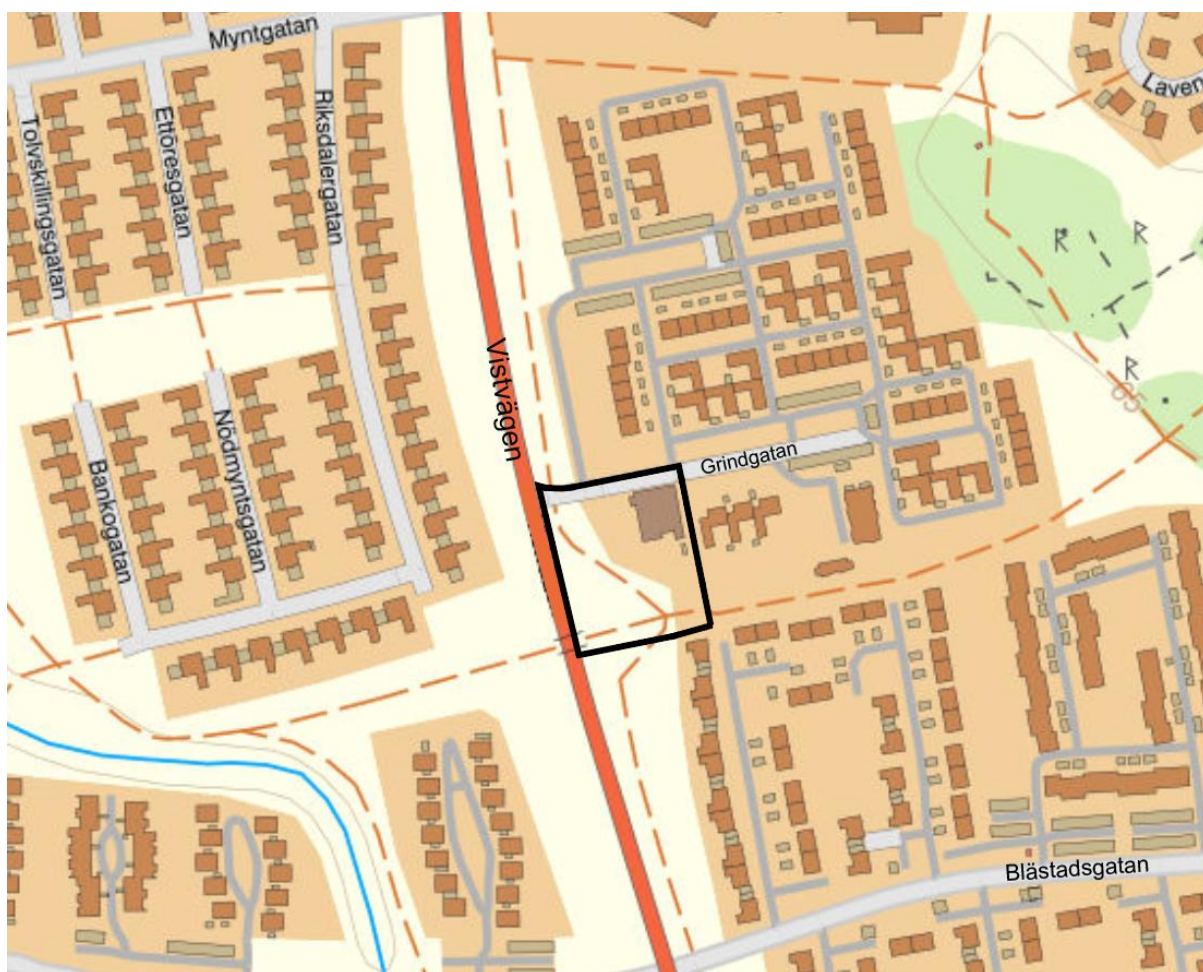


Detaljplan i Ekholmen för Räkneläran 77 och del av Ekholmen 2:1

Planbeskrivning



Samrådshandling

Datum: 2025-08-12

Diarienummer: Sbn 2017-569

Påbörjad: 2024-04-24

Innehåll

Om detaljplanen	4
<i>Vilka handlingar består detaljplanen av?</i>	<i>4</i>
<i>Vad är en detaljplan?</i>	<i>4</i>
<i>Hur ser detaljplanens process ut?</i>	<i>4</i>
<i>Har du frågor och synpunkter?</i>	<i>5</i>
Sammanfattning av detaljplanen	6
Beskrivning av detaljplanen	7
<i>Syfte</i>	<i>7</i>
<i>Planområde</i>	<i>7</i>
<i>Planförslag</i>	<i>8</i>
<i>Genomförandetid och huvudmannaskap</i>	<i>16</i>
<i>Avvägningar och hänsyn till motstående intressen</i>	<i>16</i>
Motiv till detaljplanens regleringar	17
<i>Allmän plats</i>	<i>17</i>
<i>Kvartersmark</i>	<i>17</i>
Genomförandefrågor	21
<i>Organisatoriska frågor</i>	<i>21</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	<i>23</i>
<i>Ekonomiska frågor</i>	<i>25</i>
<i>Tekniska/anläggningsfrågor</i>	<i>27</i>
<i>Prövning enligt annan lagstiftning</i>	<i>29</i>
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	30
<i>Fysisk miljö</i>	<i>30</i>
<i>Trafik och angöring</i>	<i>35</i>
<i>Sociala aspekter</i>	<i>38</i>
<i>Miljö- och riskfaktorer</i>	<i>40</i>
<i>Förenlighet med Miljöbalken</i>	<i>46</i>

Tidigare kommunala ställningstaganden	48
<i>Översiktsplan.....</i>	<i>48</i>
<i>Utvecklingsplan för ytterstaden (TÖP)</i>	<i>48</i>
<i>Detaljplaner</i>	<i>50</i>
<i>Planbesked.....</i>	<i>50</i>
<i>Undersökning om betydande miljöpåverkan</i>	<i>51</i>
Planeringsunderlag.....	52
<i>Handlingar framtagna av Linköpings kommun</i>	<i>52</i>
<i>Handlingar framtagna av konsult</i>	<i>52</i>

Om detaljplanen

Vilka handlingar består detaljplanen av?

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A2 i skala 1:500
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning *

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

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas. Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning. Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Hur ser detaljplanens process ut?

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) enligt lagstiftningens lydelse vid planprövningens början (2024-04-24). Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Planen befinner sig i samrådskedet. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång. Under samrådet respektive granskningen har du som medborgare möjlighet att lämna idéer och synpunkter.



Läs mer om planprocessens olika steg och håll dig uppdaterad på detaljplanens process i beskrivningen av projektet på vår hemsida: <https://www.linkoping.se/stadsplanering-och-trafik/detaljplanering/>

Har du frågor och synpunkter?

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

Skriftliga synpunkter på detaljplanen under samrådsskedet skickas till postadressen Samhällsbyggnadsnämnden diarium, 581 81 Linköping eller till e-postadressen samhallsbyggnadsnamndensdiarium@linkoping.se Skriftliga yttranden diarieförs som offentliga handlingar.

Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet är beläget i västra delen av Ekholmen i korsningen Vistvägen – Grindgatan, ca 4 kilometer från Linköpings centrum. Området är ca 0,5 hektar stort och innehåller idag en byggnad i en våning med kvarterskrog och bageri med tillhörande parkeringsytor. Mot Vistvägen finns en grönyta med ett tjugotal träd och gång- och cykelväg. I söder korsar en tvärgående gång- och cykelväg planskilt under Vistvägen.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse och främja en blandning av bebyggelseformer i området genom att tillföra flerbostadshus. Detaljplaneförslaget är en del av den långsiktiga stadsomvandlingen av Vistvägen till ett urbant stråk med bebyggelseförtätning längs stråket i vissa lägen, utvecklad stomlinje för kollektivtrafik och cykellänk.

Ny bebyggelse tillåts en högre höjd och kommer att utgöra ett landmärke som ersätter befintlig lägre bebyggelse på platsen. Planen ska skapa förutsättningar för en bebyggelsestruktur som anpassas till befintliga byggnaders skala genom att tillåta högst volym mot Vistvägen och via nedtrappning möta befintlig småhusbebyggelse.

Detaljplanen möjliggör ca 40 lägenheter och lokal för centrumändamål i bottenplan med entré och uteplats mot Vistvägen. En platsbildning inom allmän plats ska anordnas i och ovan befintlig slänt som möter kvarterets utemiljö.

Befintlig gång- och cykelväg leds om något för att anpassas till ny bebyggelse. Planförslaget har tagit hänsyn till att Cykellänken ska kunna byggas inom planområdet i framtiden, det vill säga en separerad gång- och cykelväg parallellt med Vistvägen via en bro över tvärgående gång- och cykelväg under Vistvägen. Utrymme för detta reserveras.

Ställningstaganden i översiktsplanen för staden Linköping från 2010 är aktuella för detaljplaneområdet. Detaljplanen stämmer väl med översiktsplanens intentioner.

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

Beskrivning av detaljplanen

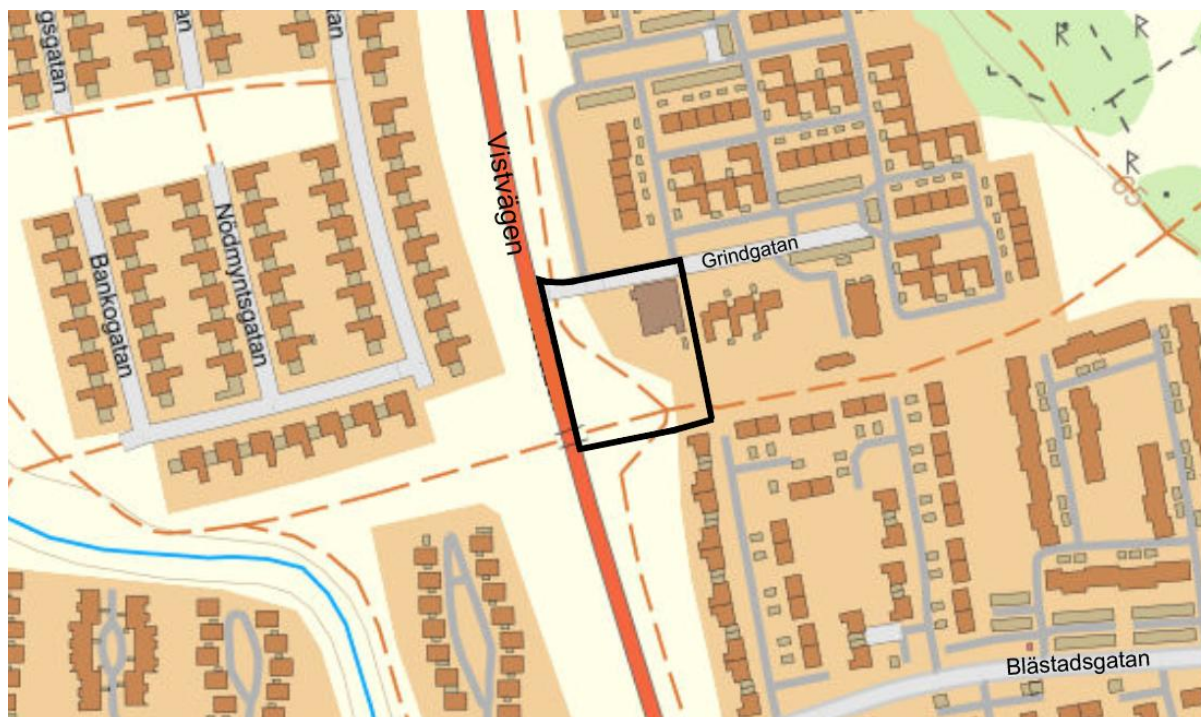
Syfte

Detaljplanen syftar till att pröva markens lämplighet för bostäder i flerbostadshus med inslag av lokaler i bottenplan mot Vistvägen. Ny bebyggelse ska vara anpassad till sin omgivning i volym och bidra till utvecklingen av platsen som mötesplats och Vistvägen som tryggt urbant stråk.

Allmän plats ska anpassas till det nya kvarteret. Grindgatan breddas för parkeringsfickor, cykelbanan leds om i justerad sträckning och en platsbildning anläggs i anslutning till kvarteret. Hänsyn tas för att i framtiden kunna genomföra en cykellänk, det vill säga en gång- och cykelväg parallellt med Vistvägen.

Planområde

Planområdet ligger i Ekholmen ca 4 km från Linköpings centrum och är cirka 0,5 ha stort. Området är idag exploaterat med en byggnad som innehåller kvarterskrog och bageri med tillhörande parkeringsytor. Planområdet omfattar del av Grindgatan i norr och avgränsas av Vistvägen i väster. I söder omfattas del av tvärgående gång- och cykelväg som går planskilt under Vistvägen.



Planområdets lokalisering öster om Vistvägen.

Planförslag

Stadsbyggnadsidé

Ett landmärke ger platsen en tydlig identitet och markering. Ny bebyggelse möter sin omgivning i ett väl avvägt volymspel. Ny bebyggelse bidrar med sociala värden till området. Träd som ingår i trädallén längs Vistvägen ska bevaras eller ersättas.

- Byggnad som tar för sig i höjd
- Byggnad som går upp i volym mot väster och med öppning mot öster
- Tydlig entré mot Vistvägen
- Bottenplan utformas öppen och välkomnande mot offentlig plats
- Lokal med kommersiell service mot offentlig plats
- Mötesplats och samlingspunkt mot offentliga stråk.



Bild som visar hur kvarteret kan komma att bebyggas med högst volym mot Vistvägen och nedtrappning i volym mot öster. Bild: Winell & Jern arkitekter.

