



# Innehåll

<b>Om detaljplanen .....</b>	<b>4</b>
<i>Vad är en detaljplan? .....</i>	4
<i>Vilka handlingar består detaljplanen av? .....</i>	4
<i>Hur ser detaljplanens process ut? .....</i>	4
<i>Har du frågor och synpunkter? .....</i>	4
<b>Sammanfattning av detaljplanen .....</b>	<b>6</b>
<b>Beskrivning av detaljplanen .....</b>	<b>7</b>
<i>Syfte .....</i>	7
<i>Planområde .....</i>	7
<i>Planförslag .....</i>	9
<i>Genomförandetid och huvudmannaskap .....</i>	26
<i>Avvägningar och hänsyn till motstående intressen .....</i>	26
<i>Prövning enligt annan lagstiftning .....</i>	27
<b>Motiv till detaljplanens regleringar .....</b>	<b>28</b>
<i>Allmän plats .....</i>	28
<i>Kvartersmark .....</i>	29
<b>Genomförandefrågor .....</b>	<b>39</b>
<i>Organisatoriska frågor .....</i>	39
<i>Fastighetsrättsliga frågor .....</i>	42
<i>Ekonomiska frågor .....</i>	51
<i>Tekniska/anläggningsfrågor .....</i>	53
<i>Prövning enligt annan lagstiftning .....</i>	55
<b>Planeringsförutsättningar och konsekvenser .....</b>	<b>57</b>
<i>Fysisk miljö .....</i>	57
<i>Trafik och angöring .....</i>	74
<i>Sociala aspekter .....</i>	77
<i>Miljö- och riskfaktorer .....</i>	80
<i>Förenlighet med Miljöbalken .....</i>	85

<b>Tidigare kommunala ställningstaganden .....</b>	<b>90</b>
<i>Översiktsplan .....</i>	<i>90</i>
<i>Detaljplaner .....</i>	<i>91</i>
<i>Planbesked .....</i>	<i>92</i>
<i>Undersökning om betydande miljöpåverkan .....</i>	<i>92</i>
<i>Övriga kommunala beslut och ställningstaganden .....</i>	<i>92</i>
<b>Planeringsunderlag.....</b>	<b>93</b>
<i>Handlingar framtagna av Linköpings kommun .....</i>	<i>93</i>
<i>Handlingar framtagna av konsult .....</i>	<i>94</i>

# 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](http://www.boverket.se).

## Vilka handlingar består detaljplanen av?

Detaljplanen är upprättad av Stadsplaneringsavdelningen på Linköpings kommun.

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A0 i skala 1:2000
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning \*

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

## Hur ser detaljplanens process ut?

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) enligt lagstiftningens lydelse vid planprövningens början (2023-05-22). Detaljplanen handläggs med utökat förfarande. Planen befinner sig i samrådsskede. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång. Under samrådet respektive granskningen inhämtas synpunkter från berörda.



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

## Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utbyggnad av Ekängen, med cirka 700 bostäder, centrum, skola, idrott, torg, park, dagvattenstråk och en ny huvudgata. Bebyggelsen regleras i höjd och utbredning för att förhålla sig till platsens förutsättningar, den omgivande bebyggelsen och landskapet. Befintlig bebyggelse som bedömts ha kulturhistoriskt värde och områden/objekt som bedömts ha höga naturvärden bevaras och ges skydd i planen.

Aktuell detaljplan är den första detaljplanen av flera detaljplaner för att möjliggöra en utveckling av östra Ekängen, som på sikt kommer att rymma totalt cirka 2000 bostäder. En huvudgata (uppsamlingsgata) leder genom området i nord-sydlig riktning. Bebyggelse med flerbostadshus placeras utmed båda sidorna av huvudgatan och kring centrumet. Centrumet är placerat på den västra sidan av huvudgatan. Rad- och småhus placeras i de västra och sydvästra delarna av planområdet. Genom planområdet ska det vara lätt att ta sig som gång- och cykeltrafikanter på ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät. Inom planområdet finns också stadsdelspark med lekplats och dagvattendamm, torg samt mindre platsbildningar.

Detaljplanens genomförandetid anges till 5 år och utbyggnaden av det område som detaljplanen omfattar beräknas starta under slutet av 2026 och pågå under en längre tid.

