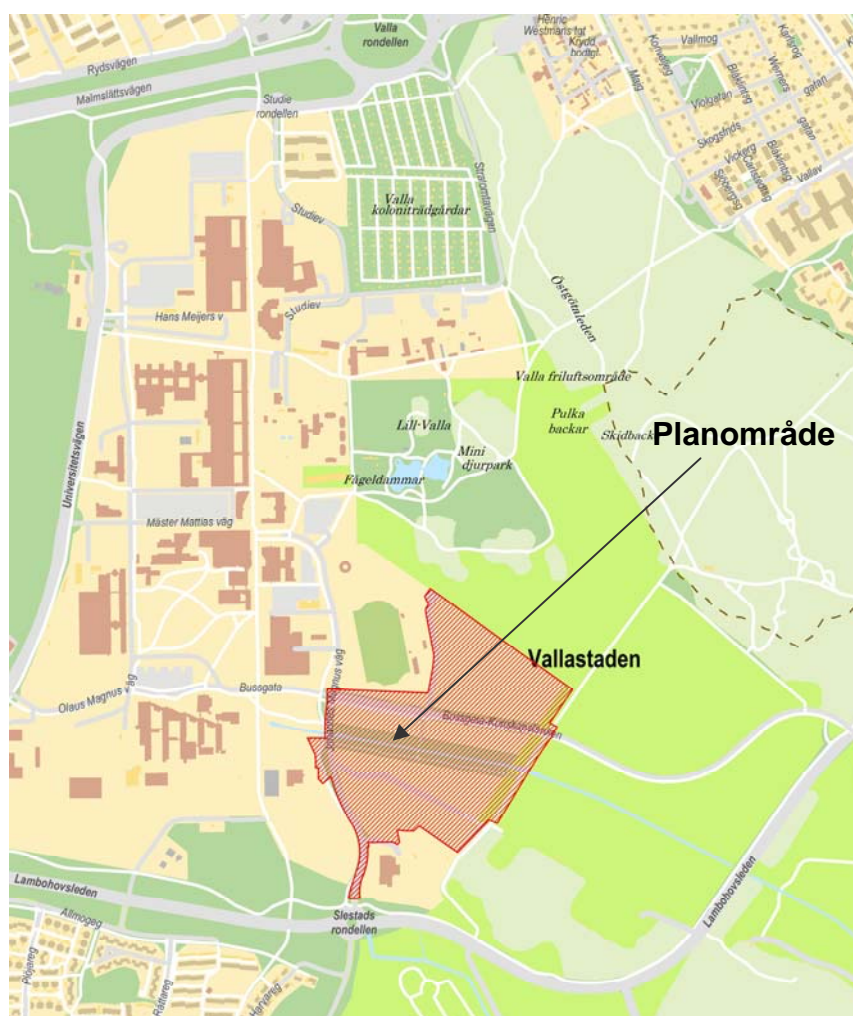


Detaljplan i Västra Valla för del av INTELLEKTET 1 m.fl. (Vallastaden – östra delen)

Planbeskrivning & behovsbedömning



Linköpings
kommun



Antagandehandling

2013-06-05

(rev. 2013-09-27 efter Kf: beslut 2013-09-24 § 167)

Dnr. Sbn 2012-54

Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanen innehåller ett förslag till en första utbyggnadsetapp av Vallastaden. Planområdet avgränsas så att det inrymmer större delen av den bo- och samhällsexpo som ska genomföras 2016. Planområdet har delats upp efter samrådet. Även planområdets omfattning har justerats något efter samrådet.

Planens innehåll bedöms ge utrymme för uppskattningsvis 900 bostäder, några lokaler för olika kommersiella verksamheter, tomter för två förskolor samt för två parkeringshus. I ett flertal av flerbostadshusen anpassas bottenvåningarna så att det är möjligt att i framtiden konvertera bostäder till lokaler om det skulle uppstå efterfrågan på detta.

Detaljplanen överensstämmer med den ändring av Översiktsplan för staden Linköping för del av Västra Valla som antagits 29 april 2013. Planen överensstämmer med bestämmelserna i miljöbalken kap 3, 4 och 5. Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

TEKNIK- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Magnus Hultegård
Planarkitekt/Projektledare

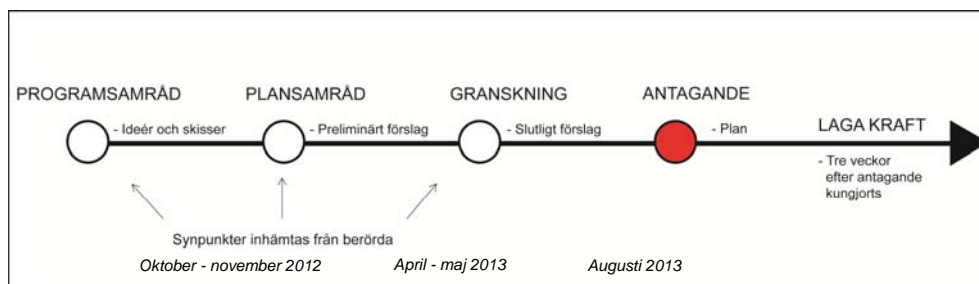
Planbeskrivningen (sid. 15, 16, 18, 21) och plankarta 2 är reviderade med anledning av kommunfullmäktiges antagandebeslut 2013-09-24 § 167. Utgående textdelar är överstrukna. Tillkommande textdelar återfinns i orange textfält.

Handlingar & planprocessen

Planhandlingarna består av:

- Två detaljplanekartor med bestämmelser, i skala 1:1000 (en med fastighetsindelningsbestämmelser)
- Planbeskrivning inklusive bedömning av behov av ev. miljökonsekvensbeskrivning, MKB
- Kvalitetsprogram
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande

Planarbetet sker i en process där berörda får möjlighet att lämna synpunkter på planförslagen. Figuren illustrerar planprocessen och var i processen som planarbetet är just nu. I figuren finns också en uppskattad tidplan. Detaljplanen handläggs med normalt förfarande enligt PBL (2010:900).



Innehåll

Planens bakgrund och syfte.....	4
Planförslag	5
Ny bebyggelse	5
Natur, park och rekreation	8
Gator och trafik	9
Teknisk försörjning.....	11
Åtgärder för att förebygga olyckor, störningar, föroreningar m.m.....	13
Administrativa bestämmelser m.m.....	13
Planens genomförande.....	19
Påverkan på miljön, sociala förhållanden m.m. av planens genomförande .	19
Beskrivning av planens fastighetsrättsliga konsekvenser	20
Planeringsförutsättningar	23
Plandata.....	23
Tidigare ställningstaganden.....	23
Riksintressen	24
Natur	25
Befintlig bebyggelse.....	27
Gator och trafik	27
Störningar	27
Teknisk försörjning.....	28
Övrigt	29
Referenser:	29
Medverkande tjänstemän	29
Behov av miljöbedömning	30
Samlad behovsbedömning	30
Fördjupad analys av enstaka faktorer.....	31
Plankarta (2 st), planbestämmelser och illustrationskarta.....	41

Planens bakgrund och syfte

Planens bakgrund är att kommunen och Linköpings universitet sett ett gemensamt intresse av att bygga samman staden och Campus Valla. Stadsdelen Västra Valla ska omvandlas till en blandad och levande stadsdel. Det är något som bedöms viktigt för universitetets långsiktiga attraktion för studenter och forskare. Därmed är det av stor vikt även för kommunens framtid. Utvecklingen av Västra Valla kommer ske i samverkan mellan kommunen och universitetet. Som ett startskott för detta arbete genomförs LinköpingsBo2016 som är en bo- och samhällsexpo. Kommunens ambition är att expon ska vara en förebild för framtidens samhällsbyggande. Expon ska visa på praktiska exempel på en resurssnål, vacker och människovänlig stadsdel.

Den här detaljplanen ligger till grund för byggandet av LinköpingsBo2016. Namnet på delområdet har i en tävling utsetts till "Vallastaden". För området är begreppet "Människan bygger staden" en vision för en stadsdel som ska präglas av kunskap, social hållbarhet och kreativitet. Stadsdelen ska också vara klimatsmart och, genom system som gör det lätt att göra miljösmyta val, bidra till kommunens målsättning att vara koldioxidneutral 2025.

Syftet med detaljplanen är att lägga fast ramarna för en småskaligt blandad stadsdel med fokus på social hållbarhet. Planen ska stödja att intentionerna i det vinnande arkitekttävlingsförslaget kan genomföras. Planen lägger främst fast markanvändningen, gatuhierarkin i området samt byggnadernas placering och höjder i förhållande till gata och angränsande byggnader. Andra grundläggande frågeställningar för planen är säkerställandet av de gemensamma ytor, gångstigar och byggnader som ska uppföras inom respektive kvarter. Det är också angeläget att reglera att lokaler byggs i strategiska lägen och att bottenvåningarna längs de större gatorna förbereds för framtida omvandlingar till lokaler genom större rumshöjd. För att säkerställa att den småskaliga fastighetsindelning som är grundläggande för tävlingsförslaget, införs fastighetsindelningsbestämmelser.

I övrigt är ambitionen att tillåta en stor variation i bebyggelsens utformning. Övergripande principer för utformningen beskrivs istället i det kvalitetsprogram som tillhör planen. Det dokumentet knyts också till markanvisningarna i området. I programmet beskrivs kommunens och byggherrarnas ömsesidiga åtaganden.

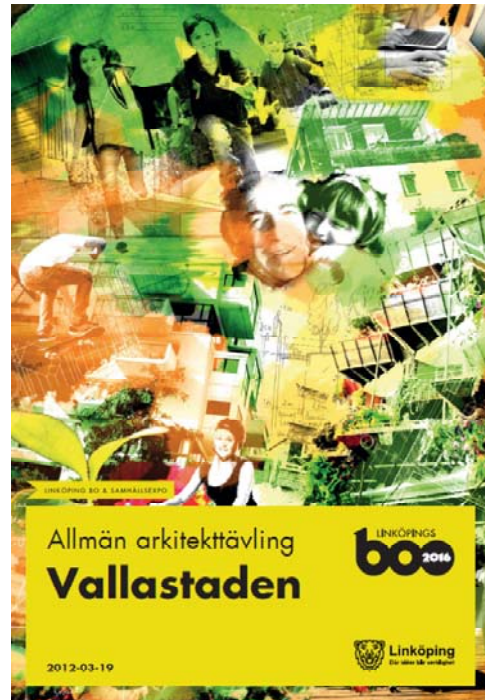


Bild 1: Program till arkitekttävlingen för Vallastaden.

Planförslag

Ny bebyggelse

Bebyggelsens huvudsakliga innehåll

Det vinnande tävlingsförslaget – Tegar – har en ambition om att skapa en syntes av den traditionella rutnätsstadens orienterbarhet och mångfald av lokaler längs befolkade gatustråk och grannskapsplaneringens tankar om lokala socialt hållbara enheter med barnens behov i fokus.

Exploateringen styrs mot högre täthet längs boulevarder, buss/spårväghållplatser och längs parken.



Bild 2: Principillustration över "vång- och tegsystemet".
Ur det vinnande tävlingsförslaget (OkiDoki Arkitekter AB).

Varje kvarter får en mer sluten, stadsmässig utsida, medan kvarterets inre kan vara mer rumsligt uppluckrad, men ändå med byggnader placerade längs de gränder som går genom kvarteren.

Längs boulevarderna placeras byggnaderna i fastighetsgränsen. Byggnadernas våningsantal varierar mellan 3 och 6 våningar för flerbostadshusen respektive 2-3 för enbostadshusen. I flerbostadshusen ska bottenvåningen vara förberedd för lokaler genom högre rumshöjd, vilket regleras med bestämmelser. Längs gatan finns öppningar på minst en eller två platser mot gårdarna.

Längs cykelfartsgatorna och gångfartsgatorna varierar byggnadshöjden mellan 1 och 6 våningar och byggnaderna har i många fall förgårdsmark mot gatorna.

För att säkerställa den eftersträlvade variationen i byggnadernas höjder föreskrivs på många platser våningsantalet för flerbostadshusen.

Gestaltning av byggnader, kvarter och offentliga miljöer beskrivs närmare i det kvalitetsprogram som hör till detaljplanen.

Kvartersuppbyggnaden

Kvarteren är uppdelade i ett antal smalare fastigheter ”tegar”, vilket ger en småskalig fastighetsindelning. Tegarnas innehåll och byggnadernas skala varierar både mellan och inom kvarteren. Inom varje fastighet är ambitionen att grannarna ska kunna dela på en ”vinterträdgård” som fungerar som en halvprivat zon. Där skapas möjligheter för möten mellan grannar och möjliggör ökad lokal odling.

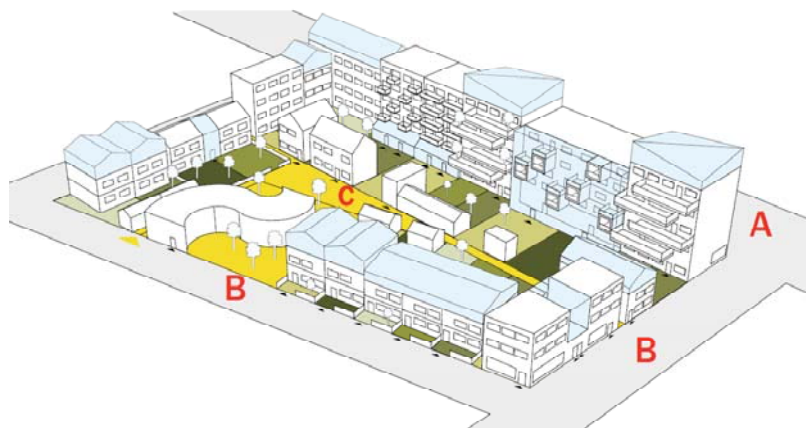


Bild 3: Principillustration över ett bebyggelsekvarter.
Ur det vinnande tävlingsförslaget (OkiDoki Arkitekter AB).

I varje kvarter avsätts utrymme för dels en gemensam friyta, dels en gemensamhetslokal ”fellehus”. Dessa hör till samtliga fastigheter i kvarteret. Vid fellehuset placeras gemensamma funktioner som t.ex. odlingsytor, sittplatser och lek. Delar av den allmänna friytan föreslås bli inbyggd med ett större växthus. I växthuset skapas ett sydligare klimat och goda odlingsmöjligheter, vilket ger en speciell kvalitet som kan bli något av ett kännetecken för området.

I kvarteren finns en blandning mellan flerbostadshus och småhus – både friliggande villor och radhus. Sammantaget i området utgör småhusen ca. 10 % av antalet bostäder. Även upplåtelseformerna är blandade i området. Inriktningen är att skapa en mix med 30-40% bostadsrätter, 40-60% hyresrätter samt 10-20% äganderätter.

I området planeras även för ett trygghetsboende, ett trapphusboende för personer med utvecklingsstörning eller psykiska funktionshinder, samt ett kollektivboende för yngre personer med personliga assistenter.



Bild 4: Flygperspektiv.
(OkiDoki Arkitekter AB).

