

Detaljplan i Tornby för del av Tornby 1:1

Planbeskrivning



Samrådshandling

Datum: 2022-03-24

Reviderad: 2022-03-22

Diarienummer: SBN 2017-329



Linköping
Där idéer blir verklighet

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 om detaljplanering på Boverkets webbplats www.boverket.se.

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A2 i skala 1:1000
- Planbeskrivning (detta dokument som även innehåller genomförandebeskrivning och undersökning om detaljplanen bedöms medföra betydande miljöpåverkan)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning *

Övriga utredningar och underlag som hör till detaljplanen redovisas under rubriken Övrigt i slutet av dokumentet.

Planhandlingarna finns tillgängliga hos Kontakt Linköping på Stadsbiblioteket.

Handlingarna finns dessutom tillgängliga på Linköpings kommuns webbplats Detaljplanering www.linkoping.se/detaljplanering.

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

Detaljplaneprocess och tidplan

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) enligt lagstiftningens lydelse vid planprövningens början (2017-04-26). Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Planen befinner sig i samrådskedet. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång. Under samrådet respektive granskningen inhämtas synpunkter från berörda.



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 samhallsbyggnadsnamnden@linkoping.se. Skriftliga yttranden diarieförs som offentliga handlingar.

Sammanfattning

Exploatören Vansito Fastigheter AB avser att förvärva del av den kommunala fastigheten Tornby 1:1 med intentionen att bygga nya lokaler för verksamheter och kontor i anslutning till deras fastighet Giggen 1.

Planens syfte är att pröva möjligheten till förtätning av befintlig infrastruktur och verksamhetsområde. Omgivande infrastruktur och kollektivtrafik finns redan. Planen bygger vidare på kommunens utvecklingsambitioner för området. Vidare avser detaljplanen att bevara träd med höga naturvärden.

Detaljplanen stämmer överens med Översiktsplan för staden Linköping från 2010.

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

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i miljöbalkens 6 kap med beaktande av miljöbedömningsförordningen och dess bilaga (SFS 2017:966)).

Innehållsförteckning

Om detaljplanen.....	2
Sammanfattning	4
Inledning	6
Tidigare kommunala ställningstaganden	8
Förenlighet med miljöbalken	10
Detaljplanens innebörd	11
Genomförande av detaljplanen	19
Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan ...	23
Övrigt	34
Plankarta	35
Planbestämmelser.....	36

Inledning

Bakgrund

Ansökan om ny detaljplan och köp av kompletteringsmark inkom 2017-04-26 från fastighetsägaren Vansito Fastigheter AB. Sökanden önskar skapa förutsättningar för byggnation/uppförande av en ny verksamhetslokal strax öster om fastigheten Giggen 1 i Tornby. Planområdet ingår som en del av den kommunala fastigheten Tornby 1:1. Planförslaget stämmer överens med intentionerna i gällande översiktsplan.

Planens syfte

Planens syfte är att pröva möjligheten till förtätning med verksamheter och kontor i anslutning till befintligt verksamhetsområde, infrastruktur och kollektivtrafik. Vidare avser detaljplanen att bevara träd med höga naturvärden och säkerställa en lämplig bebyggelse med hänsyn till risker från närliggande verksamheter. På detta sätt avser planen bygga vidare på kommunens utvecklingsambitioner för området.

Planens mål

Målet med planen är att skapa ett nytt verksamhetsområde i anslutning till befintlig infrastruktur i området på ett resurseffektivt sätt.

Detaljplanen utformas så befintlig parkering och angöring mot Gillbergagatan i angränsande detaljplan kan samnyttjas för föreslagen exploatering. Vidare utformas detaljplanen för att säkerställa de natur- och kulturvärden som finns i området, huvudsakligen de lönnar som återfinns i den sydvästra delen av planområdet. De skyddsvärda oxlarna som finns utmed Gillbergagatan är del av den kommunägda fastigheten Tornby 1:1 och anses därför ha det skydd som krävs.

Plandata

Planområdet är beläget i Tornby ca 1,5 kilometer från Linköpings centrum. Planen avgränsas av Gillbergagatan. Området är ca 0,5 hektar stort. Aktuell del av fastigheten Tornby 1:1, ägs i dagsläget av Linköpings kommun men avses förvärvas av Vansito Fastigheter AB. Den del som på plankartan har markanvändningen Gata planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap och förvärvas därmed inte.

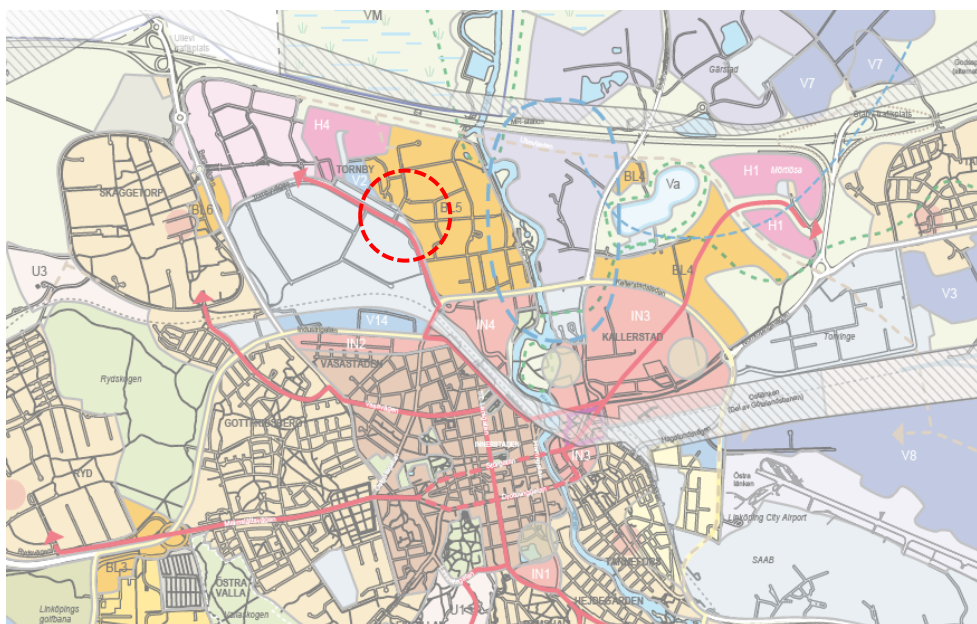


Ortofoto där planområdets ungefärliga plats inom grönytan är markerad med röd cirkel. I norr ligger Gillbergatan och i söder Tornbyvägen.

Tidigare kommunala ställningstaganden

Översiktliga planer

Aktuellt planområde omfattas av *Översiktsplan för staden Linköping 2010* och anges "Utbyggnadsområde, blandad användning bostäder/verksamheter/handel: BL5". Översiktsplan för staden har en tydlig inriktning på förtätning i befintliga områden intill kollektivtrafikstråk. Väster om planområdet inom fastigheten Giggeren 1 anges "Verksamheter, störande eller av andra skäl olämpliga att placera centralt". Projektet bedöms följa intentionerna i översiktsplanen.



- BL** Utbyggnadsområde, blandad användning bostäder/verksamheter/handel
- B** Bostäder med inslag av verksamheter
- V** Verksamheter, störande eller av andra skäl olämpliga att placera centralt
- v** Verksamheter, icke störande

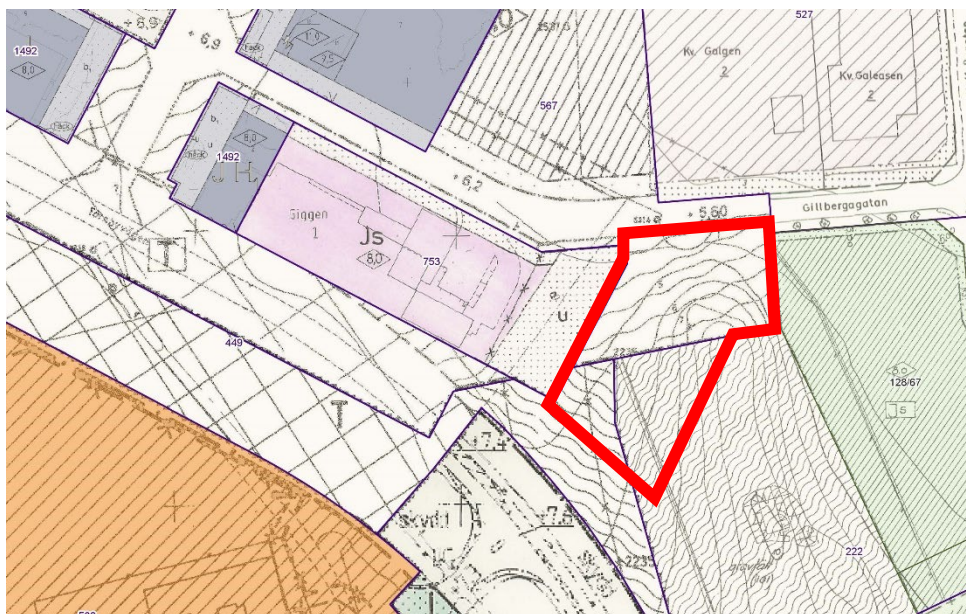
Utdrag ur Översiktsplan för staden Linköping 2010. Mark- och vattenanvändning. Planområdets lokalisering markerat i rött.

Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

Planområdet omfattas av tre olika stadsplaner.

Den oexploaterade naturytan på Tornby 1:1 är uppdelad mellan dessa planer och planlagd för park. Detaljplaner som direkt berörs är Stadsplanerna 567 från 1973, 449 från 1967 och 222 från 1955. I dessa planer är markanvändningen park.

Den befintliga verksamheten på Gigger 1 som i väster angränsar till aktuellt planområde omfattas av SPL 753 från 1986. Den anger att fastigheten får användas för industriändamål och att byggnad får uppföras till 8 meters byggnadshöjd. Den del av fastigheten som ligger i direkt anslutning till aktuellt planområde genomkorsas bland annat av en större huvudledning för dagvatten som ska vara kvar i sitt läge. Fastighetsytan används för trafikändamål och parkering.



Planmosaik över gällande detaljplaner för området. Planområdet markerat i rött.

Förenlighet med 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.

Inga riksintressen bedöms påverkas negativt av planförslagets genomförande. Genom att bebyggelsen planeras i anslutning till ett verksamhetsområde kan befintlig infrastruktur återutnyttjas och det bedöms medföra en god hushållning av marken.

Riksintresse för luftfarten

Linköpings flygplats med kringanläggningar, till exempel in- och utflygningsområden, är av riksintresse för luftfart. Planområdet ligger inom influensområde för Linköpings flygplats/SAAB:s flygfält. Inom planområdet byggbara ytor är den högsta punkten cirka + 42 meter över havet och detaljplanen anger en högsta nockhöjd om 10,0 meter ovan det. Den maximala höjden på föreslagen bebyggelsen i detaljplanen är därmed 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 för kommunikation

Planområdet ligger inom område som är av riksintresse för kommunikation (Götalandsbanan). Planerad bebyggelse inom aktuellt planområde bedöms inte påverka möjligheten att genomföra Götalandsbanan i framtiden.

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

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. *Se vidare kapitel Detaljplanens genomförande och rubrik Buller, Luft och Dagvattenhantering.*

Detaljplanens innebörd

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Planområdet är i dagsläget oexploaterat. Direkt väster om planområdet finns det en parkeringsyta för angränsande verksamhet.

Området ligger i anslutning till ett befintligt område med verksamheter och småskalig industri. Området är bebyggt med en höjd som motsvarar ungefär två våningar. Exempel på verksamheter är till exempel bilhandlare, biltvätt, lagerlokal och försäljning av yrkeskläder.

Ny bebyggelse

Planen medger verksamheter och kontor till en nockhöjd om 10 meter, vilket bedöms motsvara två våningar. Hösta tillåtna exploatering i byggnadsarea är 1600 m². Detta ger en maximal bruttoarea på drygt 3200 m² vid full exploatering.

Omfattning av lovplikten

Planförslaget innehåller en bestämmelse om utökad lovplikt gällande de värdefulla träden i planområdets sydvästra del. De lönnar som ligger strax utanför planområdet i denna del, kommer även fortsättningsvis att stå på den kommunägda fastigheten Tornby 1:1 och anses därför ha det skydd som krävs. De träd som skyddas i den föreslagna detaljplanen, kräver marklov för att fällas, vilket innebär att de endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

Natur- och parkmiljö

Natur och rekreation

En bedömning av naturvärden har utförts där följande konstaterats (kommunens ekolog 2020-10-19).

- Det är möjligt att ta bort den befintliga aspdungen.
- Ur ett grönstrukturperspektiv framstår de yngre planterade lönnarna som värdefulla liksom oxlarna i den nordvästra delen vilket man bör se till att säkra i det fortsatta arbetet.
- Ett tillräckligt avstånd för trädkronor och rotsystem samt inhägnat skyddsområde under byggskedet är väsentligt.

Område som idag är planlagd som park tas i anspråk för verksamheter och kontor vilket blir negativt för naturmiljön i området. Däremot skyddas lönnar genom

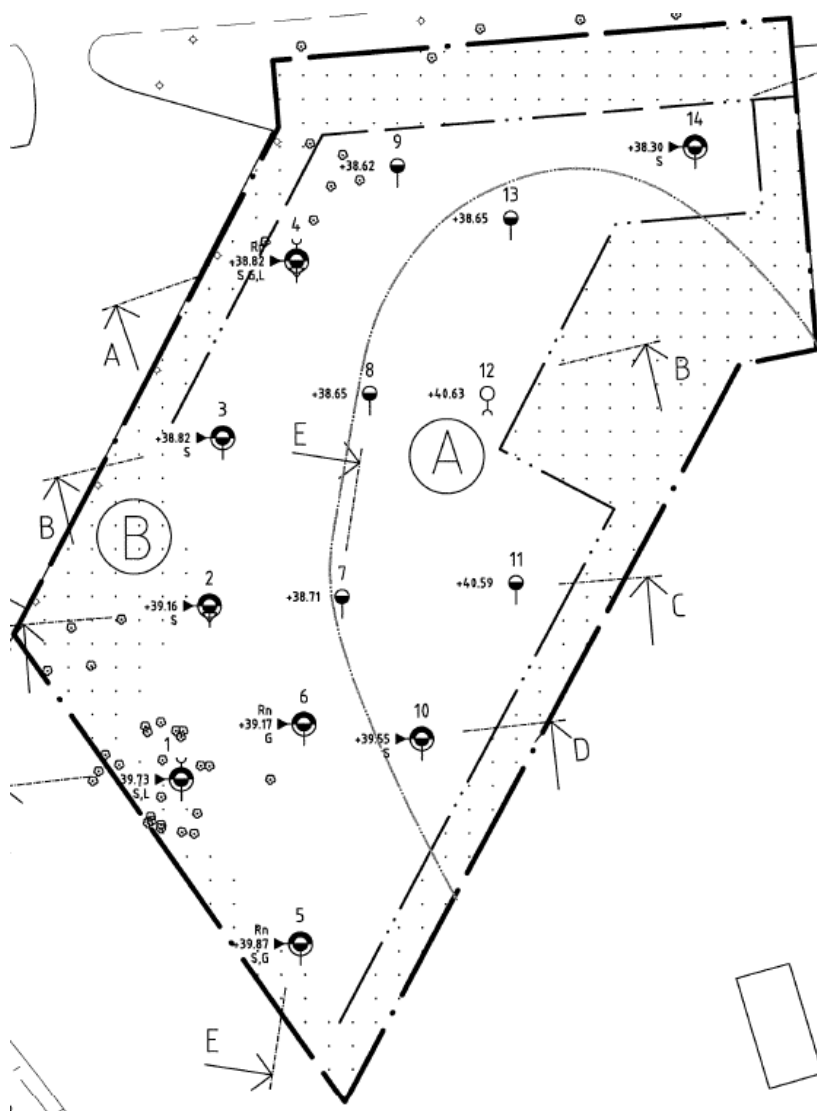
planbestämmelse. Oxlarna står inom allmän plats Gata med kommunalt huvudmannaskap, kvartersmarken närmast träden får inte bebyggas, och det är utfartsförbud där oxlarna står. genom planbestämmelser. Försiktighet beträffande trädkronor och rotsystem ska vidtas.

I Regional strategi för formellt skydd av skog i Östergötlands län ligger planområdet inom Värdestrakt för Triviallövsskog Linköping-Åtvidaberg som är skogar med en betydande andel asp, björk, klibbal och/eller sälg och kan ha mycket höga naturvärden.

Mark och geoteknik

En geoteknisk undersökning har genomförts (Tekniska verken 2021-10-27), innefattande en fältundersökning (Rapport geotekniska fält- och laboratorieundersökningar, RGeo 2021-10-27) och en undersökning av mark- och grundvattenföroreningar (Markmiljöundersökning, Prezero Recycling AB 2021-11-16). Nedan följer en sammanfattning av resultatet.

Planområdet utgörs i de östra delarna av ett höjdparti som omslutes i norr, väster och söder av mark som är uppfyllt. Planområdet har delats upp i två delområden, ett som innefattar det östra partiet: Delområde A (fastmark) och ett som innefattar den uppfyllda marken: Delområde B, se beskrivande bild nedan.



