till Samhällsbyggnadsnämnden diarium, 581 81 Linköping eller samhallsbyggnadsnamnden@linkoping.se.

Detaljplaneprocess och tidplan

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) enligt lagstiftningens lydelse vid planprövningens påbörjan (2017-04-19). Detaljplanen handläggs med utökat förfarande. Planen befinner sig i samrådsskedet.

Planen befinner sig i samrådsskedet.

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång.



Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av drygt 160 nya bostäder i flerbostadshus inom stadsdelen Johannelund, med tillhörande allmän plats. Detaljplanen möter upp det övergripande kommunala målet att försörja en ökande befolkning med bostäder samt målet att utveckla och förtäta befintliga stadsdelar.

Detaljplanen stämmer väl med Översiktsplan för staden Linköping från 2010. I kommunens översiktsplan anges det bland annat att ”goda möjligheter till förtätning föreligger inom de södra stadsdelarna, bland annat efter de större trafiklederna och i vissa parkområden med begränsad tillgänglighet och utan större naturvärden”.

Detaljplanen är också förenlig med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i miljöbalkens 6 kap med beaktande av miljöbedömningsförordningen och dess bilaga (SFS 2017:966)).

Plankontoret

Ali Hajar och Ida Hellman

Planarkitekter

Innehåll

Sammanfattning.....	3	Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.....	29
Inledning	5	Ekonomiska frågor.....	32
Bakgrund	5	Byggherre står för kostnader som uppstår i och med en bygglovsansökan och bygganmälan	33
Planens syfte.....	5	Tekniska frågor	33
Planens mål	5	Undersökning om detaljplanen antas medföra <i>betydande miljöpåverkan</i> 34	
Plandata.....	6	Vad innebär betydande miljöpåverkan?	34
Tidigare ställningstaganden	8	Slutsats och ställningstagande ..	34
Översiktliga planer	8	Miljöchecklista	34
Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.	9	Övrigt.....	39
Program.....	9	Referenser	39
Riksintressen	10	Medverkande tjänstemän	39
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken	12	Plankarta	40
Detaljplanens innebörd	13	Planbestämmelser	41
Bebyggelse	13		
Naturmiljö	17		
Kulturmiljö och arkeologi	18		
Offentlig och kommersiell service	19		
Sociala aspekter.....	19		
Gator och trafik	20		
Miljö- och riskfaktorer	22		
Teknisk försörjning	23		
Genomförande av detaljplanen	27		
Organisatoriska frågor	27		

Inledning

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

Bakgrund

Enligt *Översiktsplan för staden Linköping 2010* är området betecknat som lämpligt för förtätning av bostäder med inslag av verksamheter. Med avstamp i översiktsplanen togs ett förslag på detaljplaneprogram fram för Tandkronan 3 m.fl. Detta program godkändes 2007 av Teknik- och Samhällsbyggnadsnämnden. Detaljplaneprogrammets syfte var att förbereda för en detaljplaneprövning av områdets lämplighet för användningen bostäder, skola och förskola. Planprogrammet skulle bredda kommunens beslutsunderlag med de berördas erfarenheter och synpunkter i ett tidigt skede. Efter samrådsskedet av planprogrammet beslutades det att gå vidare med en detaljplan för norra delen av programområdet. Denna del av programområdet detaljpanelades och vann laga kraft 2009 och har genomförts.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked för detaljplaneprövning för Tandkronan 3 m.fl. i maj 2016. Syftet var att bland annat möjliggöra förtätning av bostäder inom planområdet i anslutning till befintlig bebyggelse. Startbesked gav i april 2017.

Inom planområdet finns tre fastighetsägare, Linköpings kommun, Lejonfastigheter AB (kommunägt bolag) och Botrygg AB. Lejonfastigheter AB äger Tandkronan 4 och Botrygg AB är ägare av fastigheten Tandkronan 3. Linköpings kommun äger fastigheterna Johannelund 1:1 och Ekholmen 2:6 som delvis ingår i planområdet.

Planens syfte

Genom att möjliggöra ny bostadsbebyggelse av flerbostadshus i 4-8 våningar syftar detaljplanen till försörja en ökande befolkning med bostäder samt utveckla aktuell del av Johannelund till en integrerad och attraktiv stadsmiljö. Planens syfte är vidare att åstadkomma en sammanhängande bebyggelse mot Brokindsleden och Ålerydsvägen med utmärkande arkitektonisk gestaltning som bidrar till att beteckna Linköpings sydöstra entré på ett tilltalande sätt.

Planens mål

Planens mål är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse och färdigställa intentionerna från det tidigare planprogrammet genom att fullfölja bostadsområdet. Målet är också att skapa bebyggelse längs Brokindsleden vilket ger leden en mer stadslig karaktär och som på sikt länkar samman innerstaden med ytterstaden till en helhet.

Stadsbyggnadsidé

Principer som ska eftersträvas och vara vägledande vid bygglovsprövning, Byggnation, bygglov och framtida förändring inom planområdet.

1. Kontrasterande och utmärkande ny bebyggelse
2. En hållbar och attraktiv bostadsmiljö
3. Markera platsen, knyta ihop innerstad med ytterstad och övriga stadsdelar
4. Färdigställa bostadsområdet genom att omsluta den befintliga bebyggelsen
5. Bilda en "rygg" mot Brokindsleden. Höjdmässigt förhålla sig till befintlig bebyggelse och kullen utmed leden.
6. Leden har storskalighet som motiverar den höga bebyggelsen. Innebär en höjning av skala i området.
7. Tillföra en ny och mer stadsmässig bebyggelse, ett nytt tillskott i stadsdelen
8. Bebyggelsen ska förhålla sig till befintlig bebyggelse och den storskaliga trafikleden
9. I sin gestaltning ha hög kvalitet och vara ett uttryck från sin tid vad gäller gestaltning och formspråk.
10. Större delen av parkeringen ska ske i parkeringsgarage, dvs. markparkering undviks.

Plandata

Planområdet är beläget i Johannelund cirka 4 km från Linköpings centrum. Planen avgränsas av Ålerydsvägen i söder och Brokindsleden i öster samt Ekhangatan i väster. Området är cirka 1,4 ha stort. Fastigheten Tandkronan 4 ägs av Lejonfastigheter AB och är cirka 5200 m². Fastigheten Tandkronan 3 ägs av Botrygg AB och är cirka 1950 m². Johannelund 1:1 ägs av Linköping kommun och den del som detaljplanen omfattas av är cirka 6500 m². En mindre del av kommunägda fastigheten Ekholmen 2:6 ingår också i planområdet.



Bild 1: Svart streckad linje visar ungefärlig gräns för planområde, gult område ägs av Lejonfastigheter AB, rött område ägs av Linköpings kommun och blått område ägs av Botrygg AB.

Tidigare ställningstaganden

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

Översiktliga planer

Föreslaget planområde omfattas av *Gemensam översiktsplan för Linköping och Norrköping 2010*. Planens intentioner är att stärka Linköpings och Norrköpings utveckling till en gemensam storstadsregion genom att skapa förutsättningar som gynnar befolkningsökningen centralt i städerna. Staden Linköping prioriteras därför i översiktsplanen som område med förtätnings- och utbyggnadspotential för bostäder. Detta inbegriper även aktuellt planområde.

Aktuellt område omfattas även av *Översiktsplan för staden Linköping 2010* och är betecknat som ett område med ”Bostäder med inslag av verksamheter där förtätning kan bli aktuell”. Översiktsplan för staden har en tydlig inriktning på förtätning i befintliga områden intill kollektivtrafikstråk. Översiktsplanen identifierar även viktiga länkar för biologisk mångfald, där en sådan grön länk går genom föreslaget planområde. Översiktsplanen anger att hänsyn om möjligt ska tas till de biologiska sambanden vid förändringar i anslutning till länkarna.

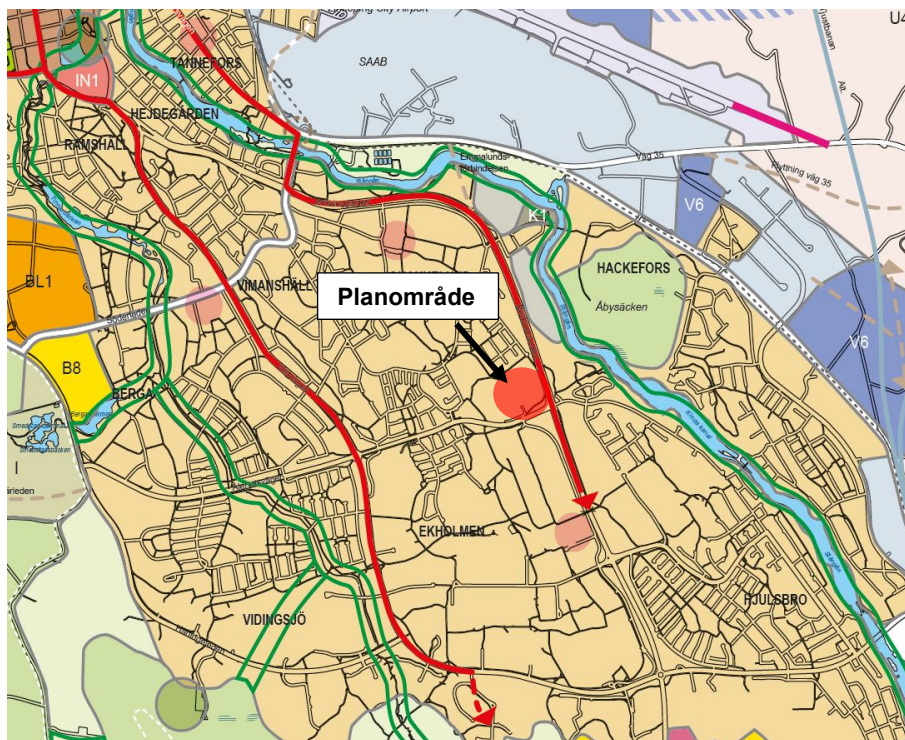


Bild 2. Översiktsplanens mark- och vattenanvändningskarta. Planområdet är markerat som möjligt för bostäder med inslag av verksamheter. Källa: Översiktsplan för staden Linköping 2010.

Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

Tandkronan 3 består av tre skiften, se figur 3. Det ena skiftet omfattas av detaljplan nr. 1434, laga kraft 2009. Gällande planbestämmelser anger Bostäder/lek/gemensam planteringsyta/torg. Mittersta skiftet omfattas inte av någon detaljplan. Det tredje skiftet omfattas av detaljplan nr. 440 från 1970 med beteckningen "Specialområde för gatuändamål". Det sistnämnda gäller även de kommunägda fastigheterna Johannelund 1:1 och Ekholmen 2:6. För Tandkronan 4 gäller detaljplan nr. 595, laga kraft 1992. Tillåten markanvändning är bostäder och parkering.



Bild 3: Fastigheten Tandkronan 3 består av tre skiften.

Program

Planområdet omfattas av ett planprogram för *Tandkronan (fd Ekhagaskolan) 3 m.fl. fastigheter i Johannelund*, godkänt av Teknik- och samhällsbyggnadsnämnden 2007. Aktuellt förslag till detaljplan följer till stora delar inriktningen i planprogrammet, dock avviker det avseende bebyggelsens höjd och i viss mån även gatustrukturen. Planförslaget utformas inte likt ett trädgårdskvarter, men inom planområdet skapas en grön vistelseyta att utnyttja för boende. I planprogrammet är inriktningen att man närmast Ålerydsvägen bygger kontor eller annan verksamhet, något som även här skiljer sig från aktuellt förslag till detaljplan som föreslår bostäder i stället.



Bild 4: Bebyggelseförslag enligt detaljplaneprogram godkänt av Teknik- och samhällsbyggnadsnämnden 2007. Planområdet är markerat med röd linje.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för eklandskapet samt luftfartens riksintresse avseende flyghinderhöjd.

Planförslaget påverkar inte riksintresset för eklandskapet eller dess influensområde. Planområdet är beläget i riksintressets utkant och inom tät bebyggelse.

Planförslaget påverkar inte heller hinderfri höjd för flyg. Flyghinderhöjden är enligt figur 5 är +97,4 och den föreslagna bebyggelsen blir inte högre än +95 m över nollplanet.

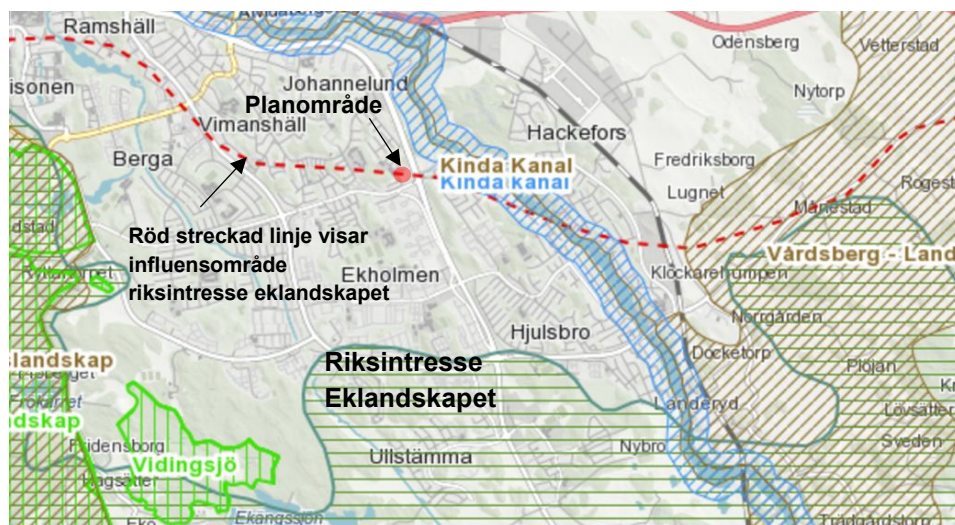


Bild 5: Riksintresse för eklandskapet, planområdet tangerar gränsen för influensområde riksintresse eklandskapet.

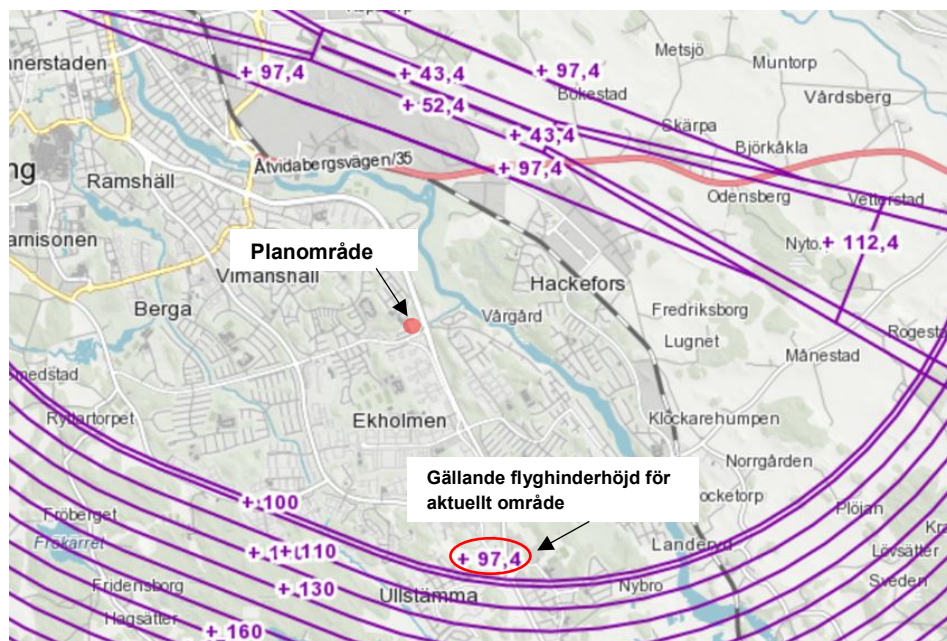


Bild 6: Hindersfrihet för SAAB och Linköping City Airport. Föreslagen bebyggelse ligger 2,4 meter under flyghinderhöjden +95.

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. Kommunens bedömning är att marken är bäst lämpad för bostäder. Några anspråk på annan markanvändning har inte förekommit. Planerade bostäder möter upp dagens och framtidens behov av bostäder. Inget riksintresse påverkas negativt av detaljplaneförslaget.

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 kan väntas medföra viss ökad biltrafik i området men inte av sådan storlek att den kan anta någon märkbar påverkan av buller eller försämrad luftkvalité. En uppdaterad bullerutredning ska tas fram för området inför granskningsskedet. En exploatering innebär ökade mängder med dagvatten. Dagvattnet ska tas om hand med fördröjning inom tomtmark genom yttlig och spridd infiltration till grönytor med hjälp av marklutning från husen så att MKN för vatten inte påverkas.

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

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

För Ålerydsvägen beräknades inte några överskridanden av miljömål, utvärderingströsklar eller miljökvalitetsnormer för PM₁₀ eller NO₂.

För Brokindsleden beräknades miljömålets årsmedelvärde för PM₁₀ överskridas med utbyggd plan 2018. Vidare beräknas en risk att nedre utvärderingströskeln för PM₁₀, dygnsmedelvärdet överskrids 2018 med utbyggd plan. 2030 beräknas miljömålets årsmedelvärde och nedre utvärderingströskeln för PM₁₀ överskridas med utbyggd plan.

För Brokindsleden visar beräkningarna en stor risk att miljömålets årsmedelvärde för NO₂ överskrids och en viss risk att nedre utvärderingströskeln, timmedelvärde och dygnsmedelvärde överskrids vid planerad bebyggelse 2018. Beräkningarna visar en viss risk att nedre utvärderingströskeln för NO₂ timmedelvärde överskrids vid planerad bebyggelse 2030.

Detaljplanens innebörd

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

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Förutsättningar

Inom planområdet finns inom Tandkronan 3 en befintlig tomställd byggnad, kallad "Solelid". Inom Tandkronan 4 finns två gruppbestäders med totalt 12 lägenheter vilka är i drift för kommunens omsorgs verksamhet.

Planområdet angränsar till Ekshagagatan i väster och längs denna gata finns befintlig bebyggelse i form av parkering, befintlig villabebyggelse samt skola och förskola. I norr angränsar planområdet till relativt nybyggt område med radhus och flerbostadshus.

Förändringar

Detaljplanens genomförande i alla delar kan innebära att befintliga gruppbestäders rivs. En befintlig mindre byggnad kallad "Solelid" behöver rivas.

Konsekvenser

En möjlig konsekvens av planens genomförande blir att befintliga gruppbestäders behöver avvecklas i nuvarande byggnader och verksamheten flyttas till andra lokaler. Utredning om eventuell omlokalisering av gruppbestädersna pågår parallellt med planarbetet. Planförslagets användningsbestämmelse har formulerats som "bostäder, flerbostadshus, gruppbestäders och servicebostäder.

Ny bebyggelse

Förutsättningar

Ny bebyggelse ska utformas på ett sätt som överensstämmer med de strategier som finns för utbyggnad av staden enligt gällande översiktsplan för staden Linköping. De strategier som går att koppla samman med planförslaget är bland annat *en tätare och mera sammanhängande stad* och *tydliga och gena kollektivtrafikstråk*.

Förändringar

Ett öppet och exponerat markområde vid vägkorsningen kommer att bebyggas med flerbostadshus. Den framtida karaktären i området kommer att kännetecknas av sluten bebyggelse i planområdets sydöstra del som angränsar mot Brokindsleden och Ålerydsvägen. Bebyggelsen i denna del föreslås ha 4-8 våningar och omfattar cirka 160 nya bostäder. Syftet med bebyggelsen utformning är dels att avskärma den inre boendemiljön från trafikmiljön, dels att åstadkomma en utmärkande arkitektonisk gestaltning som bidrar till att utforma Linköpings sydöstra entré på ett tilltalande sätt.