Stor omsorg har lagts vid att bevara områdets karaktär i väster, det så kallade kulturstråket, där ny bebyggelse anpassas till befintliga kultur- och naturvärden på platsen. Stor vikt har också lagts på att utreda markens lämplighet för bebyggelse med hänsyn till omhändertagande av dagvatten samt markens geotekniska förutsättningar, då vissa delar av marken är sättningsbenägen och kräver uppfyllnad/belastning av massor för att betraktas som byggbar.

Ställningstaganden i översiktsplanen för Ekängen-Roxtorp och Distorp-Gärstad (2012) är aktuella för detaljplaneområdet. Detaljplanen stämmer väl med översiktsplanens intentioner.

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

# Beskrivning av detaljplanen

*Under detta kapitel beskrivs detaljplanens syfte, innebörd och övergripande intentioner.*

## Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av Ekängen som kompletterar dagens Ekängen med en större variation i boenden och med utökad service och handel. En utbyggnad som vidareutvecklar platsens unika kvaliteter och närhet till friluftsliv, grönska och vatten.

Detaljplanen möjliggör för nya bostäder, centrumverksamheter, en ny skola och en ny förskola såväl som nya allmänna mötesplatser, idrottsplats, gator, torg, parker, naturområden och dagvattenstråk. Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka 700 nya bostäder i form av olika bostadstyper och med olika upplåtelseformer.

Bebyggelsen regleras i höjd och utbredning för att förhålla sig till platsens förutsättningar, den omgivande bebyggelsen och landskapet. Områdets karaktär är tänkt att vara trädgårdsstad. Bebyggelsens utformning regleras med bestämmelser om hustyper, utnyttjandegrad, volymbegränsningar och placeringsbestämmelser.

Detaljplanen syftar även till att skydda befintlig bebyggelse som bedömts ha ett kulturhistoriskt värde och de skyddas med skydds- och varsamhetsbestämmelser. Områden/objekt som bedömts ha höga naturvärden bevaras också och ges skydd i detaljplanen.

## Planområde

Planområdet ligger i Ekängen cirka 6 kilometer från Linköpings centrum och är cirka 34 hektar stort. Området utgörs idag främst av åkermark. I västra delen av planområdet finns några äldre gårdsmiljöer bevarade samt en relativt ny fotbollsplan och byggnad för omklädning. I planområdets närhet finns småskalig bostadsbebyggelse (villor/radhus), skola och kyrka.



*Bild 1. Bilden visar planområdet avgränsat med röd linje.*



*Bild 2. Bilden visar planområdet avgränsat med röd linje.*



# Planförslag

## Stadsbyggnadsidé

### Trädgårdsstaden som stadsbyggnadsidé

I den fördjupade översiktsplanen för Ekängen-Roxtorp och Distorp-Gärstad (2012) anges en redovisning av trädgårdsstaden som stadsbyggnadsidé samt inriktningar för kommande bostadsområden och centrum, vilka nedan redovisas kortfattat.

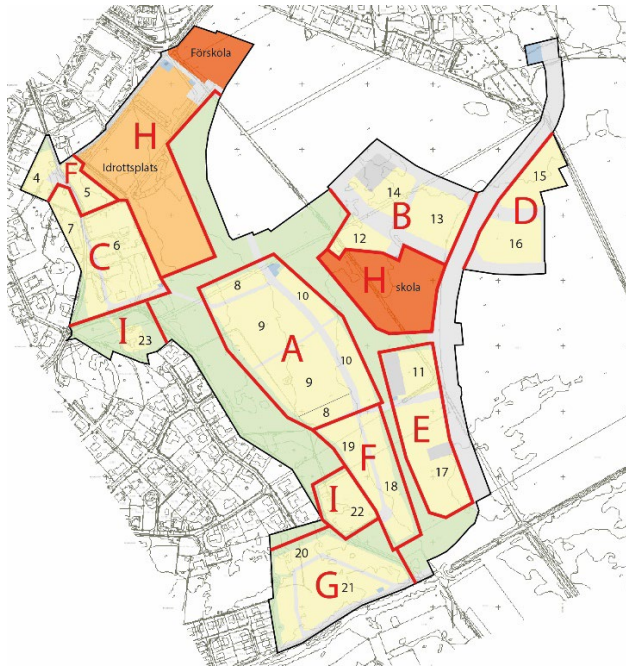
- En stadsmässig bebyggelse med en- och tvåbostadshus och småskaliga flerbostadshus i 2–5 våningar.
- I huvudsak bostäder men inslag av verksamheter kan förekomma.
- Blandade upplåtelseformer.
- Bebyggelsen placeras nära gatan och orienteras längs med gatulinjen.
- Entréer orienteras mot gatan.
- Tätare bebyggelse närmast huvudgatan. Högre bebyggelse vid centrum.
- Handel och service ska lokaliseras centralt och byggas i anslutning till ett torg.
- Centrumområdet ska ha hög tillgänglighet för fotgängare, cyklister och kollektivtrafik.
- Trädgården är ett viktigt inslag och ska vara en förlängning av bostaden.
- Gator utformas på ett för staden karaktäristiskt och identitetsskapande sätt, större gator med trädplanteringar och mindre gator görs så smala som möjligt. Gaturummet avgränsas av byggnadernas fasader men även av träd, häckar, plank och staket.
- Torg, lekmiljöer och stadsdelspark ska finnas och utformningen ges stor omsorg.
- Vanligt förekommande material och kulörer är puts och träpanel i fasader och takmaterial av röda takpannor eller bandfalsad plåt.

