

Detaljplan i Vimanshäll för Tändspolen 1 m.fl.

(Älgvägen)

Planbeskrivning och undersökning



Samrådshandling



**Linköpings
kommun**

**2018-08-16
Rev. 2018-10-31**

Sbn 2017-795

Om detaljplanen

Vad är en detaljplan?

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

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A1 i skala 1:500
- Planbeskrivning och undersökning (detta dokument)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning *

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

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

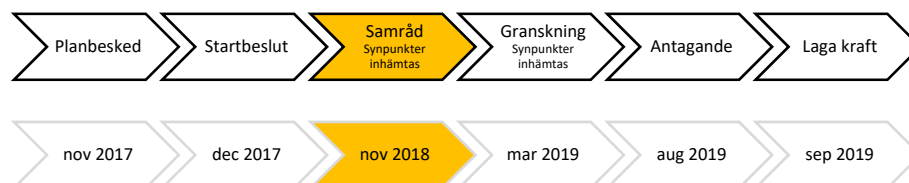
Skriftliga synpunkter på detaljplanen under samrådsskedet lämnas till Samhällsbyggnadsnämnden diarium, 581 81 Linköping eller samhallsbyggnadsnamnden@linkoping.se.

Detaljplaneprocess och tidplan

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2016 med utökat förfarande.

Planen befinner sig i samrådsskedet.

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång.



Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder med inslag av verksamheter i bottenplan samt trygghetsboende. Planens syfte är även att möjliggöra en utbyggnad av befintlig förskola.

Aktuellt område är idag planlagt för bilservice, parkering och förskola. Området består av befintlig förskola, en tom grusplan, där det tidigare funnits en bensinstation samt öppna gräsytor.

Detaljplanen stämmer väl med Översiktsplan för staden Linköping från 2010. I kommunens översiktsplan anges "Befintliga bostäder med verksamheter. Förtätning kan bli aktuellt" för aktuellt område.

Detaljplanen bedöms vara förenligt 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

Joel Petersson Berge

Planarkitekt

Innehåll

Sammanfattning	3	Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.....	20
Inledning	5	Ekonomiska frågor.....	23
Bakgrund	5	Tekniska frågor	24
Planens syfte och mål.....	5	Undersökning om detaljplanen antas medföra <i>betydande miljöpåverkan</i> 28	
Plandata.....	6	Vad innebär betydande miljöpåverkan?	28
Tidigare ställningstaganden	6	Slutsats och ställningstagande ..	28
Översiktliga planer.....	6	Miljöchecklista	29
Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.	7	Fortsatt arbete.....	32
Riksintressen	7	Övrigt.....	33
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken	7	Referenser	33
Förordnanden etc.....	8	Medverkande tjänstepersoner...	33
Detaljplanens innebörd	9	Plankarta	34
Bebyggelse	9	Planbestämmelser	35
Naturmiljö	13		
Vattenområden	14		
Kulturmiljö och arkeologi	15		
Offentlig och kommersiell service	15		
Sociala aspekter.....	15		
Gator och trafik	15		
Miljö- och riskfaktorer	17		
Teknisk försörjning	17		
Fortsatt arbete.....	18		
Genomförande av detaljplanen	19		
Organisatoriska frågor	19		

Inledning

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

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade i december 2017 att detaljplaneprövning för påbörjas för Tändspolen 1 med syfte att möjliggöra bostadsändamål med inslag av verksamheter i bottenplan samt trygghetsboende. Samtidigt beslutade nämnden att tillåta och påbörja detaljplaneprövning för Tornväktaren 4 m.fl. med syfte att möjliggöra en utökning av den befintliga förskolans kapacitet. Nämnden beslutade att samordna arbetet för båda fastigheterna genom att prövningen görs i samma detaljplan.

Fram till 2016 var Tändspolen 1 bebyggd med bensinstation med tillhörande verkstad och affär. Verksamheten är nu nedlagd och samtliga byggnader är rivna. Marken är sanerad ner till mindre känslig markanvändning.

Planen är i linje med översiktsplan för staden Linköping från 2010.

Planens syfte och mål

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder med inslag av verksamheter i bottenplan samt trygghetsboende. Planens syfte är även att möjliggöra en utbyggnad av befintlig förskola.

Stadsbyggnadsprinciper som eftersträfvats och ska sammanvägas i detta arbete är:

- En attraktiv stadsmiljö med kvartersbildningar
- Verksamheter i bottenplan mot strategiska gator och platser
- En hållbar och attraktiv bostadsmiljö

Planen bidrar även till att fler barn får tillgång till förskoleplatser, genom att byggrätten för förskolan utökas.

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.

Plandata

Planområdet är beläget i Vimanshäll, ca 3 km från Linköpings centrum. Planen avgränsas av Vistvägen i sydväst. Området är ca 2,2 ha stort. Fastigheterna Tändspolen 1, Johannelund 1:1, Vimanshäll 1:1 och Österberga 1:1 ägs av Linköpings kommun. Fastigheten Tornväktaren 4 ägs av Lejonfastigheter AB. Tändspolen 2 ägs av Tekniska Verken AB.



Röd linje visar ungefärlig gräns för planområdet.

Översiktliga planer

Aktuellt område omfattas av *Översiktsplan för staden Linköping 2010* och är markerat som område "Bostäder med inslag av verksamheter där förtätning kan bli aktuell". Översiktsplan för staden har en tydlig inriktning på förtätning i befintliga områden intill kollektivtrafikstråk.

Planområdet gränsar till ett naturområde (område 854867) utpekad i Naturvårdsprogrammet. Området består av en ekbacke med glest stående vidkroniga ekar i 150-årsåldern. Det växer även yngre ekar på ca 20-40 år och andra arter av lövträd mellan de större träden. Trädmiljöerna är mycket värdefulla framför allt i ett lokalt perspektiv. Planens genomförande bedöms inte påverka detta område.

Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

För Tändspolen 1 är gällande detaljplan stadsplan 336 antagen år 1960. Området är parkmark, med undantag för byggrätt för garage och serviceändamål. Inom den byggrätten har i många år funnits en bensinstation, som numera är borta. För Tornväktaren 4 gäller stadsplan 706 antagen år 1983. Området som idag nyttjas av förskolan är planlagt för förskola och parkeringsändamål. Övrig mark är planlagd som allmän plats, gata och park.

Riksintressen

Riksintresse för naturvården

Planområdet ligger delvis inom riksintresset Eklandskapet Linköping-Åtvidaberg. Riksintresset bedöms inte påverkas av planförslaget.

Riksintresse för luftfarten

Planområdet ligger inom influensområde för Linköpings flygplats/SAAB:s flygfält. Den maximala höjden på föreslagen bebyggelsen i detaljplanen är lägre än tillåtna gränser för hinderfri höjd. Hinderfrihet för SAAB:s flygfält är +97,4 meter över havet (RH 70) inom aktuellt område.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken

3 kap. Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden

I 3 kapitlet anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som är mest lämpade. Användning som medför en ur allmän synpunkt god hushållning ska ges företräde. Riksintresseområden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada miljön, försvåra tillkomst, utvinning eller utnyttjande av sådan anläggning.

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

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

5 kap. Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning

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

Planens genomförande bedöms inte leda till att några normer överskrids.

Förordnanden etc.

Längs med Vistvägen finns en trädallé som omfattas av generellt biotopskydd. Ett av dessa träd behöver tas ned för att skapa en ny infart till Älgvägen. En ansökan om dispens ska lämnas till Länsstyrelsen. Övriga träd i allén skyddas genom planbestämmelser i den nya planen.

Mellan Älgvägen och förskolan finns en trädallé som eventuellt omfattas av biotopskydd. Denna allé påverkas inte av planens genomförande och skyddas genom planbestämmelser.