Gestaltningen av den föreslagna bebyggelsestrukturen har som utgångspunkt den befintliga kvartersstrukturen för området samt omslutande höjdparter i öster och väster. Detta har givit förutsättningarna för planförslagets struktur med svängda

gator. Åt norr trappas bebyggelsen upp från 4- 8 våningar för att sedan trappa ner från 8- 4 våningar. Detta ger ett avslut/inramning till det befintliga bostadsområdet på Tandkronan. Förslaget är utformat på detta vis för att möta bebyggelsen i norr och i väster på ett harmoniskt sätt.

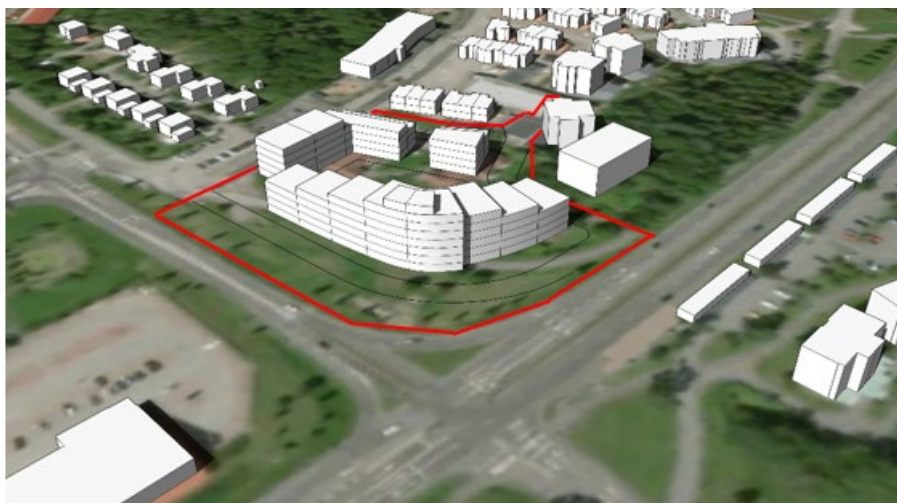


Bild 7: Föreslagen nybebyggelse sett från nordväst. Ungefärligt planområde är markerat med röd linje.



Bild 8: Föreslagen nybebyggelse sett från sydost. Ungefärligt planområde är markerat med röd linje.

I planområdets nordvästra del möjliggör detaljplanen för flerbostadshus i 4-5 våningar. Bebyggelsen närmast befintliga radhus i två våningar föreslås uppföras i tre våningar med ytterligare en indragen fjärde våning. Markområdet mellan befintliga radhus och föreslagen nybebyggelse föreslås användas för bilparkering.

En kombination av markparkering och parkering i underjordiska garage krävs för att uppnå kommunens parkeringsnorm. Underjordisk parkering möjliggörs under föreslagen ny bebyggelse och under bostadsgården. Angöring till det underjordiska garaget kommer ske från lokalgatan som tillskapas i samband med byggandet av bostäder. Markparkering har lokaliserats utanför bostadsgården.

Den tillkommande bebyggelsen kommer att innebära ett utökat behov av skol- och förskoleplatser i närområdet. Inför samråd har dialog förts med Utbildningsförvaltningen som gör bedömningen att tillkommande behov kan lösas i närliggande skolor och förskolor.

Konsekvenser

Som en följd av den bärande gestaltningsidén för platsen kommer Linköpings södra entré att få ytterligare en markör. Den lägre nya bebyggelsen är utifrån sin utformning anpassad till befintlig bebyggelse i sin gestaltning och trappning av byggnadshöjd. Mellan de befintliga radhusen diktan planområdets norra del och den

nya bebyggelsen föreslås en markparkering, vilket gör att ingen skuggning påverkar den befintliga bebyggelsen i norr och i väster.

Utformning och gestaltning

Målet är att uppnå ett varierat bostadsområde som markerar Linköpings ”södra entré” i samspel med sin omgivning och med övrig bebyggelse och grönstruktur som kantar denna stadsentré. Bebyggelsen ska ha högarkitektonisk kvalitet och bidra till stadens karaktär. Detaljplanens utformning med en sluten bebyggelse mot Brokindsleden/Ålerydsvägen motiveras av det bullerutsatta och visuellt exponerade läget. Bostadsgården på insidan av bebyggelsen kan bli en integrerad och trivsamt plats för socialt liv med grönska. Som anpassning till befintliga radhus i nordväst föreslås lägre byggnader mot norr. Anslutningen till området sker via utbyggnad av befintligt vägnät i kombination med nya lokalgator.



Bild 7: Illustration är gjord av Linköpings kommun enligt reviderat koncept framtaget av Mandaworks

Sol- och skuggstudie

Skuggning redovisas under vår- och höstdagjämning. Nedanstående bilder är ett exempel som visar hur ny och befintlig bebyggelse kommer att skuggas av föreslagen detaljplan. Inför granskning kommer dessa bilder att revideras för att bättre visa sol- och skuggförhållandena. Slutsatsen är att stora delar av innergården som kan användas som vistelseyta, sittplatser och lektya är solbelyst minst tre timmar även vårdag/höstdagjämning.



Vår- och höstdagjämning kl.09 Lila bebyggelse är den tillkommande bebyggelsen.



Vår- och höstdagjämning kl.12 Lila bebyggelse är den tillkommande bebyggelsen.



Vår- och höstdagjämning kl.15 Lila bebyggelse är den tillkommande bebyggelsen.

Tillgänglighet

Förutsättningarna är goda för att klara tillgänglighetskraven för bostäder, enligt BBR 3:12 som reglerar tillgänglighet och användbarhet av tomter samt av samhällsbyggnadsnämnden antagna riktlinje för tillgänglighet i offentlig miljö. Marken inom planområdet har höjdskillnad på cirka 1 meter från områdets norra del till den södra delen, och kan därmed uppfylla krav på nivåskillnader utan behov av särskilda lösningar.

Naturmiljö

I korsningen Ålerydsvägen/Brokindsleden i planområdets södra del finns träd som står på rad bestående av unga pelarekar.

En trädinventering (Växtteknik PS Konsult AB 2018-06-18) har tagits fram som underlag för områdets planläggning. I korsningen Ålerydsvägen/Brokindsleden finns sjutton unga pelarekar. De omfattas dock inte av det generella biotopskyddet då de inte är tillräckligt grova eller tillräckligt gamla. Bedömningen görs att det inte finns några särskilda naturvärden knutna till dessa träd. Däremot betingar dessa ekar ett framtida naturvärde, både i sig själva och som bärare av ett grönt samband mellan de kringliggande ekmiljöerna. Värdefulla ekmiljöer finns inom några hundra meter åt nordost, nordväst samt i sydost och sydväst. Trädmiljöer med lite större träd bidrar till flera olika ekosystemtjänster.

Inom planområdet finns även äldre björkar. Dessa bedöms inte omfattas av det generella biotopskyddet och några särskilda naturvärden finns inte knutna till dessa.

Detaljplanen har inte för avsikt att föreskriva skyddsbestämmelse för befintliga träd, men målet är att bevara befintliga träd i den mån det är rimligt och praktiskt möjligt. Planförslaget innebär dock att träd oundvikligen kommer att behöva avverkas.

Karaktären inom området som enligt plankartan är utpekad med planbestämmelsen NATUR är i detta skede inte fastställt.



Bild 10: Ortofoto från 2017. På bilden framgår var pelarekarna står (markerat med heldragen gul linje). Streckad linje visar planområdets gränser.

Kulturmiljö och arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Norr om planområdet finns registrerade fornlämningar i form av tre stensättningar, se bild 11 nedan. I anslutning till planprogrammet 2007 genomfördes en arkeologisk utredning etapp 1 och 2 inom planområdet. Ingenting av arkeologiskt intresse utöver de kända fornlämningarna påträffades.

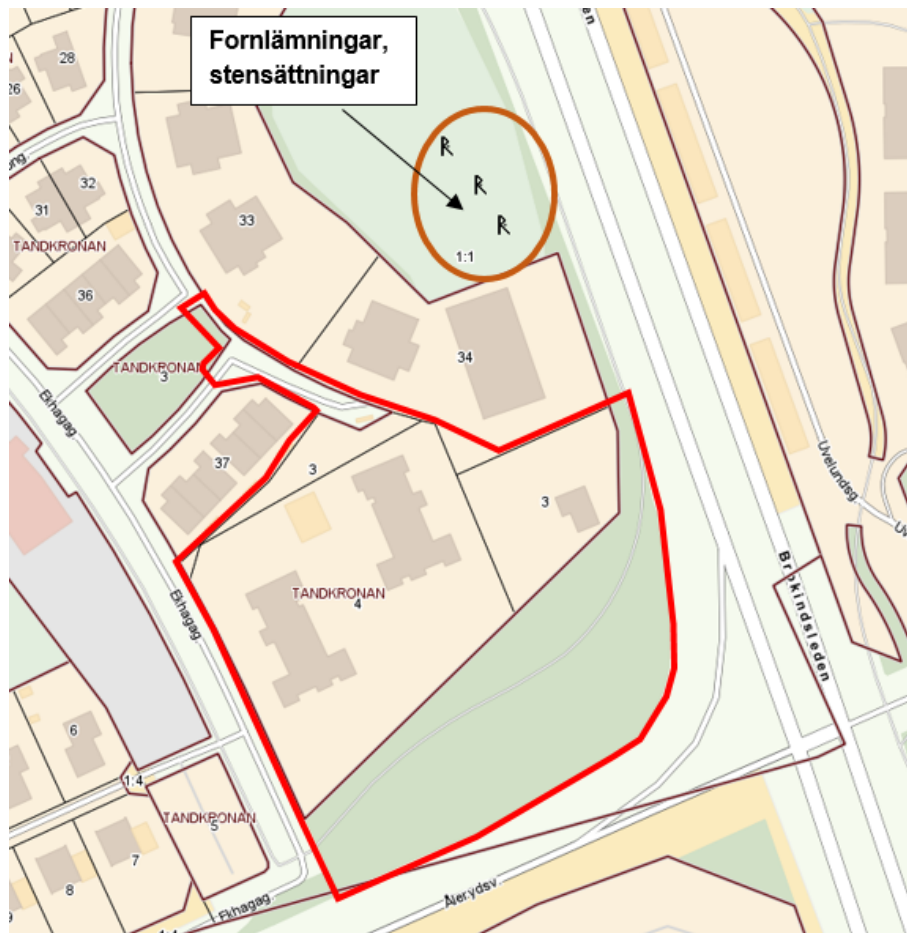


Bild 11: Bilden visar fornlämningar norr om planområdet. Röd linje visar planområdets gräns.