Ny bebyggelse

Detaljplanen möjliggör byggande av cirka 40 lägenheter i flerbostadshus. Bebyggelsen kompletterar småhusen i närområdet och bidrar till ett varierat utbud av boendeformer i den här delen av Ekholmen. Bebyggelsen är utformad som ett u-format kvarter med öppning mot öster. Bebyggelsen har placerats i syfte att avskärma gårdsmiljön från trafikbuller från Vistvägen och att bidra till liten skugg- och insynspåverkan på närbelägen befintlig bebyggelse. Utöver bostäder finns möjlighet att inrymma lokal för verksamheter i bottenplan mot Vistvägen. En uteplats tillhörande lokalen kan anordnas i söderläge. Parkering löses i garage inom egen fastighet.



Situationsplan som visar hur byggnationen kan ta form inom byggrätten samt hur omgivande allmän plats kan komma att utformas. Vymarkeringarna visar var gatuperspektiven på följande sidor kan ses ifrån. Bild: Funkia

Ny bebyggelse utgör utifrån sin höjd ett landmärke som ersätter befintlig lägre bebyggelse på platsen. Ny bebyggelse anpassas till befintliga byggnaders skala genom högst volym mot Vistvägen som via nedtrappning möter befintlig småhusbebyggelse. Mot Vistvägen tillåts en nockhöjd som motsvarar fem våningar samt inredning av vind. Mot befintlig bebyggelse i öster och söder tillåts en nockhöjd som motsvarar två våningar i norr och tre våningar i söder. Vissa befintliga träd ut mot Vistvägen ska bevaras och möter upp bebyggelseskalan.



Sektion som visar hur ny bebyggelse kan utformas och hur den förhåller sig till befintliga småhus öster om kvarteret och befintliga träd mot Vistvägen. Bild: Winell & Jern arkitekter.



Gatuperspektiv söderifrån som visar hur bebyggelsen kan komma att upplevas från Vistvägen. Befintlig busshållplats är i förgrunden. Bild: Winell & Jern arkitekter.



Gatuperspektiv norrifrån som visar hur bebyggelsen kan komma att upplevas från Vistvägen sommartid. Bild: Winell & Jern arkitekter.



Samma gatuperspektiv norrifrån som visar hur bebyggelsen kan komma att upplevas från Vistvägen vintertid. Bild: Winell & Jern arkitekter.

Bebyggelsens utformning och utförande

Bebyggelseförslaget är utformat i nedtrappade volymer vilket hjälper till att bryta ner skalan. Regleringen i detaljplanen medger en variation gällande högsta tillåtna nockhöjd. Takens utformning regleras med en minsta takvinkel som varierar inom de olika volymerna. Takkupor tillåts för att kunna inreda vindar med bostäder i de två översta våningsplanen.

Detaljplanen reglerar inte bebyggelsens utseende avseende material eller färgsättning. Utformningen som visas i illustrationerna är exempel på hur bebyggelsen kan komma att utformas. Avsikten är att ge stor frihet i detaljutformningen medan övergripande proportioner utgör tydliga ramar. För att svara mot målsättningen att kvarteret ska upplevas ha en levande bottenvåning ska trapphus utformas genomgående, det vill säga ha entré mot både gata och gård.

För att säkerställa förutsättningar för lokal i bottenplan ska rumshöjd vara minst 3,2 meter för minst 180 kvm BYA. För att tillräckligt utrymme för grundläggning ska finnas inom kvartersmark har en placeringsbestämmelse införts om ett bebyggelsefritt område i bottenplan minst 40 cm från fastighetsgräns mot Grindgatan. Marken får bebyggas under samt förses med utkragande balkonger ovan bottenplan.

Gården får innehålla komplementbyggnader som begränsas i höjd till 4,5 meter och byggnadsytan får vara maximalt 35 kvadratmeter i syfte att gården ska utformas öppen.



Gatuperspektiv från Grindgatan som visar hur kvarteret kan komma att upplevas. Bebyggelsevolymerna närmast radhusen öster om kvarteret är i två respektive tre våningar. Bild: Winell & Jern arkitekter.



Gatuperspektiv från gång- och cykelvägen söder om kvarteret. Bild: Winell & Jern arkitekter.



Bild som visar hur kvarteret kan komma att bebyggas. Bild: Winell & Jern arkitekter.



Bild som visar hur kvarteret kan komma att bebyggas. Bild: Winell & Jern arkitekter.

Gator och trafik

In- och utfart till området sker via Grindgatan som angörs från Vistvägen. Grindgatan kommer att breddas med parkeringsfickor för besökare samt plats för avfallsfordon i anslutning till det nya kvarteret. Gångbanan kommer breddas något för att motsvara kommunal standard.

Befintlig bebyggelse har en sluten fasad mot Grindgatan med avsaknad av fönster och entréer mot gatan. Bebyggelseförslaget med fönster och balkonger mot gaturummet aktiverar Grindgatan vilket kan bidra till ökad upplevd trygghet.

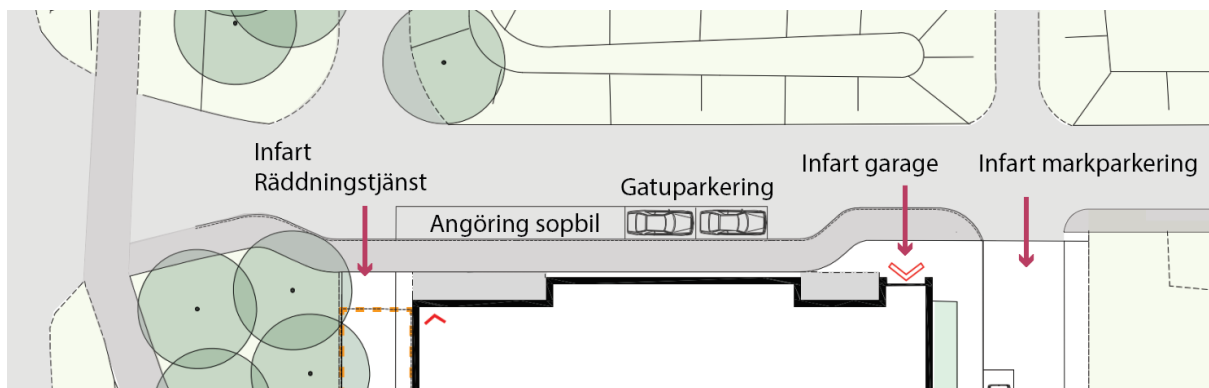


Bild som visar utformning av Grindgatan.

Befintlig gång- och cykelväg leds om något för att anpassas till ny bebyggelse. Planförslaget tar hänsyn till att det i framtiden ska kunna byggas en cykellänk, det vill säga en separerad gång- och cykelväg parallellt med Vistvägen via en bro över tvärgående gång- och cykelväg under Vistvägen.

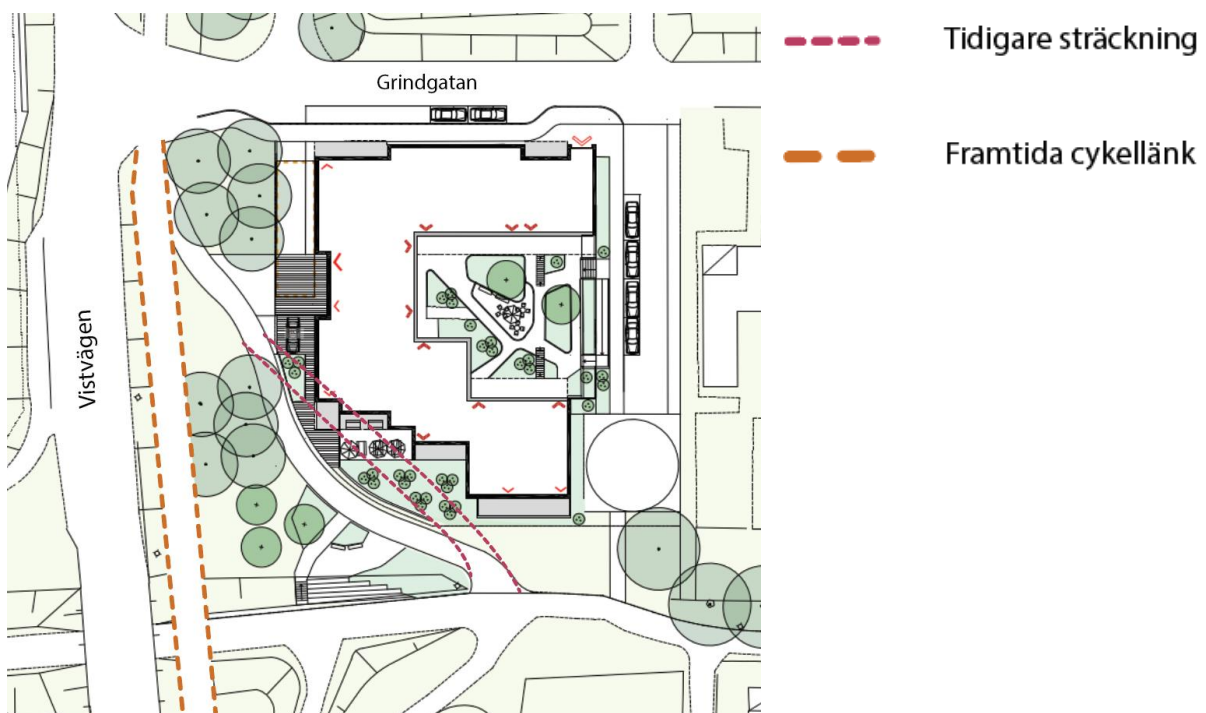


Bild som visar tidigare cykelbanas sträckning samt ny cykelbana och framtida cykellänk.

Offentliga rum och grönområden

En platsbildning inom allmän plats möjliggörs i planområdets södra del. Sittplatser och planteringar anordnas i och ovan befintlig slänt och länkar samman kvarterets utemiljö med busshållplatsen strax söder om planområdet.

Ett förslag har tagits fram vilket kommer vara vägledande i kommande utformning av platsen. I slänten skulle gradänger i sten kunna ge enkla sittplatser i sol och knyta ihop miljöerna kring cykelstråket. En trappa med handledare skulle kunna infogas i gradängen. Ovanför bildas en stenmjölsyta med tillgängliga bänkar i söderläge. Planteringar ger en fin inramning till platsen och bidrar med rumslighet och hjälper till att styra och förtydliga gång- och cykelstråk. Tåliga, täta och låga buskar fungerar som marktäckare och förhindrar erosion och skapar en underhållsfri och lättskött miljö.

Längs Vistvägen finns ett grönområde med ett 20-tal träd. Planförslaget säkerställer att ca hälften av träden bevaras. De träd som behöver tas ned för att göra plats för byggnation eller cykelväg kommer ersättas. Ersättning sker enligt principen två nya träd för varje nedtaget. Nya träd stärker allén längs Vistvägen och bidrar till mer grönska i närområdet.



Skiss som visar hur den allmänna platsen kan komma att gestaltas. Bild: WSP.

Genomförandetid och huvudmannaskap

Planens genomförandetid ska vara fem (5) år från den dag planen får laga kraft. En utförlig beskrivning av genomförandet av detaljplanen beskrivs under kapitlet Genomförande av detaljplanen - Organisatoriska frågor.

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

Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

Enligt 2 kap. PBL ska mark- och vattenområden användas för de ändamål de är mest lämpade för. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Lagen ställer krav på att olika intressen ska beaktas och att kommunen gör en avvägning mellan olika enskilda och allmänna intressen.

Detaljplanen möjliggör en effektivare hushållning med marken med en mer flexibel markanvändning, som bidrar till och kompletterar staden i enlighet med gällande översiktsplan. Byggrätt för bostäder med lokal i bottenplan ligger i den enskilde exploatörens intresse såväl som i kommunens.

Närboende har enskilda intressen som innebär att inte bli påverkade av insyn och skuggning. Planbestämmelser som begränsar höjd och styr placering och utformning av bebyggelsen är ett resultat av avvägningar mellan enskilda och allmänna intressen. Bestämmelserna används för att bebyggelsen ska leva upp till stadsbyggnadsidén för detaljplanen om god anpassning till platsen och därmed bidra till acceptabel påverkan på närboende i fråga om insyn och skuggning. Aktuell byggrätt anses därmed bidra till stadens förutsättningar att tillmötesgå såväl enskilda som allmänna intressen.

Motiv till detaljplanens regleringar

Under detta kapitel beskrivs motiv till samtliga bestämmelser som regleras i detaljplanen.

Allmän plats

Användningsbestämmelser

Gata

Syftar till att möjliggöra angöring till bostäderna samt möjliggöra breddning av Grindgatan med parkeringsfickor och trafiksäker gångbana.

Park

Parkmarkens syfte är dels att säkerställa kontinuiteten i de gröna stråken med träd och annan vegetation, både längs Vistvägen och i stråket mellan Ekholmens stadsdelslek och Tinnerbäcken bibehålls. Syftet är även att stärka det offentliga rummet som mötesplats för att möta upp önskan i översiktsplanen om att utveckla Vistvägen som ett urbant stråk.

Inom parkmiljön ska även kunna rymmas cykelvägar av olika dignitet. I ett första skede kommer befintlig cykelvägs sträckning justeras något för att skapa bättre utrymme för byggnationen. Ut mot Vistvägen möjliggörs utrymme i parkmarken där framtida cykellänk kan komma att anläggas.

Kvartersmark

Användningsbestämmelser

Bostäder (B)

Användningen möjliggör byggnation av bostäder. Planens syfte är att förtäta med bostadsbebyggelse i anslutning till Vistvägen.

Centrum (C)

Användningen möjliggör byggnation av verksamhetslokaler. Planens syfte är att lokaler ska kunna inrymmas i bottenplan mot Vistvägen.

Transformatorstation (E)

Användningen möjliggör byggnation av en transformatorstation i syfte att ny bebyggelse ska kunna försörjas med el.

Egenskapsbestämmelser

Begränsning av markens utnyttjande

prickmark – Marken får inte förses med byggnad

Syftet är att mark ska hållas fri från byggnader för att bland annat kommunikationsytor och entréplats ska kunna anläggas.