Detaljplanens innebörd

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

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet är förskolan på Älgvägen. I övrigt finns det ingen befintlig bebyggelse inom planområdet. Tidigare har det funnits en bensinstation på området, som numera är borta. Marken är sanerad och består idag av en grusplan.

Utanför planområdet finns bebyggelse i form av villor och radhus. En större utbyggnad påbörjades i Vimanshäll på 1940-talet. Först främst inom Majelden och sedan på 1950-talet inom Ånestadsområdet. Därefter har byggandet av nya bostäder i stort sett avstannat.

I förskolan finns även skyddsrum för 60 personer. Om skyddsrummen ska tas bort i samband med nybyggnation ska eventuella avvecklingskrav från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap följas. Det kan innebära att skyddsrummen behöver ersättas på annan plats.

Ny bebyggelse



Bild 1 – Skiss över föreslagen ny bebyggelse. Nya byggnader i vitt. Gator och parkering i grått. Torgyta i gult. Trottoarer och gång- och cykelvägar i orange. Skissen visar en möjlig utformning av flera inom ramen för plankartans bestämmelser.



Bild 2 – Översikt Älgvägen med föreslagen ny bebyggelse

Flerbostadshus och verksamheter

Närmast Vistvägen föreslås en högre bebyggelse för att markera ut mot Vistvägen och skapa en stadsmässighet. Planen medger en byggnadshöjd på upp till 17 meter ut mot Vistvägen, vilken motsvarar ca fem våningar. Byggnadshöjden är något lägre, 13,5 meter, för den del av byggnaderna som vetter bort från Vistvägen. Avsikten är att uppföra ett trygghetsboende på den östra tomten och vanliga bostadslägenheter på den västra tomten.

Planen ger möjlighet till centrumändamål i entréplan för den västra tomten. En planbestämmelse reglerar att huvudentréer till centrumverksamheterna ska placeras ut mot den nya torgytan, för att stärka platsbildningen kring det nya torget.



Bild 3 Längdsektion från norr till söder

Radhus

Nordöst om flerbostadshuset skalar området ner för att möta omkringliggande bebyggelse. Två radhuslängor om totalt 9 lägenheter, med maximal byggnadshöjd 8 meter (ca 2 och 1/2 våningar), möter de nya flerfamiljshusen och den befintliga bebyggelsen i skala.



Bild 4 – Skiss över vy mot sydväst från Älgvägen. Till höger förskola, i förgrunden radhus och i bakgrunden flerbostadshus/trygghetsboende

Förskola

Förslaget till detaljplan medger omkring 100 nya bostäder, varav ca hälften kan bli trygghetsboende. Förskolan på Älgvägen har just nu plats för 45 barn och ska ersättas med en förskola som rymmer 120 barn.

Kommunen har tagit fram en vägledning vid planering av skolor och förskolor. I vägledningen finns riktlinjer för hur stor friyta per barn som är lämpligt. För förskolor i ytterområden rekommenderas 30 m² friyta per barn.

I tabellen nedan redovisas tomtbehovet för en förskola med 120 barn med en förskola i två plan.

Typ av anspråk	Nyckeltal (m ² /plats)	Tomtbehov för 120 förskoleplatser, förskolebyggnad i två plan, 600 BYA (m ²)
Byggnad	10 BTA	600 BYA (1200 BTA i två plan)
Friyta	30	3600
Övrig yta	5	600
Totalt	45	4800

För att säkerställa erforderlig friyta för barnen (30 m² per barn) behöver befintlig förskolefastighet utökas.

Den befintliga förskolefastigheten är idag 3248 m². Enligt tabellen ovan krävs en förskolefastighet om minst 4800 m² för en förskola med 120 barn. Den yta som saknas på tomten löses med ett skolområde som är tillgängligt för förskolan under tiden för förskolans verksamhet. Övriga tider på dygnet är området tillgängligt för allmänheten.

Älgvägen

I detaljplanen föreslås att Älgvägen får en ny dragning, se bild 1. Dragningen innebär att Älgvägen får en ny utfart mot Vistvägen i förlängningen mot Ridhusgatan.

Det finns tre primära skäl till denna nya dragning där det första är att samla och prioritera kollektivtrafik kring en korsning.

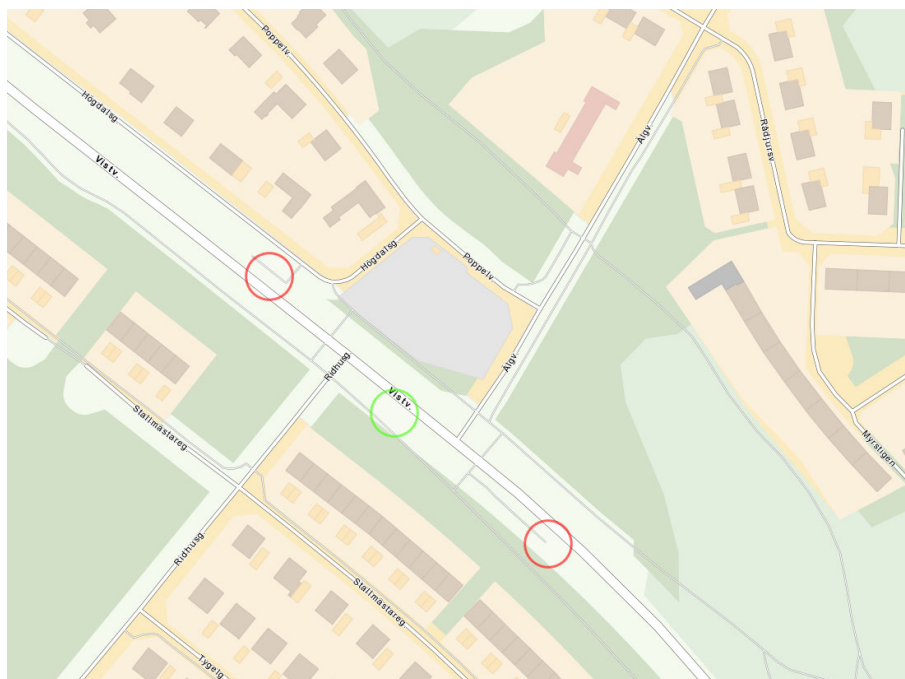


Bild 5 De röda markeringarna visar hållplatsernas läge idag. Den gröna visar det nya läget för den södra hållplatsen.

Det andra skälet är trafiksäkerheten. Att samordna utfarterna vid en fyrvägs-korsning ger färre avbrott, vilket gör att miljön upplevs som lugnare och oskyddade trafikanter kan röra sig lite friare kring Vistvägen.

Det tredje skälet är att Älgvägens nya dragning gör det krångligare att använda Älgvägen som en genväg mellan Vistvägen och Söderleden. Det råder

genomfartsförbud i området, men det till trots är det många som idag väljer att åka genom planområdet för att undvika korsningen Vistvägen/Söderleden.

Torget

Efter att den nya vägdragningen är på plats kommer den avslutande delen av Älgvägen att göras om till en torgyta. Verksamheter i entréplan på den nya byggnaden skapar förutsättningar för ett levande torg. Torget ska vara möblerat och genom sin utformning inbjuda till vistelse på platsen.

Infarten från Vistvägen kommer att byggas bort. Torget ska kunna användas för att vända med sopbil och eventuellt för leveranser till verksamheterna, men i övrigt ska ingen motortrafik tillåtas. Fotgängare och cyklister kommer dock att kunna passera torget och på så vis skapas en genväg mellan Älgvägen och Vistvägen i förhållande till bilburna.

Tillgänglighet

Marken för planområdet är relativt platt. Inom skogsdungen i nordväst sluttar marken från ca +74 m ned till ca +69 m. I övrigt sluttar marken från ca +69 m i norr ned till ca +66 m i sydost.

Tillgänglighetskraven bedöms kunna uppfyllas för ny bebyggelse inom planområdet.