Delområde A och delområde B.

Jordförhållanden och grundvattennivåer

Delområde A utgörs av morän och berg i dagen. Delområde B sluttar från söder mot norr och består i det översta skiktet av cirka 1,5 meters fyllning av främst lera och silt, men även av sand och grus samt diverse föroreningar. Under fyllningen följer i huvudsak fast lera och siltskikt ned till cirka 3 meter djup under markytan. Mycket fast lagrad bottenmorän har sedan fastställts ner till 6 meters djup där sonderingen avslutades. Grundvattennivåerna har uppmätts variera mellan +37,0 meter och + 37,3 meter, 1,7 till 2,3 meter under fyllningens överyta.

Markradon

Radonmätningarna indikerar sammanfattningsvis högradonmark. Byggnaders grundkonstruktion behöver därför utföras radonsäkert.

Ras och skred

Planområdet omfattar ingen ras- eller skredrisk förutom vid höjdpartiet med berg i dagen. Ska berget bibehållas bör eventuell risk för sten-/blocknedfall utredas vidare.

Föroreningar

Markprovtagningar visar på stor förekomst av tungmetaller i flertalet provpunkter, där halter överskrider Naturvårdsverkets generella riktlinjer. I enstaka prover ligger halterna av bly, koppar och zink över Avfall Sveriges rekommenderade haltgränser för farligt avfall. Metallhalterna i grundvattnet bedöms generellt vara låga. Metallföroreningarna är tydligt kopplade till de fyllnadsmassor med glas, metall, slaggbitar och aska som påträffats ned till ungefär 1,5 meters djup. Inom området påträffades endast låga halter av organiska föroreningar vilka inte överskrider rekommenderade riktvärden. Med anledning av de påträffade föroreningarna skall aktuell tillsynsmyndighet underrättas om resultaten från undersökningen enligt Miljöbalken kap 10 § 11. Vid omhändertagande av förorenade massor skall en anmälan om avhjälpandeåtgärd delges tillsynsmyndigheten enligt 28 § i Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899). I detaljplanen införs en bestämmelse om att startbesked ej får ges förrän markförorening avhjälpas, med stöd av PBL 2010:900 kap § 14.

Grundläggning av byggnader

För delområde A kan grundläggning av byggnader ske på morän alternativt på packad sprängbotten. Vidare bör för plattor/kantbalkar inte dimensionerade grundtrycksvärde på morän och packad sprängbotten överstiga 300 respektive 500 kPa i delområde A. För delområde B får grundläggning inte ske på befintliga fyllningsmassor utan dessa behöver ersättas med kontrollerad packad fyllning. För plattor/kantbalkar bör inte dimensionerade grundtrycksvärde överstiga 200 kPa i delområde B.

Kulturmiljö och arkeologi

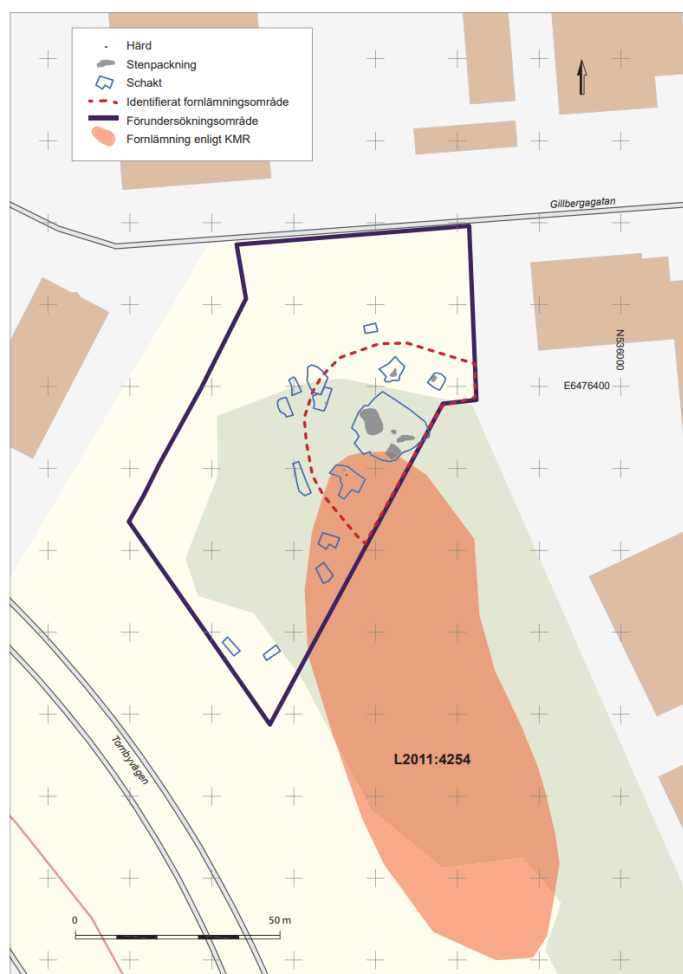
Kulturmiljö

Inom planområdet förekommer inte några riksintressen för kulturmiljövård eller annan miljö intressant ur ett kulturhistoriskt perspektiv.

Arkeologi

Aktuellt planområde gränsar mot ett höjdparti i öster som är utpekad som fornlämningsområde, fornlämning L2011:4254 (RAÅ nr Linköping 101). En arkeologisk förundersökning med en tillhörande arkeologisk avgränsning har

genomförs av Arkeologerna SHM. Planförslaget är anpassat så ingrepp inte sker inom avgränsade områden för fornlämningar enligt förundersökningen, marken är prickad på plankartan vilket innebär att byggnad inte får uppföras. En vidare delundersökning kommer genomföras för den del av fornminnesområdet som kommer tas i anspråk.



Plan över undersökta schakt markerade på utsnitt ur GSD-Fastighetskartan. Det identifierade fornlämningsområdet är markerat med streckad röd linje.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet innefattar ingen offentlig eller kommersiell service. Tornby är ett utpräglad verksamhetsområde och i området finns kommersiell service som främst vänder sig till yrkesverksamma i området, till exempel frukost- och lunchrestauranger samt försäljning av yrkeskläder.

Sociala aspekter

Barnperspektivet

I planförslaget varken tillskapas eller försvinner ytor som förväntas nyttjas utav barn. I närområdet finns inte några målpunkter som riktar sig till barn.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Planområdet ligger intill Gillbergagatan och Tornbyvägen. En befintlig utfart till Gillbergagatan finns från grannfastigheten Giggen 1, men nuvarande parkmark inom planområdet saknar utfart till gatunätet. Planförslaget får inte generera ytterligare utfart till Gillbergagatan utan ska samordnas med utfart vid fastigheten Giggen 1. Mot Tornbyvägen finns inte några utfartsmöjligheter vilket heller inte är lämpligt. Genom att utfarten förläggs på Giggen 1 kan även de värdefulla oxlarna vid planområdets norra gräns bevaras.

Gång- och cykeltrafik

Längs Tornbyvägen finns en kombinerad gång- och cykelväg som binder ihop området med Linköpings centrum. Gång- eller cykeltrafikanter behöver härifrån korsa Tornbyvägen och når sedan planområdet genom Gillbergagatan. Längs Gillbergagatan finns endast en smalare trottoar.

Kollektivtrafik

I anslutning till planområdet ligger Tornbyvägen som trafikeras med högkvalitativ kollektivtrafik. Närmsta busshållplats är Tornet cirka 170 meter söderut eller Tornby park cirka 200 meter nordväst om planområdet.

Parkering och angöring

Parkeringen inom Giggen 1 nyttjas i låg grad och kan därmed nyttjas även för tillkommande verksamhet inom planområdet. Ytorna inom planområdet efter fullt utbyggt planförslag är så stora att parkeringsbehovet bedöms gå att uppnå för både bil och cykel med god marginal.

Utifrån Linköpings kommuns parkeringsnorm, angiven i *Parkering i planering och Bygglöv*, antagen 2012 uppskattas parkeringsbehovet uppgå till 32 bilparkeringar och 57,6 cykelparkeringar. Parkeringsbehovet dimensioneras utifrån att hela området används för kontor, då behovet av parkering för kontor är större än för verksamheter.

	Bilparkeringar, antal platser/ 1000 m2 BTA	Planförslaget 3200 m2 BTA	Utrymmesbehov m2
Anställda	8,5	27,2	680
Besökande	1,5	4,8	120
	10	32	800
	Cykelparkeringar, antal platser/ 1000 m2 BTA	Planförslaget 3200 m2 BTA	Utrymmesbehov m2
Anställda	16	51,2	102,4
Besökande	2	6,4	12,8
	18	57,6	115,2

Tabell med beräkningar av parkering utifrån planförslagets byggrätt.