I september 2018 gjorde Tyréns en rapport om byggnaden inom Tandkronan 3 (röd stuga/Solelid) innehållande byggnadshistorisk, byggnadsbeskrivning med kart- och bildredovisning samt en kort kulturhistorisk värdering av byggnaden. Tandkronan 3 belyser särskilt väl områdets utveckling över tid från tidigt 1900-tal till idag. Byggnaden som ritades av Karl Axel Bladh 1941 och var under en tid det enda enfamiljshuset i ett öppet odlings- och skogslandskap strax utanför Linköpings stad. Kort efter att byggnaden uppfördes skedde en utbyggnad i staden mot söder och Brokindsleden byggdes ut. Byggnaden fick därmed en olämplig placering utmed den trafikerade leden. Dess placering och byggnadstyp tydliggör området före utbyggnaden av staden och innan det påtagliga stadsplanerandet tog fart i omkringliggande kvarter.

Vid uppförandet av byggnaden som kom att kallas *Solelid* var platsen en del av landsbygden utanför Linköpings stad. I slutet av 1960-talet färdigställdes Brokindsleden, belägen öster om byggnaden, framför *Solelid*. Enligt 1967 års generalplan var Brokindsledens uppgift att stå som stadens södra huvudinfart. *Solelid* är idag belägen mellan stadsdelarna Ekholmen och Johannelund vilka planerades och anlades under 1950-1960-talen. Byggnaden kommer inte att vara kvar när planens intentioner förverkligas. En rivningsdokumentation har beställts och kommer färdigställas inför granskning av detaljplanen.

Inom stadsdelen Ekhaga fanns förr en institution där barn med funktionshinder bodde. Denna är borta sedan länge och sedan mars 2005 har verksamheten fått nya lokaler på annan plats.



Bild 12: Befintlig bebyggelse på Tandkronan 3 – en röd stuga kallad "Soleliden".

Offentlig och kommersiell service

I anslutning till planområdet i nordväst finns offentlig service i form av skola och förskola. Annan offentlig service som bibliotek och vårdcentral finns att tillgå i Ekholmens respektive Johannelunds centrum, på ett avstånd av cirka 1 km.

Kommersiell service som livsmedelsbutiker och andra småbutiker finns att tillgå i ovanstående centrum. Alldeles intill planområdet, söder om Ålerydsvägen finns livsmedelsbutik, elektronikbutik och bensinstation.

Sociala aspekter

Planområdet befinner sig inom Johannelund, vilket anses som relativt centralt i Linköping. Planområdet ligger vid korsningen Ålerydsvägen- Brokindsleden och där möts tre stadsdelar, Johannelund (5400 invånare), Ekholmen (6300 invånare), Hjulsbro (5800 invånare).

Inom planområdet tillskapas grönytor i form av bostadsgård som de boende i området gemensamt kan nyttja. Norr om planområdet finns äldreboendet men även friliggande villor, radhus och flerbostadshus.

Planförslaget innebär bostäder i flerbostadshus vilket ger möjlighet för ordinarie hyresrätter och bostadsrätter men även boende för särskild målgrupper i form av gruppboende eller servicebostäder. På så sätt bidrar planens sammanhållna bebyggelse till en tätare stad och till en livsmiljö som möter olika människors behov av bostad. Detta i sin tur skapar möjligheter att förstärka den sociala hållbarheten.

Jämställdhet och mångfald

Detaljplanen medför lägenheter i flerbostadshus. En blandning av hyresrätter och bostadsrätter har exploatörerna aviserat om att de har för avsikt att tillskapa vilket ger förutsättningar för ett integrerat område med socioekonomisk mångfald, olika kultur och ett levande område.

Barnperspektivet

Inom planområdet skapas ytor som ger möjlighet till lek. Inom närområdet finns tillgång till förskolor och skolor med säkra och trygga gång- och cykelförbindelser. Det finns även grönytor i planområdets närhet som kan användas av områdets barn.

Trygghet

Områdets utformning med en tydlig orienterbarhet och en bebyggelse som har en tydlig relation till gator och platser ger ett område som kan upplevas som ombonat och befolkat. Avsikten är att detta ska öka den upplevda tryggheten i området.

Nordöst om planområdet finns en planskild gång- och cykeltunnel under Brokindsleden för gående och cyklister. På detta sätt kan man ta sig till och från planområdet på ett säkert och tryggt sätt. Söder om planområdet vid Ålerydsvägen finns det ett övergångsställe vilket skapar möjlighet att ta sig till och från planområdet på ett tryggt och säkert sätt.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Planområdet ligger intill Ålerydsvägen, Brokindsleden och Ekthagagatan. Gatustrukturen i området ansluts till befintlig gatustruktur. Föreslagen gatustruktur ansluts i norr till Ekollongatan och i söder till Ekthagagatan.

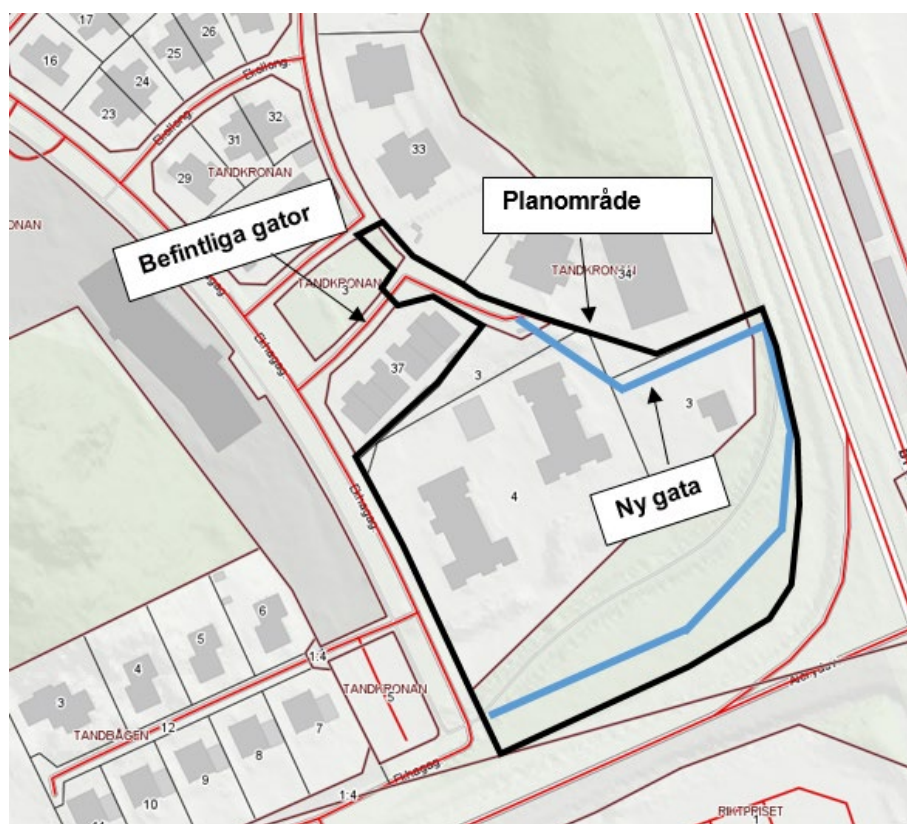


Bild 13: Befintliga (röda) gator och föreslagna (blå) gator. Planområdet är markerat med svart linje.

Gång- och cykeltrafik

I planområdets sydöstra del finns en gång- och cykelväg. Denna utgör en viktig funktion och kommer flyttas något söderut för att möjliggöra bebyggelse inom planområdet. Gång- och cykelvägen är en viktig länk för att koppla samman denna stadsdel med övriga staden. Utöver detta möjliggörs planläggning av lokalgata med gång- och cykelväg samt trottoar inom planområdet, vilket innebär att biltrafiken är separerad från gående. Lokalgatorna utformas för att klara av både bil- och cykeltrafik i blandad form.

Bostäderna mot Brokindsleden och Ålerydsvägen föreslås ha genomgående entréer, vilket regleras i planbestämmelse. Detta bedöms öka tillgängligheten till stadens gång- och cykelvägnät och andra målpunkter i omgivningen som till exempel livsmedelsbutik och Ekholmens centrum.

Genom planområdet sträcker sig en gång- och cykelbana i planområdets södra och östra del. Gång- och cykelbanan kommer finnas kvar, men flyttas något längre söder ut närmare Ålerydsvägen/Brokindleden, och behåller sin nuvarande funktion. Utrymme för gång- och cykelbanan har reserverats inom *lokalgata*.