### Ytterligare inriktningar framtagna för planområdet

Utöver de stadsbyggnadsidéer och inriktningar som angetts i den fördjupade översiktsplanen har följande inriktningar tillämpats:

- Befintliga gårdsmiljöer (bebyggelse och vegetation) i det västra området bevaras och ett "kulturstråk" skapas där ny bebyggelse anpassar sig efter den äldre bebyggelsen.
- Naturmiljön i områdets västra delar är ett viktigt inslag där befintlig naturmiljö och långa siktlinjer värnas.
- Dagvattenstråken och parkerna tillför värden, möjlighet till rörelse och rekreation till området.

## Ny bebyggelse



*Bild 3. Bilden visar kvartersnummer och uppdelning av delområden på föreslagen bebyggelse över hela planområdet.*



*Bild 4. Illustrationsplan över hela planområdet.*

Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av Ekängen, med cirka 700 bostäder, varav cirka 200 småhus, ett centrum, skola, förskola, idrottsplats, torg, busshållplats, stadsdelspark, dagvattenstråk, kulturstråk, en ny huvudgata och nya gång- och cykelvägar. 2022 togs en strukturplan fram för östra Ekängen. Strukturplanen anger övergripande struktur och principer för den fortsatta utvecklingen av Ekängen, som sammanlagt kan komma att rymma cirka 2000 bostäder. I samband med strukturplanens framtagande togs flera gemensamma utredningar fram som omfattar hela strukturplaneområdet.

Föreslagen markanvändning inom kvartersmark är i huvudsak bostäder, B. I centrumet och intill huvudgatan möjliggörs även för centrum och parkering samt en kombination av användningarna bostäder, centrum och parkering, BCP. Inom planområdet planläggs även för markanvändningarna skola och besöksanläggningar.

Bostadsbebyggelsen utgörs av flerbostadshus i 2–5 våningar samt småhusbebyggelse i form av rad-, par-, kedjehus och friliggande enbostadshus i två våningar. I anslutning till bostadshusen skapas bostadsgårdar och privata tomter.

I nord-sydlig riktning sträcker sig en huvudgata som kantas av flerbostadshus. I mitten av området ligger ett centrum som ansluter till ett långsträckt torg omgärdat av bebyggelse med lokaler i bottenvåningarna. På andra sidan om huvudgatan ansluter torget till en mindre platsbildning med busshållplats. Inne i området finns främst småhusbebyggelse. I anslutning till torget ligger en stadsdelspark som ansluter till ett park- och dagvattenstråk som går genom området.

Inom planområdet möjliggörs för nya transformatorstationer samt en större fördelningsstation för att förse området med el. Detaljplanen möjliggör även för en ny pumpstation som används för att flytta avloppsvatten längre sträckor eller i höjded.

Området är uppdelat i 8 delområden med totalt 23 kvarter. Delområdena och kvarteren beskrivs mer detaljerat nedan.

## Delområde A (Kvarter 8–10)

Inom delområde A, se bild 3, möjliggörs markanvändningen bostäder, B. Bostäderna utgörs i huvudsak av småhusbebyggelse i två våningar. I mitten av området tillåts radhus. Söder och norr om radhusen möjliggörs för både rad-, par- och kedjehus samt friliggande villor. I öster intill dagvattenstråket möjliggörs flerbostadshus, i form av så kallade stadsvillor, i tre våningar med möjlighet till inredning av vind eller ett indraget våningsplan.