I planförslaget tillåts en byggnadsarea på cirka 1600 m² av totalt drygt 5 300 m². Vidare tas ytterligare cirka 1000 m² i anspråk av de ytor som krävs för att bevara fornlämningen, lönnarna samt oxlarna. Detta innebär att det finns god marginal att

tillgodose parkeringsbehovet inom planområdet, även om den befintliga parkeringen på Giggen 1 ej utnyttjas.

Miljö- och riskfaktorer

En kvalitativ riskbedömning har utförts (WSP 2021-12-06) i samband med upprättandet av detaljplanen. Riskbedömningen avser beskriva riskbilden för planområdet, och därmed utgöra en grund för att bedöma lämpligheten med detaljplanen, samt ge förslag på riskreducerande åtgärder. De risker som kräver åtgärder berör närheten till farlig verksamhet och farligt gods. Verksamheten ligger sydväst om planområdet och bedrivs av HK Scan. Denna anläggning använder ammoniak och är klassad som farlig verksamhet enligt 2 kap. 4§ lag om skydd mot olyckor. Farligt godstransporter går på Tornbyvägen intill planområdet.

Utifrån upprättad rapport bedömer WSP att det ur risksynpunkt inte finns några hinder för att använda planområdet för nya kontorslokaler om nedanstående riskreducerande åtgärder beaktas:

- Disposition av planområdet
- Tillkommande byggnader ska kunna utrymma bort från Tornbyvägen och HK Scan
- Friskluftsintag ska vändas bort från HK Scan
- Ett skyddsavstånd om 15 meter från Tornbyvägen ska upprättas. Om möjligt bör skyddsavståndet utökas till 30 meter.

På plankartan regleras skydd mot störningar i enlighet med utredningen.

Rekommenderad väg för farligt gods

Tornbyvägen som passerar sydväst om planområdet är rekommenderad sekundär väg för farligt gods. I *Miljö- och riskfaktorer i Linköpings kommun - tillägg till översiktsplan* anges minsta rekommenderade skyddsavstånd mellan olika transportleder och markanvändning. För Tornbyvägen anges ett rekommenderat avstånd på 15 meter för mindre känslig verksamhet (industri) samt normalkänslig verksamhet (kontor). Minsta avståndet mellan plangräns och Tornbyvägens kant är cirka 25 meter och uppfyller således de minsta rekommenderade avstånden med god marginal.

Markanvändning	Ej känslig verksamhet	Mindre känslig verksamhet	Normalkänslig verksamhet	Känslig verksamhet
Transportleder				
E4	30 m	30 m	40 m	50 m
Rv 23/34 och 35	30 m	30 m	40 m	40 m
Brokindsleden, Kärnavägen och Malmslättsvägen	15 m	30 m	30 m	30 m
Kallerstadsleden, Tornbyvägen och Lambohovsleden	0 m	15 m	15 m	30 m
Södra stambanan	30 m	30 m	40 m	40 m
Stångådalsbanan/ Tjustbanan	30 m	30 m	30 m	30 m

Tabell med skyddsavstånd beroende på verksamhet.

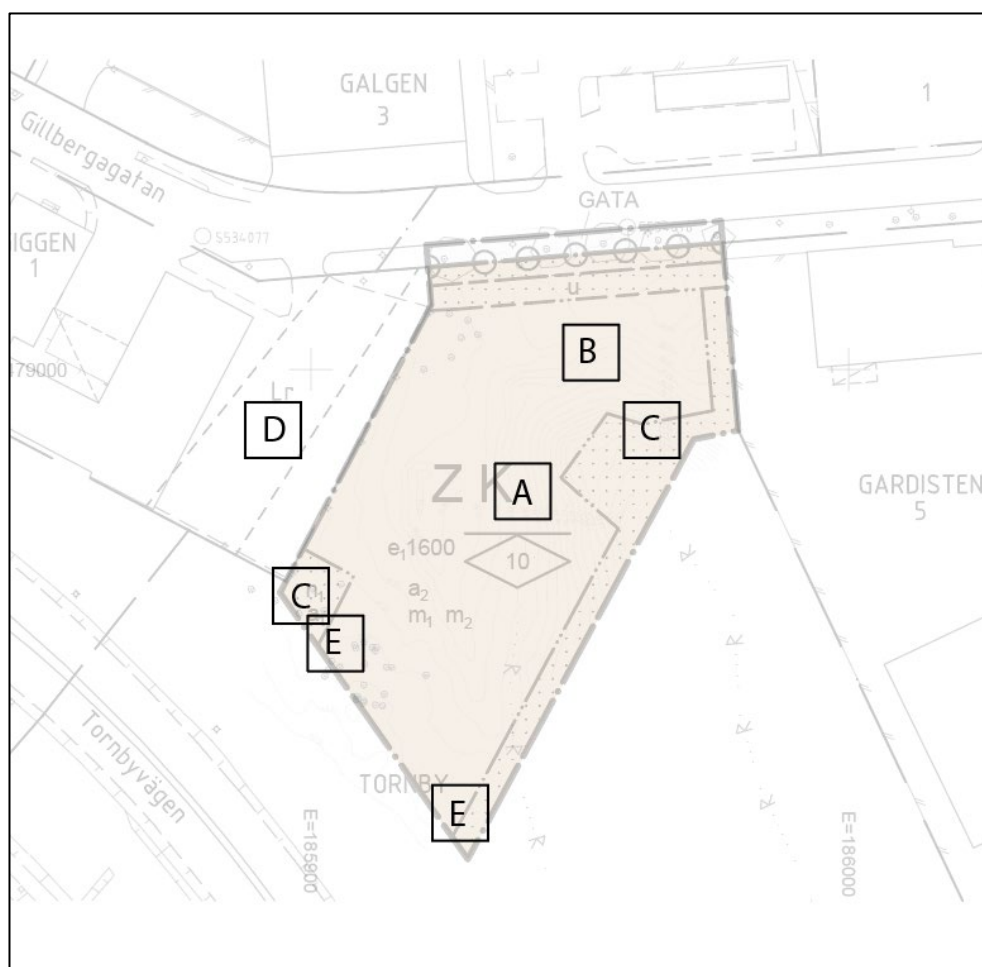
Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga allmänna VA-ledningar finns utbyggda i Gillbergagatan.

Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten men den framtida fastighetsindelningen har ingen upprättad förbindelsepunkt för dagvatten. Fastigheten Giggen 1 har en förbindelsepunkt belägen ungefär på mitten av fastigheten ut mot Gillbergagatan. En dagvattenutredning har genomförts (Tyréns 2022-01-12). I utredningen föreslås ett antal åtgärder för att rena och fördröja dagvattnet som främst syftar till att minimera negativ påverkan på recipienten Stångån. Genom dessa åtgärder bedöms planförslaget inte medföra någon negativ påverkan på MKN vatten för Stångån.



Nr	Anläggningstyp	Syfte	Lokalisering	Storlek/ Ytbehov
A	Perkolationsmagasin för takvatten och asfaltsyta (Alt. slutet magasin)	Fördröjning och ev. infiltration	Parkering, underjordisk anläggning	Volym 19 m ³ (7+12m ³) Area 56 m ² (beräknat i AquaCell, Wavin)
B	Biofilter för infiltrering vid parkeringsplatser och asfalterade ytor	Rening	Parkering, öppen anläggning	22 m ²
C	Gräs, plantering eller liknande	Infiltrering och långsam avrinning	Ej hårdgjord prickmark	-
D	Behålla nuvarande avrinning till två brunnar	Avleda dagvatten på fastighet Giggen 1	u-område inom Giggen 1	Befintligt

E	Möta befintliga markhöjder, ev. gallerbrunn	Möta markhöjd söderifrån och säkerställa att vatten inte rinner in okontrollerat	Södra gränsen mot befintligt grönområde	-
---	---	--	---	---

Bild och tabell som redovisar vad som gäller kring dagvatten för respektive delområde.

Det förväntas inga större översvämningar inom planområdet. Detta på grund av att det saknas stora inflöden från andra markområden samt att det saknas större lokala sänkor i landskapet där vatten kan ansamlas. Den generella lutningen är ut mot Gillbergagatan och vidare österut.

Fjärrvärme/fjärrkyla

Fjärrvärmeledningar finns i anslutning till planområdet och den planerade byggnaden kan anslutas.

El

Allmänna elledningar finns inom och till planområdet. Dessa ledningar kommer delvis behöva flyttas för att kunna genomföra detaljplanen. Ledningarna ägs av Tekniska verken. Ledningarna föreslås läggas i parkeringen på Giggen 1, precis väster om planområdet. Ledningsflytten bekostas av exploatör. Tekniska verken är huvudman för det allmänna elnätet och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt.