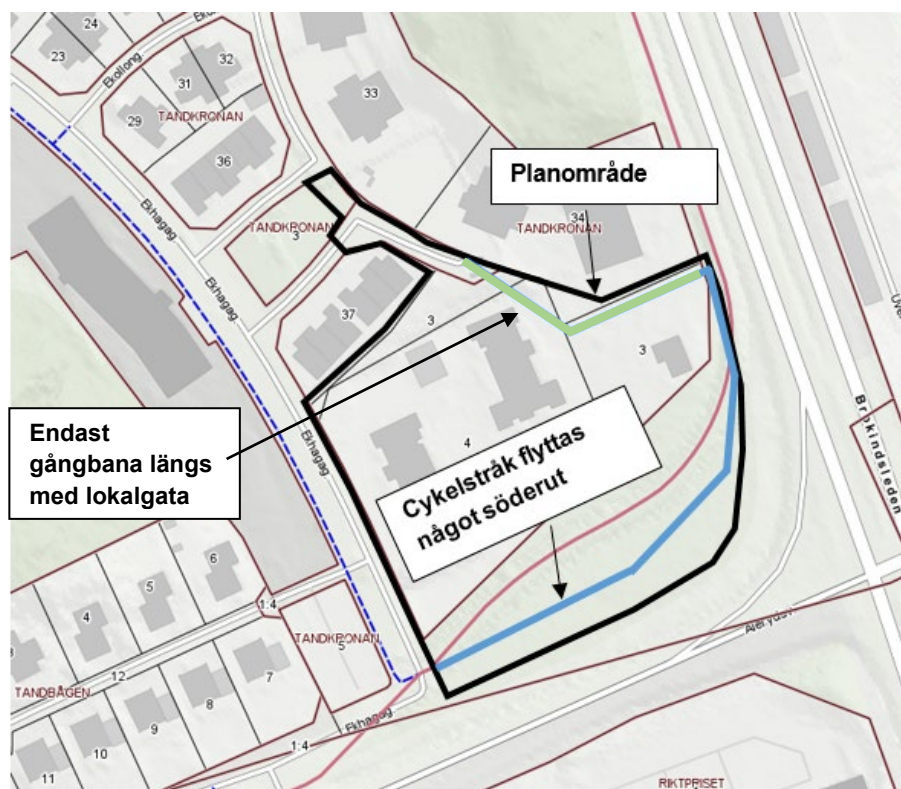


Bild 14: Anslutning av föreslagna nya gc-vägar till befintliga samt till omgivande gc-vägnät inklusive korsningar av bilvägar

Kollektivtrafik

Detaljplanens genomförande medför inga ändringar i kollektivtrafiksystemet. Områdets läge innebär att det finns flera olika busshållplatser inom gång- och cykelavstånd. Närmaste busshållplats *Ekshaga* ligger söder om planområdet längs med Järdalavägen cirka 200 meter söder om planområdet. Det finns även en busshållplats öster om planområdet längs med Brokindsleden, hållplats Jakobsdal. För att nå den behöver man ta gång- och cykeltunneln nordöst om planområdet.

Parkering och angöring

Parkeringspolicy och parkeringsnorm

Som grund för bedömning av antalet parkeringsplatser för nya bostäder har Linköpings kommun en parkeringspolicy (*Parkering i planering och bygglov*), antagen av Samhällsbyggnadsnämnden och Bygg- och miljönämnden 2012).

Planområdet ligger inom den zon som i kommunens parkeringsnorm kallas övriga staden och anger en parkeringsnorm inom denna zon för antal bilparkeringsplatser/1000 kvm BTA. Parkering planeras i delvis underjordiskt garage under bebyggelse med infart från en ny lokalgata som ansluter till Ekshagagatan. Därutöver finns möjlighet till parkeringsplatser på mark, dock inte på innergården.

Gällande cykelparkeringar är parkeringsnormen för övriga staden för antal cykelparkeringsplatser/1000 kvm BTA. Platser ska finnas både utomhus i nära anslutning till bostadens entré (10 platser/1000 m²) samt inomhus i förrådsutrymmen i anslutning till bostaden (20 platser/1000 m²).

Nedan redovisas beräkningen från parkeingsnormen, beräknat för övriga staden utifrån BTA (bruttoarea i kvadratmeter) för bostäderna i planområdet, både cykel- och bilparkering.

Flerbostadshus	Parkeringstal		BTA (m ²)	Behov
	Antal platser per 1000 m ² BTA			
Cykelparkering	20	inomhus	14000	280
	10	utomhus	14000	140
Summa				420
Bilparkering	10	boende	14000	140
	1	besökande	14000	14
Summa				154

En reducerad parkeringsnorm tillämpas för särskilda boendeformer. Beräkningen i tabellen ovan utgår från ordinarie bostäder då det är oklart om och i vilken omfattning området kommer att innehålla särskilda bostäder. Parkeringsnormen medger reduktion av P-talet vid kompensationsåtgärder såsom bilpool, cykelåtgärder m.m. Detta får utredas vidare under kommande planarbete och bygglovsprövning.

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 *Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan*. Undersökningen har resulterat i att ingen utförlig miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram, men en kortare beskrivning och bedömning av nedan stående miljöaspekter har genomförts.

Buller

Gällande bullerförordningen innehåller riktvärden vid fasad där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 60 dBA (65 dBA ekvivalent för bostäder om högst 35 m²). Bullerförordningen innehåller riktvärden för uteplatser (om sådan anordnas) där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. De bostäder som inte uppfyller detta i direkt anslutning till den egna bostaden bör kunna erbjudas gemensamma uteplatser inom området där detta uppfylls.

I tidigare genomfört planprogram för *Tandkronan (fd Ekhagaskolan) 3 m.fl. fastigheter i Johannelund*, upprättades en bullerutredning för aktuellt planområde. Bullerutredningen visar att fasader vända mot Brokindsleden får dygnsekvivalent ljudnivå som är mellan 55-60 dBA. Inom stora delar av området blir den maximala ljudnivån under 70 dBA.



Bild 13: Ekvivalent ljudnivå enligt tidigare gjord bullerutredning, kommer ersättas med ny inför granskning.



Bild 14: Maximal ljudnivå enligt tidigare gjord bullerutredning, kommer ersättas med ny inför granskning.

När bebyggelsestrukturen och bebyggelsens utformning utvecklas inför planens granskning kommer en ny bullerutredning att tas fram i syfte att verifiera det konkreta projektet mot gällande bullernormer. Redan i detta skede gör kommunen bedömningen att bebyggelseförslaget har goda förutsättningar för att uppfylla bestämmelser och riktvärden för buller.

Klimatanpassning

Ökande nederbörds mängder p.g.a. pågående klimatförändringar kan innebära risk för översvämningar inom planområdet om inte åtgärder vidtas. Dessa risker beskrivs närmare i geoteknik och i avsnittet teknisk försörjning: Dagvatten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna Tandkronan 3 och 4 är idag anslutna till det allmänna va-ledningsnätet via upprättade förbindelsepunkter för spillvatten, dricksvatten och dagvatten.

Inom kvartersmarken har områden markerats med "u" på plankartan för att säkerställa vissa ledningsrättigheter inom planområdet. Befintlig ledningsrätt [0580-12/48.1](#) ligger på kvartersmark men har inte blivit skyddad med u-område. Detta med

anledning av att inför planens granskning kommer husplacering att studeras närmare och därmed tas ställning till eventuell flytt av ledningarna till lokalgata öster om Tandkronan 3

För framtida bebyggelse finns kapacitet för anslutning till det kommunala vatten- och avlopps nätet. Inför granskning behöver bebyggelseförslaget studeras närmare för att klargöra påverkan på befintliga vatten- och avloppsledningar. De ledningar som inte behöver flyttas till följd av exploateringen och som kommer att ligga kvar på kvartersmark kommer att få skydd i detaljplan.

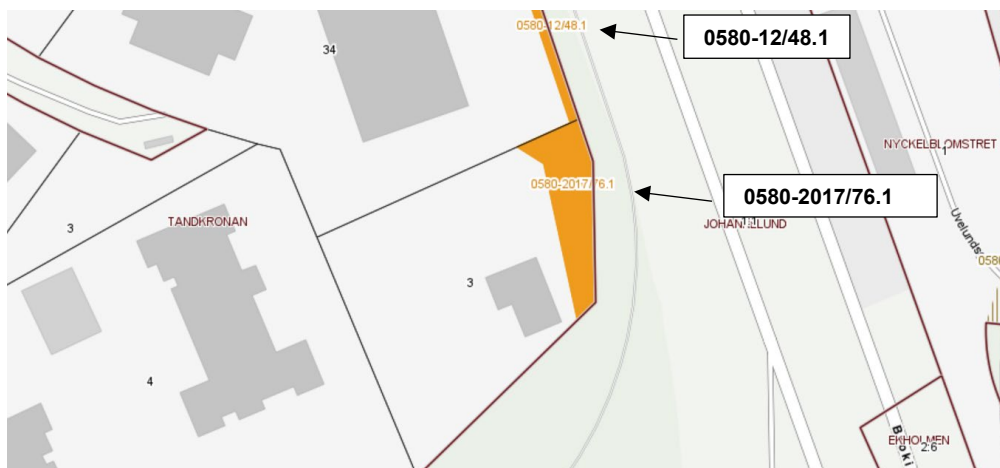


Bild 15: Befintliga ledningsrätter inom planområdet. Dessa skyddas med u-område i plankartan.

Dagvatten

I samrådsförslaget till planprogram för *Tandkronan (fd Ek Hagaskolan) 3 m.fl. fastigheter i Johannelund*, upprättades en geoteknisk undersökning för aktuellt planområde. Undersökningen tar upp rekommendationer för bland annat hantering av dagvatten vilket bör kunna ske inom tomtmark genom ytlig och spridd infiltration till grönytor med hjälp av marklutning från husen. Dagvattnet kan även spridas till grundare fördröjningsmagasin/stenkistor med möjlighet till breddning till allmänt dagvattensystem. Det finns en befintlig spillvatten- och dagvattenledning utmed planområdesgränsen i öster från gång- och cykelvägsporten och norrut.

Tyréns har även i samband med förprojektering av gator i detaljplanen undersökt hur dagvattenhanteringen skulle kunna lösas. I PM:et *Dagvattenhantering DP Tandkronan*, föreslås det en växtb eklädd grönremsa/flödessvacka mellan gc-vägen och gatan på ställen där det är möjligt. För att leda ner dagvattnet i svackan kan kantstödet längs med gatan föras med släpp, se bild 16. Dagvattnet kan sedan ledas genom grönremsan ner i kupolbrunnar. Kupolbrunns överdel skulle kunna höjas upp mot grönremsans botten för att få en fördröjningsvolym i svackan. Fördelen med grönremsan är att dagvattnet kan avledas över gräs/vegetation och minska föroreningshalterna samt även fördröja dagvatten till en viss del.