Service

I södra delen av planområdet har en förskoletomt placerats. Den bedöms kunna rymma fem avdelningar. Även längs Kunskapslänken, i sydvästra hörnet av parkmiljön (vid infarten till friidrottsarenan), placeras en förskoletomt för tre avdelningar. För att inte privatisera för stor del av parkområdet är dess förskoletomt i princip begränsad till byggnadens yta samt en mycket liten utemiljö. Den möjliggör bl.a. utslussning av barnen i samband med påklädning, samt viss utevistelse t.ex. för de minsta barnen. Den slutliga användningen av utemiljön kommer avgöras av förskoleverksamheten och kan också förändras med tiden. Huvuddelen av utevistelsen förutsätts dock ske i de stora park- och naturområden som finns i Valla.

I anslutning till brofästet i korsningen mellan cykelfartsgatorna finns en mindre platsbildning (planlagt som gata). Vid platsbildningen regleras i planen att lokaler ska finnas i bottenvåningen i ett av husen. Där finns förutsättningar för etablering av enklare servicefunktioner. Avsikten är att man ska kunna ordna en mindre uteservering, kiosk eller liknande på platsbildningen.

Längs boulevarderna samt i gathörnen längs bäcken, ska bottenvåningarna förberedas för att på sikt kunna inrymma verksamhetslokaler. Här får alla som bygger staden ett ansvar att ge förutsättningar för framtiden. Syftet är inte att Vallastaden omedelbart ska kunna bära ett brett serviceutbud eller inrymma många arbetsplatser, utan att ge långsiktiga förutsättningar för ett successivt ökat stadsliv.

Tillgänglighet

Planområdet är med undantag för det sydligaste kvarteret flackt, vilket gör att det bör vara enkelt att åstadkomma en god nivåmässig tillgänglighet på gator och andra allmänna platser. Även lekplatsen på höjden i söder går att nå med god lutningsstandard. Längs Smedstadsbäcken anläggs gångvägar och sittplatser i den norra slänten. Dessa anordnas så att de blir tillgängliga. Även på södra sidan ordnas en tillgänglig gångväg.

Då gårdarna inte underbyggs med garage, kommer de ligga i markplan. Även detta leder till goda förutsättningar för fysisk tillgänglighet. Parkeringar för rörelsehindrade samt angöringar kan ordnas längs gatorna och inne i kvartersgränderna.

Gatunätet är hierarkiskt uppbyggt med tydliga gränser mellan privat och offentligt. Det bör underlätta orienterbarheten i området.

Ett avsnitt om särskilda basutformningskrav på den nya bebyggelsen har utvecklats inom ramen för kvalitetsprogrammet som hör till detaljplanen. Där redovisas sådana utformningskrav avseende tillgänglighet som går utöver gällande regelverk.

Natur, park och rekreation

I det vinnande tävlingsförslaget finns en tydlig idé om att skapa Vallaparken – Linköpings västra stadspark. Dess styrka blir att den kopplas både till den omgivande staden och till Vallaskogens gröna korridor. Vid Kunskapslänken möter staden det stora parkområdet. Direkt mot gatan kan offentliga paviljonger placeras. De kan vara t.ex. öppna föreläsningssalar och blomstercaféer för att invånarna ska lockas in i parken. Även en förskola placeras i parkområdet vid infarten till friidrottsarenan.



Bild 5: Principillustration över del av Vallaparken.
Ur det vinnande tävlingsförslaget (OkiDoki Arkitekter AB).

Genom parken ordnas stråk som kan leda besökarna vidare mot Friluftsmuseet Gamla Linköping och Vallaskogen. Den exakta utformningen av parken får studeras i egen ordning.

Parken föreslås i tävlingsförslaget få en jordbrukshistorisk prägel som kan utveckla det historiska temat i Friluftsmuseet Gamla Linköping. Ambitionen är samtidigt att skapa ett antal olika zoner och karaktärsområden för att åstadkomma en flerfunktionell park som kan passa så många olika behov som möjligt. För att ge en "ledning" in till parken bör karaktärväxter från parken få vandra ut i gatustråk, t.ex. i form av körsbärsträd som leder till körsbärslunden.

I planen är parkområdet planlagt som kvartersmark: "Friluftsområde med parkkaraktär och med inslag av odling". Bakgrunden till detta är inriktningen med odlingslotter m.m. som ska kunna upplåtas till privatpersoner. Sådana upplåtelser är inte tillåtna på allmän platsmark.

Utöver de mycket goda möjligheterna till lek i Lill-Valla och en kommunal lekplats i planområdets södra del, kommer närlek för de mindre barnen anordnas på respektive kvarters gemensamma friyta.

Smedstadsbäcken får en ny utformning. Medan norra sidan får mer karaktär av anlagd park, med sittplatser och perennplanteringar i en brant slänt, blir den södra sidan flackare, men med mer av naturmarkskaraktär. Längs

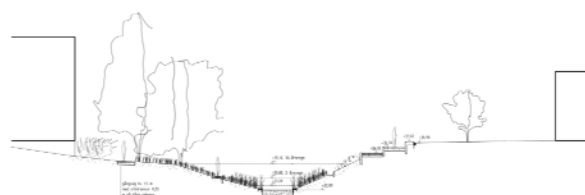


Bild 6: Förslag till utformning av Smedstadsbäcken.
Plan & sektion (White).

Smedstadsbäcken anläggs ett promenadstråk på ömse sida. På norra sidan ligger detta nära gatan och på södra sidan i nära anslutning till bebyggelsen. Förslag till utformning framgår av bild 6. Planen ger möjligheter att anlägga broar och bryggor över bäcken.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Med bil angörs området från söder via Slestadsrondellen och Johannes Magnus väg. När området öster om planområdet byggs ut planeras för en biltrafikanslutning till Lambohovsleden i närheten av där Smedstadsbäcken korsar Lambohovsleden samt en anslutning till korsningen där vägen till Åsmestad gård/Lilla Aska ansluter till Lambohovsleden idag.

Gatunätet i planområdet kännetecknas av en tydlig hierarki bestående av tre huvudtyper av gator där alla trafikslag tillåts på alla gatutyper.

De större gatorna utgörs av trädplanterade "boulevarderna". Gatorna utformas för en hastighet på 30 - 40 km/h. Längs boulevarderna byggs särskilda gång- och cykelbanor.

Nästa gatunivå utformas som cykelfartsgator. Det innebär att de cyklandes framkomlighet och säkerhet prioriteras medan biltrafiken får anpassa sin hastighet. Målhastigheten bör vara ca. 20 km/h för cykelfartsgatorna. Längs bäcken blir det möjligt att cykla i båda riktningarna på cykelfartsgatan, medan biltrafiken bara kommer ske i en riktning. Det gör det möjligt att hålla ner gatusektionernas bredd.

Den minsta gatutypen utformas som mjuktrafikrum och där trafiken sker på fotgängarnas villkor, s.k. gångfartsområden där målhastigheten är ca. 5-7 km/h. För att skapa intima gaturum har tomterna längs gatan smala förgårdar där det är möjligt att ordna mindre planteringar, blommor i kruka eller ställa ut en bänk.

Längs såväl cykelfartsgatorna som gångfartsgatorna anordnas en zon där det blir möjligt att anordna parkeringar (korttids-, bilpools- och handikapparkeringar), angöringsplatser, cykelparkeringar samt planteringar och gatmöblering. Gångfartsgatorna och cykelfartsgatan söder om bäcken är inte dimensionerade så att man kan vända med lastbil. Avsikten är inte heller att möjliggöra för tung trafik på gångfartsgatorna norr om bäcken. Tung trafik kommer därför inte tillåtas på dessa gator.

Expresscykelvägar byggs enligt förslaget längs Kunskastråket. Dessa är till för att främja arbetspendling med cykel och längs dem ska cykeltrafiken prioriteras i korsningar så att cyklisterna kan färdas i jämn hastighet och utan onödiga stopp. För att knyta ihop området med Valla gård byggs cykelvägar som anknyter till befintliga cykelvägar, samt en ridväg genom parkområdet som anknyter till Vallaskogen.

Genom kvarteren ordnas gränder som huvudsakligen är avsedda för fotgängare och cyklister. De är körbara för personbilar och färdtjänstfordon, medan lastbilar och brandbilar inte kan köra på dem. Längs Kunskastråket anordnas även ett antal portiker som ger genare promenadstråk.

Kollektivtrafik

En första etapp i kommunens koncept med högkvalitativ kollektivtrafik, ”tänk spår – kör buss”, byggs i Kunskapslänkens läge. Stråket trafikeras idag med buss bestående av både lokal tätortstrafik och regional expressbusstrafik. Stråket ska på sikt kunna vara möjligt att konverteras till någon form av spårburen kollektivtrafik. I anslutning till det nya torget vid korsningen med Corson (väster om planområdet) föreslås ett ”miniresecentrum” som ska vara ett exempel på framtidens hållplatser där hög kvalitet och senaste teknik står i fokus. Ytterligare en hållplats planeras strax öster om planområdet. Kollektivtrafikstråket gestaltas så att trafikslagets betydelse understryks. Kollektivtrafikens framkomlighet kommer prioriteras längs gatan, vilket innebär att kollektivtrafiken ska ha företräde och separeras från övrig trafik.

Parkering, varumottagning, utfarter

Bilparkeringen i området sker helt genom kommunens system för parkeringsfriköp. Det innebär att huvuddelen av parkeringarna anordnas i gemensamma parkeringsanläggningar som förvaltas av Dukaten parkering. Två tomter för parkeringsanläggningar har redovisats i planen. Det västra parkeringshuset föreslås få sin viktigaste personentré mot gångfartsgatan öster om byggnaden, medan in/utfart sker via befintlig angöringsväg till brandstationen alternativt mot Johannes Magnus väg.

De två parkeringshusen kompletteras med parkeringar för rörelsehindrad (handikapparkeringar), korttidsparkeringar för i- och urlastning samt parkeringar för bilpoolsbilar längs gatorna. Även dessa upplåts genom friköpssystemet. Utrymmena för dessa parkeringar längs gatorna planläggs som kvartersmark i gaturummen för att de ska bli möjliga att upplåta. Genom att parkeringarna samordnas inom området och att kommunen säkerställer att det etableras en bilpool i området, kan parkeringstalen för bostäder reduceras med 25% till 6 platser/1000 m² BTA, respektive 1,2 platser per småhus. För studentbostäder tillämpas 2,5 platser / 1000 m² BTA. Möjligheten att anordna angöring och handikapparkering i gaturummen bedöms vara väsentlig mot bakgrund av den täta bebyggelse som anordnas i kvarteren, där det på många platser kan vara svårt att ordna frågan på kvartersmark.

Angöring för hämtning och lämning till förskolan vid friidrottsarenan samordnas med arenans parkeringar. Lastzon kan anordnas längs infartsvägen till friidrottsarenan.

Markparkeringar inne på bostadsgårdar eller garage i underbyggda gårdar kommer inte kunna anordnas. Undantag får göras för parkeringar för rörelsehindrad (handikapparkeringar).

Den föreslagna parkeringslösningen är en viktig trafikplaneringsåtgärd som ska göra det lättare att välja alternativ till bilåkande och på så sätt bidra till ett resurseffektivare och hälsosammare Linköping.

Cykelparkeringsbehovet ska i första hand anordnas på de egna fastigheterna. På vissa delsträckor av gatorna finns det möjlighet att anordna ett antal cykelparkeringar, främst för besökare. Sådana parkeringar kommer också upplåtas genom parkeringsfriköp. Generellt ska cykelparkeringarna

anordnas i nära anslutning till entréerna och i huvudsak vara väderskyddade. Det är viktigt att de blir bekväma att använda och att de inte utformas med för trånga mått. Ytterligare information om cykelparkeringar: antal och utformning finns att läsa i kommunens skrift Parkering i planering och bygglov.

Med planen flyttas Kunskapslänken norrut. Det innebär att ett antal av friidrottsarenans parkeringar närmast Kunskapslänken försvinner. De ersätts i anslutning till övriga befintliga parkeringar längre norrut längs angoringsvägen till arenan.

Teknisk försörjning

Den tekniska försörjningen i området bygger i huvudsak på den systemsyn som råder i Linköpings kommun. För att möjliggöra de önskade smala gatusektionerna har Tekniska Verken tagit fram en innovativ lösning för den tekniska infrastrukturen. Den innebär att försörjningen av området i huvudsak kommer att ske via två underjordiska kulvertar som går genom kvarteren på vardera sidan om Smedstadsbäcken och har anslutningspunkter i de kvartersgemensamma byggnaderna. I kulverten samlas samtliga ledningsslag. Från omgivande områden till kulverten, samt från kulverten till byggnaderna i området, kommer ledningar att behöva anläggas i lokalgator och kvartersmark på traditionellt sätt. Även det sydligaste kvarteret försörjs med en ledningskulvert i gränden på kvartersmark och genom förskolegården.

På två platser i kvarteren norr om bäcken kommer det behövas nedstigningsluckor till kulverten på tomtmark. Det rör sig om totalt två luckor som är 2-3 x 4-5 m vardera. Det område som berörs av de två luckorna framgår av bild 7. På de aktuella platserna kommer det inte vara möjligt att uppföra någon komplementbyggnad eller liknande.

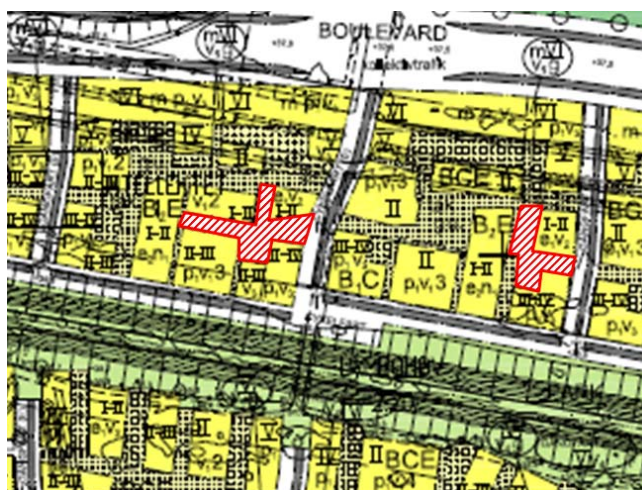


Bild 7: Utsnitt ur plankartan med områden som kan bli aktuella för nedstigningsbrunnar markerade med rött linjeraster.

Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen ansluts till det allmänna VA-nätet. VA-lösningen kommer att ske via de kulvertar som byggs genom området. Från kulverten grenar VA-ledningarna ut sig till respektive fastighet. Ett antal pumpstationer för spillvatten kommer att anläggas i planerade kulvertar.

Dagvatten

Smedstadsbäcken utgör den naturliga lågpunkten i området, vilket gör att dagvattnet leds dit. Höjdsättningen av området är anpassad för detta. Fördröjning av vatten från gatorna sker i växtbäddarna längs gatorna. Takvattnet avleds ovan mark. Utmed gatorna ansluts sannolikt vattnet till ränndalar längs gatorna alternativt direkt till dagvattenledningarna. Inne i

kvarteren samlas vattnet i gemensamma rännदार som leds över mark som ger en viss fördröjning innan det leds vidare till Smedstadsbäcken. Förslag till lösning av dagvattenavledningen i kvarteren har tagits fram av White arkitekter.

I anslutning till parkeringshuset i sydväst planerar Tekniska Verken en testanläggning för lokal rening av i första hand dagvatten.