ö₁ - Marken får endast förses med utkragande byggnadsdelar med en minsta fri höjd av 3,5 meter över färdig marknivå

Syftet är att tillåta bebyggelse på ett avstånd ovan mark som inte inverkar på ledningsområdet som finns i marken. Frihöjden säkerställer att ledningar kan drifas på ett säkert sätt utan påverkan på bebyggelsen.

ö₂ - Marken får endast förses med uteplats samt räcke.

Syftet är att tillåta uteplats till bostad inom byggrätten. Uteplatsen får uppföras på sockel i nivå med bostadens färdiga golvnivå. I det fall uteplatsen är på sådan höjd ovan marknivå att fallskydd krävs tillåts även räcke eller motsvarande anordning runt uteplatsen.

ö₃ - Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader.

Syftet är att bostadsgården ska hållas öppen och endast komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader får uppföras.

Byggnaders användning

s₁ - Lokal för verksamhet får finnas endast i bottenplan.

Bestämmelsen syftar till att skapa ett levande bottenplan och säkerställa att merparten av byggnaden innehåller bostäder.

Höjd på byggnadsverk

h₁ - Högsta höjd för gårdsbjälklag är 64,5 meter över angivet nollplan

Syftet är att gårdsmiljön ska kunna uppföras upphöjd ovan omgärdande marknivå för att garaget inte ska behöva anläggas så djupt. För att gården fortsatt ska ha kontakt med sin omgivning begränsas gårdsbjälklagets höjd.

h₂ - Högsta nockhöjd är 73 meter över angivet nollplan.

Syftet är att ny bebyggelse i höjd ska anpassas till och möta skalan på befintlig småhusbebyggelse öster om planområdet.

h₃ - Högsta nockhöjd är 76 meter över angivet nollplan.

Syftet är att ny bebyggelse i höjd ska anpassas till och möta skalan på befintlig småhusbebyggelse öster om planområdet.

h₄ - Högsta nockhöjd är 76,5 meter över angivet nollplan.

Syftet är att ny bebyggelse ska trappas upp i volym mot Vistvägen och därmed tillåts högre bebyggelsevolym ju längre väster ut byggrätten är placerad.

h₅ - Högsta nockhöjd är 80,5 meter över angivet nollplan.

Syftet är att ny bebyggelse ska trappas upp i volym mot Vistvägen och därmed tillåts högre bebyggelsevolym ju längre väster ut byggrätten är placerad.

h₆ - Högsta nockhöjd är 80,5 meter över angivet nollplan.

Syftet är att ny bebyggelse ska trappas upp i volym mot Vistvägen och därmed tillåts högre bebyggelsevolym ju längre väster ut byggrätten är placerad.

h₇ - Högsta takfotshöjd är 81 meter över angivet nollplan.

Syftet är att takfotens höjd

h₈ - Högsta nockhöjd är 85 meter över angivet nollplan.

Syftet är att ny bebyggelse ska utgöra en volym som tar för sig i höjd ut mot Vistvägen för att ge platsen en identitet och utgöra ett landmärke.

h₉ - Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter

Syftet är att komplementbyggnader ska underordnas huvudbyggnad.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Syftet är att befintlig fjärrvärmeledning samt kassun ska kunna ligga kvar i befintligt läge i planområdets mittdel. Befintliga VA-ledningar ska kunna ligga kvar i befintligt läge inom planområdets östra del. Inom denna del av planområdet förläggs även u-område i syfte att reservera plats för ett underjordiskt fördröjningsmagasin.

Placering

p₁ - Byggnadens bottenplan ska placeras minst 0,4 meter från fastighetsgräns mot Grindgatan.

Syftet är att reservera tillräckligt utrymme för grundläggning inom kvartersmark genom att minst 0,4 meter förgårdsmark mellan byggnadens bottenplan och fastighetsgräns mot gata. Marken får bebyggas under samt förses med utkragande balkonger ovan bottenplan.

Takvinkel

o₁ - Minsta takvinkel är 10 grader

Syftet är att tak på ny bebyggelse ska utformas med varierade uttryck och för de olika bebyggelsevolymerna.

o₂ och o₃ - Minsta takvinkel är 15 grader

Syftet är att tak på ny bebyggelse ska utformas med varierade uttryck och för de olika bebyggelsevolymerna.

o_4 och o_5 - Minsta takvinkel är 20 grader

Syftet är att tak på ny bebyggelse ska utformas med varierade uttryck och för de olika bebyggelsevolymerna.

Utformning

f_1 - Minsta rumshöjd är 3,2 meter för minst 180 kvadratmeter BOA eller LOA.

Syftet är att säkra förutsättningar för att en verksamhetslokal ska kunna inrymmas i byggnaden.

f_2 - Takkupors längd får maximalt uppta 50 procent av takfallets längd.

Syftet är att byggrätten närmast Vistvägen ska kunna innehålla takkupor som möjliggör inredning av bostad i vindsvåningen.

Utförande

b_1 - Entréer ska placeras mot Vistvägen och mot gård.

Syftet är att kvarteret ska upplevas ha en levande bottenvåning genom att trapphus utformas genomgående, det vill säga ha entré mot både gata och gård.

Utnyttjandegrad

e_1 - Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 35 kvadratmeter

Syftet är att gården ska kunna innehålla komplementbyggnader och samtidigt hållas öppen och grön varför dessa begränsas i utbredning. Bland annat för att säkra goda ljusförhållanden inne i bostäderna samt att ytor reserveras för dagvattenhantering.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla från och med laga kraft.

Genomförandefrågor

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 för detaljplanen

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

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

Tidplan för detaljplanen

Samråd	Kvartal 3 2025
Granskning	Kvartal 1 2026
Antagande	Kvartal 3 2026
Laga kraft, tidigast	Kvartal 3 2026

Tidplan för genomförandet

Genomförandet av detaljplanen kan påbörjas efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft. Projektering av allmän platsmark planeras att göras efter att detaljplanen har vunnit laga kraft och marköverlåtelseavtal har tecknats.

Tidplanen är preliminär och utgår ifrån förutsättningarna som beskrivs i denna handling.

Tidplan för genomförande av detaljplanen

Projektering allmän plats	Kvartal 1 2027 - kvartal 2 2027
Utbyggnad allmän plats etapp 1	Kvartal 3 2027 - kvartal 4 2027
Utbyggnad kvartersmark	Kvartal 4 2027- kvartal 4 2029
Färdigställande allmän plats	Kvartal 4 2029

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

Detaljplanen tillämpar kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnaden samt för drift och underhåll av allmän platsmark.

Kvartersmark

Planområdet omfattar kvartersmark för enskilt bebyggande. Det är exploatörens ansvar att bekosta och bebygga kvartersmark inom planområdet.

Ansvar teknisk försörjning

Respektive ledningsägare är huvudman för de allmänna ledningar som förekommer inom planområdet. Ledningsägarna ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av de allmänna ledningarna fram till respektive förbindelsepunkt.

Exploatör ansvarar för, och bekostar, allt ledningsarbete inom kvartersmark som ligger efter förbindelsepunkt. Fastighetsägare/exploatör ska underrätta ledningsägarna när anslutning till de allmänna ledningarna är aktuellt.

Avtal

Tomträttsavtal

Fastigheten Räkneläran 77 ägs av Linköpings kommun och omfattas av tomträtt för butiksändamål. Tomträtten innehas av bolaget Räkneläran 77 i Linköping AB.

Tomträttsavtalet löper ut 2037 och fastighetsägaren kan tidigast 2032 säga upp avtalet.

Kommunen ämnar sälja fastigheten, genom friköp av tomträtt, eller säga upp tomträttsavtalet, vilket är en förutsättning för detaljplanens genomförande.

Ramavtal

Ramavtal har tecknats mellan Linköpings kommun och Peab Bostad AB (i egenskap av indirekt ägare till tomträtten för Räkneläran 77). Peab Bostad AB ska förvärva tomträtten för fastigheten 77 genom ett förvärv av bolaget Räkneläran 77 i Linköping AB. Förvärvet är villkorat av att en planläggning sker för bostadsändamål inom fastigheten Räkneläran 77. Ramavtalet har tecknats för att tydliggöra ansvaret mellan kommunen och exploatören i framtagandet av detaljplanen.

Exploateringsavtal

Innan detaljplanen antas i kommunens samhällsbyggnadsnämnd ska ett exploateringsavtal vara tecknat mellan kommunen och exploatören. I Exploateringsavtalet regleras parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen så som exempelvis kostnader för utbyggnad av infrastruktur/allmän plats, marköverföringar, sanering av eventuella markföroreningar m.m.

Marköverlåtelseavtal

Ett marköverlåtelseavtal planeras att tecknas mellan Linköpings kommun och exploatören efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Linköpings kommun har under 2022 dels i Samhällsbyggnadsnämnden (Dnr SBN 2022-561), dels i Kommunstyrelsen (Dnr KS 2022-501) tagit beslut att fastigheten Räkneläran 77 får säljas till exploatören genom friköp av tomträtt.

Innan detaljplanen tas upp för granskning ska Marköverlåtelseavtalet vara framförhandlat mellan kommunen och exploatören. Marköverlåtelseavtalet ska bland annat reglera försäljning av fastigheten Räkneläran 77, de marköverlåtelser som är nödvändiga för detaljplanens genomförande, samt övriga villkor och åtaganden för exploaterings genomförande, bl a kommunens krav på tid för byggstart, tid för färdigställande av byggnader, gestaltning av byggnader, krav på lokaler i bottenvåning, samt de dagvattenåtgärder som ska genomföras av exploatören på kvartersmark.

Överenskommelse om fastighetsreglering

En förutsättning för detaljplanens genomförande är att en fastighetsreglering görs mellan de berörda fastigheterna Räkneläran 77 och Ekholmen 2:1. Båda ägs idag av Linköpings kommun.

En överenskommelse om fastighetsreglering kan bli aktuell att teckna om fastighetsreglering ska ske efter när kommunen inte längre är ägare till Räkneläran 77. Se vidare under avsnitt *Fastighetsrättsliga konsekvenser och övriga förutsättningar samt Fastighetsbildning*.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Fastighetsägare som deltar i framtagandet av detaljplanen är:

Ekholmen 2:1 - Linköpings kommun

Räkneläran 77 - Linköpings kommun

Tomträttshavare

Tomträttshavare och indirekta tomträttshavare som deltar i framtagandet av detaljplanen är:

Tomträttshavare Räkneläran 77 – Räkneläran 77 i Linköping AB

Exploator för Räkneläran 77 – Peab Bostad AB

De två ovanstående bolagen har tecknat optionsavtal att Peab Bostad AB ska förvärva aktierna i Räkneläran 77 i Linköping AB efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga konsekvenser och övriga förändringar

Nedan beskrivs hur detaljplaneförslaget bedöms påverka fastigheterna inom planområdet.

Räkneläran 77

Räkneläran 77 är i nuläget en bebyggd handelsfastighet, med pågående verksamhet som restaurang och bageri med tillhörande butik. Fastigheten omfattas av tomträtt för butiksändamål. Tomträtten innehas av bolaget Räkneläran 77 i Linköping AB.

Genomförandet av detaljplanen innebär att fastigheten planläggs för bostadsändamål, med möjlighet till centrumverksamhet i den västra delen av bottenvåningen. Pågående handelsverksamhet kan fortsätta i befintlig byggnad, trots att användningen blir planstridig. Om byggnaden skulle behöva ersättas eller genomgå större ändringar som kräver bygglov, kan den nya detaljplanen påverka möjligheten att uppföra en ny byggnad för samma ändamål.

Intentionen är att Räkneläran 77 ska, genom fastighetsreglering, tillföras mark och avstå mark från fastigheten Ekholmen 2:1, för att skapa en ändamålsenlig bygggrätt inom Räkneläran 77.

Ekholmen 2:1

Den del av fastigheten Ekholmen 2:1 som ligger inom planområdet är idag obebyggd. Genomförandet av detaljplanen innebär att denna del av Ekholmen 2:1 blir planlagd som allmän plats (PARK och GATA).