### Rad-, par-, kedjehus samt friliggande villor, kvarter 8

Norr och söder om radhusen möjliggörs för både rad-, par- och kedjehus samt friliggande villor för att skapa en framtida flexibilitet. Varje fastighet tillåts ha en byggnadsarea som motsvarar 45 procent av fastighetens storlek vid rad- par- och kedjehus samt 35 procent av fastighetens storlek vid friliggande villor. Detta innebär att byggrätten varierar beroende på vilken storlek som fastigheten slutligen får. Detaljplanen tillåter en högsta nockhöjd på 9,5 meter vilket motsvarar en byggnad i två och en halv våning.

Parkering och återvinning är tänkt att ordnas inom respektive fastighet.

### Radhusen, kvarter 9

För radhusen styrs största exploateringsgrad med största byggnadsarea, BYA. Byggrätten baseras på antalet bostäder som förväntas inom respektive radhuslänga med möjlighet till komplementbyggnader och möjlighet att bygga carport. Detaljplanen tillåter en högsta nockhöjd på 9,5 meter vilket motsvarar en byggnad i två och en halv våning.

Parkeringar och återvinningsstationer ordnas samordnat på gemensamma parkeringsytor längs ett stråk genom området, där sopbilen kan åka. Det ordnas även några mindre parkeringar utspritt i området för att tillgodose tillgängliga parkeringar för personer med rörelsehinder. Cykelparkeringar ordnas på respektive radhustomt.

### Stadsvillor, kvarter 10

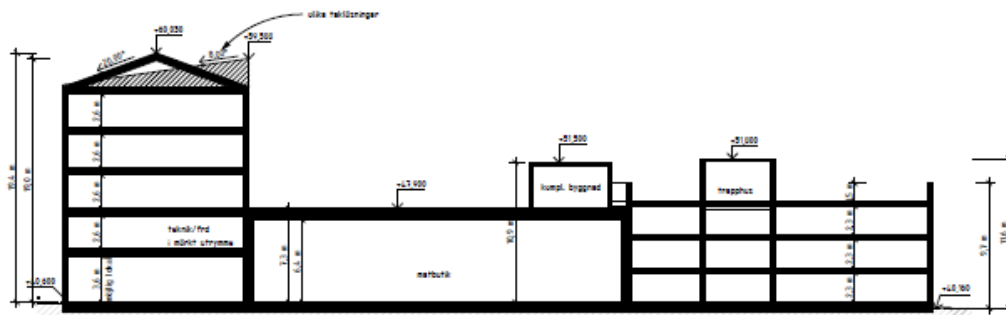
Största exploateringsgrad för stadsvillorna styrs med största bruttoarea och största byggnadsarea för att begränsa bostadsbebyggelsens omfattning samt ge möjlighet att ordna komplementbyggnader för till exempel cykelförråd, carports och miljöhus utan att styra exakt placering av bebyggelsen. Bebyggelsens höjd regleras med bestämmelser om högsta nockhöjd och högsta takfotshöjd. Detta möjliggör bebyggelse i tre våningar med möjlighet till inredning av vind eller ett indraget våningsplan.

Bilparkering ordnas på samlade parkeringsytor mellan husen och cykelparkering ordnas intill parkeringsytorna samt i komplementbyggnader på gården.

### Delområde B (centrum, kvarter 12–14)

Inom delområde B, se bild 3, möjliggörs markanvändningen bostäder, B, centrumverksamhet, C, samt inom kvarter 13 och 14 även parkering, P. Bostäderna utgörs i huvudsak av flerbostadshus i 3–5 våningar där bebyggelsen intill torget i centrum är något tätare och högre. Intill torget möjliggörs en byggrätt för en större centrumverksamhet i en våning. För att skapa levande bottenvåningar möjliggörs även centrumverksamhet i bostädernas bottenvåningar.

Parkering ordnas samlat för de tre kvarteren, dels som markparkering på kvarter 14 och dels i parkeringshus på kvarter 13. Markparkeringen på kvarter 14 kan i framtiden omvandlas till ett parkeringshus då delar av markparkeringen kan bebyggas med lokaler för centrumändamål. På kvarter 13:s västra sida finns även några markparkeringar för boende, besökare till lokalerna samt parkeringsplatser för att hämta och lämna elever till skolan. På gårdarna finns även angöring och parkering för personer med rörelsehinder. Gemensam plats för avfallshantering planeras på gårdarna för kvarter 12 och 14 och i invändiga avfallsrum på kvarter 13.