Bebyggelse placeras över nuvarande kulvertering av Åsmestaddiket. Samtidigt finns ett behov av att öka kapaciteten. För att lösa frågan ersätts kulverten med en öppen bäck mellan Johannes Magnus väg och Translational Medicine Center (TMC). Genom att kulverteringen tas bort bör vandringsvägarna för olika vattendragsknutna djur gynnas.

Värme

Ambitionen med området är att ha ett långsiktigt hållbart värmesystem. Detta uppnås genom att samtliga fastigheter ansluter sig till fjärrvärmenätet som kommer att anläggas i samband med övriga ledningar. Uppvärmning av varmvattnet, bostadsbebyggelsen samt övrig bebyggelse ska ske med fjärrvärme. Det kommer att finnas möjlighet att ansluta sig både till det konventionella och till det lågtempererade fjärrvärmesystemet. Lokalt anpassade lösningar kan förekomma. Systemen ska planeras och utföras så att de samverkar med hela det ihopkopplade energisystemet.

Fjärrkyla kommer att vara tillgängligt i delar av området.

Centraler för värmeväxlare mellan hög- och lågtempererade system kan anordnas i anslutning till de kvartersgemensamma byggnaderna där så är lämpligt.

El & tele

Elnätet i området kommer utföras som ett dynamiskt elnät där det blir möjligt att mata in el från mikro- och småskalig elproduktion. Eftersom effektbehovet i dagsläget är oklart, kan den tekniska lösningen behöva kompletteras. Detta gäller framför allt om det kommer installeras stora effekter för laddstationer för elbilar. Ett par nya transformatorstationer kan dock redan konstateras behövs inom området. Två föreslås samlokaliseras med parkeringsanläggningarna. I det västra parkeringshuset behöver transformatorn placeras i den nordöstra delen av byggnaden. Ytterligare en transformator behöver anordnas i paviljongszonen i parkområdet norr om Kunskapslänken.

Optoledning kommer att samlokaliseras med övrig infrastruktur så långt det är möjligt och oberoende av aktör.

Avfall

Hanteringen av hushållsavfall i området sker genom en stationär sopsug. I planförslaget placeras sopsugsterminalen i parkeringshuset i sydvästra delen av planområdet för att kunna försörja även framtida utbyggnad av stadsdelen. Vid parkeringshusen planeras även mindre återvinningsstationer för hantering av förpackningar. Här kan även en mindre återbrukscentral byggas. Sopsugsanläggningen föreslås få sin in/utfart via befintlig infart till brandstationen.

Åtgärder för att förebygga olyckor, störningar, föroreningar m.m.

Ångströmslaboratoriet

För att säkerställa att forskningsverksamheten i Ångströmslaboratoriet inte störs vid utbyggnaden av området, kan det bli nödvändigt med särskilda åtgärder i samband med pålning och schaktningsarbeten. Inför arbetena bör kontrollmätning genomföras.

Trafikbuller

Längs Kunskapslänken kommer trafikbullernivåerna överstiga gällande riktvärden. Här ska alla bostäder få tillgång till tyst eller ljuddämpad sida. Motsvarande gäller för Johannes Magnus väg norr om bäcken samt i korsningen med den södra boulevarden och söderut. Längs den södra boulevarden kommer bullernivåerna ligga kring riktvärdesnivån. Kommunen kommer att i avtal säkerställa att byggnaderna byggs i ljudklass B längs alla boulevarderna i området.

Ljus och vind vid friidrottsarenan

Dagens vind- och billjusavskärmande vall söder om friidrottsarenan/isovalen försvinner genom att Kunskapslänken flyttas norrut. För att bibehålla funktionen krävs att ett nytt vindskydd och skydd från bilstrålkastarljus in mot arenan anordnas mellan Kunskapslänken och transportvägen för semi-trailers på arenan.

Brandskydd

Eftersom det inte är möjligt för brandbilar att köra in i gränderna, har antalet våningar anpassats så att det ska vara möjligt att genomföra utrymning med bärbara stegar. Brandposter kommer anordnas där ledningskultvertarna korsar gatorna samt på kvartersmark i det södra kvarteret.

Mot bakgrund av den täta bebyggelsen bör påpekas att avstånden mellan huvudbyggnader på många platser kan bli så kort att särskilda brandskyddsåtgärder kan bli nödvändiga. Det är också viktigt att byggherrarna kvartersvis samordnar brandskyddslösningarna så att inte första byggnaden begränsar den övriga bebyggelsens utformning.

Administrativa bestämmelser m.m.

Huvudmannaskap

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

Fastighetsägarna/exploatörerna till kvartersmarken ansvarar på motsvarande sätt för utbyggnad och skötsel av kvartersmarken i enlighet med detaljplanen och kvalitetsprogrammet. Fastighetsägarna/exploatörerna ansvarar för utbyggnad av det sekundära ledningsnätet inom sin fastighet och är därmed huvudman för dessa.

Nätbolagen ansvarar för anläggande, skötsel och underhåll av de allmänna ledningarna inom den allmänna platsmarken och inom u-områden av kvartersmarken fram till anvisad förbindelsepunkt. U-område innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

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 detaljplanen. Detaljplanen får inte heller 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.

Strandskydd

Vattendraget Smedstadsbäcken omfattas av strandskydd. Kommunens avsikt är att genom detaljplanen upphäva strandskyddet inom planområdet. Zonen närmast bäcken planläggs dock som parkmark med ökad tillgänglighet till vattenmiljön och förbättrade möjligheter för växtlighet och djurliv. Planområdet behöver tas i anspråk för utveckling av Vallastaden. Området är sedan tidigare detaljplanelagt för bebyggelse och är redovisade som utbyggnadsområden i den gällande översiktsplanen för staden Linköping, antagen av kommunfullmäktige 2010.

Universitetet har konstaterat att behovet är stort av att komplettera dagens Campusmiljö för att behålla attraktiviteten. Att universitetet kan behålla sin attraktivitet är viktigt för hela Östgötaregionen. Kommunen och universitetet har gemensamt bedömt att staden och Campus behöver knytas ihop och byggas samman. Denna hopbyggnad måste ske vid universitetet, vilket gör att det inte är möjligt att tillgodose intresset på annan plats i staden. Skälen för upphävandet är därför att området i enlighet med vad som anges i 7 kapitlet 18c § miljöbalken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Fri passage för allmänheten är säkerställd genom det parkstråk kring vattendraget, som är avsatt i planen. Växt- och djurlivet bedöms inte påverkas negativt av att strandskyddet upphävs. Genom att den tillkommande bebyggelsen förutsätter att dagens kulvertering av Åsmestaddiket ersätts med en öppen lösning, gynnas såväl växt- som djurlivet. Inte minst genom att vandringshindren längs vattendraget minskar. Genom bebyggelsen åtgärdas också strand- och vattenzonen genom att dagens markanta erosionsskydd i form av makadamklädda slänter byts ut mot vattentåliga planteringar.

Biotopskydd & vattenverksamhet

Smedstadsbäcken omfattas även av det generella biotopskyddet i miljöbalken. Bäcken kommer behållas. Kommunen bedömer att de planerade förbättringsåtgärderna längs bäcken inte påverkar några allmänna eller enskilda intressen negativt.

Bestämmelser om fastighetsindelning m.m.

Planförslaget avser att genomföra det vinnande förslaget i arkitekttävlingen om Vallastadens utformning – Tegar. Ambitionen är att få till en mycket varierad och mer kompakt bebyggelse där de egna fastigheterna är mindre och där man istället har tillgång till gemensamma utrymmen. En bärande tanke i utbyggnadsplanerna för Vallastaden är därför att det i bebyggelsekvarteren ska skapas gemensamma byggnader och markområden i form av ett fellethus med tillhörande växthus som ska skötas och disponeras av de ingående fastigheterna. Dessa områden och byggnader regleras i form av gemensamhetsanläggningar och förvaltningen kommer lämpligen att ske genom en samfällighetsförening där kvarterets fastigheter är delägare.

I respektive kvarter har reserivat för gemensamhetsanläggningar avseende dagvattenanläggningar och kommunikationsytor lagts ut. Det innebär att även gränderna och öppna rännalar/dagvattenledningar som går genom kvarteren kommer att förvaltas gemensamt av fastigheterna i kvarteret men här har det inte bedömts att det finns något behov av att införa fastighetsindelningsbestämmelser, utan det regleras bara i planen genom de vanliga bestämmelserna om markreserivat ”g”.

Eftersom stora delar av de allmänna ledningssystemen kommer ligga i kvarteren finns planbestämmelser som reserverar utrymme för ledningarna (s.k. ”u”-områden) och ger förutsättningar för att bilda ledningsrätter.

Kvarteren har i detaljplanen fått användningen BCE inom hela kvarteret. Detaljplanen tas fram och går ut på granskning innan det är klart vilka byggherrar som kommer att bebygga respektive fastighet. Därmed är det inte heller fastslaget vilka bostäder eller vilka lokaler/vilken centrumbebyggelse som kommer att byggas inom respektive fastighet. Användningen BC finns därmed inom hela kvarteret. Den användning som förväntas bli aktuell under planens genomförandetid är emellertid bostäder med några enstaka inslag av lokaler/centrumbebyggelse. Användningen E motiveras av att Tekniska verken, för att få plats med sina anläggningar samt för att testa en innovativ lösning, planerar att lägga de flesta av sina ledningar i en underjordisk kulvert som går genom kvarteren. Dess projektering är endast översiktligt utförd och därför har möjlighet att anlägga en underjordisk ledningskulvert (E) fått finnas inom hela kvarteret.

För att säkerställa att det vinnande tävlingsförslagets bärande idéer med smala fastigheter och gemensamma områden i kvarteren realiserar, införs fastighetsindelningsbestämmelser för ~~samtliga~~ flerbostadshusfastigheter, för de servitut som krävs för överkragande byggnadsdelar samt för de gemensamhetsanläggningar som ska bildas för fellehusen med tillhörande växthus och gård. Fastighetsindelningsbestämmelserna framgår av plankartans andra del.

För villorna införs inga fastighetsindelningsbestämmelser och inte heller för radhusen bedöms något behov finnas då det i planen anges minsta antal bostäder i respektive egenskapsområde.

Vid planens genomförande kan det bli aktuellt med 3D-fastighetsbildning i någon form (ägarlägenheter, lokaler, teknikfastigheter) och det kan senare

finnas önskemål om att kunna bilda 3D-fastigheter för centrumändamålet (lokaler). Planens intentioner är att inom vissa delar av kvarteren låsa fastighetsgränserna i två dimensioner men att för den skull inte reglera hur eventuella 3D-fastigheter ska utformas mer än att det endast får bildas inom respektive lott. Det skulle i denna plan vara omöjligt att mer än översiktligt redovisa en fastighetsindelingsbestämmelse för hur 3D-fastigheter ska indelas. Projekteringen torde oftast inte vara på den detaljerade nivån i planskedet. Lagbestämmelserna medger att endast vissa delar av ett kvarter fastighetsindelas och därmed har tolkningen gjorts att det är möjligt att utforma fastighetsindelingsbestämmelserna så, för att möjliggöra 3D-fastighetsbildning, vid genomförandet av planen.

Fastighetsindelning

De flerbostadsfastigheter med möjlighet till centrumbebyggelse som enligt plankartans litterering, lotterna; ~~A1-A9, B1-B8, C1-C6, D1-D6, E1-E7~~, F1-F7, G1-G6, H1-H4, J1-J9 och K1-K7 ska bildas, är lämpliga för sina ändamål enligt 3 kap 1 § fastighetsbildningslagen.

Fastighetsindelingsbestämmelserna ska inte hindra möjligheterna att inom varje lott skapa 3D-fastigheter för bostäder upplåtna med äganderätt. Det ska också vara möjligt att skapa 3D-fastigheter för lokaler i bottenvåningen inom lotterna.

Genom planområdet kommer en ledningskulvert dras. Det kan vara lämpligt att bilda en 3D-fastighet för den. 3D-fastigheten för kulverten kommer i så fall att urholka lotterna; ~~A1-A4~~, A7, A9, B7, B8, C5, C6, E7, F4, F7, G1 – G4, J1, J2 och K5. Den kommer även omfatta källardelen av den byggnad som ska ingå i gemensamhetsanläggningarna gaA1 – gaK1.

Servitut

Den nya bebyggelsen i kvarteren kommer att ligga relativt tätt. För att inte tappa så mycket byggrätt och ändå få plats med den trafik som krävs samt få tillräcklig fri höjd krävs att viss del av byggnaderna kragar ut eller görs som utskjutande burspråk över allmän plats eller den kvartersmark som används som gränd. Rättigheten för dessa byggnadsdelar bedöms lämpligen kunna säkras genom att servitut bildas. Det innebär att vissa gränder och vissa gångfarts-, cykelfartsgator kommer att belastas med servituten sA8, sF3, sF7, sG3, sH1 och sH3, se litterering på plankartan. Det är därför av väsentlig betydelse för lotterna; A8, F3, F7, G3, H1 samt H3 att ett servitut som innebär rätt att ha en överkragande byggnadsdel samt underhålla denna, bildas (jämför 7 kap 1 § fastighetsbildningslagen). Bestämmelser om fri höjd i enlighet med plankartan (bestämmelserna v4 och v5) gäller och medför att gränd och gata fungerar för sina ändamål ändå. Underhållet av byggnaderna bedöms inte bli särskilt ofta förekommande utan det bör kunna fungera utan att bli för betungande för de belastade fastigheterna.

Värdehöjningen av de lotter som erhåller servituten överstiger klart värdeminskningen av de fastigheter som upplåter servituten samt de kostnader som krävs för att bilda servituten. Båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § fastighetsbildningslagen är därmed uppfyllt.

A7-A9, B7-B8,
C5-C6, D6,
E6-E7

Gemensamhetsanläggningar

I varje kvarter ska en byggnad och en friyta anordnas för kvarterets gemensamma behov. Tillkomsten av gemensamhetsanläggningen samt vilka fastigheter som ska ha andel i anläggningen regleras med planbestämmelse.

Den varierade bostadsbebyggelse som planeras kommer att få relativt små egna trädgårdar/gårdar. Istället ska fastigheternas behov av utemiljö kompletteras av det gemensamma växthus med tillhörande friyta som planeras i varje kvarter. Samtliga fastigheter, med undantag för teknikfastigheter samt fastighet för skoländamål och parkering i kvarter K, får anses ha nytta av att ha tillgång till de funktioner som finns i det gemensamma fellehuset. Tillgång till samlingslokal med kök och övernattningsrum är komplement som ger mervärde till fastigheterna i kvarteret. Ett kompaktare boende på en mindre yta ger ett större behov/nytta för fastigheterna att ha tillgång till de gemensamma funktioner som beskrivits. En ordnad gemensam ”mötesplats” som fellehuset med tillhörande växthus utgör bedöms också ge positiva effekter i form av ökade sociala kontakter och möten mellan de boende i kvarteret. De fastigheter som eventuellt kommer att avstyckas för centrumändamål/lokaler kan komma att ha ett mer begränsat behov av att delta i en gemensamhetsanläggning för fellehus med tillhörande anläggningar än en ren bostadsfastighet. Bedömningen är ändå att de mindre lokalytor som kommer att finnas i flerbostadshusfastigheterna samt de eventuella 3D-fastigheter som avstyckas kommer att ha en sådan användning (kontor, mindre handel m m) så att de ändå har ett behov av att ha tillgång till flertalet av de anläggningar som finns i fellehuset. Det får därmed vara klarlagt att samtliga fastigheter inom respektive kvarter som bildas för bostads- och centrumändamål under planens genomförandetid ska anses ha behov av att delta i de gemensamhetsanläggningar som i enlighet med nedan beskrivna fastighetsindelingsbestämmelser ska bildas. De olika fastigheternas användning och därmed dess nytta av att delta i anläggningen kommer att återspeglas i det andelstal respektive fastighet får vid efterföljande förrättning. Andelstalen reglerar i vilken utsträckning fastigheten ska delta i och bekosta gemensamhetsanläggningens utförande och drift. Det är således av väsentlig betydelse för berörda fastigheter att gemensamhetsanläggningen inrättas (5 § anläggningslagen).