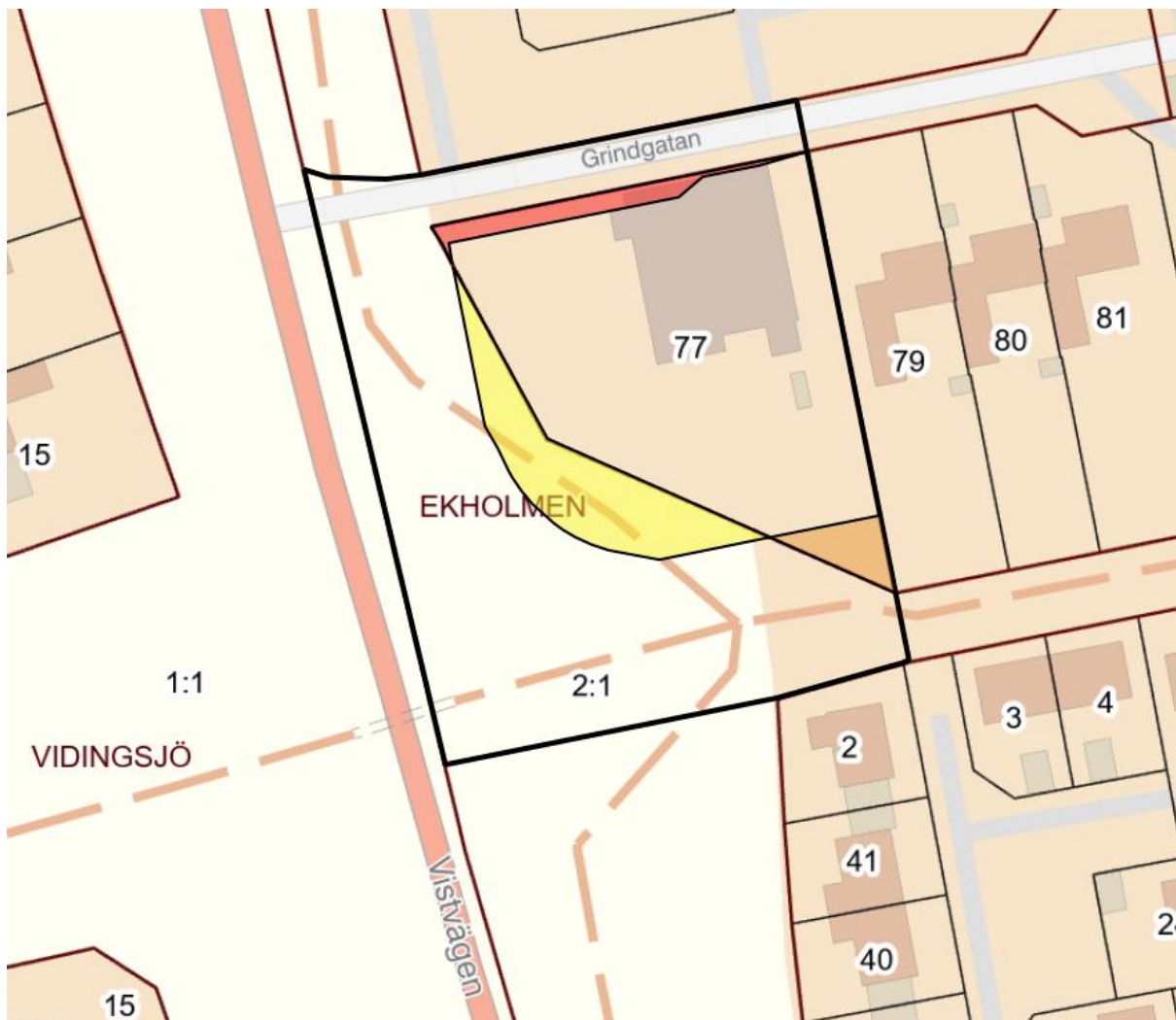
Intentionen är att Ekholmen 2:1 ska, genom fastighetsreglering, tillföras mark och avstå mark från fastigheten Räkneläran 77, för att skapa en ändamålsenlig bygggrätt inom Räkneläran 77.

Fastighetsbildning

Intentionen är att del av Räkneläran 77 ska fastighetsregleras till kommunens fastighet Ekholmen 2:1. Detta görs för att norr om Räkneläran 77 möjliggöra bredare gångbana längs Grindgatan intill den nya bebyggelsen, samt anordna angöringsplats för sopbil och korttidsparkering inom allmän platsmark. I planområdets södra del säkerställs en yta för fördröjning av dagvatten inom allmän platsmark.

Intentionen är även att del av kommunens fastighet Ekholmen 2:1 ska fastighetsregleras till Räkneläran 77. Detta görs för att skapa en ändamålsenlig bygggrätt med tillhörande utomhusmiljöer; till exempel intill bostadsentré, yta för möjlig uteservering tillhörandes lokal i bottenvåning samt uteplatser för bostäder.

Ungefärlig areal (kvm)	Givande fastighet	Mottagande fastighet
200	Räkneläran 77	Ekholmen 2:1
420	Ekholmen 2:1	Räkneläran 77



Karta över fastighetsrättsliga åtgärder inom planområdet.

— Befintliga fastighetsgränser	Mark från Räkneläran 77 som övergår till allmän plats	Mark från Ekholmen 2:1 som övergår till kvartersmark
— Planområde	 112,5 kvadratmeter	 421 kvadratmeter
	 89 kvadratmeter	

Ledningsrätter samt övriga rättigheter

Planområdet berörs inte av några befintliga ledningsrätter. Genom markregleringarna mellan allmän plats och kvartersmark, kommer en del ledningar att behöva förläggas inom kvartersmark. Möjlighet att bilda ledningsrätt ges inom dessa områden, på plankartan markerade u-områden.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Framtagandet av detaljplanen bekostas av exploatören som deltar i planarbetet och kostnadsansvaret beskrivs i framtaget ramavtal. Vid försäljning av Råkneläran 77 till Peab kommer kostnaden för detaljplanens upprättande att dras av från markpriset. Detaljplanens upprättande finansieras på det sättet genom friköp av tomträtten.

Kommunen kommer inte ta ut någon planavgift i samband med bygglov.

Kommunala investeringar och kostnader

I samband med tecknande av exploateringsavtal kommer ett exploateringsbidrag att utgå för att täcka en del av kommunens kommande ombyggnad av allmän plats. Kostnadsansvaret kommer att tydliggöras i exploateringsavtalet och kostnaderna kommer att belasta exploatören.

Kommunen bedöms att få en viss utökad driftkostnad till följd av anläggandet av en offentlig plats med planteringar och sittplatser i södra delen av planområdet.

Annan ersättning

Friköp av tomträtt

I Kommunstyrelsen (Dnr KS 2022-501) togs 2022 beslut att den framtida försäljningen av tomträtten för Råkneläran 77 tillstyrks ett markpris enligt beräkningsmodell i tillhörande tjänsteskrivelse. Friköpspriset utgår ifrån bedömt marknadsvärde vid friköpstillfället. För bedömning av marknadsvärdet anlitas en extern fastighetsvärderare.

Från friköpspriset ska vissa kommunala investeringar och kostnader avräknas, vilket kan jämföras med då Linköpings kommun genom markanvisningsförfarande säljer kvartersmark för enskilt bebyggande.

Exploatörens investeringar

Exploatören kommer att göra investeringar på kvartersmark i form av nybyggnation.

Exploatörerna kommer även att få vara med och bekosta del av ombyggnationen av allmän platsmark i form av exploateringsbidrag.

Fastighetsbildning mm

Kostnaderna för de fastighetsbildningsåtgärder som uppstår för att möjliggöra detaljplanens genomförande kommer att bekostas av kommunen och finansieras genom friköp av tomträtten.

Ledningsåtgärder

Byggnation på kvartersmark innebär att vissa åtgärder på ledningsnätet behöver göras, vilket ska bekostas av kommunen och finansieras genom friköp av tomträtten.

En mindre fjärrvärmeledning i planområdets södra del, som försörjer tre bostäder på de intilliggande fastigheterna Räkneläran 79, Räkneläran 80 och Räkneläran 81, ska bytas ut i samband med utbyggnad av allmän platsmark etapp 1. Detta ledningsarbete bekostas av Tekniska verken.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter erläggs enligt gällande taxa. För mer information, kontakta Tekniska verken.

Bygglov och anmälan

Avgift för bygglov eller anmälan erläggs enligt Linköpings kommuns Plan- och bygglovstaxa.

Tekniska/anläggningsfrågor

Utbyggnad av allmän plats

Ombyggnad av allmän plats planeras ske i två etapper.

Första etappen behöver genomföras innan byggnation inom kvartersmarken påbörjas. Etappen innebär att gång- och cykelbanan mellan Räkneläran 77 och Vistvägen flyttas västerut, för att säkerställa allmänhetens framkomlighet genom planområdet under byggnationen på kvartersmark. Det ingår även ledningsarbete, t ex flytt av el till belysning samt flytt av en mindre fjärrvärmeledning belägen i planområdets södra del.

Andra etappen kan påbörjas efter det att byggnationen inom kvartersmarken i detaljplaneområdet har färdigställts eller tidigast då fasadarbeten har avslutats för byggnationen inom kvartersmarken. Andra etappen innebär ombyggnation av den del av Grindgatan som ingår i planområdet, för att möjliggöra gångbana, korttidsparkering och angöringsplats för sopbil. Det ingår även byggnation av en offentlig plats med planteringar och sittplatser i planområdets södra del. Därtill kan ekologiska kompensationsåtgärder ingå, vilket i det här fallet är att nya träd ska planteras för att ersätta de som behöver tas ned.

Befintlig byggnad inom Räkneläran 77, innehållandes hyresgästerna Pizzeria Grinden och Lilla Brödboden, behöver rivas för att möjliggöra byggnation inom planområdet. Vissa befintliga träd och belysningsstolpar med tillhörande ledningar behöver rivas.

Parkering

Det nya bilparkeringsbehov som uppstår i och med exploateringen av fastigheterna ska ordnas inom kvartersmark på Räkneläran 77, och är tänkt att anordnas i underjordiskt garage och som markparkering.

Behov av cykelparkeringsplatser som uppstår i och med exploatering av fastigheterna ska ordnas på kvartersmark. Parkering för rörelsehindrade ordnas på kvartersmark.

Detaljplanen kommer att möjliggöra byggnation av lokaler för centrumändamål i bottenvåning. Därför har plats för korttidsparkering på Grindgatan säkerställts i detaljplanen.

Teknisk försörjning

Dricksvatten och spillvatten

Tekniska verken är huvudman för det allmänna vatten- och avloppsnätet inom detaljplanen. Tekniska verken svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad servispunkt. Fastigheterna är idag anslutna till VA-nätet och inga nya ledningar bedöms behövs anläggas.

Dagvatten

Inom kvartersmark som ägs av kommunen och som ska markanvisas eller överlåtas i någon annan form, ska dagvattenåtgärder inrättas som medför lokalt omhändertagande innan förbindelsepunkten, i enlighet med Linköpings kommuns Vägledning om hantering av dagvatten från kvartersmark (Linköpings kommun, 2021). Målsättningen är att de första 10 mm (reducerad area) nederbörd ska fördröjas innan förbindelsepunkten.

I Dagvatten- och skyfallsutredningen till detaljplanen (Niras, 2025) redovisas föreslagna åtgärder. De dagvattenåtgärder som föreslås på kvartersmark kommer att beskrivas och avtalas om med exploatören i Marköverlåtelseavtalet.

Ansvar gällande omhändertagande av dagvatten inom allmän platsmark åligger kommunen att rena och fördröja innan det leds till VA-huvudmannens ledningar.

Fjärrvärme/fjärrkyla

Fjärrvärmeledningar finns redan utbyggt inom området. Ny bebyggelse inom kvartersmark ska anslutas till fjärrvärmenätet, för detta behöver en ny anslutningspunkt anläggas. Tekniska verken är huvudman för det allmänna fjärrvärmenätet och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt.

Fjärrvärme/fjärrkyla

Fjärrvärmeledningar finns redan utbyggt inom området. Ny bebyggelse inom kvartersmark ska anslutas till fjärrvärmenätet, för detta behöver en ny anslutningspunkt anläggas. Tekniska verken är huvudman för det allmänna fjärrvärmenätet och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt.

EI

En transformatorstation planläggs. Befintliga allmänna elledningar samt belysningsstolpar finns inom planområdet, dessa behöver flyttas för att anpassas till nya gång- och cykelvägar. Tekniska verken är huvudman för elnätet och ansvarar för elförsörjning till området.

Tele och opto

Fiber- och optoledningar finns redan utbyggt i området. Utsikt Nät ansvarar för framdragande, drift och skötsel av fiber/opto.

Avfall

Tekniska verken ansvarar för avfallshantering i området.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning är genomförd (Tekniska verken, 2022). Det är exploatörens ansvar att i byggskedet utreda hur grundläggning ska ske och hur konstruktionen ska genomföras för att inte skada angränsande befintlig bebyggelse och anläggningar.

Grundvattennivån är uppmätt och tryckytan bedöms ligga cirka 1,0-1,5 meter under nuvarande marknivå.

Prövning enligt annan lagstiftning

De åtgärder som ska göras gällande fastighetsbildning kommer att prövas enligt Fastighetbildningslagen.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Under detta kapitel beskrivs detaljplanens förutsättningar och vilka konsekvenser genomförandet av detaljplanen bedöms medföra.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns en envåningsbyggnad i mexitegel och platt tak som inrymmer två verksamhetslokaler. Idag huserar Lilla Brödboden och Pizzeria Grinden Kvarterskrog i lokalerna. En enklare uteservering är tillbyggd pizzerian. Inom tillhörande parkeringsytor står ett antal släpkärror uppställda för uthyrning.



Byggnad med verksamhetslokaler.



Byggnaden sedd från en punkt längre in på Grindgatan samt uppställda släpkärror.

I planområdets närområde finns småhus. Småhusområdena i Ekholmen uppfördes framför allt under 1970-talet och berättar om en mycket expansiv period i Linköpings utbyggnad. De olika hustyperna med varierande uttryck och fasadmaterial utgör tillsammans en intressant provkarta över periodens preferenser vad gäller såväl planering av bostadsområden, arkitektur som byggnadsteknik. Den gemensamma arkitektoniska gestaltningen för de flesta områdena har dock splittrats genom fasadförändringar.

Områdena karaktäriseras av väl avgränsade bebyggelseenheter, oftast uppförda under en begränsad period i nära anslutning till detaljpanelläggning. Husen är låga, 1-2 våningar och placerade i rader, antingen efter gatusträckningar eller grupperade kring gemensamma gårdar, ofta med planteringar och kvarterslekplatser. De privata trädgårdarna är relativt små.



Småhus öster och norr om planområdet.



Småhus söder och väster om planområdet.

I området förekommer främst kopplade hustyper, men sydväst om Grindstugevägen finns ett kvarter med fristående hus. Vissa bostadsområden har en striktare trafikseparering med parkeringsytor och garagelängor i områdenas utkanter. I andra områden leder matargator och rundkörningsgator in till privat parkering vid den egna tomten, i form av carport eller garage.

Bebyggelsens uttryck och fasadmaterial varierar mellan områdena, här finns exempel på framför allt träpanel och puts, men även tegel, ofta i kombination. Den vanligaste takformen är sadeltak, både branta och flacka förekommer.

Offentlig och kommersiell service

Det är ca 4,5 km till centrala Linköpings handelsutbud. Ekholmen centrum ligger på ca 1 km gång- och cykelavstånd från planområdet med livsmedelsbutiker och annan kommersiell service.