Kvarter 13, bostad, handel & p-hus

*Bild 5. Bilden visar en översikt över hur kvarter 13 kan bebyggas med bostäder i väster, en lokal i en våning och parkeringshus i öster (Cream arkitekter, 2024).*



*Bild 6 och 7. Bilderna visar en volymstudie över ett exempel på hur torgytan med bostäder och centrum kan utformas (Cream arkitekter, 2024).*

## Kvarter 12

Detaljplanen tillåter endast bostäder i form av flerbostadshus inom kvarter 12. Största tillåtna bruttoarea är 7600 kvadratmeter. På gården möjliggörs för 150 kvadratmeter för

komplementbyggnader. Bebyggelsens höjd regleras med bestämmelser om högsta nockhöjd och högsta takfotshöjd. Detta möjliggör bebyggelse i fyra våningar med möjlighet till inredning av vind eller ett indraget våningsplan.

#### Kvarter 13

Största sammanlagda bruttoarea är 11 300 kvadratmeter inom kvarteret varav största bruttoarea för bostäder är 5000 kvadratmeter. Syftet är att möjliggöra en flexibilitet för placering av bostäder och garage. Ovanpå centrumverksamheten i en våning möjliggörs en bostadsgård. På bostadsgården möjliggörs det för komplementbyggnader. Bebyggelsens höjd regleras med bestämmelser om högsta nockhöjd. För bostadsgården regleras högsta nockhöjd på gårdsbjälklagets ovansida och därutöver får marktäckningsmaterial, växter, tekniska installationer m.m. finnas samt förråd med en högsta nockhöjd på 4,5

meter. På del av bostadsgården regleras att gårdsbjälklaget ska dimensioneras så att det kan bära vikten av minst 0,5 meter jorddjup med tillhörande vegetation, för att möjliggöra plantering på gården.

#### Kvarter 14

För östra byggnaden är största tillåtna bruttoarea 7500 kvadratmeter och för sydvästra byggnaden mot parken är största tillåtna bruttoarea 2000 kvadratmeter. I norra delen av kvarteret planeras det för en markparkering och i mitten av kvarteret en bostadsgård med komplementbyggnader.

Höjden på byggnaden mot parken regleras med bestämmelser om högsta nockhöjd, vilket möjliggör bebyggelse i fyra våningar. Östra byggnadens höjd regleras med bestämmelser om högsta nockhöjd och högsta takfotshöjd. Detta möjliggör bebyggelse i tre till fyra våningar med möjlighet till inredning av vind eller ett indraget våningsplan.

På sikt kan del av markparkeringen samt bostadsgården bebyggas med en lokal i en våning. Parkering ordnas då genom att ett parkeringshus byggs och bostadsgård ordnas på taket på lokalen. Syftet är att möjliggöra en flexibel användning av marken och möjliggöra en framtida utökning av centrumverksamheter när Ekängen växer. Största tillåtna bruttoarea är 5900 kvadratmeter. Höjden regleras med högsta nockhöjd och möjliggör ett parkeringshus i två våningar och en lokal i en våning.

#### Delområde C (Kvarter 6–7)

Inom delområde C, se bild 3, möjliggörs markanvändningen bostäder, B. Bostäderna utgörs i huvudsak av småhusbebyggelse i två våningar. Inom området föreslås fyra befintliga ekonomibyggnader på gården Lilla Grönhög rivs för att ge plats åt ny bostadsbebyggelse. De nya bostäderna har placerats för att relatera till bebyggelsen på platsen, både de som bevaras och de som rivs, för att bevara viktiga siktlinjer och för att skapa en rygg mot grönskan i väster.



*Bild 8. Bilden visar exempel på hur området kan bebyggas (KOD arkitekter, 2024).*

### Kvarter 6

På nordöstra sidan av vägen möjliggör detaljplanen för kedjehus och friliggande enbostadshus. Varje fastighet tillåts ha en byggnadsarea som motsvarar 50 procent av fastighetens storlek inom egenskapsområdet, vilket innebär att byggrätten varierar beroende på vilken storlek som fastigheten slutligen får.

På sydöstra sidan av vägen möjliggör detaljplanen för radhus. Största exploateringsgrad styrs med största byggnadsarea på 1500 kvadratmeter. Byggrätten baseras på antalet bostäder som förväntas inom respektive radhuslänga, totalt cirka 20 stycken, samt byggrätt för komplementbyggnader.

Detaljplanen tillåter en högsta nockhöjd på 9,5 meter vilket motsvarar en byggnad i två och en halv våning. För radhusen ordnas parkeringar och återvinningsstationer samordnat på gemensamma parkeringsytor samt att en komplementbyggnad tillåts på gården mellan radhusen. Det ordnas även några mindre parkeringar utspritt i området för att tillgodose tillgängliga parkeringar för personer med rörelsehinder. Cykelparkeringar ordnas på respektive radhustomt. För området i norr ordnas parkering på respektive fastighet.