Tele och opto

Optoledningar finns inom och till planområdet. Dessa ledningar kommer delvis behöva flyttas för att kunna genomföra detaljplanen. Detta beskrivs vidare i genomförandebeskrivningen. Ledningarna ägs av Tekniska verken samt av Tele2. Ledningarna föreslås läggas i parkeringen på Giggen 1, precis väster om planområdet. Ledningsflytten bekostas av exploatör.

Avfall

Avfallshanteringen kommer ske via infarten på Giggen 1. Tillräckliga ytor för vändning och tillgänglighet bedöms kunna uppnås. Kommunens riktlinjer angående avfallshantering ska följas.

Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

Detaljplanen innebär att en del parkmark tas i anspråk för kvartersmark. Det medför även att en del träd kommer att behöva tas ned och att ekologiska samband riskerar att försvagas. Kommunen har trots detta bedömt att de verksamheter som föreslås i detaljplanen är motiverade, eftersom de innebär en lämplig markanvändning som effektivt kan utnyttja befintlig infrastruktur. Viktiga naturvärden i området bevaras.

Genomförande av detaljplanen

Organisatoriska frågor

Tidplan för detaljplanen

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

Tidplan för detaljplanen

Samråd	Vår 2022
Granskning	Sommar 2022
Antagande	Hösten 2022
Laga kraft, tidigast	Vinter 2022-2023

Tidplan för detaljplanens genomförande

Genomförandet av detaljplanen börjar när detaljplanen vinner laga kraft. Efter detta kan avstyckning av kvartersmarken påbörjas och när lantmäteriförrättningarna och exploatören fått lagfart på fastigheten kan bygglov sökas för tänkta åtgärder. Innan startbesked kan ges behöver markföreningarna vara avhjälpta samt ledningarna flyttade.

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 allmän plats.

Kvartersmark

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

Teknisk försörjning

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. Dagvattnet på kvartersmark omhändertas lokalt. Åtgärder vidtas så att den framtida dagvattenavledningen samt föroreningsmängden från planområdet inte ökar jämfört med dagens befintliga markanvändning. Se vidare under rubrik Dagvatten och dagvattenutredningen.

Ramavtal

Linköpings kommun har den 2021-04-06 tecknat ramavtal med Vansito Fastigheter AB. Ramavtalet reglerar parternas åtaganden och ansvar i detaljplaneprocessen.

Övriga avtal

Överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas mellan Linköpings kommun och Vansito Fastigheter AB. Överenskommelsen kommer reglera att del av Tornby 1:1 överförs till Giggen 1.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsägare

Berörd del av fastigheten Tornby 1:1 ägs av Linköpings kommun.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Den del av fastigheten Tornby 1:1 som planläggs som kvartersmark kommer att läggas samman med fastigheten Giggen 1. Kostnader för fastighetsregleringen bekostas av exploatör och omfattar cirka 5300 m².

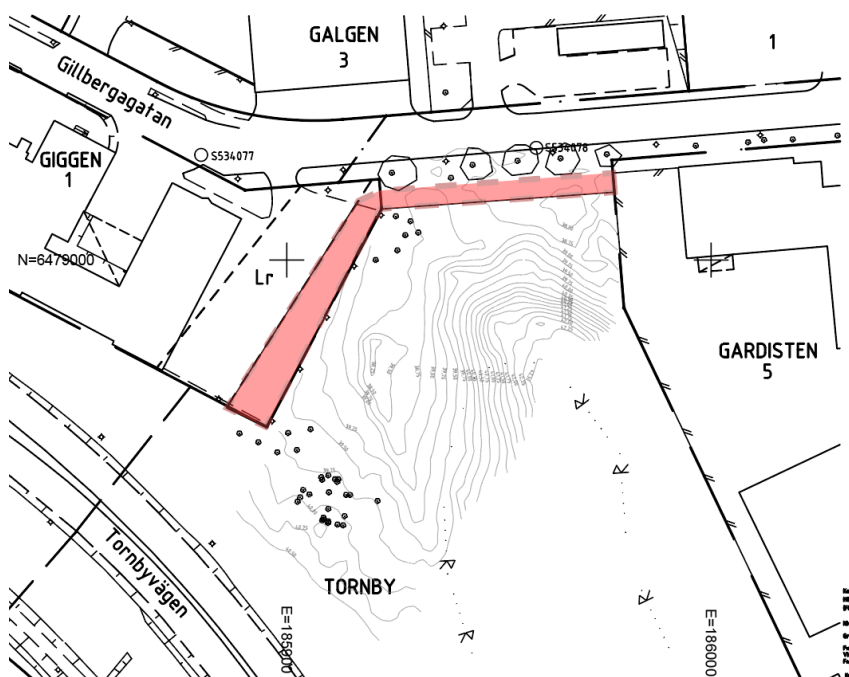


Del av fastigheten Tornby 1:1 som föreslås regleras till Giggen 1.

Ledningsrätter samt övriga rättigheter

Inom planområdet finns el- och optoledningar som kommer behöva flyttas för att genomföra detaljplanen. Ledningarna föreslås läggas på parkeringen för Gigger 1 som är planlagt för markreservat för allmännyttiga ledningar i SPL 753.

Ledningsflytt bekostas av exploatör. Ledningsägare ansvarar för att ansöka om att säkra ledningarna genom lämplig rättighet.



Föreslagen ledningsdragning/ledningsrätt vid flytt av el- och optoledningar.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaderna för planen regleras i ramavtal mellan kommunen och Vansito Fastigheter AB.

Ersättning för överlåtelse av kommunal mark inom planområdet har reglerats i ramavtal mellan kommunen och Vansito Fastigheter AB.

Åtgärder på allmän plats

Genomförandet av detaljplanen innebär inte några åtgärder inom allmän plats.

Fastighetsbildning mm

Förrättningskostnader kommer att regleras i överenskommelse om fastighetsreglering som ska upprättas för genomförandet av detaljplanen.

Ledningsåtgärder

Exploatör bekostar nödvändig ledningsflytt.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten men den framtida fastighetsindelningen har ingen meddelad eller upprättad förbindelsepunkt för dagvatten.

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.

Opto

Optoledningar finns inom och till planområdet. Dessa ledningar kommer delvis behöva flyttas för att kunna genomföra detaljplanen. Ledningarna ägs av Tekniska verken samt av Tele2. Ledningarna föreslås läggas i parkeringen på Giggen 1, precis väster om planområdet. Ledningsflytten bekostas av exploatör.

Avfall

Avfallshanteringen kommer ske via infarten på Giggen 1. Tillräckliga ytor för vändning och tillgänglighet bedöms kunna uppnås. Kommunens riktlinjer angående avfallshantering ska följas.

Geoteknik

Den geotekniska utredningen visar att inom delområde A kan grundläggning av byggnader ske på morän alternativt på packad sprängbotten. Vidare bör för plattor/kantbalkar inte dimensionerade grundtrycksvärde på morän och packad sprängbotten överstiga 300 respektive 500 kPa i delområde A. För delområde B får grundläggning inte ske på befintliga fyllningsmassor utan dessa behöver ersättas med kontrollerad packad fyllning. För plattor/kantbalkar bör inte dimensionerade grundtrycksvärde överstiga 200 kPa i delområde B. En geoteknisk undersökning av området har gjorts.

Tekniska utredningar

Dagvattenutredning Giggen 1, Tyréns, daterad 2022-01-12

Geoteknisk undersökning, Tekniska verken, daterad 2021-10-27

Kvalitativ riskbedömning, Detaljplan Tornby, WSP, daterad 2021-12-06

Utlåtande angående översiktlig miljöundersökning på fastigheten Giggen 1, Prezero Recykling AB, daterad 2021-11-16

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 Plan och bygglagen 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, 1998:808) 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.

Beslut om betydande miljöpåverkan tas i Samhällsbyggnadsnämnden samtidigt som beslut om detaljplanens granskning. Beslut om betydande miljöpåverkan tas också i Samhällsbyggnadsnämnden vid beslut om antagande.

Orientering

Planområdet är beläget i Tornby ca 1,5 kilometer från Linköpings centrum. Planen avgränsas av Gillbergagatan. Området är ca 0,5 hektar stort.

Slutsats och ställningstagande

1. *Planen har utformats med hänsyn till föroreningar, naturvärden, geoteknik, dagvatten, in- och utfart, arkeologi, hälsa och risk med hänsyn till närliggande verksamheter, skyddsavstånd från väg, miljö kvalitetsnormer för luft och buller samt riksintressen för luftfart och kommunikation.*
2. *Planen skapar ett nytt område för verksamheter och kontor i etablerat verksamhetsområde. Den befintliga infrastrukturen kan nyttjas och hänsyn tas till platsens nuvarande värden i form av arkeologi och bevarandevärda träd. I övrigt tar planen hänsyn till aspekterna i punkt 1 ovan och det bedöms inte finnas kvarvarande konflikter med förutsättningarna enligt punkt 1.*

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

Någon miljökonsekvensbeskrivning, enligt Plan och bygglagen 4 kap 34§ behöver därför inte upprättas för ”Detaljplan för del av Tornby 1:1”.