I kvarteren beräknas det byggas mellan 95 - 130 enheter (lägenheter/villor/radhus/lokaler). Anläggningskostnaden för fellehus med tillhörande växthus har översiktligt beräknats till drygt 4 miljoner kronor. Om drift- och underhållskostnaderna bedöms jämförliga med en normalstor villa och man antar ett lån med 4 % ränta och en löptid på 30 år så ger det en månadskostnad för varje enhets deltagande i gaA1 – gaK1 som bedöms väl motsvarar den värdeökning som respektive fastighet erhåller genom sitt deltagande i anläggningen. Fördelarna med gemensamhetsanläggningen överväger de kostnader och olägenheter som den medför (6 § anläggningslagen).

Gemensamhetsanläggningarna gaA1 – gaK1 ska samtliga bestå av en byggnad som ska omfatta en uppvärmd byggnad om minst 100 m² BTA samt ett omslutande växthus om 250-300 m² BYA. I byggnaden ska finnas

övernattningsrum, samlingsrum, kök, toaletter samt förråd. Inom gemensamhetsanläggningsområdet ska en mindre lekplats anordnas.

Gemensamhetsanläggning

Ingående fastigheter

gaA1	Lotten A1—A9 samt de övriga fastigheter inom kvarteret A som avstyckas för ändamålet bostad och centrumbebyggelse.	A7-A9
gaB1	Lotten B1—B8 samt de övriga fastigheter inom kvarteret B som avstyckas för ändamålet bostad och centrumbebyggelse.	B7-B8
gaC1	Lotten C1—C6 samt de övriga fastigheter inom kvarteret C som avstyckas för ändamålet bostad och centrumbebyggelse.	C5-C6
gaD1	Lotten D1—D6 samt de övriga fastigheter inom kvarteret D som avstyckas för ändamålet bostad och centrumbebyggelse.	D6
gaE1	Lotten E1—E7 samt de övriga fastigheter inom kvarteret E som avstyckas för ändamålet bostad och centrumbebyggelse.	E6-E7
gaF1	Lotten F1 – F7 samt de övriga fastigheter inom kvarteret F som avstyckas för ändamålet bostad och centrumbebyggelse.	
gaG1	Lotten G1 – G6 samt de övriga fastigheter inom kvarteret G som avstyckas för ändamålet bostad och centrumbebyggelse.	
gaH1	Lotten H1 – H4 samt de övriga fastigheter inom kvarteret H som avstyckas för ändamålet bostad och centrumbebyggelse.	
gaJ1	Lotten J1 – J9 samt de övriga fastigheter inom kvarteret J som avstyckas för ändamålet bostad och centrumbebyggelse.	
gaK1	Lotten K1 – K7 samt de övriga fastigheter inom kvarteret K som avstyckas för ändamålet bostad och centrumbebyggelse.	

Planens genomförande

Påverkan på miljön, sociala förhållanden m.m. av planens genomförande

Planen bedöms inte få någon stor påverkan på miljön. Hela det vinnande förslaget i arkitektävlingen har en inriktning med ett starkt fokus på att skapa en socialt hållbar stadsdel. Stor kraft har lagts på att skapa småskalighet, tydliga gränser, entréer mot gator och variation i bebyggelsen både vad gäller bostadstyper och upplåtelseformer. Det bedöms sammantaget ge goda förutsättningar för en socialt välfungerande miljö. Även etableringen av gemensamma lokaler/mötesplatser i kvarteren bidrar till att stärka byggandet av sociala nätverk i området.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

Detaljplanen berör inga riksintresseområden. Planförslaget bedöms inte leda till att någon miljö kvalitetsnorm överskrids.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Parallellt med detaljplanearbetet har översiktsplanen reviderats så att den överensstämmer med det vinnande tävlingsförslaget. Det gör att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Planens utformning och hänsyn till motstående intressen

Planförslaget bygger på det vinnande arkitektförslaget. Förslaget innebär en relativt långtgående hänsyn till befintliga verksamheter i närområdet.

Jämställdhet och trygghet

Planen utgör en första etapp i arbetet att bygga samman universitetet med staden. Genom att samordna bostäder och verksamheter som inte är störande, ökas flödet av människor genom området både totalt sett och fördelat över dygnets olika tider. Det bör i sig på sikt leda till en ökad trygghetsupplevelse i stadsdelen.

Planens utformning innebär att bebyggelsen vänder sina entréer mot gatorna. Merparten av gatorna byggs som mjuktrafikrum med blandtrafik i låg hastighet. Det bör samlat ge en god trygghetsnivå. Särskild vikt måste läggas på att de gemensamma parkeringshusen utformas så att de upplevs som trygga. De är placerade så att man har bostäder i närheten, vilket gör att man kan bli sedd vid dem. I parkeringshusen anordnas även miniåtervinningsstationer, vilket gör dem till en naturlig målpunkt för många i vardagen. Båda dessa faktorer bör gynna trygghetsupplevelsen.

Avtal

Genomförandavtal ska upprättas mellan Linköpings kommun och blivande fastighetsägare/exploatörer om villkor och ansvar för detaljplanens genomförande.

Utbyggnaden av kvartersmarken ska ske i enlighet med kvalitetsprogram samt regleras i avtal och förrättningar.

Beskrivning av planens fastighetsrättsliga konsekvenser

Bildande av nya fastigheter

Det vinnande tävlingsförslaget visar på en mycket tydlig inriktning mot många små fastigheter i varje kvarter. Det innebär att ett mycket stort antal fastigheter kommer bildas inom planområdet. Avstyckning kommer att ske för flera olika typer av fastigheter. Indelningen av en stor del av fastigheterna regleras i särskilda fastighetsindelningsbestämmelser. I de delar där lokaler ska tillskapas i bottenvåningarna kan det bli aktuellt med 3D-fastighetsbildningar. Dessutom kan det bli aktuellt att bilda ägarlägenheter. Vidare kommer fastigheter för skola, teknik- och parkeringsändamål att bildas.

Detaljplanen medger på några platser att bebyggelse kan anordnas som servitut över allmän plats (vändplaner) och kvartersmark (gränder). Planen gör det också möjligt att anordna en särskild teknikfastighet under mark för den ledningskulvert som Tekniska Verken avser att bygga. Denna fastighet kan beröra såväl kvartersmark som allmän platsmark.

Marken under gemensamhetsanläggningarna (gränderna och fellehusen med tillhörande friyta) kan antingen utgöra en egen fastighet som lämpligen ägs av den samfällighet som förvaltar gemensamhetsanläggningarna i kvarteret eller så bildas en marksamfällighet där kvarterets fastigheter har andel.

Fastighetsregleringar

Den del av Lambohov 2:20 som idag är planlagd som lokalgata (Johannes Magnus väg) föreslås planläggas som kvartersmark med plats för allmänt dagvattendike och regleras till Akademiska Hus fastighet Intellectet 1 (ca 1235 kvm). Detta för att möjliggöra en mer effektiv markanvändning väster om den nya sträckningen av Åsmestaddiket väster om Johannes Magnus väg.

För att samlokalisera utfarterna ska del av fastigheten Intellectet 4 (ca. 600 m²) regleras över till fastigheterna för parkeringshus, återvinningscentral och sopsugsanläggning. Räddningstjänsten fordrar dock en separat utfart från Intellectet 4 varför utfarterna ej kan samnyttjas.

Gemensamhetsanläggningar m.m.

En av planens bärande idéer är att det inom respektive kvarter skapas gemensamma lokaler och friytor. Dessa föreslås bli reglerade genom gemensamhetsanläggningar som förvaltas av samfällighetsföreningar. Alla fastigheter inom kvarteret kommer att ingå i dessa gemensamhetsanläggningar. Andelstalen kommer att bli baserade på den förväntade nyttan respektive fastighet förväntas få av anläggningen. Det innebär t.ex att fastigheter med många bostäder får större andelar än fastigheter med mindre bebyggelse. Den slutliga utformningen av anläggningarna samt andelstalen kommer att regleras i avtal mellan de berörda exploatörerna/fastighetsägarna samt i de efterföljande anläggningsförrättningarna.

Gemensamhetsanläggningar kommer att bildas för fellehus och växthus med tillhörande friyta i enlighet med de särskilda fastighetsindelingsbestämmelser som tidigare beskrivits. Dessutom kommer gemensamhetsanläggningar att bildas för gränder, dagvattenanläggningar (öppna rännalar och ledningar) och eventuella andra ledningar som inte är allmänna och betjänar flera fastigheter gemensamt. På lotterna A4, A7, ~~B4, C3, D3, E4~~ och K1 finns en portik. Avsikten är att marken under dessa portiker ska ingå i den gemensamhetsanläggning som bildas för gränder m.m. inom respektive kvarter.

Det ovan beskrivna innebär att det är fastighetsägarna i respektive kvarter som ansvarar för och bekostar anläggandet och driften av de beskrivna anläggningarna på kvartersmarken.

Servitut, ledningsrätter samt övriga rättigheter

Ledningsrätter för allmänna ledningar avseende vatten- och avlopp, el, tele/opto och fjärrvärme från teknikfastigheten/kulverten fram till respektive fastighets gräns kan behöva bildas inom kvarteren för att säkerställa den tekniska försörjningen. På motsvarande sätt kan servitut behöva bildas för sopsugsledningar.

Utfartsmöjligheter för förskola och paviljonsbyggnaderna i friluftsområdet samlokaliseras till kvartersgatan öster om friidrottsarenan. För att trygga bland annat utfart och angöring till fastigheterna i friluftsområdet tillskapas servitutsrättigheter inom Intellectet 1.

Fastighetsbildningen - förfarandet

En lämplig ordning avseende bildandet av fastigheterna är att ansökningarna samordnas och att avstyckning av fastigheter samt bildande av gemensamhetsanläggningar sker kvartersvis där handläggningen sker parallellt mellan ärenden enligt fastighetsbildningslagen och anläggningslagen. Avstyckning av de nya fastigheter som ska bildas i respektive kvarter bedöms då ske som första åtgärd, där Tekniska Verkens fastighet för kulvert prioriteras först. Det kan därför vara bra om kommunen på ett tidigt skede ansöker om och initialt bekostar dessa förrättningar så att beslut om avstyckning kan tas kort efter planens antagande.

De gemensamhetsanläggningar som ska bildas får sedan genomföras allteftersom på lämpligt sätt. Detta innebär att det är fastighetsägarna/exploatörerna som ansvarar för och bekostar bildande av gemensamhetsanläggningarna inom kvarteret. Det krävs troligtvis någon samordning från deras sida gentemot Lantmäterimyndigheten för att detta ska kunna fungera smidigt.

Kommunen ansöker om och bekostar den fastighetsbildning som krävs för dagvattenhanteringen och tillskapande av servitut för utfart och angöring inom Intellectet 1 samt den fastighetsreglering som fordras för att genomföra detaljplanen vid Intellectet 4.

Tekniska Verken ansöker om och bekostar erforderliga ledningsrätter/servitut för de allmänna ledningarna från teknikfastigheten/kulverten fram till gränsen för respektive fastighet.

Dikningsföretag

Genom planområdet löper ett dike/dagvattenkulvert som omfattas av två dikningsföretag med beteckningarna 05-LIN-304 och 05-LIN-428. Det är lämpligt att kommunen som delägare begär att dikningsföretagens anläggningar upphävs. För att säkerställa utbyggnaden av planområdet avser kommunen att ersätta dikningsföretagets anläggningar inom planområdet med allmänna dagvattenledningar. Kommunen har redan i delar av dikningsföretagets utbredning ersatt anläggningarna med allmänna dagvattenledningar.

Kommunen bedömer att inga enskilda eller allmänna intressen kommer att påverkas av att dikningsföretaget upphävs och att inga intressen utanför dikningsföretaget berörs.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanekostnader och utbyggnad av allmän plats bekostas av Linköpings kommun och ingår i det markpris som byggherrarna/exploatörerna erlägger i samband med tecknande av markanvisnings- och köpeavtal.

Utbyggnaden av kvartersmark regleras i separata markanvisnings- och köpeavtal som tecknas med varje byggherre/exploatör.

Förrättningskostnader hanteras i ovanstående avtal.

Intäkter i samband med planen och plangenomförandet regleras i separata markanvisnings- och köpeavtal som tecknas med varje byggherre/exploatör.

Kommunens kostnader för genomförandet av detaljplanen överstiger de intäkter som markförsäljningen i området kommer att generera. Kommunen har dock gjort bedömningen att den samhällsbyggnadsmässa, med sin inriktning och sitt innehåll, som nu ska genomföras har andra värden som inte kan räknas hem i en traditionell exploateringskalkyl.

Inlösen, ersättning

Överenskommelser om marköverlåtelse förutsätts på frivillig väg kunna träffas mellan berörda parter.

Kommunen kommer att teckna ett avtal med Akademiska hus som reglerar de anläggningskostnader som uppstår vid friidrottsarenan till följd av Kunskapslänkens ändrade sträckning. För de anläggningskostnader som uppstår till följd av detta, svarar kommunen.

Anslutningsavgifter

Respektive byggherre/exploatör ska underrätta ledningsägarna då anslutning av de allmänna ledningarna är aktuella. Anslutningsavgifter kommer att tas ut enligt gällande taxa. För sopor och övrigt avfall kommer avgifter att tas fram i samverkan med berörda parter under projekteringen av området.

Planeringsförutsättningar

Plandata

Planområdet ligger i södra delarna av Västra Valla och omfattar ca. 17 hektar. Linköpings kommun och Akademiska hus är lagfarna ägare till marken i planområdet. (Lambohov 2:20, Smedstad 1:4 och Intellectet 4 respektive Intellectet 1). För att genomföra detaljplanen har Akademiska hus och kommunen tecknat avtal rörande markbyten, där kommunen får tillgång till ett större sammanhängande markområde för i huvudsak bostäder i omedelbar anslutning till Linköpings universitet.