Naturmiljö

Natur, park och rekreation

Inom planområdet finns inget identifierat värdefullt naturområde. Det finns dock en trädallé längs med Vistvägen som har ett generellt biotopskydd och en trädallé vid förskolan som eventuellt omfattas av generellt biotopskydd. Ett av träden längs med Vistvägen behöver fällas för att möjliggöra den nya sträckningen av Älgvägen. Allén vid förskolan ska bevaras i dess helhet. Planbestämmelsen "allé" har lagts in för att skydda trädraderna. Det finns också några enskilda värdefulla träd inom planområdet, vilka skyddas med planbestämmelsen "n₁".

Planområdet gränsar i söder till ett mycket värdefullt natur- och parkområde, redovisat i Översiktsplan för staden Linköping (2010). Området består av en ekbacke med glest stående vidkroniga ekar i 150-årsåldern. Det växer även yngre ekar på ca 20-40 år och andra arter av lövträd mellan de större träden. Trädmiljöerna är mycket värdefulla framför allt i ett lokalt perspektiv. I översiktsplanen anges att områdets natur- och rekreationsvärden skall bibehållas och utvecklas samt att åtgärder som är förenliga med områdets funktion och värden ska kunna tillåtas. Planens genomförande bedöms inte påverka detta område.

I översiktsplanen för staden Linköping (2010) anges att Vistvägen och dess intilliggande gröna ytor, från planområdet och söder ut, utgör en grön länk för biologisk mångfald. De öppna gräsyterna kommer att bebyggas, men det kommer att finnas kvar gröna ytor mellan Vistvägen och den nya bebyggelsen och ekdungen kommer att bevaras i dess helhet.

Genom planområdet passerar ett lokalt grönt stråk tvärs Älgvägen, från det värdefulla naturområdet vidare förbi förskolan. Detta lokala stråk bibehålls delvis genom ett släpp i bebyggelsen norr om de nya radhusen. Detta släpp planläggs som allmän plats med användningen park. Den befintliga gång- och cykelvägen inom detta stråk kommer att bevaras.

Mark och geoteknik

En geoteknisk undersökning för planområdet har tagits fram.

Undersökningar visar att skogsdungen i nordväst utgörs av fastmark av morän. Inom området i övrigt väster om Älgvägen består jorden överst av ca 0,6 m fyllning (lera

och sand) varunder följer naturligt lagrad jord av torrskorplera ned till ca 2 m djup under markytan. Därunder följer blöt och flytbenägen silt och sand ned till 2,5-3 m djup. Sonderingarna har avslutats i fastare bottenlager, sannolikt morän, på ca 3 m djup.

Öster om Älgvägen består jorden överst av ca 1-1,5 m fyllning (i huvudsak lera). Därunder består jorden av torrskorplera ned till ca 2 m djup varunder följer fast lera ned till som mest ca 3 m djup. Sonderingarna har avslutats i fastare bottenlager, sannolikt morän, inom 2,5-4 m djup.

Grundvattennivån bedöms ligga ca 1,5 meter under markytan.

Väster om Älgvägen bedöms preliminärt att vid grundläggning på torrskorplera kan byggnader upp till 3 våningar (eventuellt 4 våningar med källare) grundläggas på hel styv bottenplatta av betong. Högre byggnader, parkeringsdäck med koncentrerade pelarlaster etc kräver preliminärt grundläggning med plintar/sulor nedförda till morän. Grundläggning får inte ske på befintlig fyllning (ca 0,6 m) som därför ska bortschaktas och vid behov ersättas med packad fyllning av friktionsjord.

Öster om Älgvägen bedöms preliminärt att vid grundläggning på torrskorplera kan byggnader upp till 3 våningar grundläggas på hel styv bottenplatta av betong. Högre byggnader, parkeringsdäck med koncentrerade pelarlaster etc kräver preliminärt grundläggning med pålar nedförda till berg. Grundläggning får inte ske på befintlig fyllning (ca 0,5-1,5 m) som därför ska bortschaktas och vid behov ersättas med packad fyllning av friktionsjord.

Radonmätningar indikerar att området väster om Älgvägen är normalradonmark medan området öster om Älgvägen är högradonmark. Byggnaders grundkonstruktion inom hela planområdet ska därför utföras radonsäkert.

Leran och moränen har låg permeabilitet och förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten är därför begränsade. Fördröjningsmagasin med viss förmåga till infiltration kan dock anordnas under förutsättning att de förses med breddavlopp och att de placeras över grundvattenytan (belägen ca 1,5 m under nuvarande markyta).

En dagvattenutredning ska tas fram inför granskningen.

En översiktlig markundersökning har gjorts inom delar av planområdet, på fastigheterna Johannelund 1:1, Vimanshäll 1:1 och Tornväktaren 4. Markprovtagningen visar på låg förekomst av metaller, alifater, aromater, BTEX och PAH:er, där samtliga uppmätta värden ligger under respektive riktvärde för känslig markanvändning (KM). Det bedöms inte föreligga någon risk för miljön eller människors hälsa med avseende på föroreningarna inom det aktuella området.

Undersökningen innefattar inte fastigheten Tändspolen 1 där det sedan tidigare har genomförts en sanering ned till mindre känslig markanvändning (MKM). Denna fastighet behöver saneras ned till KM innan fastigheten kan bebyggas med bostäder.

Vattenområdet

Planområdet ligger delvis inom vattenskyddsområdet för Råberga vattentäkt. Vattenskyddsområdet är indelat i tre zoner där det aktuella planområdet ligger inom den sekundära skyddszonen. Den sekundära skyddszonen utgörs av avrinningsområde till den primära skyddszonen.

Detaljplanen bedöms inte medföra några komplikationer för Råberga vattentäkt.

En dagvattenutredning ska tas fram inför granskningen.

Kulturmiljö och arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Då området utgörs av tomtmark med befintlig bebyggelse och grusplan där marken sedan tidigare är bearbetad är sannolikheten för arkeologiska förekomster låg. Inga arkeologiska undersökningar har därför genomförts.

Skulle fornlämningar påträffas i samband med markingrepp i området ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen i enlighet med 2 kap. 5 § lag (1988:950) om kulturminnen m.m.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet innefattar offentlig service i form av en förskola. Inom planområdet möjliggörs centrumverksamhet i bottenplan på den västra flerbostadstomten. Invånarna har även relativt nära till Berga och Johannelund centrum där det finns ett större serviceutbud sett till både offentlig och kommersiell service.

Sociala aspekter

Planområdet ligger inom stadsdelen Vimanshäll, vilket anses som relativt centralt i Linköping. Sett till behov av förskola finns det omkring 300 barn i åldern 0-5 år.

Trygghet, jämställdhet och mångfald

Planområdet består idag av en grusplan och en förskola. Möjligheten att skapa en tryggare plats ökar med ny bostadsbebyggelse, då platsen kommer vara befolkad av människor istället för att stå tomt. En förskola med fler platser ökar även antalet människor som rör sig genom området.

I närheten av planområdet finns många gröna ytor och säkra gång- och cykelvägar som underlättar kopplingen mellan olika målpunkter inom närområdet och mellan stadsdelarna.

Barnperspektivet

Inom planområdet skapas ytor som ger möjlighet till lek. Inom planområdet eller inom närområdet finns tillgång till förskolor, skolor och rekreationsområden med säkra och trygga gång- och cykelförbindelser.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Planområdet ligger i korsningen mellan Vistvägen och Älgvägen. Detaljplanen medför en förändring av gatunätet då Älgvägens sträckning läggs om. Omläggningen motiveras utifrån tre perspektiv som är: samla kollektivtrafik, förhindra smittrafik och ökad trafiksäkerhet. Konsekvenserna av detaljplanen kan bli alstrandet av fler bilrörelser som ett resultat av omkring 100 nya bostäder och en förskola vars kapacitet ökar från 45 till 120 barn. Dock är området väl anslutet till befintliga gång- och cykelvägar vilket kan reducera antalet bilar till förskolan.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns inom planområdet och kommer delvis att byggas om för att öka trafiksäkerheten.