Miljöchecklista

Miljöchecklistan nedan utgör 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 Miljöbalken 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.

Läshänvisning

Miljöchecklistan består av tre delar.

Första delen består av en tabell med fem kolumner.

I kolumn 1, **Kategori**, grupperas de olika parametrarna som beskrivs i kolumn två.

I kolumn 2, **Parameter** redovisas alla intressen som är berörda enligt bilaga 2 och 4 i MKB-förordningen.

I kolumn 3, **Platsens nuläge** beskrivs parametrarnas värden och/eller brister, miljöpåverkan på platsen i dag. Omgivningens betydelse och sårbarhet.

I kolumn 4, **Planens påverkan** beskrivs hur respektive parameter påverkas av att planen genomförs?

I kolumn 5, **Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan** antyds om påverkan är positiv, obetydlig eller negativ för aktuell aspekt och om det finns risk för betydande miljöpåverkan eller inte.

I den andra delen av miljöchecklistan beskrivs själva **planens** innebörd utifrån ett miljöperspektiv.

I den tredje och sista delen av miljöchecklistan gör en **sammanvägd bedömning och summering av planens påverkan**.

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Mark-användning och mark-förhållanden	Mark-användning	<p><i>Marken används idag som grönområde planlagt som allmän plats park. Grönområdet i öst innehåller fornlämningar. Inom planområdet finns naturkvalitéer.</i></p>	<p><i>Exploatören önskar skapa förutsättningar för nybyggnad av en industrilokal strax öster om fastigheten Giggen 1 i Tornby. Planområdet utgör en del av den kommunala fastigheten Tornby 1:1.</i></p> <p><i>Parkmark tas i anspråk till förmån för verksamheter och kontor. Närområdet är ett industri- och verksamhetsområde som bedöms kunna utökas enligt planförslaget om negativ påverkan på fornlämning undviks.</i></p> <p><i>En förtätning bedöms vara resurseffektiv användning av marken då befintlig infrastruktur finns utbyggd och planerad bebyggelse är i linje med översiktsplanen för staden.</i></p> <p><i>De yngre planterade lönnarna skyddas genom planbestämmelser. Oxlarna i norra delen av planområdet bevaras genom utfartsförbud och allmän plats gata med kommunalt huvudmannaskap. Under byggskedet är det viktigt att avstånd till trädkronor och rotsystem tas hänsyn till.</i></p> <p><i>En arkeologisk förundersökning har genomförts som besvarar hur byggnation lämpligt kan placeras utan negativ inverkan på fornlämningarna.</i></p>	<p><i>Sammantaget bedöms påverkan vara positiv och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.</i></p>

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
	Geologi	<p>Geoteknisk undersökning har utförts (Tekniska verken, 2021-10-27). Delar av området har fyllnadsmassor. Utredningen delar in planområdet i delområde A och B.</p> <p>Planområdet består enligt SGU:s jordartskarta av lera-silt.</p> <p>Det bedöms inte föreligga risk för ras och skred.</p> <p>Enligt SGU:s gammastrålningskarta är värdena för radon höga inom planområdet.</p>	<p>För delområde A kan grundläggning ske på morän alternativt packad sprängbotten. Vidare bör för plattor/kantbalkar inte dimensionerande grundtryckvärde på morän och packad sprängbotten överstiga 300 respektive 500 kPa i delområde A. För delområde B får grundläggning inte ske på befintliga fyllningsmassor utan dessa behöver ersättas med kontrolleras packad fyllning. För plattor/kantbalkar bör inte dimensionerande grundtrycksvärde överstiga 200 kPa i delområde B.</p> <p>Utredningen visar att planområdet inte omfattar ras- eller skredrisk. Vid kommande byggnation bör risk för sten och blocknedfall utredas vidare för berget.</p> <p>Byggnader ska utföras radonsäkert.</p>	<p>Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.</p>
	Förorenad mark	<p>Enligt Länsstyrelsens Östgötakarta finns det inte några utpekade potentiellt förorenade områden inom planområdet eller i dess direkta närhet.</p> <p>Geoteknisk undersökning har utförts (Tekniska verken, 2021-10-27). Inom ramen för utredningen togs även miljöprover, dessa visar på stor förekomst av tungmetaller överstigande Naturvårdsverkets generella riktlinjer. I enstaka prover ligger halterna av bly, koppar och zink över Avfall Sveriges rekommenderade haltgränser för farligt avfall. Metallhalterna i grundvattnet bedöms vara låga. Metallföroreningarna är tydligt kopplade till fyllnadsmassor som påträffats ned till 1,5 meters djup.</p>	<p>Marken är i dagsläget inte exploaterad. Föreslagen markanvändning bedöms inte medföra risk för framtida markföroreningar. Genom planförslaget bedöms föroreningssituationen förbättras.</p> <p>Den geotekniska utredningen påvisar föroreningar samt att grundläggningen kräver att fyllnadsmassorna tas bort. På plankartan införs bestämmelse om att startbesked inte ges förrän markföroreningarna avhjälpes.</p>	<p>Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig till positiv och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.</p>
Vatten och MKN för vatten	Yt- och grundvatten	<p>Stångån är recipient för planområdets dagvatten både från ledningsnät samt vid ytlig markavrinning. Stångån mynnar i sjön Roxen ca 1,8 km nedströms området.</p>	<p>Planen bedöms inte ha någon påverkan på yt- och grundvattnet. Metallhalter i provtaget grundvatten bedömdes generellt vara låga. Vid avhjälpandeåtgärder kan planens genomförande innebära en förbättring.</p>	<p>Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.</p>

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
	Dagvatten	<i>Stångån är recipient för planområdets dagvatten både från ledningsnät samt vid yttlig markavrinning. Stångån mynnar i sjön Roxen ca 1,8 km nedströms området. Stångån uppnår God ekologisk status 2021 men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.</i>	<i>Förändringen genom detaljplaneläggning för området är stor. Ytan som i befintlig markanvändning redovisats som parkmark omdanas till kontor, och tillhörande parkering- och körytor. Krav på dagvatten ställs gällande rening för att minska påverkan på recipienten Stångån. Krav ställs på fördröjning eller infiltrering för att minska belastningen på det allmänna dagvattennätet</i>	<i>Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.</i>
Luft och MKN för luft	Luft	<i>Befintligt industri- och verksamhetsområde.</i>	<i>Detaljplanens genomförande innebär att ytterligare verksamhet kan etableras och uppföra byggnation. Detaljplanen i sig bedöms inte ge upphov till verksamhet som ansamlar höga koncentrationer som kan vara skadligt för människor. <i>En tillståndsprövning sker innan etablering i de fall en verksamhet kan vara störande för sin omgivning, i den prövningen ingår kontroll av miljökvalitetsnormer för luft. <i>Planområdet ligger inte i direkt anslutning till Tornbyvägen. Luftintag bör inte placeras mot söder.</i></i></i>	<i>Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.</i>
Skyddade områden och arter	Riksintressen	<i>Planområdet ligger inom område som är av riksintresse för kommunikation (Götalandsbanan). <i>Planområdet ligger inom influensområdet för SAAB:s flygfält som utgör riksintresse för luftfarten. Hinderfrihet inom aktuellt område är +97,4 meter för den norra delen av området och +103,4 över havet (RH 2000).</i></i>	<i>Planerad bebyggelse inom aktuellt planområde bedöms inte påverka möjligheterna att genomföra Götalandsbanan i framtiden. <i>Planerad bebyggelse inom aktuellt planområde överskrider inte hinderfriheten om +97,4 meter och påverkan på riksintresset bedöms därför inte som en risk.</i></i>	<i>Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.</i>
	Områdes-skydd vatten, natur och arter	<i>För planområdet gäller värde-trakter triviallöv: Linköping- Åtvidaberg.</i>	<i>Planen bedöms inte påverka värde-trakterna.</i>	<i>Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.</i>