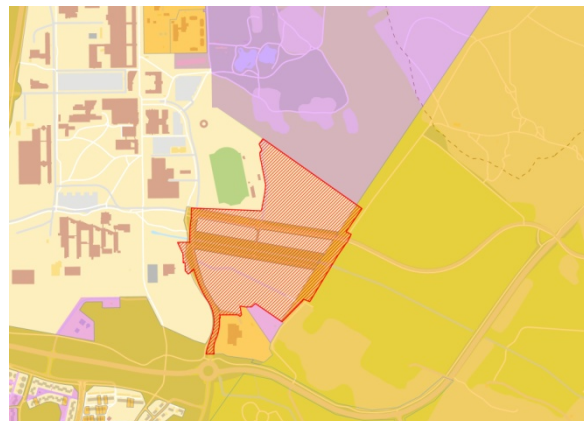


Bild 8: Planområdet, med kommunens markinnehav i orange, kommunala bolags i lila och Akademiska Hus mark ofärgat.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Ändring av Översiktsplan för staden Linköping, del av Västra Valla gäller inom planområdet. För detaljplaneområdet anger översiktsplanen olika delområden:

Grön cirkel avser Idrottsområde.

BL8: Utbyggnadsområde, blandad användning bostäder/verksamheter/handel.

UN: Utvecklingsområde för universitetet. Vissa kompletteringar med bostäder, verksamheter och handel.

Längs Smedstadsbäcken och för området norr om Kunskapslänken anges att grönområde/grönstråk för rekreation och/eller biologisk mångfald bör tillskapas.

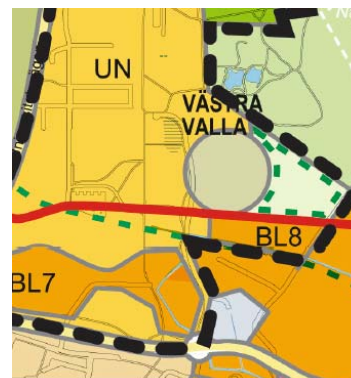


Bild 9: Utsnitt ur plankartan till Ändring av Översiktsplan för staden Linköping, del av Västra Valla.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Större delen av planområdet är idag detaljplanlagt (DP 1149, 1309 & 1438). Huvuddelen av planområdet är planlagt som utvecklingsområde för universitetet och medger byggande av kontor respektive lokaler för forskning och högre utbildning i fyra till fem våningar. Mindre delområden är planlagda som naturområden.

Berörd del av plan 1309 är planlagd som infart till angränsande fastigheter.

För plan 1438 har genomförandetiden inte gått ut.

Kommunen är dock överens med fastighetsägaren om att berörda delar av planen ersätts med den nu aktuella detaljplanen.

Smedstadsbäcken omfattas av strandskydd enligt miljöbalken.

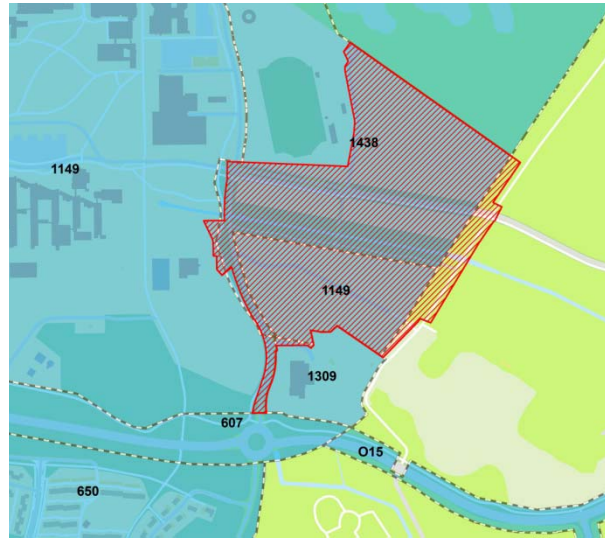


Bild 10: Gällande detaljplaner i området.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen fattade den 24 januari 2012 beslut om att genomföra projektet LinköpingsBo2016 utifrån ett framtaget idéprogram. Visionen för projektet är ”Människan bygger staden”. Kunskap, social hållbarhet och kreativitet är de tre grundstenar som ska forma innehållet i LinköpingsBo2016.

En allmän arkitektävling för utvecklingen av Vallastaden genomfördes våren och sommaren 2012. Kommunstyrelsen ställde sig den 18 september 2012 bakom att samhällsbyggnadsnämnden använde det vinnande tävlingsförslaget ”Tegar” som inriktning för detaljplanarbetet.

Riksintressen

Området berörs inte av några riksintressen.

Natur

Mark, vegetation och naturmiljö

Planområdet består idag till stora delar av öppen mark, främst i form av jordbruksmark. I söder ansluter planområdet mot en mindre skogsbeklädd höjdrygg. Inga områden som är upptagna i kommunens naturvårdsprogram finns inom planområdet.

Smedstadsbäcken/ Åsmestaddiket är ett vattendrag som fungerar som vandringsväg för vattenknuten fauna mellan Stångån och Tinneröområdet, bl.a. har utter och kungsfiskare påträffats längs bäcken. Inom planområdet finns inga naturvärden utom de generella värden som är knutna till vattenmiljöer. Strax väster om planområdet finns ett antal dammar

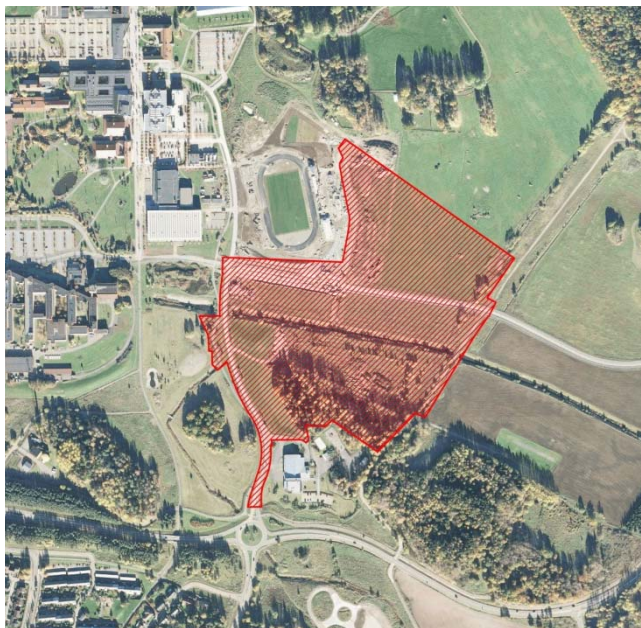


Bild 11: Flygbild över planområdet med omgivningar.

där större vattensalamander påträffats tidigare. En utredning avseende populationens lekmiljöer och övervintringsmiljöer har genomförts våren 2013. Av rapporten framgår att det finns en stor population av större vattensalamander i dammarna väster om planområdet. Några få exemplar påträffades även i en damm i skogsbrynet norr om brandstationen. Det skuggiga läget gör att den inte är en optimal reproduktionsmiljö. Ett mindre antal större vattensalamandrar påträffades även i det vattenhinder för hästhoppning som ligger norr om Kunskapslänken. Det är dock oklart om de här dammarna håller vatten hela somrarna och därmed framgångsrikt kan fungera som reproduktionslokal. Mot bakgrund av vad som är känt om artens landliv används sannolikt skogsdungen i södra delen av planområdet som sommarmiljö av salamandrarna.

Park, lek och rekreation

Inom planområdet finns inga anlagda kommunala parker. I nära anslutning till planområdet finns universitetsparken. Även Valla gård och Vallaskogen med höga kvaliteter som lek- och rekreationsmiljö ligger nära planområdet. På lite längre avstånd återfinns Tinnerö eklandskap.

Geotekniska förhållanden, förorenad mark och radon

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts under augusti/september 2012. En sammanfattning redovisas här. Mer detaljerad beskrivning återfinns i rapporten. Ytterligare geotekniska utredningar behöver göras av respektive byggherre för att slutligt klarlägga grundläggningsförhållandena på respektive fastighet.

I området med slänten i söder finns några mindre områden med berg i dagen. I övrigt utgörs området i huvudsak av fastmark med morän i dagen

eller täckt av tunnare lager av torrskorpelera. Mulljordslagret är i allmänhet tunt. Grundvattennivån bedöms att ligga 1 - 2 m under markytan. Mätningar indikerar att området utgörs av högradonmark. Grundläggning kan ske med plattor eller plintar på packad sprängbotten eller morän för byggnader med upp till 5 á 6 våningar respektive 7 á 8 våningar.

I västra och sydöstra delen av planområdet samt i norra delen av parkområdet består jorden av torrskorpelera ned till 2 á 3 m djup under markytan. Under torrskorpan följer siltskiktad lera som ned till ca 5 m djup i huvudsak är halvfast. Därunder följer friktionsjord som vilar på fastare bottenlager av morän. Djupet ner till fastare mark bedöms i huvudsak ligga i intervallet 5 - 10 m. Grundvattennivån har uppmätts att ligga ca 1,5 m under markytan. Området består enligt mätningar av normalradonmark. För hus med upp till 3 á 4 våningar bedöms grundläggning kunna ske ytligt i den fasta torrskorpeleran. Byggnader med mer än 3 á 4 våningar kräver grundläggning med pålar.

I de östra delarna av planområdet består jorden av torrskorpelera ned till 2 á 3 m djup under markytan. Under torrskorpan följer siltskiktad lera som ned till ca 4 m djup är halvfast och därunder lös – halvfast ned till ca 5 m djup. Därunder följer skiktad lera och silt med uppskattningsvis 2 – 4 m mäktighet varunder följer friktionsjord som vilar på fastare bottenlager av morän. Djupet ner till fastare mark bedöms ligga i intervallet 10 - 15 m. Grundvattennivån har uppmätts att ligga ca 1,5 m under markytan. Området består enligt mätningar av normalradonmark. För hus med upp till 2 á 3 våningar bedöms grundläggning kunna ske ytligt i den fasta torrskorpeleran. Byggnader med mer än 3 våningar kräver preliminärt grundläggning med pålar.

En särskild kontroll avseende släntstabilitet längs Smedstadsbäcken har gjorts. Resultaten visar att man kommer ha tillfredsställande släntstabilitet längs bäcken med föreslagen bebyggelse.

I samband med genomförandet av den geotekniska undersökningen gjordes mätningar av hur stora vibrationer som uppstod i Ångströmlaboratoriet. De uppmätta vibrationerna understeg med god marginal de gränsvärden som är uppställda för mikroskopet. Då mätningarna inte gjordes i samband med pålning, kan konsekvenserna av pålningsarbete inte bedömas. Kompletterande mätningar rekommenderas inför anläggningsarbetenas påbörjan.

Fornlämningar och kulturmiljöer

I anslutning till planområdet finns registrerade fornlämningar på höjdryggar i söder. I samband med utbyggnaden av friidrottsarenan gjordes arkeologiska undersökningar av en boplats som påträffats. En arkeologisk utredning etapp II har genomförts sensommaren 2012 inom två delområden. I det södra delområdet påträffades inga fornlämningar. Öster om det delområdet påträffades en möjlig stensättning och två stenmurar. I det norra delområdet påträffades två härdar som kan tyda på att det finns en boplats norr om området. Även äldre agrara lämningar påträffades, bl.a. fossil åkermark, samt en möjlig hålväg. Dessa objekt ligger utanför planområdet. Kommunen bedömer därför att ytterligare åtgärder inte behövs inom ramen

för detaljplanearbetet. Denna bedömning delas av länsstyrelsen enligt yttrande oktober 2012.

Befintlig bebyggelse

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I direkt anslutning till planområdet finns Linköpings universitet med undervisnings- och forskningslokaler. Även FOI ligger i direkt anslutning till planområdet. Huvuddelen av bebyggelsen är 3-4 våningar hög. Räddningstjänsten har en brandstation direkt söder om planområdet.

Söder om planområdet finns stadsdelen Lambohov med drygt 3000 bostäder.

Offentlig och kommersiell service

I Lambohov finns vårdcentral, matbutik och apotek. I Lambohov finns även ett bibliotek och en idrottshall. På universitetsområdet finns idrottshallar och friidrottsarena. Ett nytt centrum planeras att byggas ut på Djurgårdsområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet nås idag med bil söderifrån från Lambohovsleden via Slestadsrondellen och Johannes Magnus väg. Med buss nås området med bussgatan Kunskapslänken.

Corson utgör det stora nord-sydliga gång- och cykelvägsstråket i anslutning till planområdet. Förutom den interna kommunikationen på universitetsområdet knyter den samman Ryd och Lambohov. Längs Kunskapslänken finns ett östvästligt gång- och cykelvägsstråk från innerstaden som också knyter samman Mjärdevi och universitetet och de östra stadsdelarna. Även längs Johannes Magnus väg finns en gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Genom planområdet har en bussgata byggts ut som ett första steg i att skapa en högvärdig kollektivtrafiklösning, den s.k. LinkLink.

Kunskapslänken trafikeras av stomlinjer för tätorts- och regionaltrafik samt lokallinjer för viss landbygdstrafik. Totalt ca 500 turer/dygn.

Störningar

Från friidrottsarenans och isovalens belysning kan ljusstörningar uppstå, främst väster och öster om arenan.

Utryckningsverksamheten vid brandstationen kan ge viss bullerstörning.

Teknisk försörjning

Anslutning av området till dagens ledningsnät kommer ske genom två ledningsstråk från Corson, ett norr om och ett söder om Smedstadsbäcken.

Vatten och avlopp

Området kan anslutas till det allmänna vatten- och avloppsnätet via ett ledningsstråk i Corson.

Värme

Området kan anslutas till fjärrvärmenätet via ett ledningsstråk i Corson. Även fjärrkyla finns utbyggt i området. En hetvattencentral finns mellan FOI och Lambohovsleden.

EI

Det allmänna elnätet finns utbyggt i området. Ytterligare transformatorstationer kommer behövas.



Bild 12: Planområdet, med de större ledningsstråken markerade.

Övrigt

Referenser:

Valla, Linköping Inför kommande byggnation och bomässa, Arkeologisk utredning etapp 2. Stiftelsen Kulturmiljövård: Rapport 2012:75.

Trafikbullen för detaljplan i Västra Valla för del av Intellectet 1 m.fl. (Vallastaden), Tyréns: Rapport R01-246928 Rev 01.

Vallastaden, Linköping, Geoteknisk undersökning, Tekniska Verken Driftum AB: Dnr 1401.

Bo2016, Smedstadbäcken Geoteknisk PM Släntstabilitet, Tekniska Verken Driftum AB: Dnr 1401.

Utredning av dagvattenhantering, White, 20130409.

*Större vattensalamander i Vallastaden, Linköping, Nardus – Ekologisk konsult

Medverkande tjänstemän

Magnus Hultegård, planarkitekt: Projektledare för detaljplaneprocessen, Teknik- och samhällsbyggnadskontoret

Erik Adolfsson, planarkitekt: Teknik- och samhällsbyggnadskontoret

Karla Blum Fagerström, planarkitekt: Teknik- och samhällsbyggnadskontoret

Magnus Liljedahl, mark- och exploateringsingenjör, Teknik- och samhällsbyggnadskontoret

Fredrik Ek, mark- och exploateringsingenjör, Teknik- och samhällsbyggnadskontoret

Jonas Nygren, trafikingenjör, Teknik- och samhällsbyggnadskontoret

Rickard Davidsson Huld, gatuingenjör, Teknik- och samhällsbyggnadskontoret

Jenny Mathiasson, landskapsarkitekt, Teknik- och samhällsbyggnadskontoret

Mathias Hult, bygglovsarkitekt, Bygglovskontoret

Mikael Åstrand, bygglovsingenjör, Bygglovskontoret

Kristina Karlsson, förrättningslantmätare, Lantmäterimyndigheten i Linköpings kommun

Behov av miljöbedömning

Samlad behovsbedömning

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

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

Påverkan

Detaljplanens innehåll, med möjlighet att bygga ut uppskattningsvis 900 bostäder samt ett antal lokaler, bedöms i sig inte ge upphov till någon större miljöpåverkan. Lokaliseringen är sådan att det inte bör ge upphov till störningar på eller från närliggande verksamheter.