Kollektivtrafik

Buss linje 1 och 22 passerar området med hållplats längs med Vistvägen. Bussarna avgår ca var 10:e minut. Buss linje 25 passerar området med hållplats längs med Älgvägen, utanför förskolan. Denna buss avgår en gång i timmen. Från Berga centrum och Johannelund centrum som ligger i närheten av området går fler busslinjer.

Detaljplanens genomförande medför två ändringar i kollektivtrafiksystemet. Den första ändringen är en konsekvens av flytten av Älgvägen. Genom att flytta Älgvägens utfart på Vistvägen kan kollektivtrafiken samlas kring en korsning. Detta gör att prioritering av kollektivtrafik blir enklare, t.ex. genom att signalreglera korsningen. Den andra förändringen blir att buss linje 25 får åka en liten omväg med anledning av Älgvägens omläggning.

Parkering och angöring

Parkeringar tillkommer inom planområdet i enlighet med kommunens parkeringspolicy. Planen möjliggör anläggande av underjordiskt parkeringsgarage under det västra kvarteret med flerbostadshus. Ett fullt utbyggt parkeringsgarage i ett plan bedöms kunna inrymma ca 60 st parkeringsplatser för bilar.

Cirka 5-10 st markparkeringsplatser avsedda för bostäderna bedöms kunna anläggas på tomtmark inom det västra bostadskvarteret. Utöver detta kan cirka 10 st markparkeringar anläggas inom den östra fastigheten avsedd för trygghetsboende.

Cirka en femtedel av lägenheterna bedöms utföras som smålägenheter. Dessa lägenheter har ett lägre parkeringsbehov enligt kommunens parkeringsnorm.

Radhusen väster om Älgvägen har en avsatt yta för att tillskapa en gemensam parkering med 8-10 st markparkeringar.

Radhusen öster om Älgvägen förutsätts lösa sitt parkeringsbehov på egen tomt.

Förskolans parkering anläggs inom förskoletomten. Parkering och angöring för förskolan kommer att studeras närmare inför granskningen.

Eventuellt kan leveranser till verksamheterna lösas via torgytan. Detta ska undersökas närmare under det fortsatta planarbetet.

Den nya bebyggelsens parkeringsbehov redovisas nedan:

Flerbostadshus	Parkeringstal		BTA (m ²)	Behov
	Antal platser per 1000 m ² BTA			
Cykelparkering	20	inomhus	6000	120
	10	utomhus	6000	60
Cykelparkering smålägenheter	36	inomhus	1500	54
	19	utomhus	1500	29
Summa				263
Bilparkering	10	boende	6000	60
	1	besökande	6000	6
Bilparkering smålägenheter	6,5	boende	1500	10
	0,5	besökande	1500	1
Summa				77

Handel	Parkeringstal		BTA (m ²)	Behov
	Antal platser per 1000 m ² BTA			
Cykelparkering	5	anställda	200	1
	18	besökare	200	4
Summa				5

Bilparkering	4	anställda	200	1
	11	besökare	200	2
Summa				3

Radhus med gemensam parkering	Parkeringstal		Antal lgh	Behov
	Antal platser per lägenhet			
Bilparkering västra området (gemensam parkering)	1,4	boende	5	7
	0,2	besökande	5	1
Summa				8

Förskola	Parkeringstal		BTA (m ²)	Behov
	Antal platser per 1000 m ² BTA			
Cykelparkering	5,5	personal	1200	7
	11,5	föräldrar och barn	1200	14
Summa				21
Bilparkering	9	personal	1200	11
	7	föräldrar	1200	8
Summa				19

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 bedömningen att ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram.

En bullerutredning kommer att tas fram inför granskningen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten Tornväktaren 4 (förskola) och Tändspolen 1 är idag anslutna till det allmänna va-ledningsnätet via upprättade förbindelsepunkter för spillvatten, dricksvatten och dagvatten.

Befintliga allmänna va-ledningar finns utbyggda i Vistvägen, Högdalsgatan och Älgvägen. Servisledningarna är inte dimensionerade för planerad bebyggelse.

Dagvatten

Fastigheten Tornväktaren 4 (förskolan) är ansluten till dagvattenledningar utmed Högdalsgatan.

Åtgärder ska vidtas på tomtmark så att den framtida dagvattenavledningen från planområdet inte ökar jämfört med dagens markanvändning.

Vid kraftiga skyfall kan det finnas risk för att vatten stannar inom planområdet på grund av instängda områden. För att undvika detta behöver höjdsättningen av området studeras. Det kan också finnas behov av att fördröja dagvattnet från planområdet innan det fortsätter nedströms. Dessa frågor kommer att undersökas i det fortsatta planarbetet.

Tinnerbäcken är recipient för dagvatten.

Fjärrvärme/fjärrkyla

Tornväktaren 4 försörjs idag med fjärrvärme. Fjärrvärmeledningar finns inom planområdet och den planerade bebyggelsen kan anslutas.

El

Befintlig förskola är sedan tidigare ansluten till Tekniska verkens elnät. Allmänna elledningar finns i anslutning till planområdet. Vissa av de befintliga elledningarna och befintlig transformatorstation måste flyttas för att möjliggöra exploateringen. I planförslaget finns ett E-område för tekniska anläggningar där en ny transformatorstation kan uppföras.

Tele och opto

TeliaCompany har kopparkablar och fiberkablar inom planområdet. Dessa är i bruk och ska behållas. Kablarna kan försörja den nybyggnad som utförs.

Avfall

Kommunens riktlinjer angående avfallshantering ska följas. Fordon för hämtning av avfall kan angöra planområdet via Älgvägen som tidigare.

Fortsatt arbete

- Dagvattenutredning ska tas fram
- Bullerutredning ska tas fram
- Förprojektering av gata
- Markundersökning för Tändspolen 1
- Ansökan om dispens för biotopskydd för ett av träden i allén längs Vistvägen

Genomförande av detaljplanen

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för utökat förfarande. Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

Samråd	Q4 2018
Granskning	Q1 2019
Antagande	Q3 2019
Laga kraft, tidigast	Q3 2019
Utbyggnad gator	2021-22

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.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

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

Kvartersmark

Fastighetsägarna/exploatörerna ansvarar på motsvarande sätt för utbyggnad och skötsel av kvartersmark.

Teknisk försörjning

Tekniska verken är huvudman för allmänna VA-ledningar, fjärrvärdeledningar och elledningar inom planområdet. Tekniska verken ansvarar även för avfallshantering. Telia Sonera Skanova Access AB är i dagsläget huvudman för teleledningar i området, men då ny bebyggelse kommer uppföras så kommer nya ledningar behöva etableras.

Nätbolagen ansvarar för utbyggnad och skötsel av de allmänna ledningar som finns inom planområdet.

Avtal

Kommunen har tecknat ramavtal med Lejonfastigheter AB gällande befintlig förskola för att genom detaljplanen kunna utöka skolverksamheten. Lejonfastigheter planerar att riva befintlig skolbyggnad och bygga ny för att möta ett ökande behov av förskoleplatser. Kommunen kommer tillsammans med Lejonfastigheter teckna de erforderliga avtal som behövs för detaljplanens genomförande.

Markanvisningsavtal samt marköverlåtelseavtal ska upprättas mellan Linköpings kommun och blivande fastighetsägare/exploatör om villkor och ansvar för detaljplanens genomförande.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsägare

Följande fastigheter och fastighetsägare berörs av detaljplanen.