Planförslaget innebär att en stor del av marken inom planområdet blir hårdgjord, vilket ställer höga krav på en god dagvattenhantering. När bebyggelsestrukturen och bebyggelsens utformning utvecklas inför planens granskning kommer en ny dagvattenutredning att tas fram i syfte att verifiera det konkreta projektet mot gällande miljö kvalitetsnormer.



Bild 16: Exempel kantstöd med släpp från Tyréns PM dagvattenhantering DP Tandkronan, 2019.

Fjärrvärme/fjärrkyla

Intelligande kvarter är anslutna till det allmänna ledningsnätet för fjärrvärme som ligger i angränsande gator. Förutsättningarna är goda att även ansluta planerade bostadshus till befintligt fjärrvärmenät.

Inom planområdet finns befintliga fjärrvärmeledningar (se bild 13 nedan). Planförslaget bygger på att denna ledning flyttas österut för att möjliggöra en effektiv markanvändning. Fjärrvärmeledningarna kommer placeras inom allmänplatsmark vilket innebär att u-område inte behövs. Fjärrvärmeledningar som leder fram till befintliga gruppbofästäder föreslås tas bort i samband med rivning av dessa, varvid de ej behöver skydd i detaljplanen. Dialog mellan kommunen och Tekniska Verken avseende former och tid för flytt av fjärrvärmeledning pågår.



Bild 17: Fjärrvärmeledningen som korsar området kommer behöva flyttas österut. Inom streckad linje tillkommer bostäder.

El

Befintliga byggnader är sedan tidigare anslutna till Tekniska Verken i Linköping AB:s elnät och tillkommande bebyggelse kommer även de att anslutas till detta. En ny transformatorstation bedöms krävas för att kunna serva den nya bebyggelsen, vilket har säkerställt i plankartan med ett E-område för teknisk anläggning.

Planområdet genomkorsas av elledningar vilka föreslås flyttas till allmän plats i genomförandet av detaljplanen.

Tele och opto

Ny bebyggelse kan anslutas till befintliga teleledningar inom planområdet som ägs av Tekniska verken AB.

Avfall

Uppsamling av hushållsavfall ska lösas inom kvartersmark. Vid Ekholmens centrum finns en återvinningsstation för insamling av avfall med producentansvar som hanterar förpackningar och tidningar.

Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

Jämfört med redovisning i planprogrammet föreslås lägre bebyggelse i annan kvartersutformning likt en solfjäder. Denna detaljplan föreslår en högre och något tätare bebyggelse. Fullt genomförande av planförslaget kan innebära att befintliga gruppbestäderna rivs. Kommunen gör den sammanlagda bedömningen att föreslagen markanvändning i detaljplanen är det mest lämpliga. Dialog om omlokalisering av gruppbestäder pågår med social- och omsorgskontoret och med berörda markägare.

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

Preliminär tidplan

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för utökat förfarande. Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan. Tiderna är preliminära och kan komma att förändras under planprocessen.

Planering	
Samråd	November 2019
Granskning	April 2020
Antagande	Juni 2020
Laga kraft, tidigast	Juli/Augusti 2020
Genomförande	
Projektering allmän plats	Q3 2020
Utbyggnad allmän plats E1	Q1 2021
Byggnation av hus	Q3 2022 ->

Genomförandetid

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

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

Fastighetsägare

Inom planområdet finns tre fastigheter, Tandkronan 3, Tandkronan 4 och del av Johannelund 1:1. Fastighetsägare redovisas nedan.

Tandkronan 3- Botrygg Småhus AB (nedan Botrygg).

Tandkronan 4 – Lejonfastigheter AB (nedan Lejonfastigheter).

Johannelund 1:1- Linköpings kommun (nedan Linköpings kommun/kommunen).

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

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

Kvartersmark

Befintliga fastighetsägare inom området samt framtida fastighetsägare ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll inom den egna fastigheten, samt för fastighetsbildning inklusive bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar. Fastighetsägarna ansvarar också för utbyggnad av det sekundära ledningsnätet från av ledningsägare anvisad förbindelsepunkt i fastighetsgräns.

Teknisk försörjning

Respektive ledningsägare är huvudman för allmänna ledningar inom planområdet fram till fastighetsgräns och ansvarar därmed för utbyggnad och skötsel av de allmänna ledningar som finns och tillskapas inom planområdet fram till anvisad förbindelsepunkt. Respektive ledningsägare är även ansvarig för bildandet av eventuella ledningsrätter.

Avtal

Olika avtal för planläggning och genomförande beroende på markägande

Såsom framgår av figur 1 under rubriken *Plandata* i detta dokument råder delat markägande inom planområdet. Byggrätter skapas inom tre fastigheter, vilka alla har olika ägare.

Linköpings kommun tecknar avtal med exploatörer som önskar utveckla sin fastighet avseende ansvar och finansiering för planläggning och de efterföljande åtgärder som krävs för planens genomförande.

När kommunen äger marken tas kostnad för planläggning och genomförande istället ut som en del i försäljning av mark till privata exploatörer efter det att planen vunnit laga kraft. Denna typ av marköverlåtelseavtal föregås vanligen av en option i form av ett markanvisningsavtal.

Detaljplanen innehåller byggrätter på både privat och kommunal mark, varvid samtliga av dessa avtal kommer att tillämpas.

Ramavtal

Ramavtal har tecknats med Lejonfastigheter och Botrygg såsom fastighetsägare av Tandkronan 4 respektive Tandkronan 3 avseende finansiering av planläggningen. Eftersom det är tre fastighetsägare som deltar i planarbetet i rollen som exploatörer delas finansieringen mellan parterna. Preliminär fördelning i ramavtalet kommer att revideras i kompletterande ramavtal, alternativt i exploateringsavtalet, när planförslagets konsekvenser per fastighetsägare har förtydligats.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal kommer att upprättas med Lejonfastigheter och Botrygg i rollen som fastighetsägare som önskar utveckla sin fastighet. Genomförande av detaljplanen kommer att kräva markregleringar till allmän plats, samt investering i lednings- och gatuinfrastruktur. Kostnad och ansvar i relation till detta kommer att regleras i exploateringsavtalen, med utgångspunkt i respektive parter nytta av detaljplanen. Samtliga åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande kommer att bekostas inom ramen för exploateringen.

Markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal

Linköpings kommun har för avsikt att marktilldela huvuddelen av de byggrätter som tillskapas inom kommunens fastighet i konkurrens till marknaden. Undantaget är

eventuell mark som behöver regleras mellan befintliga fastighetsägare för att få ändamålsenliga fastigheter för genomförande av detaljplanen.

Vid marktilldelning tecknas i ett första skede ett markanvisningsavtal, vilket ger en option om köp av marken efter det att vissa kriterier uppfyllts. Såsom t.ex. laga kraftvunnen detaljplan, utbyggd allmän plats, eller färdigställda gestaltungs-förslag. Ett marköverlåtelseavtal tecknas sedan för att fullfölja markanvisningen och överföra mark.

Den exakta tidpunkten för genomförande av markanvisning är inte satt. Preliminärt bedöms marktilldelning ske inför granskning av detaljplanen, så att detaljplanen kan inkorporera vinnande gestaltungs-förslag i granskningsförslaget.

Övriga avtal

Behov av ytterligare avtal för genomförande av detaljplanen kommer att utredas inför detaljplanen lyfts för granskning.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Tandkronan 3

Fastigheten består idag av tre områden, område 1, 2 och 4.



Bild 18: Fastigheten Tandkronan 3 består av tre skriften.

Fastighetens område 1 saknar idag detaljplan. Området utgörs av en gräsyta utan tydlig användning. I liggande planförslag föreslås området planläggas för kvartersmark med bostadsändamål, prickmark, för att möjliggöra markparkering. Del av område 1 som planläggs som allmän plats överförs från område 1 till kommunens allmänna plats-fastighet Johannelund 1:1.

Område 2 är i gällande detaljplan (0580K-P1434, antagen 2009-05-27) planlagt som gemensam planteringsyta/torg. Området har delvis byggts ut enligt planförslaget. Den del som ingår i nu liggande detaljplane-förslag har dock byggts ut som gata (röd markering). Markerad del av område 2 ingår i en pågående lantmäteriförrättning och föreslås inom detaljplanen bli allmän plats och därmed överförs till Linköpings kommun såsom huvudman för allmän plats. Syftet är att gatan är utbyggd med samma standard och samma funktion som omkringliggande gator, vilka är planlagda som allmän plats. På så sätt skapas en mer enhetligt ansvars- och driftmässig fördelning. Mark föreslås därmed överförs till Johannelund 1:1.

Område 4 är idag planlagd med stadsplan från 1965, med planbestämmelsen ”mark som icke får bebyggas”. Område 4 består idag av en tomt med tomställd villa. Del av område 4 föreslås planläggas som allmän plats (lokalgata), huvuddel föreslås planläggas som B. Nuvarande användning, bostad, är förenligt med förslaget till detaljplan.

Fastighetens område 4 belastas med ledningsrätt, se akt 0580-2017/76.1. Ledningsrättens område finns i huvudsakligen utlagt som u-område i förslag till detaljplan. Behov av ledningsrättens område kommer studeras vidare inför granskning.

Tandkronan 4

Fastigheten omfattas idag av detaljplan från 1992 (0580K-959) vilken möjliggör bostäder i ett våningsplan om högst 1200 kvm byggnadsarea. Idag är fastigheten bebyggd med två huskroppar i enlighet med användningen. Huvuddelen av fastigheten får fortsatt samma användning (bostäder) i nya detaljplanen. Byggrätten förändras i utsträckning och höjd, upp till 15 meter i del av fastigheten.

Del av fastigheten får begränsningar i byggrätten (prickmark, ringmark), vilket gör att befintliga hus strider mot förslaget till detaljplan. Bygglovspliktiga åtgärder kan därmed inte genomföras på byggnaderna inom dessa ytor

Del av fastigheten planläggs för allmän plats och ska därmed överföras till kommunens allmänna plats-fastighet Johannelund 1:1.