Platsen

Planområdet består av flack åkermark. Inga särskilda skyddsvärden finns i området. I anslutning till planområdet har större vattensalamander påträffats. En särskild utredning avseende planens påverkan behöver genomföras. Det finns några verksamheter i och i anslutning till planområdet som kan ge upphov till störningar, respektive vara störningskänsliga.

Planen

Planinnehållet innebär ett led i kommunens inriktning att bygga staden inåt för att på så sätt minska transportarbetet och miljöpåverkan och öka förutsättningarna för ett utvecklat stadsliv.

Slutsatser och ställningstagande

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

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

Någon miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas för ”Detaljplan i Västra Valla för del av Intellectet 1 m.fl. (Vallastaden)”.

Behovsbedömningen har upprättats av Magnus Hultegård, planarkitekt, projektledare

Fördjupad analys av enstaka faktorer

Trafikbuller

En trafikbullerutredning har genomförts. Utredningen har baserats på prognoser för områdets trafikgenerering samt en uppräknings av dagens trafik på Johannes Magnus väg. Två scenarier har beräknats, dels med enbart busstrafik i kollektivtrafiken längs Kunskapslänken, dels med en kombination av spårvagnar och bussar.

Bullerberäkningarna visar att bullernivåerna vid fasad ligger över gällande riktvärden längs Kunskapslänken. Ekvivalentnivåerna ligger här mellan 55 och 60 dBA. I öppningarna vid tvärgatorna till Kunskapslänken sjunker nivåerna ner till 55 dBA på 5-10 m från hörnen mot Kunskapslänken. Inne på gårdarna ligger nivåerna under 40 dBA, vilket innebär att man klarar att skapa tyst sida.

Längs Johannes Magnus väg ligger ekvivalentnivåerna, med enstaka undantag på 55 dBA, eller lägre. I anslutning till korsningen med Kunskapslänken ligger nivån på 56 dBA, vilket även gäller vissa våningsplan i korsningen med Johannes Magnus väg.

Maximalnivåerna längs Kunskapslänken kommer ligga på 75 – 85 dBA, medan motsvarande nivåer längs Johannes Magnus väg kommer variera mellan 70 och 76 dBA. Andelen tung trafik längs Johannes Magnus väg bedöms dock bli så litet att antalet tunga fordon knappast kommer överstiga 50 per dygn och därmed inte heller 5 per timma (vilket är det antal överskridanden som Trafikverket anser får ske under maxtimmen).

För de platser där ekvivalentnivåerna överskrider 55 dBA införs en planbestämmelse som säkerställer att minst hälften av bostadsrummen har fönster mot tyst eller ljuddämpad sida. Längs Kunskapslänken löses det genom att man bygger genomgående lägenheter. För berörda hörnlägenheter längs Johannes Magnus väg bedöms detta kunna ordnas genom delvis inglasade balkonger mot vilka öppningsbara fönster kan ordnas. Samtliga berörda bostäder får enligt beräkningarna tillgång till uteplatser på mark där ekvivalentnivåerna motsvarar tyst sida.

Som en grund för att säkerställa en god inomhusmiljö kommer kommunen avtalsmässigt säkerställa att bostäder längs samtliga boulevarder byggs med ljudklass B avseende trafikbuller. Det ger också en stabilitet inför ev. ytterligare ökning i trafikmängderna på mycket lång sikt.

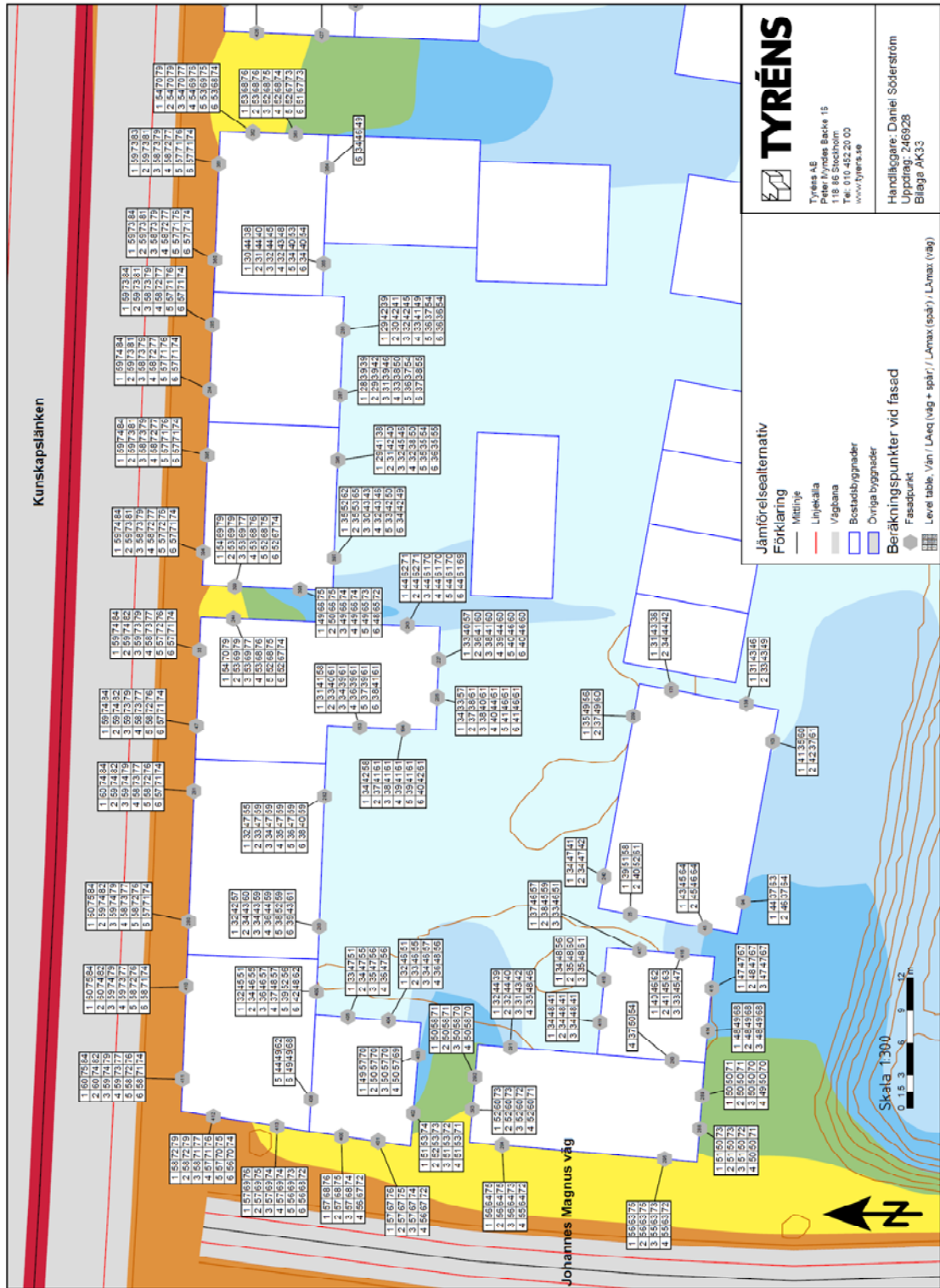


Bild 13: Karta från bullerutredningen över utsnitt av planområdet. Förhållandena längre österut i planområdet är lika utsnittet. Beräkningen avser situation med spårvagnar och bussar på Kunskapslänken.

Tabellvärdena avser nivåer vid fasad för angiven våning (ekvivalent buller/maxbuller spårvagn/maxbuller vägtrafik).

Färgangivelserna avser ekvivalent buller där orange motsvarar intervallet 60-65 dBA, gult 55-60, grönt 50-55 o.s.v. för nivån 2 m över mark.

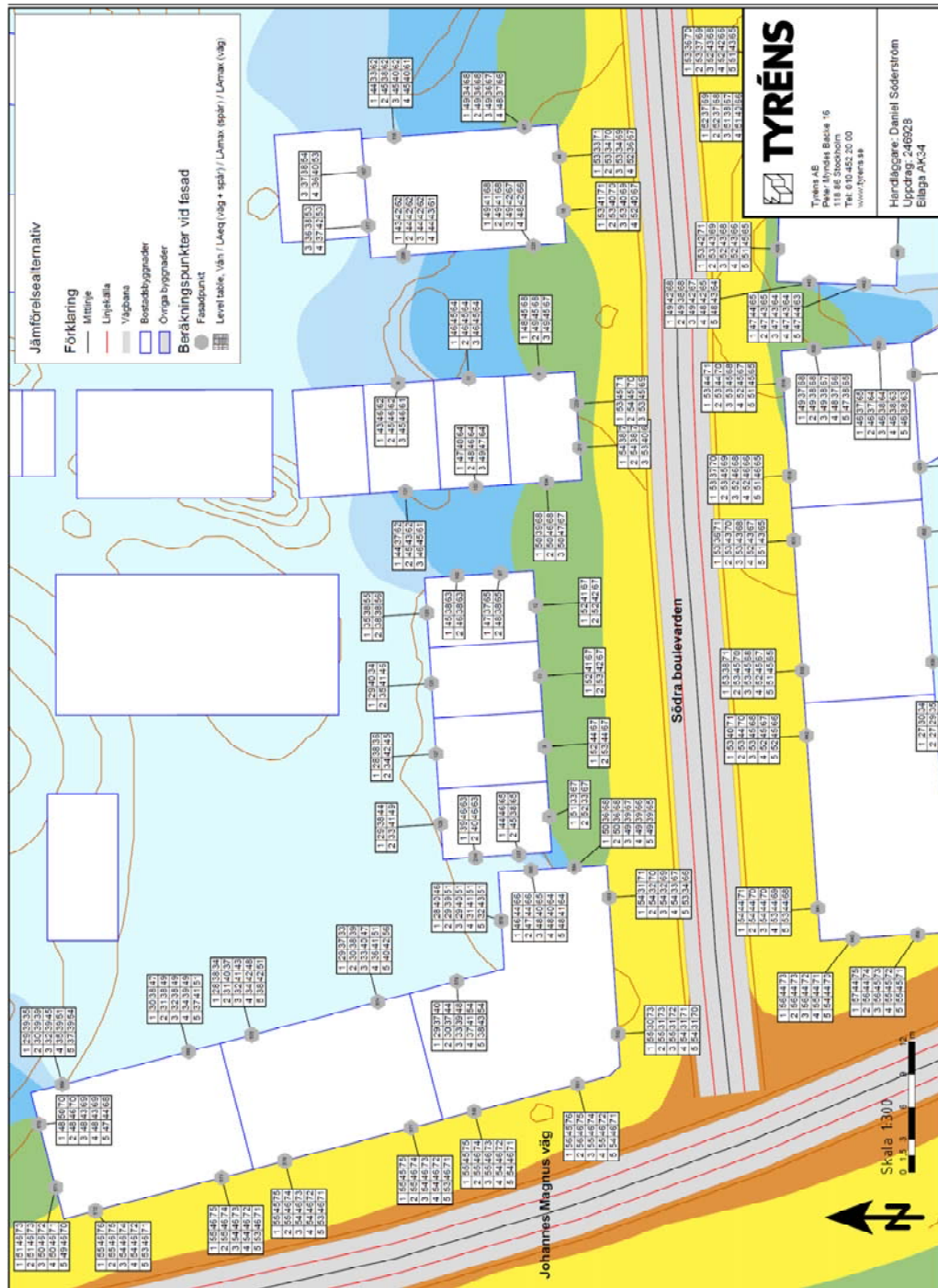


Bild 14: Karta från bullerutredningen över utsnitt av planområdet. Förhållandena längre österut i planområdet är lika utsnittet. Beräkningen avser situation med spårvagnar och bussar på Kunskapslänken.

Tabellvärdena avser nivåer vid fasad för angiven våning (ekvivalent buller/maxbuller spårvagn/maxbuller vägtrafik). Fångängivelsen avser ekvivalent buller där orange motsvarar intervallet 60-65 dBA, gult 55-60, grönt 50-55 o.s.v. för nivån 2 m över mark.

Detaljplan i Västra Vallå för del av Intellectet 1 m.fl.
(Vallastaden – östra delen)

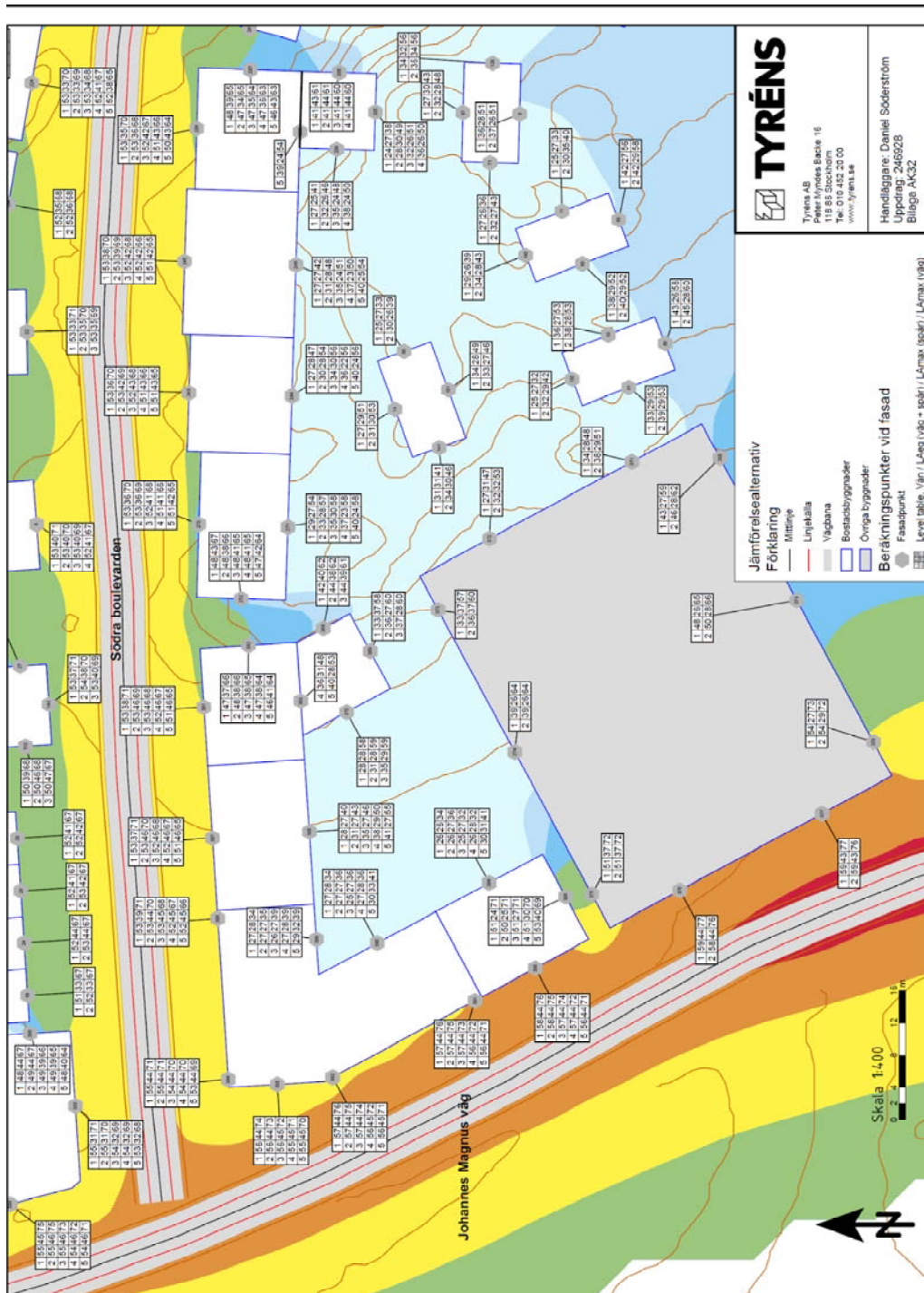


Bild 15: Karta från bullerutredningen över utsnitt av planområdet. Förhållandena längre österut i planområdet är lika utsnittet. Beräkningen avser situation med spårvagnar och bussar på Kunskapslänken.