Fastighet	Fastighetsägare
Tändspolen 1	Linköpings kommun
Johannelund 1:1	Linköpings kommun
Vimanshäll 1:1	Linköpings kommun
Österberga 1:1	Linköpings kommun
Tornväktaren 4	Lejonfastigheter AB
Tändspolen 2	Tekniska verken AB



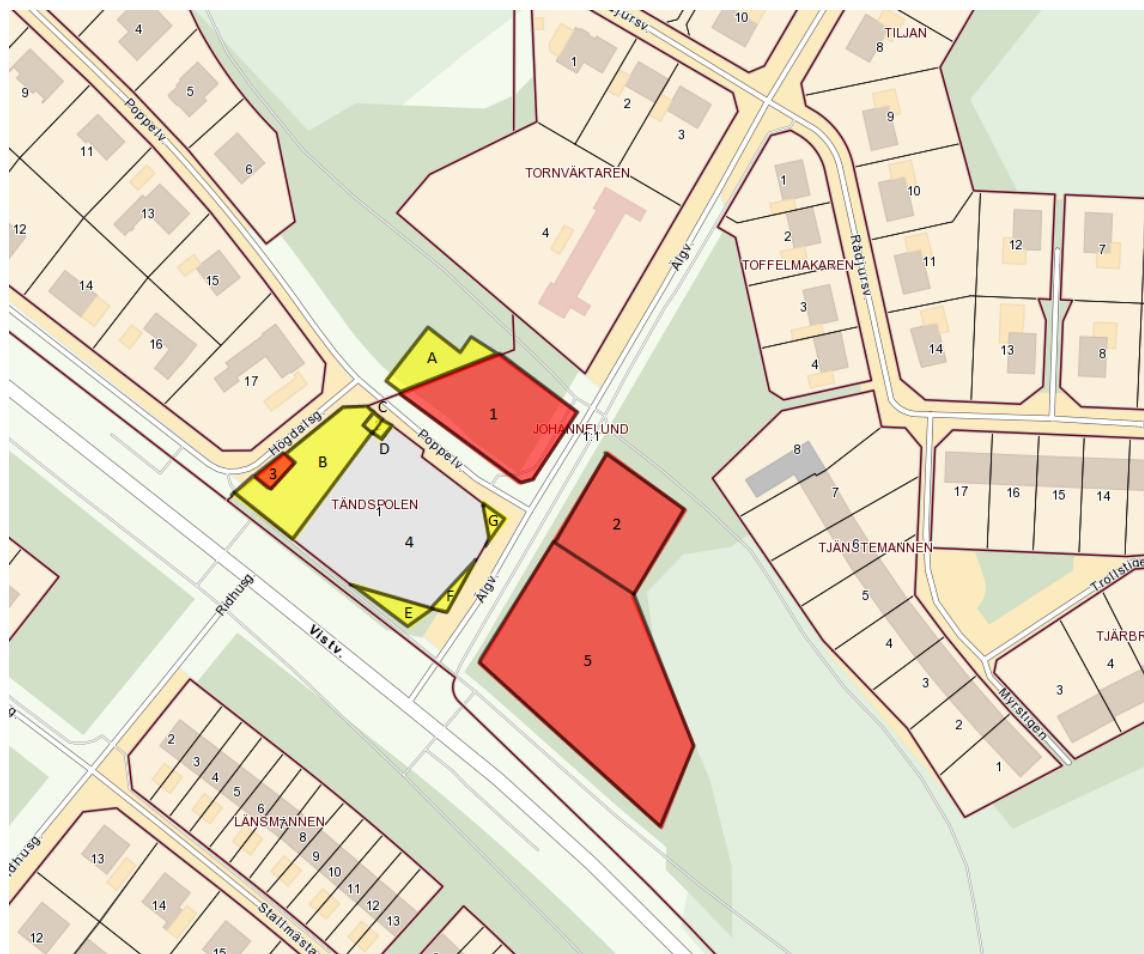
Skyddsrum

I dagsläget finns ett skyddsrum beläget i Tornväktaren 4 som ska beaktas vid rivning, ny- och/eller ombyggnation.

Fastighetsbildning

Detaljplanen innebär att ett antal markområden ska regleras mellan fastigheter inom planområdet samt att fyra avstyckningar avses genomföras.

Avstyckningar visas som rött område i bild nedan. Fastighetsregleringar visas som gult område i bild nedan.



Område 1 avstyckas från Johannelund 1:1.

Område 2 avstyckas från Johannelund 1:1.

Område 3 avstyckas från Tändspolen 1 (Område 4).

Område 4 blir kvar som befintlig fastighet, Tändspolen 1.

Område 5 avstyckas från Johannelund 5.

Område A fastighetsregleras från Vimanshäll 1:1 till Område 1.

Område B fastighetsregleras från Tändspolen 1 (Område 4) till Johannelund 1:1.

Område C fastighetsregleras från Tändspolen 2 till Johannelund 1:1.

Område D fastighetsregleras från Tändspolen 2 till Tändspolen 1 (Område 4).
Tändspolen 2 avregistreras då i sin helhet.

Område E fastighetsregleras från Johannelund 1:1 till Tändspolen 1 (Område 4).

Område F fastighetsregleras från Tändspolen 1 (Område 4) till Johannelund 1:1.

Område G fastighetsregleras från Johannelund 1:1 till Tändspolen 1 (Område 4).

Tändspolen 1 som idag är planlagd som garage och serviceändamål föreslås att planläggas för bostadsändamål och förvärva viss mark från Johannelund 1:1 för att kunna utökas i fastighetens sydöstra läge. Älgvägen kommer att få en ny sträckning väster om Tändspolen 1 varför viss mark av fastigheten kommer att planläggas som lokalgata och regleras över till Johannelund 1:1. Tändspolen 1 kommer efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft vara föremål för markanvisningstävling. I dagsläget finns en tomtindelningsbestämmelse för Tändspolen 1 men i och med att den nya detaljplanen antas så kommer bestämmelsen att upphöra.

Tändspolen 2, som består av en teknisk anläggning, kommer att avregistreras i sin helhet för regleras till Johannelund 1:1 samt Tändspolen 1. Detta för att den nya dragningen av Älgvägen kommer att behöva ta marken i anspråk och för att Tändspolen 1 ska kunna få en större byggbar yta. En ny fastighet kommer att bildas genom avstyckning från Tändspolen 1 i ett nytt läge för att fungera för tekniskt ändamål. Tändspolen 2 ägs av idag av Tekniska verken AB. Den nybildade fastigheten med tekniskt ändamål ska erhållas av Tekniska verken utan ersättning. Tändspolen 2 ska erhållas av Linköpings kommun utan ersättning. Linköpings kommun står för de förrättningskostnader som uppstår i samband med fastighetsbildningen.

Johannelund 1:1 som idag delvis är planlagd som lokalgata kommer att fortsätta ha samma ändamål. För att kunna dra om Älgvägen så behöver mark regleras från Tändspolen 1 till Johannelund 1:1. Detta kommer leda till en samlokalisering av utfarterna från Älgvägen och Ridhusgatan ut mot Vistvägen.

Från Johannelund 1:1 kommer sedan tre nya fastigheter bildas genom avstyckning för att fastighetsindelningen i området ska stämma överens med detaljplanen. Styckningslotterna kommer efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft vara föremål för markanvisningstävling.

Från Vimanshäll 1:1 överförs ett markområde till Område 1 efter det att styckningslotten har avstyckats för bostadsändamål i enlighet med detaljplanen.

Då samtliga övriga fastighetsbildningsåtgärder sker gällande mark som ägs av Linköpings kommun så kommer ingen ersättning att utgå. Linköpings kommun ansöker om fastighetsbildning och står för Lantmäteriets förrättningskostnader.

Gemensamhetsanläggning

I detaljplanen ges möjlighet att bilda gemensamhetsanläggning för parkering i underjordiskt garage under Tändspolen 1. Gemensamhetsanläggningen ska vara till för de flerbostadshus som kommer byggas på Tändspolen 1 samt på område 4. Detta om inte parkering kan lösas inom de egna fastigheterna separat. Blivande fastighetsägare ansöker om lantmäteriförrättning och står för Lantmäteriets förrättningskostnader.