### Kvarter 7

På västra sidan om gatan möjliggörs både för radhus och flerbostadshus. Exploateringsgraden styrs med största byggnadsarea på 1350 kvadratmeter. Byggrätten baseras på antalet bostäder som förväntas inom respektive område, totalt cirka 20–26 stycken samt byggrätt för komplementbyggnader för cykelförråd och återvinningsstation. Detaljplanen tillåter en högsta nockhöjd på 10,0 meter vilket motsvarar en byggnad i två och en halv våning med en brantare taklutning.

I sydvästra delen möjliggörs för både rad-, par- och kedjehus samt friliggande villor för att skapa en framtida flexibilitet. Varje fastighet tillåts ha en byggnadsarea som motsvarar 50 procent av fastighetens storlek inom egenskapsområdet. Detta innebär att byggrätten varierar beroende på vilken storlek som fastigheten slutligen får. Detaljplanen tillåter en högsta nockhöjd på 9,5 meter vilket motsvarar en byggnad i två och en halv våningar.

Parkeringar ordnas samordnat på gemensamma parkeringsytor. Detaljplanen möjliggör även att ordna komplementbyggnader för cykelförråd och återvinningsstation på parkeringsytorna.

Det ordnas även några mindre parkeringar utspritt i området för att tillgodose tillgängliga parkeringar för personer med rörelsehinder.

## Delområde D (kvarter 15–16)

Inom delområde D, se bild 3, möjliggörs markanvändningen bostäder, B, och för att skapa möjlighet till lokal och levande bottenvåningar tillåts markanvändningen centrumverksamhet, C, i bottenvåningen på kvarter 16 närmast torget. Bostäderna utgörs av flerbostadshus i 3–4 våningar.

Parkering ordnas antingen i parkeringshus i två våningar eller i underjordiska parkeringsgarage. Tillgängliga parkeringar för personer med rörelsehinder ordnas som markparkering på gårdarna i övrigt tillåts ingen parkering på gårdarna. Cykelparkering ordnas inomhus, i komplementbyggnad på gården eller utomhus. Avfallshantering ordnas på gården.

### Kvarter 15

Detaljplanen tillåter endast bostäder i form av flerbostadshus inom kvarter 15. Största tillåtna BTA är 6500 kvadratmeter samt att på gården möjliggörs för 60 kvadratmeter för komplementbyggnader. Byggnadens höjd regleras med bestämmelser om högsta nockhöjd och högsta takfotshöjd. Detta möjliggör bebyggelse i tre våningar med möjlighet till inredning av vind eller ett indraget våningsplan.

### Kvarter 16

Detaljplanen tillåter endast bostäder i form av flerbostadshus inom kvarter 16. Största tillåtna BTA är 9200 kvadratmeter samt att på gården möjliggörs för 90 kvadratmeter för komplementbyggnader. Byggnadens höjd regleras med bestämmelser om högsta nockhöjd och högsta takfotshöjd. Detta möjliggör bebyggelse i tre till fyra våningar med möjlighet till inredning av vind eller ett indraget våningsplan.

## Delområde E (Kvarter 11 och 17)

Inom delområde E, se bild 3, möjliggörs markanvändningen bostäder, B och parkering, P. Bostäderna utgörs av flerbostadshus i 3–4 våningar.

Parkering för flerbostadshusen ordnas i parkeringshus och som markparkering som även kan samutnyttjas mellan kvarteren. Tillgängliga parkeringar för personer med rörelsehinder ordnas som markparkering på gårdarna. Cykelparkering ordnas inomhus i komplementbyggnad och ute på gården. Avfallshantering ordnas på gården. För radhusen ordnas parkeringar samordnat på gemensamma parkeringsytor och för villor, kedjehus samt parhus på respektive tomt.



## Kvarter 11

I västra delen av kvarteret planeras för ett parkeringshus med en största exploateringsgrad på 1850 kvadratmeter BTA. Detaljplanen tillåter en högsta nockhöjd på +46,5 meter vilket motsvarar ett parkeringshus i två våningar. På östra sidan intill huvudgatan tillåts endast flerbostadshus med tillhörande bostadsgård. Största tillåtna BTA är 4150 kvadratmeter samt att på gården möjliggörs för 100 kvadratmeter för komplementbyggnader. Bebyggelsens höjd regleras med bestämmelser om högsta nockhöjd och högsta takfotshöjd. Detta möjliggör bebyggelse i tre våningar med möjlighet till inredning av vind eller ytterligare ett indraget våningsplan.