Offentlig service i form av vårdcentral finns i anslutning till Ekholmen centrum. Närbelägna förskolor är Ekholmsvägen 499 och Grindstugevägen 2. Grundskolor inom 1,5 km cykelväg från planområdet är Vidingsjöskolan årskurs F-6, Blästadskolan årskurs F-6 och Ekholmsskolan åk 7-9.

Geoteknik

Markytan är relativt plan inom området, med en höjd om ca +62,2 - +62,7 m. Jordartskartan visar på att jorden generellt består av glacial lera med ett jorddjup av mellan 5–20 meter.

Inom området kan jordförhållandena generaliseras enligt följande: Under asfalten följer ett 0,5–0,6 m tjockt lager av fyllning grusig sand, ställvis utanför det asfalterade området består jorden överst av ca 0,3 m mullhaltig lera. Under fyllningen följer torrskorpelera och fast lera, ned till ca 2 å 2,5 m djup under markytan. Därunder följer ett lager av lös lera som från ca 3,5 m djup lera med siltskikt och vidare fastare bottenlager av morän. Sonderingarna har avslutats i fast lagrad morän på mellan 2,5 och 5,5 m djup. Generellt har djupet till berg inte närmare undersökts.

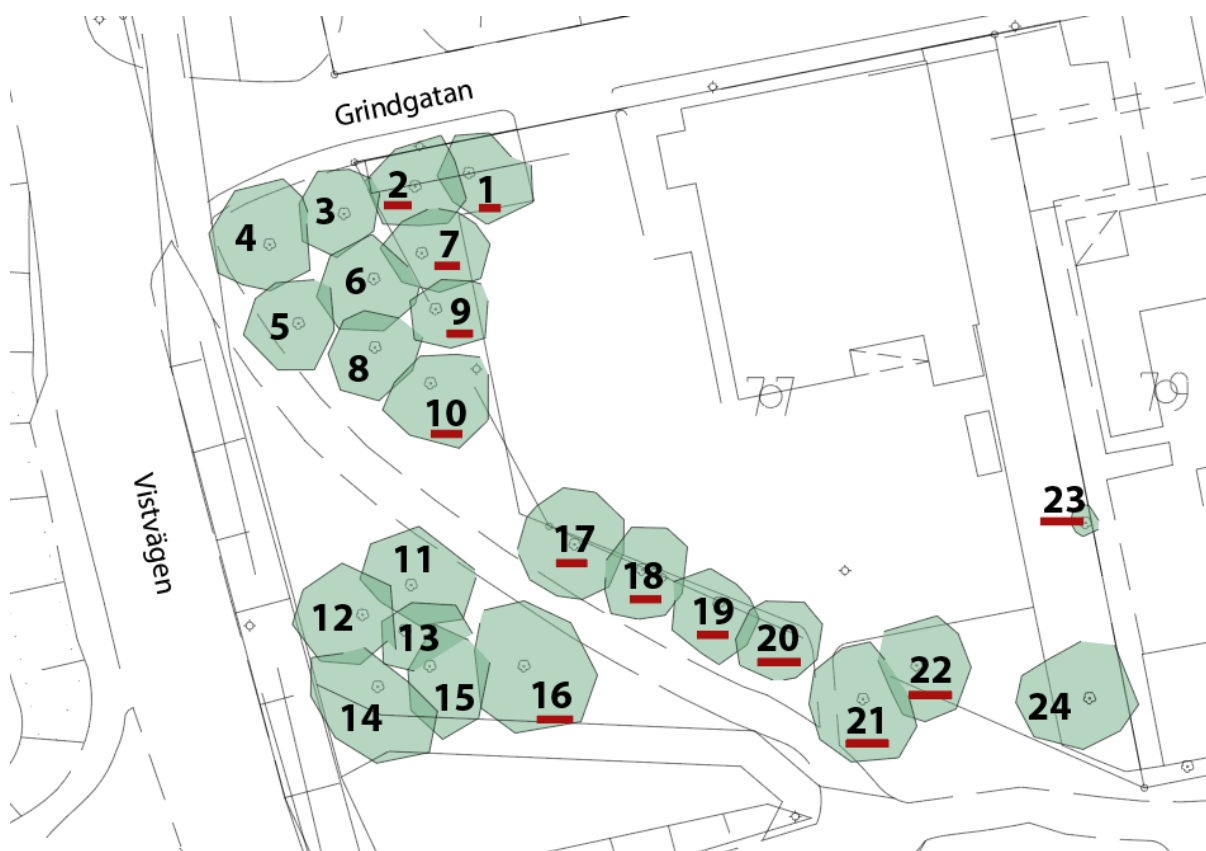
Lerans odränerade skjuvhållfastheten har bestämts med CPT-sonderingar. Den odränerade skjuvhållfastheten enligt sonderingarna är som lägst 17 kPa på 3 m djup, således är leran lös. Lerans förkonsolideringstryck uppgår enligt CPT-sonderingarna till ca 77 kPa. Upp till ca 80 % av i CRS-försök uppmätta förkonsolideringstryck kan utnyttjas utan att s k krypsättningar inträffar på lång sikt således ca 61 kPa. Effektivspänningen på aktuellt djup är idag ca 34 kPa. Således kan leran belastas med ytterligare maximalt 27 kPa. Hänsyn skall dock också tas till vilka sättningsrörelser som kan accepteras för vald grundläggningskonstruktion.

Generellt gäller att vid grundläggning ska all fyllning och mullhaltig jord bortschaktas och ersättas med kontrollerad packad fyllning, material och utförande förslagsvis enligt tillämpliga koder i AMA Anläggning. För ytlig grundläggning i GK 1 kan antas att för plattor/kantbalkar bör inte dimensionerande grundtrycksvärde överstiga 100 kPa i torrskorpelera.

Om marknivån höjs med mer än 1 m återstår inget utrymme för last från ytligt grundlagda byggnader. Dessa måste i så fall exempelvis pålas. Under förutsättning att uppfyllnaderna maximeras till ca 0,5 m kan byggnader med 1- 2 våning grundläggas ytligt.

Natur och parkmiljö

Inom grönytan mot Vistvägen finns 22 träd i sorterna skogslönn (nummer 1-10), hörsholmsalm (nummer 11-16) och oxel (nummer 17-22). I planområdets östra del finns ytterligare två träd (23-24).



Träden inom planområdet. Rödmarkerade kommer inte kunna bevaras.



Träd 17-22 respektive träd 11-16.

Det är 13 träd som behöver tas ned för att göra plats för byggnation och cykelvägens omledning (röd markering i kartan ovan). Dessa kommer att ersättas. Ersättning sker enligt principen två nya träd för varje nedtaget. Nya träd stärker allén längs Vistvägen och bidrar till grönska i närområdet.

Träden har inte bedömts utgöra objekt som omfattas av det generella biotopskyddet för allé. Konsult som har genomfört inventering inom området framhåller dock att frågan kan samrådas med Länsstyrelsen varför en ansökan har skickats in för bedömning. Bedöms träden omfattas av biotopskyddet kommer en ansökan om dispens från biotopskyddet att sökas innan antagande av detaljplanen.

Ekosystemtjänster

En ekosystemtjänstanalys har genomförts för detaljplanen. Genom analysen tillämpas den så kallade skadelindringshierarkin, som syftar till att i första hand förstärka eller undvika skada på gröna värden och i sista hand kompensera för de förluster som föranleds av planförslaget.

Det är främst träden inom planområdet som är bidragande till befintliga ekosystemtjänster. De bidrar med beskuggning med en sammanlagd krontäckning över 1000 kvadratmeter. De är vindreducerande och binder partiklar och verkar därmed för luftrening. De binder även vatten och bidrar till pollinering. Träden utgör del av ett grönt strukturerande stråk.

Planförslaget innebär att tolv träd behöver tas ned och dess vitalitet och biologiska värden har undersökts för att bedöma värdeförlusten. Gällande vitalitet har tre av dessa dålig vitalitet vilket innebär att de har mycket begränsad chans till återhämtning utan genomgripande insatser. Kronans ljusgenomsläpplighet är 26–60 %. Fem av träden har måttlig vitalitet vilket innebär att de har något begränsad tillväxt och kronans ljusgenomsläpplighet är 11–25 %. De resterande fyra träden har god vitalitet. Trädet kan ha skador men tillväxten och övervallningen är ändå god. Kronan är tät med god skotttillväxt och ljusgenomsläpplighet på 0–10 %. Gällande biologiskt värde (värde för biologisk mångfald) är det tre av träden som har högt biologiskt värde, men de är inte skyddsvärda enligt Naturvårdsverkets definition då brösthöjdsdiameter och ålder understiger gränserna. Det är dock stora träd med en del döda partier vilket gynnar den biologiska mångfalden. De resterande nio träden har måttlig biologiska värden då begynnande håligheter och enstaka döda grenar förekommer.

Nedtagande av träden bedöms som en negativ påverkan på ekosystemtjänsterna i området. Nya planterade träd kan inte kompensera för tappet i kontinuitet då det tar lång tid för nyplanteringar att nå samma storlek av krontäckning och rotsystem. Att återplantera enligt principen två nya träd för varje nedtaget bedöms därmed lämpligt. Denna återplantering kommer ske inom kommunal mark, allmän plats. På sikt kommer nya träd stärka allén längs Vistvägen och bidrar till mer grönska i närområdet. Ytterligare kompensation är planteringar inom platsbildningen i planområdets södra del.

Inom kvartermark uppmuntras till planteringar och grönska vid utformning av gårdsmiljön. Även sedumtak är en lösning som kan bidra till fler ekosystemtjänster inom området.

Arkeologi

Frågan är samrådd med Länsstyrelsen som har gått igenom historiska kartor och Riksantikvarieämbetets kulturmiljöregister. Det finns inga registrerade fornlämningar inom fastigheten. År 2010 genomfördes en arkeologisk förundersökning i form av en antikvarisk kontroll inför schaktningsarbeten för en elanslutning på fastigheten Ekholmen 2:1 direkt väster om Räkneläran 77 (Riksantikvarieämbetet UV RAPPORT 2011:55). I förundersökningen framkom inga kulturlämningar, lager eller fynd i anslutning till fastigheten.

Länsstyrelsen, Enheten för kulturmiljö bedömer utifrån tidigare utförda arkeologiska utredningar och undersökningar att sannolikheten för att påträffa ytterligare fornlämningar inom detaljplaneområdet är låg. Någon ytterligare arkeologisk åtgärd krävs därför inte.

Trafik och angöring

Gatunät och biltrafik

Vistvägen är en större genomfartsgata med hastighetsbegränsningen 60 km/h på sträckan som angränsar planområdet. Där körbanan korsar tvärgående planskild gång- och cykelbana går den på bro.



Vistvägen som går ovan tvärgående gång- och cykelbana i planområdets södra del.

Grindgatan angörs från Vistvägen som är en mindre gata med hastighetsbegränsningen 30 km/h vilken avslutas med vändzon, parkeringsytor och garage till bostadsområdet. Grindgatans körbana är ca 5,5 m bred.



Grindgatans utformning idag med planområdet till höger i bild.

Planförslaget medför att Grindgatan byggs om så att det möjliggörs för parkeringsfickor längs gatans södra sida i anslutning till ny bebyggelse. Denna förändring bedöms inte medföra hinder för framkomlighet på gatan.

Gång- och cykeltrafik

Längs Vistvägen går en cykelbana parallellt med vägen. Cykelbanan har ingen broförbindelse likt körbanan ovan tvärgående gång- och cykelbana utan leds öster ut för att parera höjdskillnaderna. Cykelbanan kommer i och med planförslaget att omledas lite grann i förhållande till dagsläget för att göra plats för ny byggnation.

Längs Vistvägen är mark reserverad för att i framtiden kunna bebyggas med en cykellänk som ska gå parallellt med Vistvägen. När länken anordnas kommer en bro för cykelbana byggas bredvid körbanans bro.

Grindgatans gångbana är 1,7 m bred men är delvis övervuxen med vegetation som minskar dess tillgänglighet. Breddning av gångbanan som föranleds av planläggningen till 2 meter är kommunal standard vilket är en förbättring ur tillgänglighetsperspektiv.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger väldigt bra placerat ur kollektivtrafikhänseende med busshållplats Grindgatan i anslutning till planområdet. Hållplatsen på motsatt sida Vistvägen nås planskilt via gång- och cykelvägen under Vistvägen vilket är trafiksäkert för barn. Hållplatsen trafikeras i dagsläget av fem linjer varav både stadstrafik och regiontrafik.

Planförslaget medför att en trappa byggs i slänten som skapar en gen koppling till busshållplatsen från ny bebyggelse. Tillgänglig anslutning till busshållplatsen finns redan på plats i dagsläget via befintliga gång- och cykelvägar.