Gemensamhetsanläggning för parkering gällande radhusen i område 1 kan med fördel bildas om radhusen ska bli avstyckade som egna fastigheter efter det att markanvisningen är genomförd. En möjlighet för detta ges i områdets västra del genom detaljplanen.

Tomträtter

Tändspolen 1 omfattas av en tomträtt för en numera nedlagd bensinstation. Tomträtter innehas av Preem och en förhandling för att säga upp tomträtten är en förutsättning för detaljplanens genomförande.

Inom tomträtten finns markföroreningar som är sanerad till *mindre känslig markanvändning*. Ytterligare sanering till en nivå om *känslig markanvändning* kommer att krävas.

Ledningsrätter samt övriga rättigheter

Inga ledningsrätter eller övriga rättigheter finns inom planområdet.

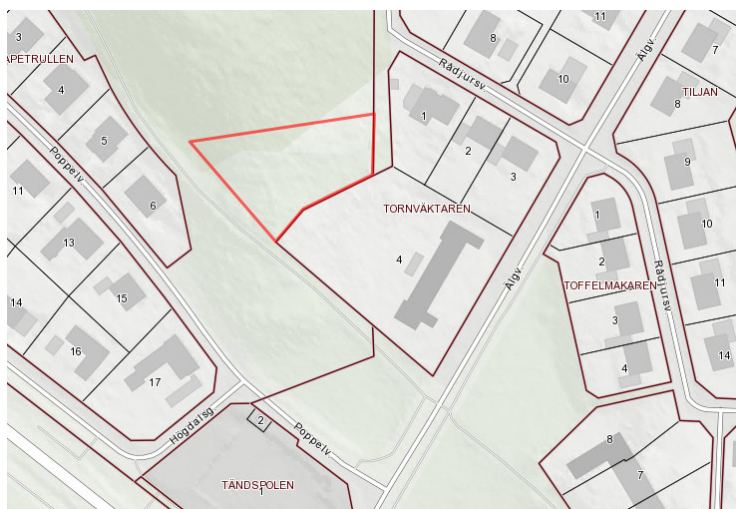
Ledningsrätter för allmänna ledningar avseende vatten- och avlopp, dagvatten och el från teknikfastighet fram till respektive fastighetsgräns kan behöva bildas inom kvarteren för att säkerställa den tekniska försörjningen.

Arrende

Genom att teckna ett nyttjanderättsavtal med kommunen kommer förskolan få tillgång till den mark som kommer krävas för att täcka det friytebehov som kommer att behövas i och med utökningen av dess verksamhet.

Förskolan kommer få rätt att nyttja marken under dagtid då verksamheten är igång. Övrig tid kommer marken vara tillgänglig för allmänheten.

Den mark som avses redovisas på kartan nedan.



Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaderna för de frågor som rör skolverksamheten i planen regleras i avtal mellan kommunen och Lejonfastigheter AB.

Resterande kostnad för detaljplanarbetet kommer att inräknas i avtal vid försäljning av exploateringsfastigheterna.

Åtgärder på allmän plats

Ombyggnad av Älgvägen och annan anläggning på allmän platsmark kommer att belasta Linköpings kommun men kommer att inräknas i avtal vid försäljning av exploateringsfastigheterna.

Fastighetsbildning mm

Linköpings kommun kommer att stå för de förrättningskostnader som uppstår i samband med de fastighetsregleringar och avstyckningar som avses göras i och med planförslaget. Om fastighetsbildningsåtgärder krävs gentemot Lejonfastigheters fastighet, Tornväktaren 4, kommer de att bekosta de kostnader som uppstår i och med lantmåteriförrättningen.

Gemensamhetsanläggningar

De fastighetsägare som kommer ingå i gemensamhetsanläggning för angoring kommer att stå för Lantmäteriets kostnader för bildandet av gemensamhetsanläggningen.

Ledningsåtgärder

Tekniska verken ansöker om och bekostar erforderliga ledningsrätter/servitut för de allmänna ledningarna fram till gränsen för respektive fastighet.

Flytt av transformatorstation och tillhörande ledningar som krävs för att möjliggöra exploateringen bekostas av projektet och kommer inräknas i avtal vid försäljning av exploateringsfastigheterna.

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

Planavgift för framtagandet av detaljplanen kommer att räknas in i marktilldelningsavtalet efter det att vinnare genom markanvisningstävling avgjorts.

Byggherre som vunnit tilldelning genom markanvisningstävling kommer att stå för kostnader som uppstår i och med en bygglovsansökan och bygganmälan.

Tekniska frågor

Allmän plats

Älgvägen kommer att dras om för att samla och prioritera kollektivtrafik, öka trafiksäkerhet samt minska smittrafik på Älgvägen.

När den nya lokaliseringen av Älgvägen är färdigställd kommer den avstängda delen av Älgvägen att göras om till en torgyta som är möjlig att passera till fots och med cykel. Detta kommer att möjliggöra en genväg för fotgängare och cyklister i förhållande till bilburna.

Gång- och cykelbana

Gång- och cykelväg finns inom planområdet som delvis kommer att byggas om för att öka trafiksäkerheten.

Förslag på utbyggd gång- och cykelbana och gångbana redovisas på bild nedan, med orange färg.



I bilden ovan tas även befintliga gång- och cykelstråk med.

I planen bedöms mindre trafikerade lokalgator kunna användas för cykeltrafik. Trottoar för gångtrafik kommer att finnas inom de markerade ytorna i bilden ovan.

Parkering

Parkering ska lösas inom den egna fastigheten. Möjlighet för gemensamt garage att angöras under Tändspolen 1 kommer ges, som kan nyttjas av de fastigheter där flerbostadsbyggnader ska uppföras.

Parkeringsnorm

Parkeringsnormen inom planområdet är 11 platser per 1000 m² BTA för flerbostadshus.

Parkeringsnormen för förskola är 9,5 platser per 1000 m² BTA.

Parkeringsnormen för handel är 15 platser per 1000 m² BTA.

Parkeringsnormen för radhus är 1,6 platser per bostadshus om det finns gemensam parkering, och 2 platser per bostadshus om det är enskild parkering.

Parkeringsnormen för smålägenheter är 7 platser per 1000 m² BTA.

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.

Fastigheten Tornväktaren 4 (förskola) och Tändspolen 1 är idag ansluten till det allmänna va-ledningsnätet via upprättade förbindelsepunkter för spillvatten, dricksvatten och dagvatten.

Befintliga allmänna va-ledningar finns utbyggda i Högdalsgatan, Älgvägen och parallellt med Vistvägen söder om fastigheten Tändspolen 1.

Befintliga servisledningar är inte dimensionerade för planerad bebyggelse.

Eventuella källarvåningar inom planområdet kan inte anslutas till det allmänna spill- och dagvattenätet med självfall.

Dagvatten

Fastigheten Tornväktaren 4 (förskolan) och Tändspolen 1 är anslutna till allmänna dagvattenledningar utmed Högdalsgatan respektive Vistvägen.

Åtgärder ska vidtas på tomtmark så att den framtida dagvattenavledningen från planområdet inte ökar jämfört med dagens markanvändning.

Tinnerbäcken är recipient för dagvatten.

En dagvattenutredning för området kommer att göras efter samråd.