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
	Områdes- skydd kultur	<i>Inom planområdet förekommer inte några riksintressen för kulturmiljövård eller annan miljö intressant ur ett kulturhistoriskt perspektiv.</i>	<i>Detaljplanens genomförande innebär ingen påverkan.</i>	<i>Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.</i>
Natur- värden och biologisk mångfald	Naturmiljö	<p><i>En bedömning av naturvärden har utförts där följande konstaterats (kommunens ekolog 2020-10-19).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Det är möjligt att ta bort den befintliga aspdungen.</i> - <i>Ur ett grönstrukturperspektiv framstår de yngre planterade lönnarna som värdefulla liksom oxlarna i den nordvästra delen vilket man bör se till att säkra i det fortsatta arbetet.</i> - <i>Ett tillräckligt avstånd för trädkronor och rotsystem samt inhägnat skyddsområde under byggskedet är väsentligt.</i> <p><i>För planområdet gäller värde-trakter triviallov: Linköping- Åtvidaberg.</i></p>	<p><i>Område som idag är planlagd som park tas i anspråk för verksamheter och kontor vilket blir negativt för naturmiljön i området. Däremot skyddas lönnar genom planbestämmelse och oxlarna kvarstår inom allmän plats gata med kommunalt huvudmannaskap. Mot oxlarna har kvartersmarken prickad mark och utfartsförbud.</i></p> <p><i>Av planhandlingarna framgår att försiktighet beträffande trädkronor och rotsystem ska vidtas.</i></p>	<i>Sammantaget bedöms påverkan vara negativ, men inte så pass stor att betydande miljöpåverkan föreligger</i>
	Grönstruktur, rekreation och friluftsliv	<i>Området är i gällande detaljplan planlagd som park.</i>	<i>Ny detaljplan ersätter bestämmelser om park med kvartersmark vilket är en negativ påverkan. Parken bedöms inte inneha betydande värden i form av rekreation, grönstruktur och friluftsliv.</i>	<i>Sammantaget bedöms påverkan vara negativ, men inte så pass stor att betydande miljöpåverkan föreligger.</i>
Kultur- värden och arkeologi	Historiskt och kulturellt betydelsefulla områden eller byggnader	<i>Planområdet utgör inte historisk, kulturellt eller arkeologiskt betydelsefullt område.</i>	<i>Planförslaget är i linje med översiktsplanen för staden och är en förtätning av industri- och verksamhetsområdet.</i>	<i>Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.</i>

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
	Fornlämningar	<i>Aktuellt planområde gränsar mot ett höjparti i öster som är utpekad som fornlämningsområde, fornlämning L2011:4254 (RAÄ nr Linköping 101). En arkeologisk förundersökning med en tillhörande arkeologisk avgränsning har genomförts av Arkeologerna SHM. En vidare delundersökning av området kommer göras innan exploatering.</i>	<i>Planförslaget är anpassat så att ingrepp inte sker inom avgränsade områden för fornlämningar. Del av vad som benämns som "stenpackning med keramik och brända ben" är genom förundersökningen bedömt som område som kan exploateras. Bedömningen blir därför negativ för fornlämningen.</i>	<i>Sammantaget bedöms påverkan vara negativ, men inte så pass stor att betydande miljöpåverkan föreligger.</i>
Klimat och naturresurser	Klimat och klimatförändringar	<i>Dagvattenutredningen visar att det inte förekommer eller förväntas större översvämningar inom planområdet. Vidare redovisas att planområdet inte påverkas av översvämning från Stångån, ca 700 meter åt öster.</i>	<i>Planen bedöms inte påverka klimat och klimatförändringar.</i>	<i>Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.</i>
	Naturresurser	<i>Inom planområdet finns ett flertal träd och annan växtlighet som bidrar till grönska i innerstaden och livsmiljö för flertalet arter. Se under rubriken Naturmiljö, kapitel 5. Planområdet rymmer inte några andra kända naturresurser.</i>	<i>En naturvärdesinventering har genomförts av kommunens ekolog, se under rubriken Naturmiljö, kapitel 5. Park ersätts av kvartersmark men bevarandevärda naturresurser i form av träd säkerställs genom planbestämmelser på plankartan.</i>	<i>Sammantaget bedöms påverkan vara negativ, men inte så pass stor att betydande miljöpåverkan föreligger.</i>
	Energi, transporter och avfall	<i>Området är parkmark.</i>	<i>Genom planförslaget ersätts parkmark av kvartersmark för verksamhet och kontor. Den nybyggnation som planen medför ska genomföras med hänsyn till energi, transport- och avfallsanvändning. En förtätning av industri- och verksamhetsområdet Tornby innebär ett effektivare utnyttjande av mark, infrastruktur och kollektivtrafik, vilket ger underlag för minskade transporter totalt sett, även om transportbehovet till den aktuella fastigheten ökar. En bedömd uppräknning av ökad trafik kommer redovisas i planbeskrivningen.</i>	<i>Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.</i>

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Risker och störningar för människa och miljö	Buller	<i>Fastigheten ligger i omedelbar närhet till Tornbyvägen. Enligt tillägg till översiktsplanen, som berör miljö och risk, genererar Tornbyvägen ett trafikbuller som påverkar aktuellt planområde med nivåer från 50-65 decibel (dBA).</i>	<i>Genom plankartans regleringar finns möjlighet att bebygga området så att riktvärden för buller uppnås. Inför beslut om bygglov behöver det redovisas hur tänkt byggnation uppfyller riktvärdena genom placering och andra åtgärder på kvartersmark, om så krävs.</i>	<i>Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.</i>
	Transport av farligt gods på väg och järnväg	<i>Tornbyvägen utgör sekundär transportled för farligt gods, säkerhetsavstånd från väggkanten till normalkänslig verksamhet är 15 meter.</i>	<i>En kvalitativ riskbedömning har utförts (WSP, 2021-12-06). Utredningen redogör att ett skyddsavstånd om 15 meter från tornbyvägen ska upprättas, om möjligt upp till 30 meter. <i>Verksamheten bedöms vara mindre känslig enligt kommunens riktlinjer. Säkerhetsavstånd om minst 15 meter uppnås.</i></i>	<i>Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.</i>

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
	<p>Risk från verksamhet och flyg för människor och miljö</p>	<p>Tre miljöfarliga verksamheter är angivna med observationsavstånd</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tvab Tornbyverket HVC3 (hantering av bränslen och andra kemiska produkter), observationsavstånd 500 meter. - Tvättexperten i Östergötland AB (förbrukning av organiska lösningsmedel), observationsavstånd 300 meter. - Stena Recycling AB, Tornby (avfall), observationsavstånd 750 meter. <p>Ett antal miljöfarliga verksamheter (referenspunkt mitt i aktuellt planområde) är angivna med riskavstånd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stena Recycling AB, riskavstånd 12 meter - byggnad i allmänhet 25 meter - verksamheter med stor brandbelastning 50 meter - svårutrymda lokaler SÅIFS 2000:2 - HK Scan AB, AEGL-2 vLrde kan uppnås inomhus inom 170 meter och 230 meter AEGL-2 värde kan uppnås. - Tvab Tornbyverket, riskavstånd: 25 m - byggnad i allmänhet 50 m - verksamheter med stor brandbelastning 100 m och 500m - svårutrymda lokaler SsIFS 2000:2 3 meter - byggnad i allmänhet 25 meter - verksamheter med stor brandbelastning 100 meter - svårutrymda lokaler <p>Planområdet ligger inom SAABs inflygning, området har klass 0 vilket är områden med låg risk.</p>	<p>En kvalitativ riskbedömning har utförts (WSP, 2021-12-06). Utifrån utredningen bedömer WSP att det ur risksynpunkt inte finns några hinder för att använda planområdet för nya kontorslokaler om följande riskreducerande åtgärder vidtas.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disposition av planområdet. - Tillkommande byggnader ska kunna utrymma bort från Tornbyvägen och HK Scan. - Friskluftsintag ska vändas bort från HK Scan - Ett skyddsavstånd om 15 meter från Tornbyvägen ska upprättas. Om möjligt upp till 30 meter. <p>Planområdet och dess byggnader bedöms kunna uppföras på sådant sätt att riskerna från omgivande miljöfarliga verksamheter och förutsättningarna enligt utredningen klaras.</p> <p>Risk kopplat till inflygning har låg risk, byggnaders höjd regleras i detaljplanen för att uppnå lämplig hindersfri höjd.</p>	<p>Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.</p>

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
	Övriga risker störningar för människa och miljö	<i>Bedöms inte finnas några övriga störningar för människa och hälsa. Omgivande miljöfarlig verksamhet och dess bedömda påverkan beskrivs under rubriken "Risk från verksamhet och flyg för människor och miljö", under kapitel 8.</i>	<i>Planförslaget innebär utveckling av ett industri- och verksamhetsområde genom utökning av verksamheter och kontor.</i>	<i>Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.</i>

Planen

Medger planen förutsättningar för verksamheter och åtgärder med tillstånd eller liknande?

Nej. *Planen medger verksamheter och kontor genom planbestämmelse Z och K.*

Har planen betydelse för andra planers och programs miljöpåverkan?

Nej. *Förtätning av befintlig infrastruktur och verksamhetsområde. Omgivande infrastruktur och kollektivtrafik finns redan. Planen bygger vidare på kommunens utvecklingsambitioner för området.*

Har planen betydelse för att främja hållbar utveckling, integrering av miljöaspekter, miljömål och hållbar utveckling?