Inga inskrivna rättigheter eller kända belastningar finns för fastigheten.

Johannelund 1:1

Fastigheten Johannelund 1:1 är en allmän plats-fastighet och sträcker sig över ett långt större område än planens omfattning. Del av fastighet som ligger inom planområdet omfattas av stadsplan från 1965 (0580K-XIII:46). Idag är fastigheten inom planområdet utbyggd som allmän plats med gräsyta och cykelväg. Del av fastigheten som ska bestå som allmän plats kommer att ha i huvudsak samma funktion som idag, men med en utbyggd lokalgata.

Del av Johannelund 1:1 som föreslås som kvartersmark för bostadsändamål kommer att styckas av till ny fastighet inom planens genomförande.

Inom planområde har fastigheten flera större allmänna ledningar. Dessa omfattas inte av ledningsrätt eller servitut, men regleras istället i övergripande avtal mellan ledningsägare och Linköpings kommun.

Inga inskrivna rättigheter eller belastningar finns för fastigheten inom planområdet.

Ekholmen 2:6

Fastigheten Ekholmen 2:6 är en allmän plats-fastighet och sträcker sig över ett långt större område än planens omfattning. Del av fastighet som ligger inom planområdet omfattas av stadsplan från 1965 (0580K-XIII:46). Idag är fastigheten inom planområdet utbyggd som allmän plats med gräsyta och cykelväg. Del av fastigheten Ekholmen 2:6 föreslås som allmänplatsmark natur. Detaljplanen medför inga fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheten. Inga inskrivna rättigheter eller belastningar finns för fastigheten inom planområdet.

Tandkronan 34

Fastigheten omfattas idag av detaljplan från 2009 (0580K-P1434, antagen 2009-05-27) vilket möjliggör bostäder i tre våningar. Idag är fastigheten bebyggd med en huskroppar i enlighet med användningen. Huvuddelen av fastigheten får fortsatt samma användning (bostäder och kontor) i nya detaljplanen. Byggrätten för del av fastighet som ingår i föreslagen detaljplan förblir oförändrad i dess användning. Detaljplanen medför inga fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheten. Inga inskrivna rättigheter eller kända belastningar finns för fastigheten.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning inom kvartersmark

Planområdets kvartersmark utgörs av ett kvarter bestående av tre fastigheter. Kvartersmarken föreslås även framgent bestå av flertalet fastigheter. Planens genomförande kräver inte fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmarken, även om markregleringar och upprättande av gemensamhetsanläggning mellan parterna avseende parkering och innergård bör kunna ge ett mer effektivt markutnyttjande för exploatörerna.

Samtlig kvartersmark som idag ligger inom Johannelund 1:1 kommer att avstyckas som egen fastighet för att avskiljas från allmän plats.

Fastighetsbildning som kan bli aktuell sker på initiativ av fastighetsägarna. Åtgärder som enbart berör en enskild fastighet, till exempel avstyckning, kan endast sökas av 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.

Fastighetsbildning till allmän platsmark

Linköpings kommun får genom detaljplanen rätt att lösa in enskild mark för allmän plats (gator, torg och park). Kommunen kan begära att marken ska regleras tvångsvis. Det kan ske av hela eller del av fastighet/er.

De delar av fastigheterna Tandkronan 3 och 4 som enligt planförslaget ska utgöra allmän plats ska överföras till fastigheten Johannelund 1:1 genom fastighetsreglering. Kommunen kommer inför planens antagande och i samband med exploateringsavtal teckna överenskommelse om fastighetsreglering och ansöka om detta hos Lantmäterimyndigheten.

Bestämmelser om fastighetsindelning m.m.

Detaljplanen berör inga befintliga fastighetsindelningsbestämmelser. Förslaget till detaljplan innehåller inte några nya förslag på fastighetsindelningsbestämmelser.

Gemensamhetsanläggningar, fastighetssamverkan

Gemensamhetsanläggningar kan bildas där det finns behov av samverkan mellan fastigheterna, till exempel för kvartersgator, gemensamma parkeringsytor, områden för avfallshantering osv.

Markreservat för sådana gemensamhetsanläggningar har inte reglerats i detaljplanen eftersom de inte krävs för detaljplanens genomförande. Dock bör behovet av gemensamhetsanläggning mellan fastigheterna utredas inför – eller i tidigt skede av – genomförandet för att tillse att alla involverade parter har en samsyn i frågorna.

Servitut

Inga inskrivna servitut eller andra kända avtalsservitut belastar planområdet.

Ledningsrätter samt övriga rättigheter

Tandkronan 3, område 4, belastas med ledningsrätt, se akt 0580-2017/76.1.

Detaljplaneförslaget tar hänsyn till denna ledningsrätt och genomförande av detaljplanen bedöms inte kräva omprövning av ledningsrätten. Frågan ska utredas vidare inför granskning av detaljplanen.

Fastighetsplan

Någon fastighetsplan kommer inte att upprättas.

Arrenden

Inga kända arrenden belastar planområdet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planläggning, liksom genomförandet av detaljplanen, kommer att bekostas av de exploaterande fastighetsägarna. Den slutliga kostnadsfördelningen mellan parterna kommer att regleras i exploateringsavtal inför planens antagande.

Allmän plats, intäkter och kostnader

Utbyggnad av allmän plats består i planförslaget av utbyggnad av allmän plats i form av lokalgata samt mindre naturområde. Kalkylerad utbyggnadskostnad tas fram inför granskning av detaljplanen. Intäkter för utbyggnad och därtill hörande åtgärder tas in i form av exploateringsbidrag från exploatörerna, samt för kommunens del i form av försäljningsintäkter.

Såsom beskrivits under avsnitt för *Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser* kommer mark för allmän plats att överföras till kommunens allmänna plats-fastighet. Kostnad för markinlösen med syftet att genomföra allmän plats kommer att finansieras inom ramen för exploateringen och fördelas mellan parterna.

Kvartersmark, intäkter och kostnader

Inom del av Johannelund 1:1 som föreslås bli kvartersmark i detaljplanen föreslås fjärrvärmeledning flyttas, vilket till viss del ska finansieras av exploateringen och till viss del av ledningsägaren. I övrigt tillkommer kostnader för erforderlig fastighetsbildning inom kvartersmarken. Intäkter består av försäljning av mark till bostadsexploatör.

För kvartersmark som exploateras av övriga fastighetsägare svarar fastighetsägare för intäkter och kostnader.

Fastighetsbildning mm

Förrättningskostnader för de åtgärder som krävs för planens genomförande inom allmän plats och för erforderlig ledningsinfrastruktur kommer att regleras i exploateringsavtal. Reglering av finansiering för eventuella ytterligare fastighetsbildningsåtgärder på initiativ av exploatörerna bestäms genom överenskommelse eller enligt förrättningsbeslut.

Gemensamhetsanläggningar

I den mån fastighetsägare anser det lämpligt att skapa gemensamhetsanläggning för att lösa gemensamma behov inom kvartersmarken ska kostnader delas mellan parterna. Anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll fördelas ytterst mellan deltagande fastigheter enligt andelstal och beslut i respektive anläggningsförrättning.

Ledningsåtgärder

Eventuella ledningsåtgärder som krävs för genomförande av detaljplanen och där ledningsägare inte har fullt finansieringsansvar, eller där kostnad tas ut i form av taxa/anslutningsavgift, ska föregås av överenskommelse om finansiering.

Anslutningsavgifter

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

Bygglov, anmälan och planavgift

Byggherre står för kostnader som uppstår i och med en bygglovsansökan och bygganmälan

Tekniska frågor

Allmän plats

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare svarar för drift och underhåll inom egen kvartersmark.

Parkering

Parkering ska lösas inom kvartersmark. Antingen inom den egna fastigheten eller i gemensamma parkeringslösningar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Tekniska verken är huvudman för det allmänna vatten-, avlopps- och dagvattennätet både inom detaljplanen och i omgivande områden. Tekniska verken svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

Dagvatten

Tekniska verken ansvarar för omhändertagande av dagvatten på allmän plats.

Fjärrvärme

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

El

Fastighetsägaren är ansvarig att ta kontakt med tekniska verken för att ansluta nya fastigheter till det befintliga elnätet.

Tele

Det finns befintliga fiber/opto-kabel framdragen i området, bland annat från Skanova och Tekniska Verken. Kunden kan välja valfritt vem de vil ansluta till. Respektive nätägare ansvara för drift av nät. Kostnad för flytt regleras i enlighet med markavtal mellan parterna.

Avfall

Området är anslutet till den kommunala renhållningen. Tekniska verken ansvarar för avfallshantering.

Undersökning om detaljplanen antas medföra *betydande miljöpåverkan*

Vad innebär 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 genomföras en *strategisk miljöbedömning* genom att upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). För varje detaljplan ska det därför göras en *undersökning* för att avgöra och ta ställning till om detaljplanen kan antas påverka så pass mycket att en strategisk 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 (Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap) och är dels en avvägning av de sammantagna inverkanseffekterna samt lokala förutsättningar.

Denna detaljplans *Undersökning* 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

Detaljplanen medger en markanvändning som till viss del innebär en ökning av hårdgjorda ytor då lokalgator och byggnader behöver tillskapas inom planområdet. Nya bostäder innebär att trafiken kommer öka, dock inte i den grad som innebär risk för människan eller miljön.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap). Motivet till ställningstagandet grundas på ovanstående beskrivning, den analys som redovisas i miljöchecklistan samt aktuellt underlagsmaterial, se rubrik Referenser.

En miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas för "Detaljplan för tandkronan 3 m.fl. ".

Miljöchecklista

Miljöchecklistan nedan utgör en grunden i undersökningen om genomförandet av detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Miljöchecklistan är ett underlag för en samlad bedömning av den effekt som detaljplanens genomförande bedömd medföra på miljön. Med miljöeffekter (enligt MB 6 kap 2§) menas exempelvis effekter på befolkning och dess hälsa, skyddade växt och djurarter, biologisk mångfald, mark, vatten, landskap, klimat, bebyggelse, kulturmiljö, hushållning med mark och vatten samt hushållning med råvaror och energi. Bedömningen ska också visa om lokaliseringen är lämplig med hänsyn till faktorer i

omgivningen. Observera att bedömningarna är preliminära och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen.