Tabellvärdena avser nivåer vid fasad för angiven våning (ekvivalent buller/maxbuller spårvagn/maxbuller vägtrafik). Färgangivelserna avser ekvivalent buller där orange motsvarar intervallet 60-65 dBA, gult 55-60, grönt 50-55 o.s.v. för nivån 2 m över mark.

Större vattensalamander

I samband med plansamrådet påtalade länsstyrelsen att dammen söder om friidrottsarenan utgör reproduktionslokal för större vattensalamander enligt artportalen. Större vattensalamander finns upptagen i artskyddsförordningens (2007:845) bilaga 1, där markerad med N. Det innebär att det är förbjudet att avsiktligt skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplats (övervintringsplatser). Det är endast för Natura 2000 områden som artskyddsförordningens bestämmelser innebär en strikt koppling till plan- och bygglagens regelverk vad gäller möjligheterna att anta detaljplaner. Däremot krävs en dispens från artskyddsförordningen för att kunna genomföra detaljplaner om de påverkar den typen av miljöer som beskrivs i förordningen. Därför behöver konsekvenserna för djurarten av ett genomförande redovisas i planhandlingarna. Däremot finns det inget krav på att upprätta en särskild MKB med anledning av frågan (Regeringsrättens beslut 2005-02-08).

Mot bakgrund förekomsten av större vattensalamander i området har det tidigare planområdet delats i två delar. Därmed har det kända fortplantningsområdet uteslutits från det nu aktuella planområdet. På så sätt skapas möjlighet att genomföra en inventering och underlag för en dispensansökan inför granskning av den detaljplanen.

Förekomst av större vattensalamander i området

Som underlag för planarbetet har en inventering, konsekvensbeskrivning och rekommendationer avseende kompensatoriska åtgärder genomförts under våren 2013.

I samband med arbetet påträffades en stor mängd större vattensalamander vid dammarna söder om friidrottsarenan (väster om planområdet). Även vid en damm i skogsbrynet norr om brandstationen (i södra delen av planområdet) påträffades tre salamandrar och i vattengraven för hästhoppning (i nordöstra delen av planområdet) påträffades fyra salamandrar. Enligt rapporten bedöms det som att dammen vid skogsbrynet kan fungera som reproduktionslokal även om den ligger något skuggigt under förutsättning att den håller vatten hela sommaren. Även vattengraven bedöms kunna fungera som reproduktionslokal om den håller vatten hela sommaren, men endast för ett mindre antal salamandrar.

Mot bakgrund av vad man i dagsläget känner till om den större vattensalamanderns landliv, görs i rapporten bedömningen att tre skogsdungar (ca. 2; 0,5 resp. 6 ha stora) mellan friidrottshallen och Lambohovsleden utnyttjas sommartid av salamandrarna. Av dessa



Bild 16: Översiktbild med miljöer där salamandrar påträffats eller bedöms finnas markerade. Dammar blå, skogsparti grönt, övervintringsplatser rött.

skogsdungar berörs delar av en av dungarna (drygt 1 ha) av den aktuella detaljplanen.

Detaljplanens påverkan

Dammen i nordöstra delen av planområdet kommer bli en integrerad del av den parkmiljö som ska utvecklas norr om Kunskapslänken.

Dammen i skogsbrynet föreslås läggas igen och bebyggas med bostäder.

Drygt 1 ha av skogsdungen vid brandstationen berörs av detaljplanen. Större delen av den kommer att bebyggas med bostäder m.m. En mindre del kommer kunna bevaras inom ramen för den park och den förskolegård som planeras.

Av rapporten framgår att det framför allt är exploateringen av dammarna söder om friidrottshallen som innebär stora konsekvenser för populationen av större vattensalamander.

Förslag till kompensatoriska åtgärder

En dispensansökan har lämnats in till länsstyrelsen avseende såväl de miljöer som berörs av den nu aktuella detaljplanen som de miljöer som återfinns i den västra delplanen. I ansökan föreslås ett antal kompensatoriska åtgärder, enligt nedanstående beskrivning.

Inriktningen är att omfattningen och utformningen av åtgärderna ska säkerställa att en minst lika god funktion som dagens biotoper kan skapas. Lokaliseringen av åtgärderna är föreslagna dels mot bakgrund av vad som är lämpligt biologiskt, dels mot bakgrund av de bebyggelseutvecklingsprojekt som är kända inom stadsdelen Västra valla & Djurgården. Det gäller såväl Campusområdet som övriga delar.



Bild 17: Utsnitt ur plankartan, med berörda delområden markerade. Dammar blå, skogsparti grönt.

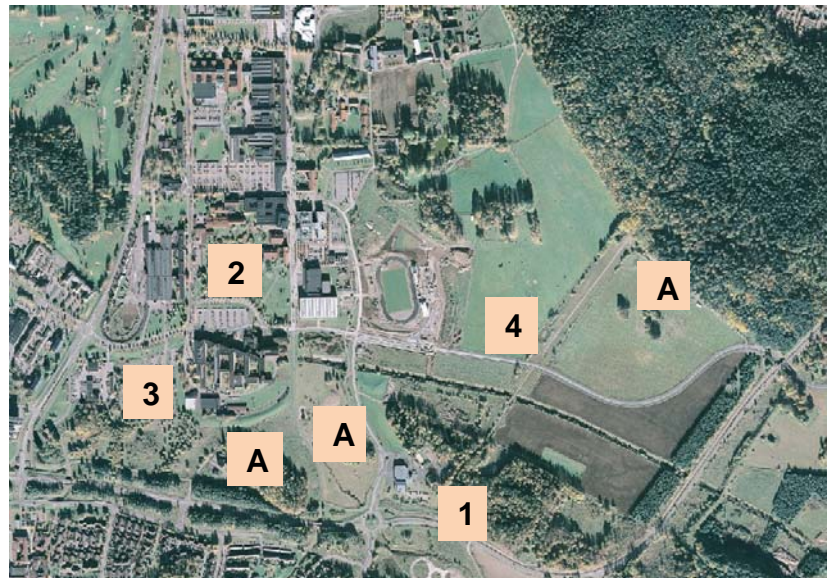


Bild 18: Översiktsbild med aktuella kompensationsåtgärder samt alternativa lägen markerade.

1) Nyanläggning av damm och övervintringsmiljöer vid brandstationen

Sydost om Lambohovs brandstation anläggs en eller ett par dammar som till sin funktion och storlek minst motsvarar den damm som idag finns norr om skogsdungen. Dammarna utformas i enlighet med rekommendationerna i rapporten från Nardus. Vattentillgången föreslås i första hand säkerställas genom att leda dagvatten från skogsområdet till dammarna. De bör också grävas så att de står i kontakt med grundvattnet.



Bild 19: Flygfoto med föreslagen miljö markerad.

2) Förbättring av sommarmiljöer i universitetsparken

Universitetsparkens skötsel bör anpassas så att den bättre motsvarar salamandrarnas behov. Det bör ske genom att komplettera befintliga planteringar med stenar och grenar som kan fungera som gömställen. Även en ökning av fuktighetshållande förna i planteringarna, i enlighet med rekommendationerna i rapporten från Nardus bör genomföras.

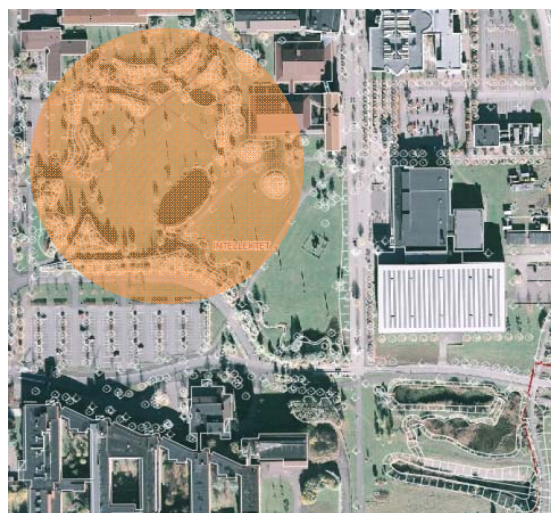


Bild 20: Flygfoto med universitetsparken markerad.

3) Förbättring av sommarmiljöer och övervintringsmiljöer vid parkering väster om FOI.

Skötseln av markområdet kring dammen bör anpassas så att den bättre motsvarar salamandrarnas behov. Det bör ske genom att komplettera befintliga planteringar med stenar och grenar som kan fungera som gömställen. Även en ökning av fuktighetshållande förna i planteringarna, i enlighet med rekommendationerna i rapporten från Nardus bör genomföras. Ev. kan dammen beröras i framtiden av utvecklingsprojekt inom Campusområdet.



Bild 21: Flygfoto med föreslagen dammområdet markerat.

4) Förbättring av damm och nyskapande av sommarmiljöer vid planerad parkmiljö norr om Kunskapslänken.

I samband med utbyggnaden av Vallastaden skapas en parkmiljö norr om Kunskapslänken. I denna ingår den nuvarande vattengraven för fältritt. I arbetet med parkutvecklingen föreslås dels att vattengraven omdanas och får flackare slänter. Det är också möjligt att i övrigt ge den en mer varierad utformning som kan gynna den större vattensalamandern. I arbetet med parkmiljöns utformning ingår även att skapa lövträdsplanteringar, lunder i ett kontinuerligt sätt. Detta kommer skapa nya sommarmiljöer som samtidigt knyter samman dammen med de befintliga dungarna nordost om friidrottsarenan. Det blir också möjligt att skapa nya övervintringsmiljöer i anslutning till dammen.



Bild 22: Tidig skiss över parkområdets utformning, vattengraven markerad i öster.

Berörda fastighetsägare har accepterat att dessa kompensationsåtgärder vidtas.

Ytterligare kompensatoriska åtgärder:

Utöver angivna åtgärder kommer ytterligare kompensatoriska åtgärder genomföras. I nuläget är läget för åtgärderna inte slutligt fastlagda, men de olika alternativen redovisas här.

A) Nyanläggning av dammar och övervintringsmiljöer vid Vallaskogen.

Ett lämpligt läge för en större dammiljö kan vara vid Vallaskogen. Om läget blir aktuellt föreslås att ett system av dammar anläggs mellan skogsbrynet och den befintliga åkerholmen. Dammarna ska i sin omfattning och diversitet minst motsvara de som idag finns



Bild 23: Flygfoto med föreslagen miljö markerad.

söder om friidrottshallen. Dammarna utformas i enlighet med rekommendationerna i rapporten från Nardus. Vattentillgången föreslås säkerställas genom att leda dagvatten från skogsområdet till dammarna. Detta kan ske genom justeringar av de befintliga dikessystem som finns i skogspartiet. De bör också grävas så att de djupare delarna står i kontakt med grundvattnet.

Läget i ett sydvästvänt bryn bedöms vara gynnsamt för salamandrarnas lek.

Vallaskogens skogsmiljö och åkerholmarna vid de tänkta dammarna bör tillhandahålla goda sommarmiljöer och övervintringsmiljöer.

I samband med anläggningen av dammarna föreslås att övervintringsmiljöer anläggs.

A) Nyanläggning av dammar och övervintringsmiljöer vid Åsmestaddiket & fjärrvärmecentralen

Ett annat möjligt läge för en större dammiljö skulle kunna vara i anslutning till Åsmestaddiket och fjärrvärmecentralen. Om läget blir aktuellt föreslås att ett system av dammar anläggs dels öster om diket, dels söder om skogskullen vid fjärrvärmecentralen. Dammarna ska i sin omfattning och diversitet minst motsvara de som idag finns söder om friidrottshallen.



Bild 24: Flygfoto med föreslagna miljöer markerade.

Dammarna utformas i

enlighet med rekommendationerna i rapporten från Nardus.

Vattentillgången föreslås säkerställas genom att leda dagvatten från diket, respektive skogskullen till dammarna. Dammarna bör också grävas så att de djupare delarna står i kontakt med grundvattnet.

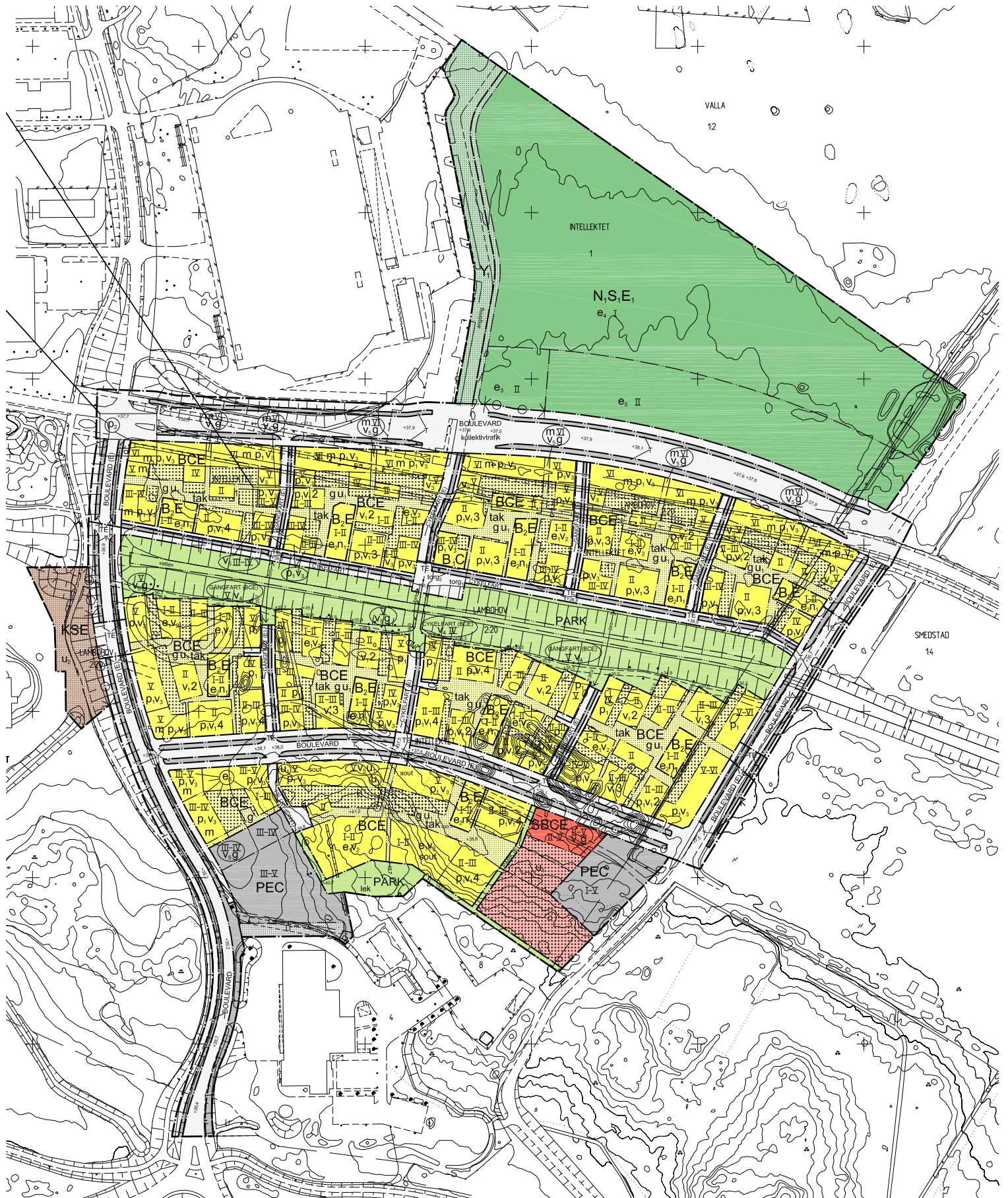
Skogskullen bör tillhandahålla fungerande landmiljöer för salamandrarna.