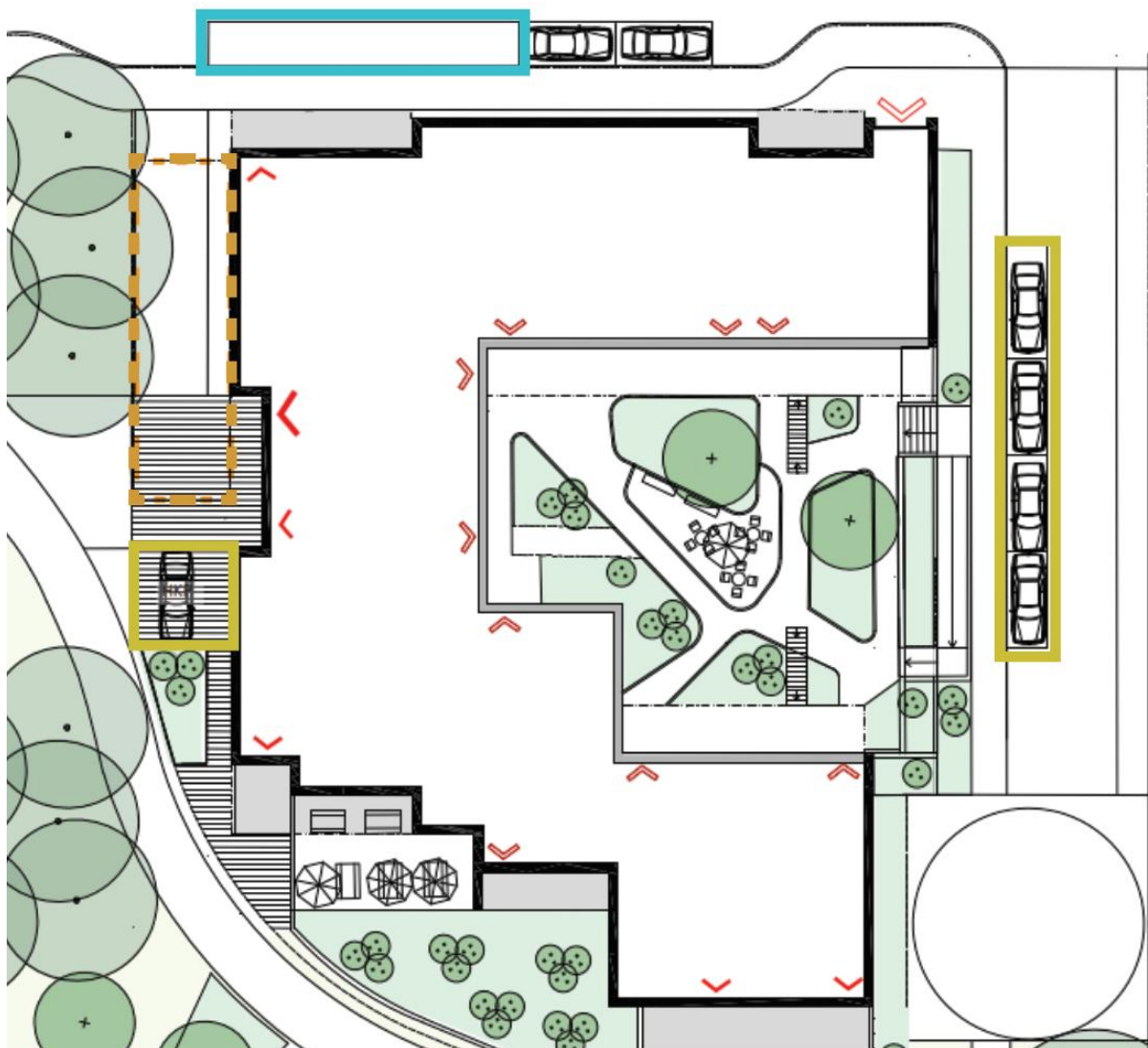
Parkering och angöring

Parkering ska anordnas enligt Linköping kommuns Parkeringstal. Parkeringsbehov till bostäder och verksamhetslokal ska uppfyllas för bil och cykel inom kvartersmark.

Bilparkering till bostäder kommer att anordnas i underjordiskt garage med angöring från Grindgatan. Krav enligt kommunens parkeringstal är 37 platser. Det krävs därtill att 124 cykelplatser anordnas.

Planförslaget möjliggör verksamhetslokal i bottenplan vilket medför behov av 3 bilplatser och 4 cykelplatser besöksparkering. Ca 4 markparkeringar för besökare kan anordnas i kvarterets östra del med en vändslinga i söder. Därtill förses Grindgatan med två gatuparkeringar på allmän plats. Dessa kan inte tillgodoräknas i p-talet men kan användas som allmän besöksparkering till verksamheten.

Parkeringsplats för rörelsehindrad till bostäder kan anordnas i garage. Parkeringsplats för rörelsehindrad till verksamhetslokal kan anordnas innanför uppställningsplats för räddningstjänstens fordon.



Inom gul markering kan markparkering anordnas inom kvartersmarken. Inom orange streckad markering kan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon anordnas. Inom blå markering kan avfallsfordon parkera.

Tillgänglighet

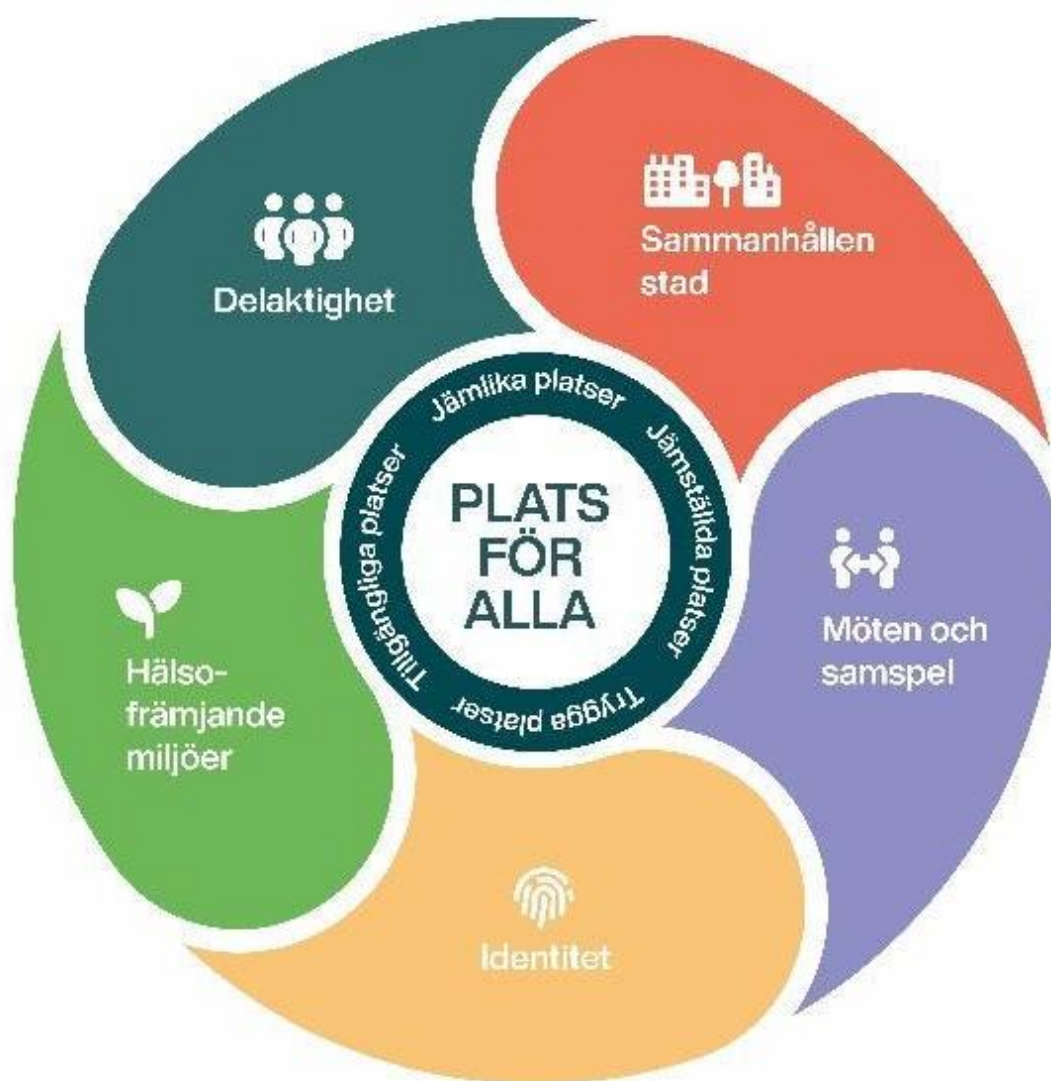
Området är förhållandevis platt och har goda förutsättningar att uppnå god tillgänglighet. Parkeringsplats för rörelsehindrad är möjligt att ordna inom 25 meter från huvudentré.

Avfallshantering

Grindgatans ombyggnation medför att en parkeringsficka för avfallsfordon kan angöra vid tömning av miljörum. Fordonet kan sedan fortsätta till Grindgatans vändzon för rundkörning.

Sociala aspekter

Social hållbarhet inom fysisk planering handlar om att skapa förutsättningar för en god livsmiljö för människor genom att sätta människorna och det sociala livet i fokus. Här beskrivs förutsättningar och konsekvenser för de sociala frågorna inom detaljplanen. För att skapa plats för alla människor behöver miljöer och platser utformas så att de blir jämställda, jämlika, tillgängliga och trygga för alla. För att lyckas med det kan det vara bra att ha ett särskilt fokus på målgrupperna barn, unga, äldre och kvinnor. Miljöer som planeras utifrån dessa målgruppers behov blir oftast bra för alla.



Plats för alla

I en stad ska det finnas jämlika, jämställda, tillgängliga och trygga platser där alla känner sig välkomna och inkluderade oavsett kön, ålder, bakgrund, funktion, förutsättningar, livsstil eller socioekonomi. Planförslaget bedöms sammantaget medföra goda förutsättningar för att

bidra till en ökad socioekonomisk mångfald och skapa miljöer som kan användas av alla. Utemiljöer med bostadsgårdar, gångytor och entréer ska upplevas som trygga och säkra och utformas så att de är överblickbara och väl upplysta.

Barnperspektiv

Den föreslagna bebyggelsen planeras så att byggnaderna placeras närmast Vistvägen, vilket skapar en skyddad bostadsgård som erbjuder en trygg miljö för barn. På gården kan utrymme för lek och samvaro ordnas. Genom att samla boendeparkeringen nedanför den upphöjda gården skiljs trafiken från bostadsgården, vilket ytterligare bidrar till barnens trygghet. I planområdets närhet finns tillgång till förskolor, skolor och rekreationsområden som kan nås med säkra och trygga gång- och cykelförbindelser.

Jämställdhet

Genom att tillskapa en blandning av hustyper kan stadsdelen attrahera en bredare målgrupp, vilket kan bidra till ökad socioekonomisk mångfald. En större variation av bostadstyper gör också att de som redan bor i stadsdelen kan hitta bostäder som passar deras behov och därmed bo kvar i området om deras livssituation ändras. Närheten till kollektivtrafik är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Möten och samspel

I en stad som främjar vardagliga möten och samspel finns det attraktiva mötesplatser och trivsamma miljöer som kan möjliggöra möten mellan människor från olika sociala grupper.

En utgångspunkt för planeringen är att tillföra samma sociala värden till området som motsvarar hur platsen används idag. Förutsättningar ges därmed för att nya verksamhetslokaler tillkommer inom området som ersätter de lokaler som kommer att avlägsnas. Därmed kan nybyggnationen och dess utemiljö fortsatt verka som en mötesplats och samlingspunkt med kvarterskrog eller liknande. Den allmänna platsen som kopplar an till kvarterets utemiljö stärker ytterligare denna funktion som samlings- och mötesplats. Platsbildningen med sittplatser och planteringar ger förutsättningar för att mötas och vistas i området.

Identitet

En platsidentitet eller själ påverkas alltid på ett eller annat sätt när fysiska förändringar görs, en varsamhet och medvetenhet är därför viktigt. Det nya tillskottet av bostadsbebyggelse har potential att skapa en tydlig identitet för platsen.

Hälsofrämjande miljöer

En stad behöver innehålla hälsofrämjande miljöer, det vill säga gröna och blåa miljöer med rekreativa inslag som har en positiv inverkan på människors fysiska och psykiska hälsa. Ett genomförande av planen innebär att nya gårdsmiljöer för vistelse och lek skapas på mark som i nuläget är parkeringsytor.

Cykellänken som kan komma att bli realiserad på sikt är också en viktig förutsättning för en jämlik stadsplanering och social hållbarhet. Fler åldersgrupper kan transportera sig på cykel än köra bil själva, tillsammans med de hälsofördelar som cykling medför. Dessa aspekter gör att kommunen i allt högre utsträckning planerar för god framkomlighet och säkerhet för cyklister.

Delaktighet

Delaktighet handlar om att öppna upp och bjuda in fler i samhällsplaneringsprocessen genom att låta de som känner platsen bäst och sedan ska använda den vara delaktiga.

Detaljplanen kommer under planprocessen att finnas tillgänglig för samråd och granskning där berörda kan lämna synpunkter på planförslaget.

Miljö- och riskfaktorer

Dagvatten

NIRAS Sweden AB har tagit fram en dagvatten- och skyfallsutredning, 2025-06-24, för planområdet. Utredningen syftar till att säkerställa att planförslaget är lämplig ut ett dagvatten- och skyfallsperspektiv och vilka åtgärder som krävs för en hållbar dagvatten- och skyfallshantering.

Utbredningsområdet är relativt plant med svag sluttning mot söder. Det finns två mindre lågpunkter inom den befintliga parkeringsplatsen som vid planerad exploatering kommer tas i anspråk. Lågpunkterna hårbärgerar i dagsläget ca 80 kubikmeter vid ett klimatanpassat 100-årsregn. De två lågpunkterna, vars ytor planeras att tas i anspråk kommer att kompenseras för inom planområdet.

Jordarten som dominerar inom planområdet är glacial lera vilket har låg genomsläpplighet. Utifrån detta bedöms möjligheten till infiltration av dagvatten begränsad. Målsättningen är att de första 10 mm (reducerad area) ska fördröjas inom både allmän platsmark och kvartersmark. Dock är det utifrån nuvarande lagstiftning inte ett krav med fördröjning inom kvartersmark, vilket har resulterat i att två scenarier har studerats.

Scenario 1: Fördröjningsmålet om 10 mm uppnås inom så väl allmän platsmark som kvartersmark. Dagvatten föreslås hanteras i upphöjda regnbäddar och makadamdike/nedsänkt regnbädd inom kvartersmark samt i nedsänkta grönytor inom allmän platsmark. En upphöjning i marken vid infarten till garaget föreslås anläggas så att dagvatten från Grindgatan inte rinner in till garagedfarten.