## Kvarter 17

På östra sidan intill huvudgatan tillåts två byggrätter för flerbostadshus med tillhörande bostadsgård och mellan dem en byggrätt för parkeringshus. Största tillåtna BTA är 3600 respektive 3450 kvadratmeter för bostäderna. På gården möjliggörs för 80 kvadratmeter för komplementbyggnader i norr respektive söder. Bebyggelsens höjd regleras med bestämmelser om högsta nockhöjd och högsta takfotshöjd. Detta möjliggör bebyggelse i tre våningar med möjlighet till inredning av vind eller ytterligare ett indraget våningsplan.

På västra sidan intill dagvattenstråket möjliggör detaljplanen för både rad-, par-, kedjehus samt friliggande villor för att skapa en framtida flexibilitet. Varje fastighet tillåts ha en byggnadsarea som motsvarar 45 procent av fastighetens storlek vid rad- par- och kedjehus samt 30 procent fastighetens storlek vid friliggande villor. Detta innebär att byggrätten varierar beroende på vilken storlek som fastigheten slutligen får. Detaljplanen tillåter en högsta nockhöjd på 9,5 meter vilket motsvarar en byggnad i två och en halv våning.

## Delområde F (Kvarter 4–5 och 18–19)

Inom delområde F, se bild 3, möjliggörs markanvändningen bostäder, B. Bostäderna utgörs av småhusbebyggelse i två våningar. Inom kvarter 5 föreslås två befintliga ekonomibygnader på gården Smedhemmet rivs för att ge plats åt ny bostadsbebyggelse.

Inom största delen tillåts endast friliggande villor. Minsta fastighetsstorlek regleras till 725–900 kvadratmeter och detaljplanen kan förväntas innebära cirka 11 villor. Byggrätten styrs för att möjliggöra antingen ett bostadshus i en våning med ett större fotavtryck eller ett bostadshus i två våningar med ett mindre fotavtryck. Största byggnadsarea per huvudbyggnad är 200 kvadratmeter och största bruttoarea per huvudbyggnad är 250 kvadratmeter. Inom varje fastighet tillåts även komplementbyggnader med en största byggnadsarea på 55 kvadratmeter per fastighet. Detaljplanen tillåter en högsta nockhöjd på 9,0 respektive 9,5 meter vilket motsvarar en byggnad i två till två och en halv våning.

För en del inom kvarter 18 möjliggör detaljplanen för både rad-, par- och kedjehus samt friliggande villor för att skapa en framtida flexibilitet. Varje fastighet tillåts ha en byggnadsarea som motsvarar 50 procent av fastighetens storlek vid rad- par- och kedjehus samt 30 procent av fastighetens storlek vid friliggande villor. Detta innebär att byggrätten

varierar beroende på vilken storlek som fastigheten slutligen får. Detaljplanen tillåter en högsta nockhöjd på 9,5 meter vilket motsvarar en byggnad i två och en halv våning.

Parkering och återvinning är tänkt att ordnas inom respektive fastighet för friliggande villor och samordnat på gemensam parkeringsyta för radhusen. Cykelparkering ordnas på respektive tomt.

## Delområde G (Kvarter 20–21)

Inom delområde G, se bild 3, möjliggörs markanvändningen bostäder, B. Bostäderna utgörs av småhusbebyggelse i två våningar. För radhusen ordnas parkeringar samordnat på gemensamma parkeringsytor och för villor, kedjehus samt parhus på respektive tomt. Det ordnas även några mindre parkeringar utspritt i området för att tillgodose tillgängliga parkeringar för personer med rörelsehinder. Avfallshantering är tänkt att ordnas samordnat för radhus och på respektive fastighet för villor, kedjehus samt parhus.



*Bild 9. Bilderna visar exempel på hur området kan bebyggas med radhus (Obos, 2024).*

I norra och västra delen möjliggörs för både rad-, par- och kedjehus samt friliggande villor för att skapa en framtida flexibilitet. Varje fastighet tillåts ha en byggnadsarea som motsvarar 45 procent av fastighetens storlek vid rad- par- och kedjehus samt 35 procent av fastighetens storlek vid friliggande villor. Detta innebär att byggrätten varierar beroende på vilken storlek som fastigheten slutligen får. Detaljplanen tillåter en högsta nockhöjd på 9,5 meter vilket motsvarar en byggnad i två och en halv våning.