Ja. *Detaljplanen har goda förutsättningar att främja en hållbar utveckling och innebär en vidareutveckling av ett utbyggt verksamhetsområde. Planområdet har goda förbindelser för olika trafikslag. Delar av värdefull grönska regleras med planbestämmelser. Teknisk infrastruktur finns utbyggt i närområdet.*

Skyddande planbestämmelser för träd samt föreslagen hantering av dagvatten bedöms främja hållbar miljö.

Innebär miljöproblem som är relevanta för planen själv?

Nej. *Detaljplanen bedöms inte innebära miljöproblem som är relevanta för planen själv.*

Påverkans gränsöverskridande art?

Nej. *Detaljplanen medför ingen påverkan utanför Sveriges gränser.*

Sammanvägd bedömning och summering av planens påverkan

Påverkans omfattning och fysiska omfattning?

Sammantaget bedöms planens påverkan främst bli lokal, det vill säga möjliga konsekvenser som beskrivs ovan påverkar främst närbelägna sakägare och de som möjligen nyttjar dagens gröna ytor. Lönnarna regleras med skyddande planbestämmelse och oxlarna kvarstår inom allmän plats Gata med kommunalt huvudmannaskap i kombination med utfartsförbud mot dessa. Fornlämningarna skyddas genom planbestämmelser.

Påverkans sannolikhet, frekvens, varaktighet och avhjälpbarhet?

Detaljplanens positiva effekter bedöms vara långsiktig, eventuella olägenheter bedöms främst vara begränsade till byggskedet. Den påverkan som kan uppkomma på naturmiljö, geologi, dagvatten, trafikbuller med mera kan avhjälpas med medveten utformning och skyddande och begränsande planbestämmelser enligt planförslaget. Vid flexibel utformning av detaljplanen kan frågor om exempelvis miljö kvalitetsnormer för luft och buller bevakas vid bygglovsprövning.

Sannolikhet för att negativa konsekvenser uppstår bedöms därför bli låg, då möjligheten att begränsa och avhjälpas påverkan bedöms som stor.

Påverkans totaleffekt, betydelse och komplexitet?

Sammantaget bedöms detaljplanens påverkan inte vara mer komplexa än att de kan beskrivas och informeras om i samband med lagstadgade krav om samråd och granskning enligt PBL.

Påverkar planen möjligheten att fullfölja miljölagstiftningen?

Nej.

Övrigt

Referenser

Utredningar för detaljplanen

Dagvattenutredning Giggen 1, Tyréns, daterad 2022-01-12

Geoteknisk undersökning, Tekniska verken, daterad 2021-10-27

Kvalitativ riskbedömning, Detaljplan Tornby, daterad 2021-12-06

Utlåtande angående översiktlig miljöundersökning på fastigheten Giggen 1, Prezero Recykling AB, daterad 2021-11-16

Giggen – Ett gravfält från järnåldern, Arkeologisk förundersökning inom Giggen 1, Arkeologerna SHM, daterad 2021-06-10

Kommunala handlingar och riktlinjer

Översiktsplan för staden Linköping (antagen 2010)

Miljö- och riskfaktorer i Linköpings kommun - tillägg till översiktsplan (antagen 2019)

Parkering i planering och bygglov (antagen 2012)

Medverkande tjänstemän

Tommy Berglund, planarkitekt: Projektledare för planprocessen, Stadsplaneringsavdelningen

David Kelly, Victor Kellner, mark- och exploateringsingenjör, Stadsplaneringsavdelningen

Gunnar Ölfvingsson, kommunekolog, Stadsplaneringsavdelningen

Malin Johansson, miljöskyddsinspektör, Miljöskydds enheten

Henrik Selin, brand & riskingenjör, WSP Sverige AB

Astrid Grinell, utredare vatten, Tyréns Sverige AB

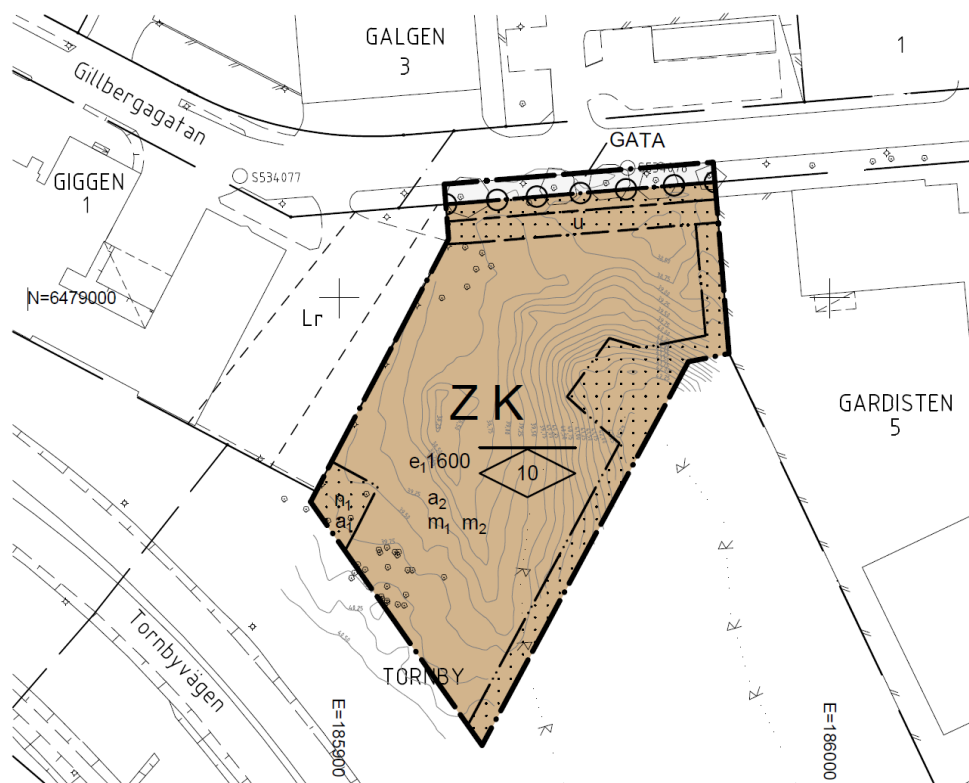
Lisa Björk, Avdelningschef Geoteknik, Tekniska verken i Linköping AB

Planhandlingarna har granskats av Sara Bergström, planarkitekt, Stadsplaneringsavdelningen

Planförfattare m.m.

Freddie Håkansson, planarkitekt, Metria AB och Viktor Ljungström, planarkitekt, Metria AB har varit kommunens konsulter i planarbetet planen.

Plankarta



Observera att detta är ett urklipp från originalplankartan. Den formella plankartan är i formatet A2 och i skala 1:1000. Kartan finns tillgänglig på Kontakt Linköping på Stadsbiblioteket under samråds-/granskningsskedet. Handlingarna finns dessutom på kommunens webbplats.

Planbestämmelser

Detaljplan i Tornby för del av Fastigheten Tornby 1:1

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns
	Egenskapsgräns och administrativ gräns

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

	Gata med målpunkter och in/utfarter längs sträckan
--	--

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

	Verksamheter, Kontor
--	----------------------

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK (4 kap. 9-14§§ och 16§ PBL)

Utnyttjandegrad

e_1 0,0	Högsta exploateringsgrad i byggnadsarea i kvadratmeter inom egenskapsområdet (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)
-----------	---

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)
--	---

Höjd på byggnader och takvinkel

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

Markens anordnande och vegetation

n_1	Åtgärder som kan skada träden eller deras rotsystem får inte vidtas annat än av biologiska eller säkerhetsmässiga skäl (PBL 4 kap. 10§)
-------	---

Skydd mot störningar

m_1	Möjlighet till utrymning av byggnader på sida som vetter bort från Tornbyvägen (sydväst om planområdet) ska säkerställas (PBL 4 kap. 12§)
m_2	Friskluftsintag ska placeras högt och vändas bort från Tornbyvägen (sydväst om planområdet) (PBL 4 kap. 12§)

Stängsel och utfart

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

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER (4 kap. 5-8§§, 14-15§§, 17-18§§ och 21§ PBL)

Ändrad lovplikt, lov med villkor

a_1	Marklov krävs för fällning av träd markerade med n_1 (PBL 4 kap. 15§)
a_2	Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföreningar har avhjälppts (PBL 4 kap. 14§)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft eller från den dag dessförinnan, då del av planen kan genomföras med stöd av förordnande enligt PBL 13 kap. 17§ tredje stycket. (PBL 4 kap. 21§)

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap. 9§)
-----	---