Scenario 2: Fördröjningsmålet om 10 mm uppfylls inom allmän platsmark, men inte inom kvartersmark. För att säkerställa kapacitetsförstärkning över tid i det fall åtgärder inom kvartersmark inte utförs och/eller underhålls bristfälligt med minskad kapacitet som följd, etablerar VA-huvudmannen i detta scenario en dagvattenanläggning som säkerställer att dagvattenflödena ut från planområdet inte ökar vid ett klimatanpassat 20-årsregn. I dagvattenutredning benämns detta som ett föreslaget E-område inom kvartersmarken. I detaljplanen har i stället ett u-område (markreservat för underjordiska ledningar och

anläggningar) planlagts. VA-huvudman kan använda u-området på samma sätt som dagvattenutredningen föreskriver inom E-område.

Fördröjningen av de första 10 mm medför en fördröjningsvolym på totalt cirka 33 kubikmeter för planområdet. Den möjliga fördröjningsvolymen inom allmän platsmark bedöms kunna uppgå till cirka 58 kubikmeter med de föreslagna dagvattenåtgärderna. Denna fördröjning skulle resultera i att flödena ut från planområdet minskar jämfört med den befintliga situationen vid ett så väl klimatkompenserat 10-årsregn som 20-årsregn. Om åtgärderna inom kvarteretsmarken också utförs, skulle dagvattenflödena ut från området reduceras ytterligare.



Åtgärder

-  Förslag på E-område
-  Upphöjd regnbädd
-  Nedsänkt grönyta
-  Upphöjning mark
-  Underjordiskt fördröjningsmagasin

Skyfall och översvämning

NIRAS Sweden ABs dagvatten- och skyfallsutredning, 2025-05-23, ligger till grund för bedömningen av skyfallskonsekvenser av planförslaget. I den södra delen av planområdet finns en brantare slänt som efterföljs av en gång- och cykelväg under Vistvägen. En större lågpunkt där vatten ansamlas vid skyfall är belägen i gång- och cykelundergången. Området bedöms som en relativt bra skyfallsyta eftersom det finns andra gång- och cykelvägar över Vistvägen. Av den anledningen bedöms det som fördelaktigt att den generella avrinningen inom planområdet fortsatt går mot söder till gång- och cykelundergången efter genomförd byggnation.

Nordöst om planområdet finns ett bebyggt område inom en större lågpunkt. Ett mindre område i det nordöstra hörnet av planområdet bedöms avrinna mot det området. Framtida byggnation ska inte öka avrinningen till området i öst, speciellt inte vid ett skyfall. Detta bör tas i beaktning vid höjdsättning under detaljprojekteringsskedet.

Förorenad mark

En markmiljöundersökning har genomförts inom planområdet, Prezero Recykling AB, 2022-08-08. Markproverna visar generellt på låg förekomst av föroreningar. En jämförelse görs med Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) och känslig markanvändning (KM). En arsenikhalt och två kobolthalter ligger över riktvärdena för KM. Halterna har påträffats i naturlig lera på nivån 1-2 meter och bedöms vara en naturlig förekomst, det vill säga inte härröra från någon förorening. Alla andra uppmätta halter av metaller och organiska parametrar ligger under respektive riktvärde för (KM).

Omgivningsbuller

Structor Akustik har tagit fram en Trafikbullerutredning 2025-05-19, i syfte att utreda ljudnivåer orsakade av vägtrafik vid nytt bostadshus inom planområdet. I utredningen har prognosåret 2040 använts.

Planområdet berörs av trafikbuller från Vistvägen och Grindgatan. Byggrätten inom detaljplanen beräknas kunna uppfylla Trafikbullerförordningens riktvärden både avseende ljudnivå vid fasad och vid gemensam uteplats. Den nya bebyggelsen bedöms sammantaget medföra att omkringliggande bebyggelse får en tystare ljudmiljö, alternativt blir ljudmiljön oförändrad.

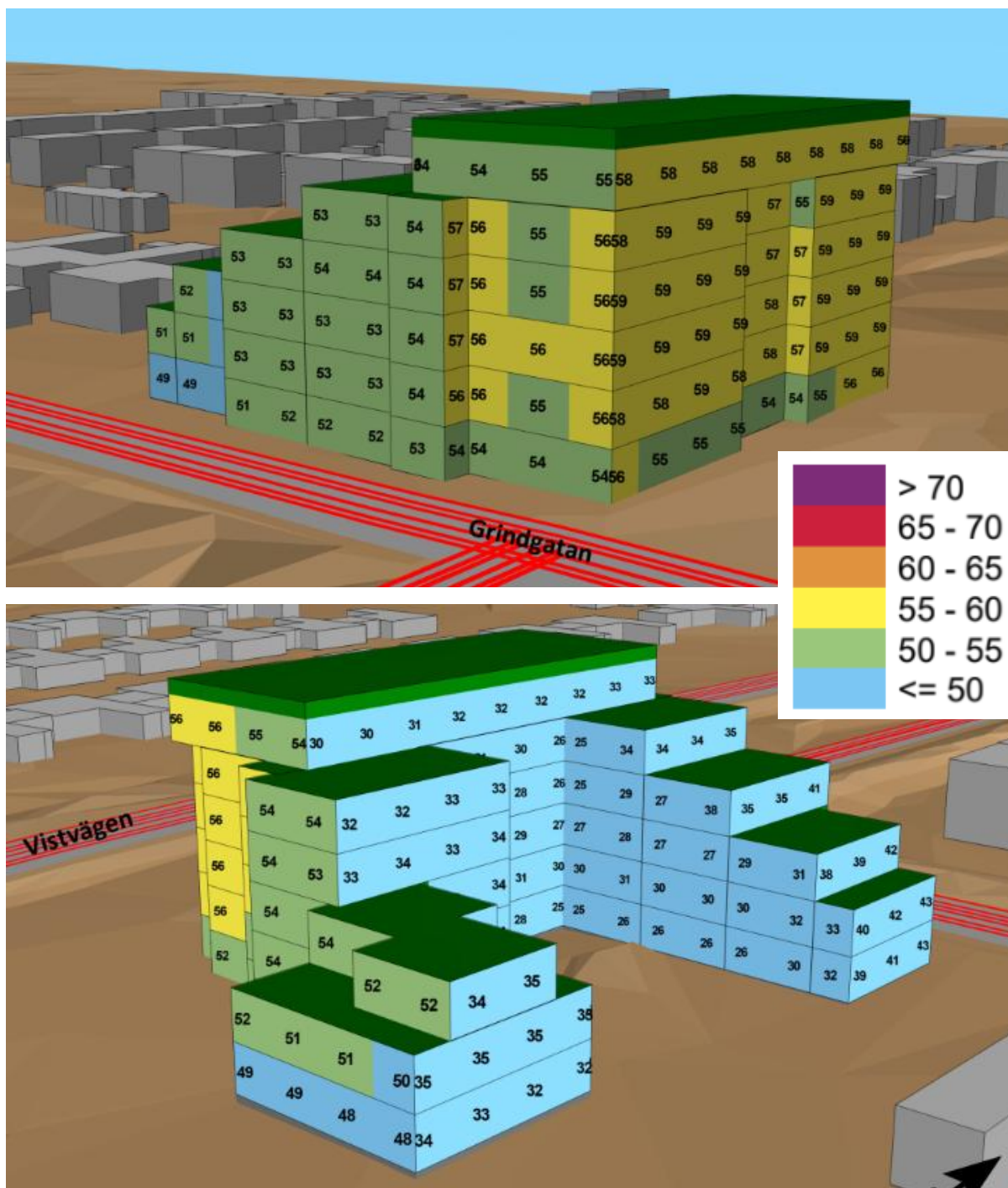
Ljudnivå vid bostadsfasad

Den ekvivalenta ljudnivån uppgår till som mest 59 dBA vid fasader som vetter mot Vistvägen. Detta innebär att trafikbullerförordningens riktvärde om högst 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå från trafikbuller uppfylles för alla bostäder. Detta innebär att planlösningar kan planeras utan att hänsyn tas till ljudnivåer utomhus.

Den maximala ljudnivån uppgår till som mest 76 dBA för fasader som vetter mot Vistvägen.

Ljudnivå vid uteplats

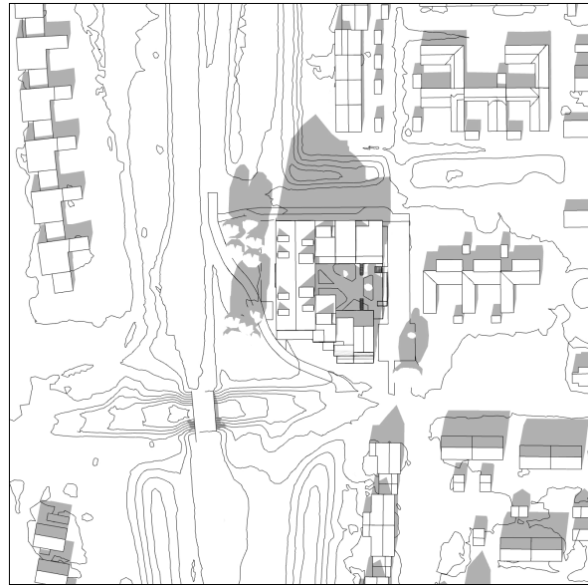
Om uteplats anordnas i anslutning till bostaden skall tillgång finnas till en uteplats (enskild eller gemensam) där riktvärdena för dygnsekvivalent och maximal ljudnivå dag/kväll klaras. Gemensam uteplats som klarar riktvärdena (50 dBA ekvivalent och 70 maximal ljudnivå) kan anordnas på innergården i öster.



Bilderna visar ekvivalent ljudnivå för dygn i dBA.

Solstudie

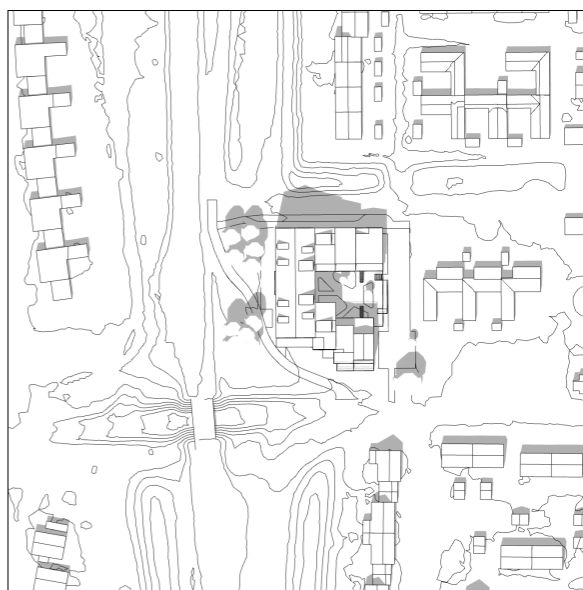
Winell & Jern arkitekter har tagit fram en solstudie för att visa solljusförhållandena under sommaren (juni) samt under vårdags- och höstdagjämning (mars och september). Slutsatsen är att bebyggelse öster om planområdet skuggas vid vårdags- och höstdagjämning klockslaget 15:00 samt sommarsolstånd kl 18:00 av den nya bebyggelsen vilket inte bedöms vara en betydande olägenhet.



Vår- och höstdagjämning kl 9:00 respektive kl 12:00.



Vår- och höstdagjämning kl 15:00 respektive kl 18:00.



Sommarsolstånd kl 9:00 respektive kl 12:00.



Sommarsolstånd kl 12:00 respektive kl. 18:00.

Brand

Planförslaget har utformats så att det finns möjlighet för räddningstjänstens fordon att angöra kvartersmarken och att uppställningsplats ryms inom förgårdsmarken mot Vistvägen. I det fall byggnaden utformas med TR2-trapphus i samtliga planerade trapphus kan det vara tillräckligt att räddningstjänstens fordon stannar på Grindgatan. Detaljplanen säkerställer att utrymme för uppställningsplats inom kvartersmark finns. Beroende på hur byggnaden utformas avgörs lämpliga utrymningslösningar i bygglovsprövningen som följer när detaljplanen har fått laga kraft.

Förenlighet med Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

I 3 kapitlet anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som är mest lämpade. Användningen 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. Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3 kap. miljöbalken.

Riksintresse för luftfarten

Planområdet ligger inom influensområde för Linköpings flygplats/SAAB:s flygfält. Den maximala höjden på föreslagen bebyggelse i detaljplanen är lägre än den tillåtna gränsen för hinderfri höjd. Hinderfrihet för SAAB:s flygfält är +97,4 meter över havet (RH 2000) inom aktuellt område.

Riksintresse naturvård

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

Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. Miljöbalken

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

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. Miljöbalken

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

Vatten

Planområdet avrinner naturligt till Tinnerbäcken (SE-647295-148689), som har en måttlig ekologisk status (VISS, 2025a). Klassningen beror på övergödning, miljögifter samt morfologiska förändringar och kontinuitet. Enligt EU:s vattendirektiv ska en god vattenkvalitet säkras och vattenförekomsten har därför kvalitetsmål uppsatta i form av miljökvalitetsnormer (MKN). MKN för vatten beskriver önskad kvalitet på vattnet utifrån kemisk och ekologisk status, som ska uppnås vid en viss tidpunkt. För Tinnerbäcken är kvalitetskravet God ekologisk status 2033. Den ekologiska statusens åtgärdsarbete fokuserar dels på att förbättra vandringsmöjligheterna för fisk i vattenförekomsten, dels minska påverkan från jordbruk, enskilda avlopp och andra påverkanskällor (VISS, 2025a).

Den nuvarande kemiska statusen i vattenförekomsten har bedömts till Uppnår ej god (VISS, 2025a). Detta beror på att MKN för prioriterade ämnen överskrids. Förutom kvicksilver och bromerade difenyletrar (PBDE), som överskrids i samtliga svenska vatten, överskrids även

PFOS i Tinnerbäcken, vilket kan ha orsakats av brandövningsplatser i närområdet. Kvicksilver och PBDE bedöms vara teknisk omöjligt att sänka halterna till nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Åtgärder för att nå en god kemisk ytvattenstatus 2027 med avseende på PFOS bör sättas in så snart som möjligt (VISS, 2025a).