Orientering

Planområdet omfattar cirka 1,4 hektar mark. Detaljplanen föreslår byggnation av flerbostadshus, cirka 160 lägenheter i maximalt 8 våningar och utbyggnad av ny tillfartsväg samt flytt av gång- och cykelväg i planområdets södra del.

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

1. Markanvändning och markförhållanden

Markanvändning	Sammanlagt bedöms den befintliga miljöns känslighet vara låg då planområdet redan idag utgör ianspråktagen mark för bostäder, som även föreslås i detaljplanen.	Planförslaget medför en intensivare markanvändning genom uppförande av flerbostadshus. Nuvarande markanvändning i anslutning till planområdet bedöms påverkas något negativt i och med mer trafik till/från planområdet än vad det är i nuläget.		0		
Geologi	Genomförd geoteknisk utredning visar på mullhaltig lera, sandig grus men även inslag av tunnare siltskikt och vid 9 m djup morän. Området bedöms ha normalradonmark.	Mätresultaten visar att radonskyddande grundläggning erfordras för byggnader inom området.		0		
Förorenad mark	Inga kända verksamheter har bedrivits i området som skulle indikera föroreningar i området.			0		

2. Vatten och miljö kvalitetsnorm för vatten

Yt- och grundvatten	Området är idag anslutet till det kommunala spill- och dricksvattennätet och inga enskilda brunnar finns inom området. Inga miljö kvalitetsnormer bedöms idag överskridas inom detaljplaneområdet och dess omgivning.	Planerad bebyggelse ansluts till det allmänna nätet för vatten- och avlopp.		0		
Dagvatten	Härdgjorda ytor utgörs idag av tak och parkeringsytor inom planområdet samt gång- och cykelväg i söder. Fördrojning av dagvatten inom tomtmark bedöms kunna ske genom ytlig och	Dagvattnet inom planområdet ska hanteras på samma sätt som för fastigheterna inom detaljplan för bostäder, förskola mm. Inom del av Tandkronan 3 m.fl. Ekshaga i Johannelund.		0		

	spridd infiltration till grönytor med hjälp av marklutningar från hårdgjorda ytor.				
--	--	--	--	--	--

3. Luft och miljö kvalitetsnorm för luft

Luft	Inom planområdet tillskapas fler bostäder än det är inom samma plats idag vilket genererar mer biltrafik.	Biltrafiken till och från planområdet ger lokalt ökade utsläpp i de södra stadsdelarna.		0		
-------------	---	---	--	---	--	--

4. Skyddade områden och arter

Riksintressen	Planområdets omfattas av riksintresse för eklandskapet samt av luftfartens riksintresse.	Detaljplanen medför ingen negativ påverkan på riksintressena.		0		
Områdesskydd vatten, natur och arter	Inom området finns träd. Träden har inventerats och bedömts ha god vitalitet.	Träden bedöms påverkas av exploateringen, eftersom de till stor del är inom det område som ny bebyggelse ska exploateras på. Förhoppningen är att de pelarekar inom planområdets södra och östra delar inte ska behöva tas ner på grund av exploateringen.			-	
Områdesskydd kultur	Inget områdesskydd berörs.	-		0		

5. Naturvärden och biologisk mångfald

Naturmiljö	Det finns värdefulla träd i planområdets sydöstra del.	-			-	
Grönstruktur, rekreation och friluftsliv	Inom planområdet finns en gång- och cykelbana som sträcker sig i längs med planområdets sydöstra del.	Gång- och cykelbanan kommer behöva flyttas men påverkas i övrigt inte negativt av detaljplanens genomförande.		0		

6. Kulturvärden och arkeologi

Historiskt och kulturellt betydelsefulla områden eller byggnader	På Tandkronan 3 finns det en enplansvilla som är uppförd 1941 av arkitekten Karl Axel Bladh. Byggnaden är tidstypisk för sin tid, men bygganden har i takt med stadens utbyggnad fått en olämplig placering.	Enligt fastighetsägaren kommer byggnaden att rivas för att möjliggöra planerad exploatering.		0		
Fornlämningar	Norr om planområdet finns fornlämningar, men de påverkas inte av detta förslag.	-		0		

7. Klimat och naturresurser

Klimat och klimatförändringar	Inom planområdet finns idag inga verksamheter som påverkar luftkvaliteten i närområdet. Ingen överskridande av MKN för luftmiljön bedöms idag förekomma inom planområdet.	Detaljplanen antas inte påverka klimatet eller klimatförändringar. Detaljplanen innebär en förtätning av ett redan ianspråktaget markområde.		0		
Naturresurser	Den exploatering som ska till inom området antas genomföras med hänsyn till naturresurser.	Byggnationen antas inte påverka naturresurser negativt.		0		
Energi, transporter och avfall	Den exploatering som ska till inom området antas genomföras med hänsyn till energi-, transport- och avfallsanvändning.	Byggnationen antas inte påverka energianvändningen negativt.		0		

8. Risker och störningar för människa och miljö

Buller	Trafiken längs med Brokindsleden och Ålerydsvägen alstrar buller idag.	En genomförd bullerutredning kommer att revideras inom ramen för detaljplanen. Vid behov kommer bullerreducerande åtgärder att vidtas.		0		
Transport av farligt gods på väg och järnväg	Transporter av farligt gods sker på Brokindsleden öster om planområdet. Flerbostadshus räknas till kategorin <i>normalkänslig verksamhet</i> .	Ny bebyggelse rekommenderas cirka 30 meter från Brokindsleden enligt riktlinjer för samhällsplanering intill farligt gods-leder. Om kortare avstånd än 30 meter är aktuellt krävs byggnadstekniska åtgärder.		0		
Risk från verksamhet och flyg för människor och miljö	Inga risker från verksamhet eller flyg i området.	Ingen påverkan.		0		
Övriga risker störningar för människa och miljö	Inga övriga risker.	Ingen påverkan.		0		

9. Planen

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

10. Sammanvägd bedömning och summering av planens påverkan

Planen	Kommentar
Påverkans omfattning och fysiska omfattning?	Möjlig uppkommande påverkan till följd av detaljplanen bedöms främst ske inom planområdet och i direkt anslutning till planområdet. Höjdsättning och åtgärder för omhändertagande och rening av dagvatten kan utan medveten utformning påverka flöden och dagvatten även utanför planområdet.
Påverkans sannolikhet, frekvens, varaktighet och avhjälpbarhet?	Sammantaget bedöms den påverkan som kan uppkomma av detaljplanen ha sådan sannolikhet, frekvens och varaktighet att den genom medveten utformning kan avhjälpa en stor del av påverkan. Åtgärder som kan minska påverkan kan exempelvis vara omhändertagande av dagvatten, höjdsättning av marken, markprover efter schaktning, utformning av uteplats för att reducera trafikbuller och medveten gestaltning av bebyggelse för att minska påverkan på miljön.
Påverkans totaleffekt, betydelse och komplexitet?	Planen kommer överlag att ha en positiv påverkan av miljön. Detaljplanen innebär ett effektivt utnyttjande av markens resurser. Sammantaget bedöms påverkan ha en låg betydelse och komplexitet.

Övrigt

Referenser

Utredningar för detaljplan

Kommunala handlingar och riktlinjer

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

Ali Hajar, planarkitekt: Projektledare för planprocessen, Plankontoret

Ida Hellman, planarkitekt, Plankontoret

Jonas Sivervik, mark- och exploateringsingenjör, Plankontoret

Martin Petersson, mark- och exploateringsingenjör, Plankontoret.

Malin Hansander, driftingenjör, Stadsmiljökontoret

Per Oldfeldt, projektledare, Stadsmiljökontoret

Miralem Humackic, bygglovsingenjör, Bygglövskontoret

Gunnar Ölfvingsson, kommunekolog, Plankontoret

Anders Lindholm, trafikplanerare, Plankontoret

Alexandru Babos, stadsantikvarie, Plankontoret

Planhandlingarna har granskats av Ylva Bengtsson, planarkitekt, Plankontoret.

Plankarta



Planbestämmelser

Detaljplan i Johannelund för del av Tandkronan 3 m.fl. (Ekhaga)

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.
	Egenskapsgräns och administrativ gräns.

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

LOKALGATA	Gata med målpunkter och in/utfarter längs sträckan.
NATUR	Naturområde.

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

B₁	Bostäder. Flerbostadshus. Gruppbofästigheter. Servicebostäder.
B₂K	Bostäder, endast flerbostadshus. Kontor.
E	Tekniska anläggningar.

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 körbart och planterbart bjälklag. Endast kompletteringsbyggnader av sammanlagt högst 200 m² byggnadsarea får byggas på gården (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1).

MARK OCH VEGETATION

lekplats	Lekplats ska finnas (PBL 4 kap. 10§).
ej parkering	Parkeringsplats får inte finnas (PBL 4 kap. 13§).
parkering	Parkeringsplats får finnas (PBL 4 kap. 13§).
gård	Bostadsgård ska finnas (PBL 4 kap. 10§).

Utnyttjandegrad/fastighetsindelning

e, 000	Största byggnadsarea i m ² (PBL 4 kap. 11§ punkt 1).
--------	---

Utfart, stängsel

Stängsel får ej finnas mot allmän platsmark (PBL 4 kap. 9§).



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

Byggnaders höjder och utformning



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

Genomgående entréer ska finnas, gäller byggnader som vetter mot Brokindsleden och/eller Ålerydsvägen (PBL 4 kap. 16§ punkt 1).

Minsta avstånd mellan balkongfronter eller mellan balkongfront och närmastliggande fasad är 9 meter (PBL 4 kap. 16§ punkt 1).

Byggnadsteknik

Underjordiskt garage får anordnas under byggnad. Garageramp ska vara integrerad i byggnad (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

U	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap. 5§).
---	--



Kontaktuppgifter

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