Berörda fastighetsägare har accepterat att dessa kompensationsåtgärder vidtas.

Skulle det i samband med genomförandet av något av de redovisade objekten framkomma omständigheter som omöjliggör genomförandet, föreslår kommunen att man utnyttjar de olika alternativa lägena för att genomföra de planerade kompensationsåtgärder som inte gått att genomföra på annan plats.

Kommunen bedömer att man med dessa åtgärder inte försvårar upprätthållandet av en gynnsam bevarandestatus hos artens bestånd.

Plankarta (2 st), planbestämmelser och illustrationskarta



Detaljplan i Västra Valla för del av INTELLEKTET 1 m.fl. (Vallastaden - östra delen)

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

	Alléplanterad uppsamlingsgata med gång- och cykelbanor
	Alléplanterad uppsamlingsgata med gång- och cykelbanor. Fastighet för ledningskulvert får bildas under allmän plats.
	Gata där trafiken sker på cyklisternas villkor
	Gata där trafiken sker på cyklisternas villkor. Fastighet för ledningskulvert får bildas under allmän plats.
	Gata där trafiken sker på cyklisternas villkor. Bostäder, centrum får uppföras över gatumark. Fastighet för ledningskulvert får bildas under allmän plats.
	Gångfartsområde där trafiken sker på fotgängarnas villkor
	Gångfartsområde där trafiken sker på fotgängarnas villkor. Fastighet för ledningskulvert får bildas under allmän plats.
	Gångfartsområde där trafiken sker på fotgängarnas villkor. Bostäder, centrum får uppföras över gatumark. Fastighet för ledningskulvert får bildas under allmän plats.
	Anlagd park.
	Anlagd park. Fastighet för ledningskulvert får bildas under allmän plats.

Kvartersmark

	Bostäder, centrum. Fastighet för ledningskulvert får bildas.
	Bostäder, dock ej i bottenvåningen, centrum.
	Kvartersgemensamma bostadskomplement, friytor, teknisk anläggning. Fastighet för ledningskulvert får bildas.
	Kontor, högre utbildning, universitet, högskola, forskning och därmed sammanhängande verksamheter. Fastighet för ledningskulvert får bildas.
	Fritidsområde med parkkaraktär och med inslag av odling. Kan kompletteras med förskola och transformatorstation.
	Parkering, tekniska anläggningar. Kan kompletteras med centrumverksamhet.
	Skola, bostäder, centrumverksamhet. Fastighet för ledningskulvert får bildas.
	Trafikområde: zon för parkeringar, trädplanteringar, gatuböjor m.m.
	Trafikområde: zon för parkeringar, trädplanteringar, gatuböjor m.m. Fastighet för ledningskulvert får bildas.
	Idrottsområde

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+ 0,00	Föreskriven höjd över Linköping kommuns lokala nollplan
kollektivtrafik	Kollektivtrafik anordnas på eget gatuutrymme
torg ₁	Område med sammanhållen torggestaltning. Klosker, serveringar får byggas/anordnas vid sidan om gatornas normalsektion.
lek	Lekplats ska finnas
vatten	Öppen vattenyta, utgör även dagvattenanläggning. Får överbyggas med borar och bryggor avsedda för gång- och cykeltrafik.
bro	Broar avsedda för gång- och cykeltrafik får uppföras i gatornas förlängning.

UTNYTTJANDEGRAD

e ₁	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 150 kvm. Därutöver får inglasat uterum/växthus uppföras.
e ₂	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 140 kvm. Därutöver får inglasat uterum/växthus uppföras.
e ₃	Förskola med komplementbyggnader får uppföras med 400 kvm som största byggnadsarea.
e ₄	Endast paviljonger, uthus m.m. på högst 30 kvm vardera får uppföras, totalt högst 2 % av arean av egenskapsområdet.
e ₅	Endast paviljonger, uthus m.m. på högst 100 kvm vardera uppföras, totalt högst 15 % av arean av egenskapsområdet.
e ₆	Största fastighetsstorlek är 1000 kvm.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Parkering får inte anordnas på fastighet för bostads- eller centrumändamål. Dock får undantag göras om behov uppstår av parkeringsplats för rörelsehindrad med tillstånd, om inte annat föreskrivits.

	Byggnad får inte uppföras.
	Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader, fristående eller sammanbyggda med huvudbyggnad. Komplementbyggnaderna får ha en högsta totalhöjd på 4,5 meter. Marken får inte byggas under. Bilparkering får ej anordnas.
g	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.
u ₁	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
u ₂	Marken skall vara tillgänglig för dike för avledning av dagvatten.

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

+ 0,00	Föreskriven höjd över Linköping kommuns lokala nollplan
angöring	Angöring och parkering får anordnas.
n ₁	Minst en lekplats och en växtbädd med rotlingsbar jordvolym om minst 15 kbm ska finnas. Minst ett träd med stamomfång > 20 cm ska planteras.
torg ₂	Område med sammanhållen torggestaltning. Serveringar får anordnas.

Minst ett träd per bostadstomt ska finnas. En växtbädd med rotlingsbar jordvolym om minst 10 kbm ska finnas till trädet.

Minst en uteplats på minst 2x3 meter ska finnas på varje bostadstomt.

Utfart

	Körbar utfart får inte anordnas.
--	----------------------------------

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

II	Föreskrivet antal våningar.
II-IV	Lägsta respektive högsta antal våningar.
p ₁	Entré ska finnas mot gatumark.
p ₂	Hörmavskärning på bottenplan.
sout	Utöver angivet antal våningar får souterångvåning anordnas.
tak	Skärmtak får byggas ovan parkering för rörelsehindrade.
v ₁ 0	Endast radhus eller parhus får uppföras (inklusive komplementbyggnader). Minsta antal bostäder ska vara angiven siffra.
v ₂	Huvudbyggnad ska vara friliggande.
v ₃	Bottenvåningen ska ha en minsta rumshöjd på 3,2 m.
v ₄	Lägst 4,7 m fri höjd.
v ₅	Lägst 3,0 m fri höjd.

Hisschakt/trapphus som skjuter ut över takkonstruktionen och är indragen minst 0,5 meter från fasad påverkar inte beräkning av antalet våningar. Inglasat uterum eller växthus på taket påverkar inte beräkning av antalet våningar. Våningshögt utrymme under portik eller överkrigande byggnadsdel räknas i våningsantal. Om byggnad placeras på två egenskapsområden med olika våningsantal gäller det våningsantal där större delen av byggnadsarean är placerad.

Vind får endast inredas med förrådsutrymmen samt teknikutrymmen.

Flerbostadshus vid allmän gata ska placeras vid gräns mot gata alternativt förgårdslinje mot gata.

Friliggande bostäder får placeras närmare än 4,5 m från fasthetsgräns.

Balkonger får skjuta ut maximalt 1,5 meter och burspråk maximalt 1,0 meter från fasaden över allmänna platser samt vara lägst 3,0 meter över markyta respektive 4,7 meter över körbar yta.

Dörrar får ej slå ut över körbar del av allmän platsmark. Trappor/rampor till byggnadsentré får inte anläggas på allmän platsmark.

Lägsta nivå för fördigt golv är + 37,1 m över Linköpings lokala nollplan för bostäder och lokaler. Undantag får dock göras för biutrymmen som förråd m.m.

STÖRNINGSSKYDD

m	Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska ha fönster mot tyst eller ljudämpad sida. Fönstren ska vara öppningsbara.
---	---

Ny bebyggelse ska utföras så att trafikbullernivåer inomhus inte överskrider aktuella riktvärden.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Fastighetsindelingsbestämmelser

Bestämmelser om fastighetsindelning m.m. återfinns på separat karta.

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs inte för murar och plank med en maximal höjd på 1,6 meter.

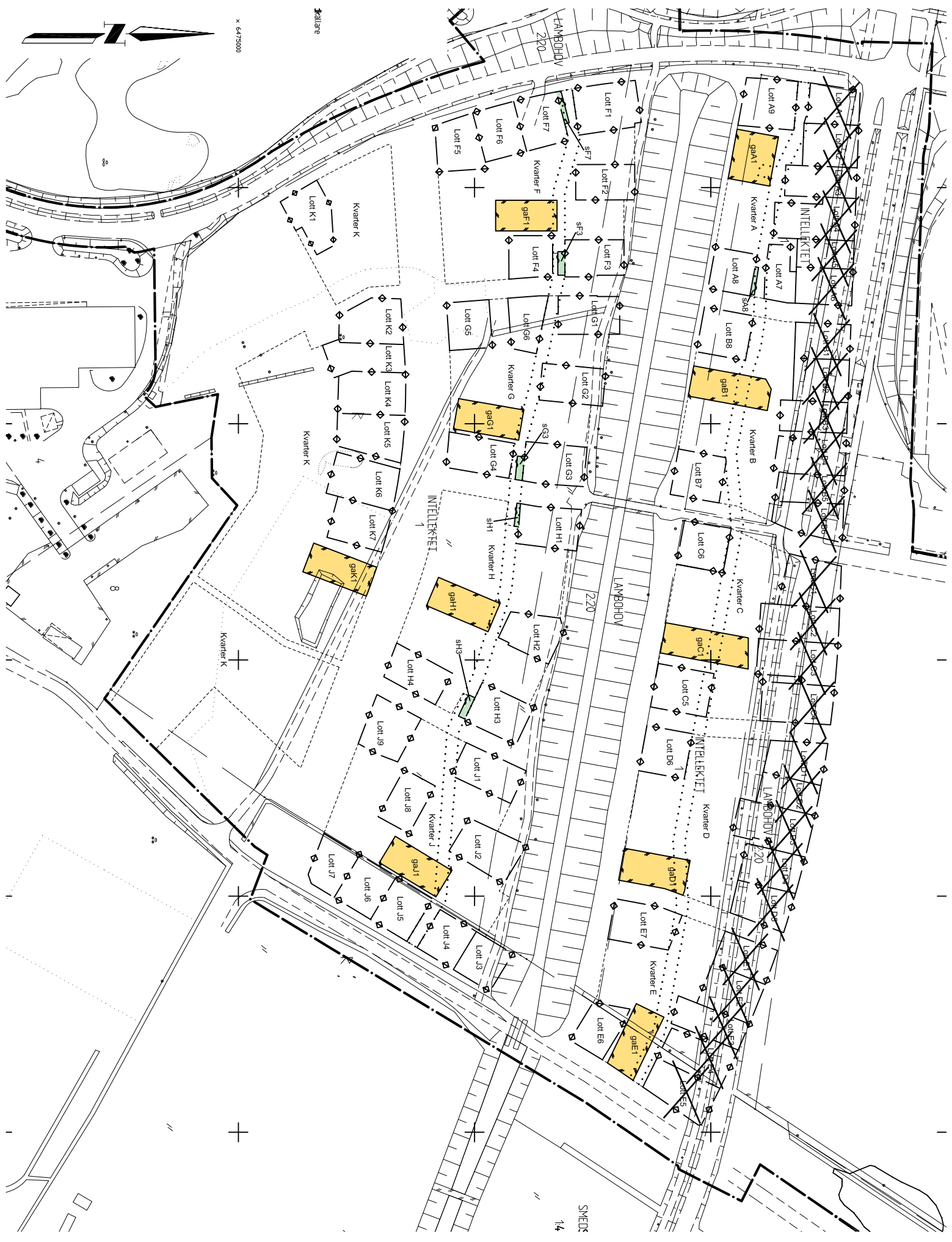
Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom planområdet.

Uppllysningar

Smedstadsbäckens nivå vid 100 årsregn har beräknats till +37,08 m i Linköpings lokala höjdsystem. Vid grundläggning av källare under + 37,1 m finns risk för översvämning. Ev. grundläggning behöver därför ta hänsyn till risken för översvämning.

Den täta bebyggelsen innebär att särskild uppmärksamhet behöver ägnas åt frågan om brandspridning. Samordning av åtgärder mot brandspridning kan bli aktuell mellan olika fastigheter.









Detaljplan i Västra Valla för del av INTELLEKTET 1 m.fl. (Vallastaden - östra delen)

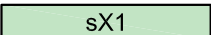
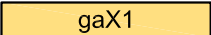
PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

	Planområdesgräns
	Fastighetsindelningsgräns
	Gräns för gemensamhetsanläggningar
	Gräns för servitut
	Illustrationslinje för ledningskulvert
	Illustrationslinje (visar kvartersgräns, vilken är en del av användningsgräns, se även Karta 1)

Fastighetsindelning

Lott X1	Fastighet som ska bildas med de gränser som anges på plankartan. Bestämmelsen hindrar inte att 3D fastigheter bildas inom lotten.
	Servitut avseende rätt till överkragande byggnadsdel.
	Gemensamhetsanläggning för kvartersgemensamma lokaler och friytor. Deltagande fastigheter och närmare beskrivning av anläggningen framgår av planbeskrivningen.

UPPLYSNINGAR

Plankarta 2 är reviderad 2013-09-27 i enlighet med Kommunfullmäktiges beslut 2013-09-24 §167

Fastighetsindelningsgränser och bestämmelser avseende överkryssade lotter utgår.



FRILUFTSOMRÅDE MED
PARKKARAKTÄR

FÖRSKOLA

KUNSKAPSLÄNKEN

SMESTADSBÄCKEN

0 50 100 meter





Miljö och samhällsbyggnadsförvaltningen
Teknik- och samhällsbyggnadskontoret
Drottninggatan 45, 581 81 LINKÖPING
Telefon: 013 - 20 64 00. E-post: samhallsbyggnadsnamnden@linkoping.se
Hemsida: www.linkoping.se/detaljplanering



**Linköpings
kommun**