Från Tinnerbäcken rinner vattnet vidare mot Stångån (SE647682-148987) som Uppnår ej god på den kemiska statusen på grund av för höga kvicksilverhalter och PBDE. Stångåns ekologiska status har bedömts som Måttlig (VISS, 2025b). Från Stångån rinner vattnet sedan vidare mot Roxen (SE648779-150974) som Uppnår ej god på den kemiska statusen och Otillfredsställande för den ekologiska statusen (VISS, 2025c).

Genom att dagvattnet från planområdet efter exploatering renas och fördröjs i föreslagna dagvattenanläggningar bedöms föroreningsbelastningen (halter och mängder) att minska jämfört med befintlig situation. Därmed bedöms den planerade exploateringen inom planområdet inte bidra till att statusen i recipienten försämras eller att möjligheterna att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer äventyras.

Skyddade områden enligt 7 kap. Miljöbalken

Biotopskydd

Träden inom planområdet har inte bedömts utgöra objekt som omfattas av det generella biotopskyddet för allé. Konsult som har genomfört inventering inom området framhåller dock att frågan kan samrådas med Länsstyrelsen varför en ansökan har skickats in för bedömning. Bedöms träden omfattas av biotopskyddet kommer en ansökan om dispens från biotopskyddet att sökas innan antagande av detaljplanen.

Tidigare kommunala ställningstaganden

I detta kapitel beskrivs tidigare kommunala ställningstaganden som är aktuella för planområdet och om detaljplanen är i enlighet med dessa.

Översiktsplan

Linköpings översiktsplan (2010) har sju strategier för utveckling av staden. Planförslaget svarar mot flera av strategierna. En tätare och mera sammanhängande stad uppnås med planförslaget. Förutsättningar för ökade andelar gång-, cykel och kollektivtrafikanvändning ges samtidigt med förtätningen. Vistvägen pekas ut som stråk med högkvalitativ kollektivtrafikförsörjning.

Den täta stadens fördelar är ett resurseffektivt stadsbyggande med närhet till målpunkter och större befolkningsunderlag. Det i sin tur ger förbättringar i utbud av service och utveckling av offentliga rum såsom torg, gator och parker som ökar användarvänligheten. Särskilt framhålls strategin att bygga om större trafikleder till mer stadsmässiga stråk med vinsten att nya bostäder skapas samtidigt som gatan aktiveras av bebyggelse och blir tryggare och minskar barriäreffekten mellan befintliga områden.

Därtill vill kommunen i större utsträckning än tidigare verka för att ny bebyggelse bidrar till en blandad stadsbebyggelse i fråga om innehåll (bostäder, arbetsplatser och service) men även bebyggelse typ och upplåtelseformer när det kommer till bostäder. Planområdet ingår i ett så kallat B-område där inriktningen är att befintlig småhusbebyggelse kompletteras med inslag av flerbostadshus och verksamheter med service och handel. Vid den här typen av komplettering ska hänsyn tas till stadens grönstruktur och kulturarv.

Översiktsplanens ställningstaganden bedöms vara aktuell inom planområdet. Detaljplanen bedöms vara förenlig med Linköping kommuns översiktsplan.

Utvecklingsplan för ytterstaden (TÖP)

Tillägg till översiktsplanen är utvecklingsplan för ytterstaden (2022) som har fokus på områdena utanför stadskärnan.

Övergripande strategier gällande tillägg till befintliga stadsdelar går i linje med översiktsplanen. Utpekade tillägg behöver tillvarata potentialen för hållbar stadsutveckling genom att tillföra täthet och underlag i kollektivtrafik- och servicenära lägen och komplettera med funktioner och boende- eller upplåtelseformer som inte finns i närområdet idag. Goda kopplingar till stadsdelens befintliga serviceutbud och offentliga platser behövs. Tilläggen bidrar även till utveckling av stadsdelsnoder och urbana stråk, där det sistnämnda är aktuellt för den här detaljplanen.

Vistvägen pekas ut som framtida urbant stråk som successivt ska omvandlas till stadsgata. Tillkommande bebyggelse längs Vistvägen ska bidra till att skapa attraktiva och sammanlänkande stads- och gaturum längs Vistvägen. Aktuellt planprojekt svarar mot en sådan bebyggelseutveckling.

En blandad stadsbebyggelse och tydliga inslag av närservice, kontor och andra lokaler eftersträvas kring korsningspunkten Vistvägen-Grindgatan. Tillkommande bebyggelse ska ha högre täthet än omgivningen. Tillkommande bebyggelse ska ha hög arkitektonisk kvalitet och knyta an till omgivande bebyggelsekaraktärer, men bör ges ett eget uttryck präglad av sin samtid. Genomgående entréer och bullerskyddade gårdar ska eftersträvas.

Befintliga värden och utpekade viktiga gröna samband ska utvecklas samordnat med den täta bebyggelsen för att aktivera och skapa fler stadskvaliteter längs stråket.

Mångfunktionella och yteffektiva lösningar för klimatanpassning såsom dagvattenhantering ska utvecklas. Av den anledningen är bevarande av allén längs Vistvägen varit en förutsättning för utformningen av miljön i detaljplanen.

Gemensamma parkeringslösningar ska utvecklas och markparkeringar undvikas. Den större majoriteten av parkeringsplatser föreslås därför underjordiskt garade i planförslaget.

Framkomlighet för kollektivtrafik och cykel ska ges hög prioritet längs de urbana stråken. Längs Vistvägen från Blästadgatan söder om planområdet in till stadskärnan föreslås en cykellänk i utvecklingsplanen, vilket möjliggörs i detaljplanen.

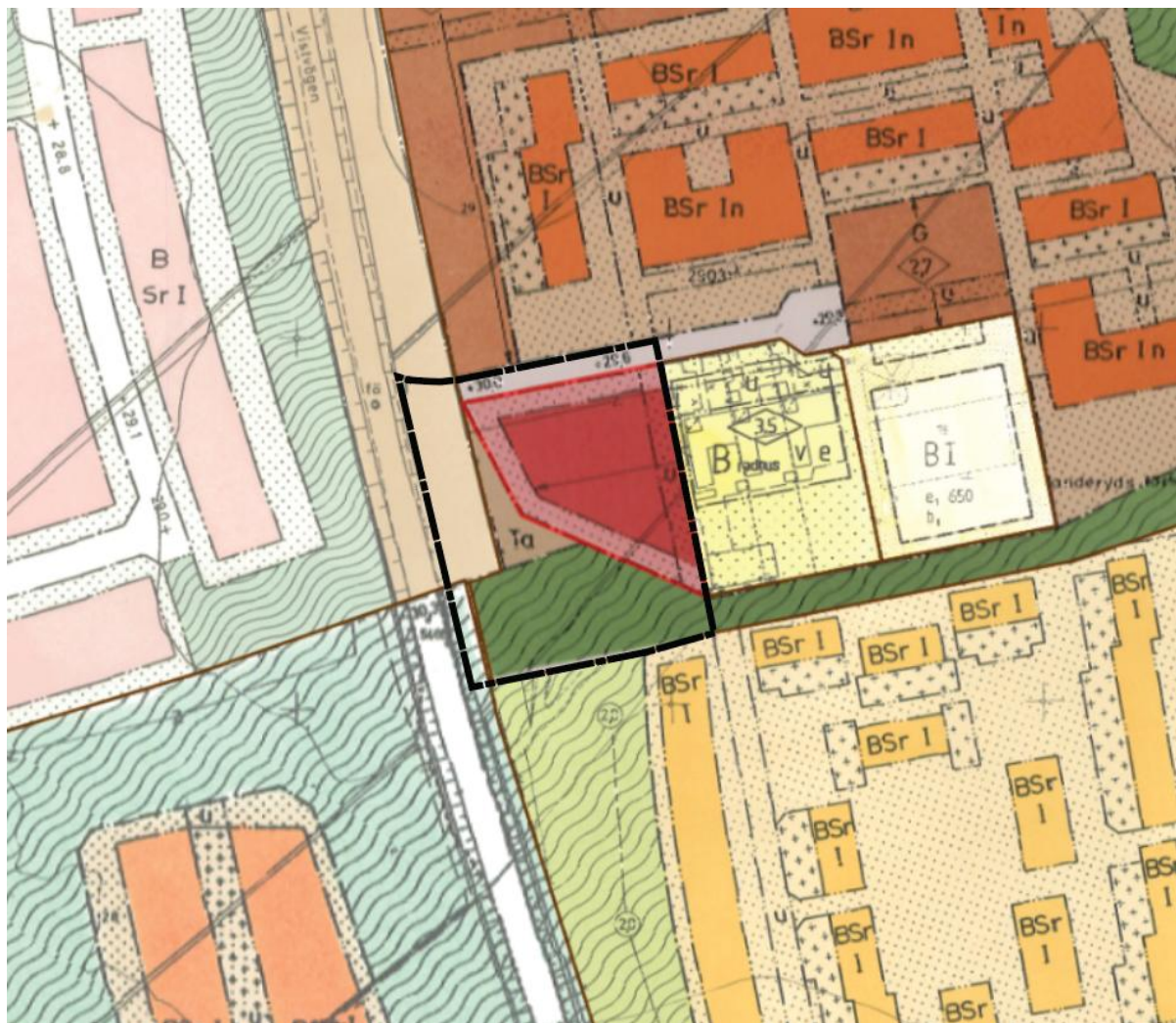
I motsatsförhållande till förtätning genom bebyggelseutveckling längs Vistvägen pekas sträckan vid planområdet även ut som nytt grönt stråk i utvecklingsplanen för ytterstaden. Det framhålls att det finns behov av att stärka de ekologiska sambanden längs spridningslänkarna, och identifiera förbättringsåtgärder i den gröna infrastrukturen. Det kan göras genom landskapsekologiska analyser. Vid korsningar med spridningslänkar och urbana stråk behöver de biologiska värdena beaktas och förbli funktionella. Gaturummet måste därmed utformas med överlagrade funktioner i dessa korsningspunkter. Återigen är det av stor vikt att bevara träd inom planområdet för att uppnå det. Gång- och cykelvägen under Vistvägen i öst-västlig riktning i planområdets södra del är utpekad som ett befintligt grönt stråk som ska beaktas och utvecklas med både rekreativa och biologiska värden.

Vistvägen pekas ut som huvudstråk för kollektivtrafik i linje med översiktsplanens ställningstagande. Längs stomlinjerna ställs stora krav på en rak och effektiv linjedragning med hög prioritet för busstrafiken i körfält och korsningspunkter och att det inte är för tätt mellan hållplatser. Där stombussar kör i blandtrafik måste det allmänna trafikflödet vara så lågt eller vägens kapacitet så hög att busstrafiken inte riskerar att fastna i köer under högtrafik. Längs y-ring och infartsleder bör stomlinjerna alltid trafikera egna körfält. Den fortsatta utvecklingen av de utpekade stomlinjestråken behöver göras i nära samarbete med Östgötatrafiken och med utgångspunkten att åstadkomma såväl attraktiva stadsrum och trafiksäkra miljöer för oskyddade trafikanter, som kapacitetsstark kollektivtrafik.

I Utvecklingsplan för ytterstaden pekas följande fokusområden ut som särskilt viktiga att arbeta med för att bryta ytterstadens segregationsmönster: Bostadsförsörjning som ger förutsättningar för en demografiskt och socioekonomiskt blandad stad och stadsdelar. Planförslaget bidrar till detta genom att möjliggöra byggande av ett flerbostadshus i den del av Ekholmen som i övrigt domineras av småhus.

Detaljplaner

Det är fyra detaljplaner som berörs av aktuell planläggning. Gällande detaljplan för fastigheten Räkneläran 77 anger användningen centrumbebyggelse (Ch). De omkringliggande detaljplanerna föreskriver bostäder i ett plan. Inom de delar som berörs av ny detaljplan är det planlagt med parkmark, alternativt trafikområde vid Vistvägen.



Detaljplaner inom och i angränsning till planområdet.

Planbesked

Räkneläran 77 ägs av Linköpings kommun och upplåts med tomträtt. Tomträttsavtalet upphör att gälla år 2037, Tomträttsinnehavaren inkom med ansökan om planbesked 2017-07-27 samt kompletterande handlingar 2017-10-30. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-02-14 om positivt planbesked.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan togs fram den 19 augusti 2025. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap). Motivet till ställningstagandet grundas på att den nya bebyggelsen anpassas till platsen och att ytor för dagvattenhantering säkerställs.

Planeringsunderlag

I detta kapitel listas samtliga underlag som använts i planarbetet.

Handlingar framtagna av Linköpings kommun

Översiktsplan för staden, 2010

Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad (TÖP), 2022

Trafikstrategi, 2010

Riktlinjer för Parkering - Parkering i planering och bygglov, 2023

Riktlinjer för ekosystemtjänster och ekologisk kompensation, 2025

Vägledning för hantering av dagvatten från kvartersmark, Tekniska verken, 2021

Handlingar framtagna av konsult

Markundersökning föroreningar, Utlåtande angående översiktlig miljöundersökning inom fastigheten Räckneläran 77, Grindgatan i Linköping, 2022-08-08, framtagen av Prezzero Recykling AB

Geoteknisk undersökning och PM, Detaljplan för Räckneläran 77, 2022-08-30, framtagen av Tekniska verken Geoteknik

Dagvatten- och skyfallsutredning, Detaljplan i Ekholmen för Räckneläran 77 m.fl., 2025-06-24, framtagen av NIRAS Sweden AB

Förprojektering, Teknisk utredning, Räckneläran 77, 2025-04-11, framtagen av WSP

Trafikbullerutredning, Räckneläran, 2025-05-15, framtagen av Structor Akustik

Trädinventering, Räckneläran 77, 2024-09-03, reviderad 2024-09-08, åter reviderad 2025-03-05, framtagen av Växtteknik AB

Skuggstudie, Räckneläran, 2025-05-19, framtagen av Winell & Jern Arkitekter