Fjärrvärme

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

El

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

Tele

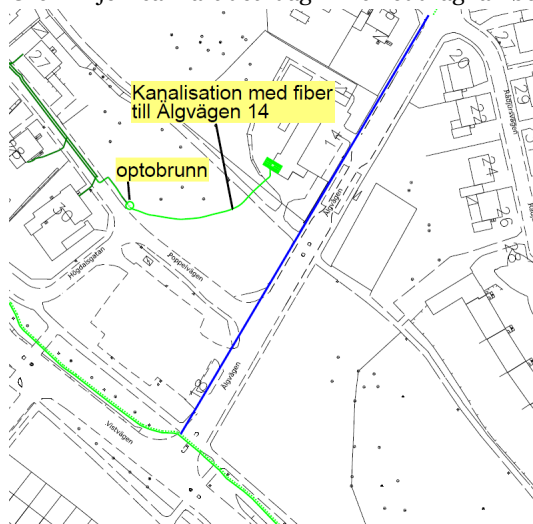
Telia Sonera Skanova Access AB är idag huvudman för teleledningar i området, men då ny bebyggelse kommer uppföras så kommer nya ledningar behöva etableras.

Fiber

Vid ny dragnings av Älgvägen kommer kanalisering av fiber läggas ned. Utsikt svarar för nedläggning av bredband.

Blå linje visar vart ny fiber kan läggas ned.

Grön linje visar vart det idag finns neddragna fiberledningar.



Mark och geoteknik

En geoteknisk utredning har tagits fram inför samrådet. I utredningen konstateras att högre byggnader kräver preliminärt grundläggning med plintar/sulor nedförda till morän eller grundläggning med pålar nedförda till berg. Grundläggning får inte ske på befintlig fyllning som därför ska bortschaktas och vid behov ersättas med packad fyllning av friktionsjord. För mer information, se rubriken Mark och geoteknik på s. 13.

Byggnaders grundkonstruktion inom hela planområdet ska utföras radonsäkert.

Sanering av Tändspolen 1 kommer att genomföras efter det att detaljplanen vinner laga kraft.

Tekniska utredningar

En geoteknisk utredning och en miljöprovtagning av marken har genomförts inför samrådet. Ytterligare utredningar kommer att tas fram efter samrådet. En sammanställning av de tekniska utredningar som gjorts kommer att infogas inför granskningen.

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 inverkanse faktorerna 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 innebär ökade hårdgjorda ytor. Nya bostäder och fler platser på förskolan innebär att trafiken kan öka, dock inte i den grad som innebär risker för människa eller miljö.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i miljöbalkens 6 kap 11§, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4). Motivet till ställningstagandet grundas på ovanstående beskrivning, den analys som redovisas i miljöchecklistan samt aktuellt underlagsmaterial, se rubrik Referenser.

En miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas för "Detaljplan för Tändspolen 1 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 ca 2 hektar mark. Detaljplanen föreslår byggnation av cirka 100 nya bostäder i flerbostadshus och radhus samt utbyggnad av befintlig förskola från 45 platser till 120 platser.

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	Den befintliga miljöns känslighet varierar inom området. För den gamla macken är känsligheten låg. För de områden som är planerade på gräsytor runt omkring är känsligheten något högre.	Planförslaget medför en intensivare markanvändning genom uppförande av flerbostadshus och radhus. Nuvarande markanvändning i anslutning till planområdet bedöms påverkas positivt, med bättre förutsättningar för kollektivtrafik längs med Vistvägen och mindre smittrafik genom området.	+			
Geologi	Den geotekniska utredningen visar på förekomst av lera.	Vid byggnation kan plintar/sulor eller pålning bli aktuellt för de högre byggnaderna.		o		
Förorenad mark	Den gamla bensinstationens tomt är förorenad, sanerad till mindre känslig markanvändning.	Marken kommer att saneras till känslig markanvändning innan nybyggnation.	+			

2. Vatten och miljö kvalitetsnorm för vatten

Yt- och grundvatten	Ingen påverkan			o		
Dagvatten	Hårdgjorda ytorna ytgörs idag av tak och parkeringarna inom	Dagvattenutredning ska visa var behovet av fördröjning och		o		

	förskolefastigheten samt befintliga gator.	infiltration behövs samt om det finns behov av rening.				

3. Luft och miljö kvalitetsnorm för luft

Luft	Luftkvaliteten bedöms som god.	Gränsen för miljö kvalitetsnormer för partiklar bedöms inte överskridas av förslagen planering.		o		
-------------	--------------------------------	---	--	---	--	--

4. Skyddade områden och arter

Riksintressen	Planområdet ligger delvis inom riksintresset Eklandskapet Linköping-Åtvidaberg. Strax utanför planområdet åt söder ligger en värdkärna för riksintressen som har identifierats av kommunen som mycket värdefull.	Riksintresset bedöms inte påverkas av byggnationen.		o		
Områdesskydd vatten, natur och arter	Det finns inom planområdet en allé som har ett generellt biotopskydd.	Ett av träden i allén kommer att påverkas när Älgvägen får en ny sträckning. En ansökan om dispens från biotopskyddet ska lämnas in.		o		
Områdesskydd kultur	Inget områdesskydd berörs.			o		

5. Naturvärden och biologisk mångfald

Naturmiljö	Det finns alléer i området och andra värdefulla träd samt en grön länk för biologisk mångfald som går från planområdet och söderut.	Alléer skyddas, förutom ett av träden. Värdefulla friska träd inom planområdet kommer att skyddas genom planbestämmelser. Den gröna länken bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.	+			
Grönstruktur, rekreation och friluftsliv	Ett lokalt grönt stråk finns i området. Stora rekreativsområden finns i anslutning till planområdet.	De öppna gräsytorerna inom planområdet försvinner i stor utsträckning. Det lokala gröna stråket bibehålls delvis genom ett släpp i bebyggelsen som planläggs som allmän plats.		o		

6. Kulturvärden och arkeologi

Historiskt och kulturellt betydelsefulla områden eller byggnader	Inga kulturhistorisk betydelsefulla hus finns inom planområdet. Vistvägens gamla sträckning är det cykelstråk som går genom området i öst-västlig riktning.	Vistvägens gamla sträckning bevaras i cykelstråk.	+			
---	---	---	---	--	--	--

Fornlämningar	Inga fornlämningar är identifierade.		0		
----------------------	--------------------------------------	--	---	--	--

7. Klimat och naturresurser

Klimat och klimatförändringar	Den exploatering som ska till inom området antas genomföras med hänsyn till klimatförändringar.	Byggnationen antas inte påverka klimatet eller klimatförändringar.	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 Vistvägen alstrar buller idag.	En bullerutredning kommer att tas fram inom ramen för detaljplanen. Vid behov kommer bullerreducerande åtgärder att vidtagas.	+		
Transport av farligt gods på väg och järnväg	Inget farligt gods transporteras i området.	Ingen påverkan.	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?	Mindre påverkan på omgivningen. Det antas få en positiv påverkan i och med att mark kring den gamla bensinstationen saneras.
Påverkans sannolikhet, frekvens, varaktighet och avhjälpbarhet?	Låg.
Påverkans totaleffekt, betydelse och komplexitet?	Mindre eller obefintlig.
Påverkar planen möjligheten att fullfölja miljölagstiftningen?	Nej.

Fortsatt arbete

Underlaget till undersökningen och detaljplanen som behöver kompletteras efter samrådet:

- Dagvattenutredning ska tas fram
- Bullerutredning ska tas fram
- Förprojektering av gata
- Markundersökning för Tändspolen 1
- Ansökan om dispens för biotopskydd för ett av träden i allén längs Vistvägen

Övrigt

Referenser

Utredningar för detaljplan

Geoteknisk undersökning, Tekniska verken, daterad 2018-06-20

Utlåtande angående miljöprovtagning, Suez Recycling, daterad 2018-06-27

Kommunala handlingar och riktlinjer

Översiktsplan för staden Linköping (antagen 2010)

Medverkande tjänstepersoner

Joel Petersson Berge, planarkitekt, projektledare för planprocessen, Plankontoret

Jesper Linde, mark- och exploateringsingenjör, projektledare, Plankontoret

Lars Norr, gatuingenjör, Stadsmiljökontoret

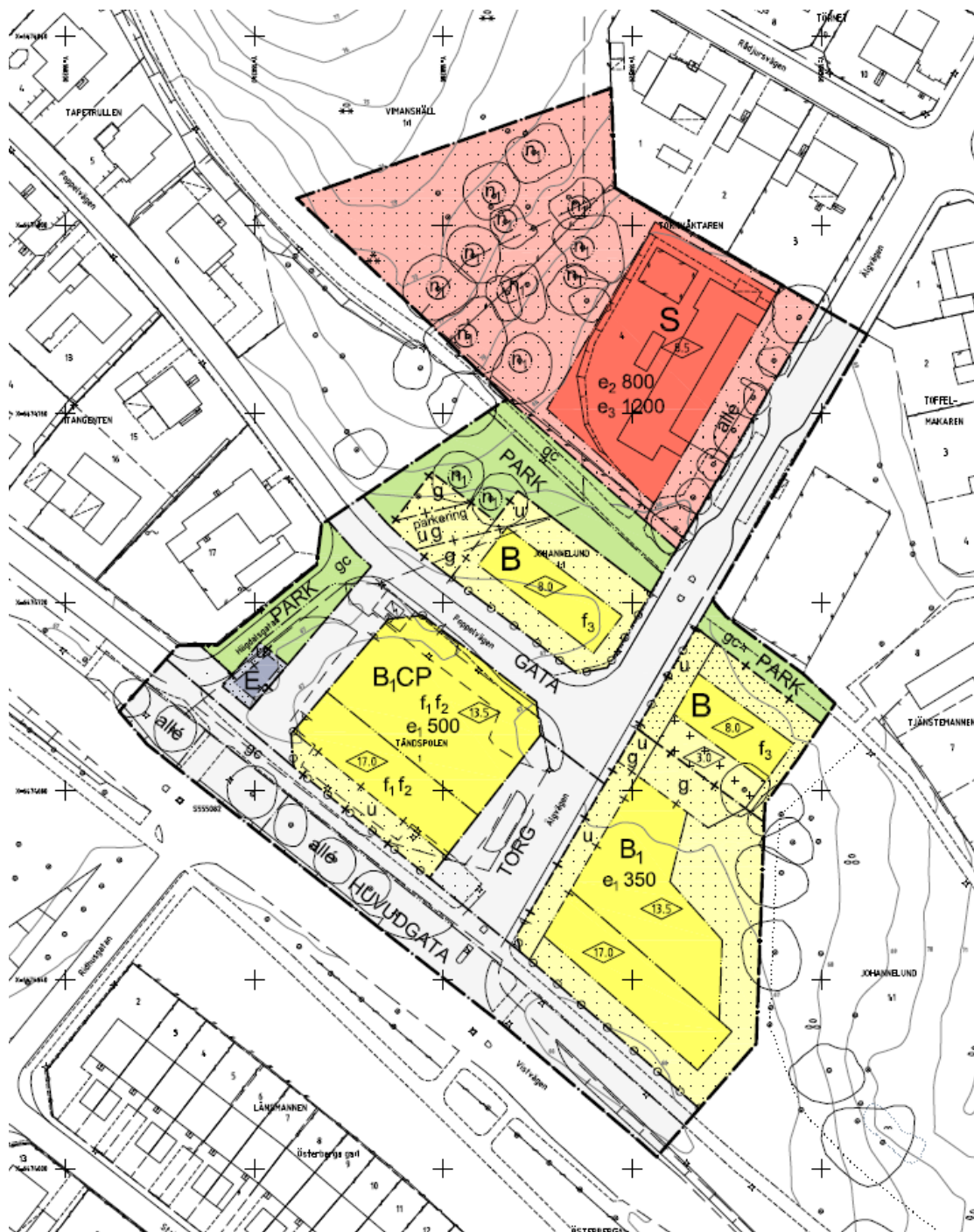
Linda Moström, landskapsarkitekt, Stadsmiljökontoret

Gunnar Ölfvingsson, kommunekolog, Plankontoret

Planhandlingarna har granskats av:

Åsa Westergren, planarkitekt, Plankontoret

Plankarta



Planbestämmelser

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

GRÄNSBETECKNINGAR OCH LINJER

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

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

HUVUDGATA	Huvudgata
GATA	Gata
GÅNG & CYKEL	Gång- och cykeltrafik
TORG	Torg
PARK	Park

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

B ₁ CP	Bostäder och trygghetsboende, centrumverksamhet, parkering. Centrumverksamhet endast i entréplanet. Parkering endast under mark eller under planterbart bälklag upp till 1 meter ovanför angränsande allmän plats.
B ₁	Bostäder och trygghetsboende
B	Bostäder
E	Tekniska anläggningar
S	Skola

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

allé	Inga åtgärder som kan skada träd, trädskronor eller trärötter får vidtas annat än av biologiska och säkerhetsmässiga skäl. Bestämmelsen gäller träd som ingår i allén. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1 och 2)
gC	Gång och cykelväg får anordnas. (PBL 4 kap. 16§ punkt 2 och 8§ punkt 2)

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK (4 kap. 5-14§§ och 16§ PBL)

Bebyggandets omfattning

a ₁ 00	Största byggnadsarea är 00 m ² . Utöver detta får komplementbyggnader på sammanlagt 100 m ² placeras. Bestämmelsen gäller ej bebyggelse under mark eller under planterbart bälklag upp till 1 meter ovanför angränsande allmän plats. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)
a ₂ 00	Största byggnadsarea är 00 m ² . Utöver detta får komplementbyggnader på sammanlagt 100 m ² placeras. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)
a ₃ 00	Största bruttoarea är 00 m ² . Utöver detta får komplementbyggnader placeras. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)
	Marken får inte förses med byggnad. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)
	Endast komplementbyggnad får placeras. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)
	Högsta byggnadshöjd i meter. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)

Mark och vegetation

n ₁	Inga åtgärder som kan skada träd, trädskronor eller trärötter får vidtas annat än av biologiska och säkerhetsmässiga skäl. (PBL 4 kap. 16§)
allé	Inga åtgärder som kan skada träd, trädskronor eller trärötter får vidtas annat än av biologiska och säkerhetsmässiga skäl. Bestämmelsen gäller träd som ingår i allén. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1 och 2)

Utfart

	Utfartsförbud (PBL 4 kap. 9§)
--	-------------------------------

Utformning

Inom med B1 och B1CP markerade områden: Balkonger får skjutas ut maximalt 1,5 m och burspråk maximalt 1,0 m från fasad mot gata. Balkonger får inte anordnas i gårdsöppning med minsta breddmått < 12 m. Balkonger får inte anordnas lägre än 3,0 m över mark. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)

f ₁	Totalt ska minst 75 kvadratmeter i bottenvåningen utformas med en fri rumshöjd om minst 3,2 meter. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
f ₂	Huvudentréer till centrumändamål ska placeras mot TORG. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
f ₃	Endast friliggande hus, radhus och parhus. (PBL 4 kap. 10§ 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. 18§)

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

U	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. (PBL 4 kap. 20§)
G	Markreservat för gemensamhetsanläggning. (PBL 4 kap. 19§ stycke 1)

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Marklov krävs för fällning av träd som markerats med n1 eller allé. (PBL 4 kap. 16§)

Bygglov krävs inte för inglasning av balkonger i enlighet med av bygg- och miljönämnden godkända typritningar. (PBL 4 kap. 18§)

Upplysningar

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

Detalplanen är upprättat med utskat förfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Byggnaders grundkonstruktion ska utföras radonsäkert



Kontaktuppgifter

Adress: Linköpings kommun, Plankontoret, 581 81 Linköping

E-post: samhallsbyggnadsnamnden@linkoping.se

Telefon: 013-20 64 00

Hemsida: www.linkoping.se/detaljplanering