I östra och södra delen möjliggörs för radhus. Varje fastighet tillåts ha en byggnadsarea som motsvarar 45 procent av fastighetens storlek, vilket innebär att byggrätten varierar beroende på vilken storlek som fastigheten slutligen får. Detaljplanen tillåter en högsta nockhöjd på 9,5 meter vilket motsvarar en byggnad i två och en halv våning.

## Delområde I (Förskola, skola och idrottsplats)

Utöver bostäder och centrum möjliggörs inom planområdet, inom delområde I, se bild 3, även en ny skola och förskola. Detaljplanen anger markanvändningen skola, S, för att möjliggöra för en flexibilitet i användningen. Det möjliggörs även för en idrottsplats med tillhörande idrottshall och bibliotek med markanvändningen besöksanläggning, R.

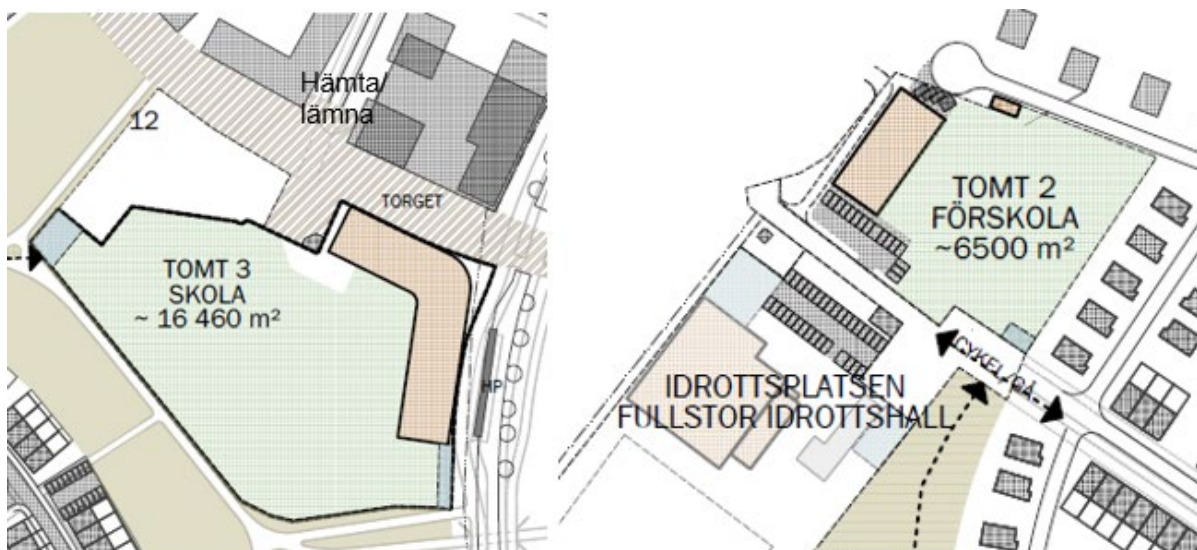


Bild 10. Bilden visar ett exempel på hur skol- och förskoleområdet samt idrottsplatsen kan utformas.

## Skola

I områdets centrala delar planeras för en skola med tillhörande skolgård. Skolan planeras för maximalt 420 elever i förskoleklass till årskurs 6 (F-6). Inom byggrätten för skola finns möjlighet att inrymma mindre idrottshall, men intentionen är att idrottshall för skolelever och föreningslivet ska samnyttjas vid idrottsplatsen.

Skolbyggnaden ska placeras i den östra delen av skolfastigheten mot huvudgatan, medan de västra delarna kan användas för skolgård. Största sammanlagda bruttoarea är 5100 kvadratmeter. Utöver detta finns möjlighet att bygga komplementbyggnader på skolgården för skolans behov. Detaljplanen tillåter en högsta nockhöjd på 20,0 meter vilket motsvarar en byggnad i två till tre våningar med ett brantare tak för att möjliggöra för solceller.

Byggnaden placeras på östra sidan av fastigheten mot uppsamlingsgatan för att skapa en skyddad skolgård. Entréer till skolbyggnaden föreslås placeras både mot skolgården och mot torget och uppsamlingsgatan för att bidra till att befolka torget och möjliggöra för möten och stadsliv.

Parkering för skolans anställda sker gemensamt/samordnat med parkeringen till idrottshallen i planområdets nordvästra del. Parkering för att hämta och lämna elever samt parkering för besökare för bil sker utanför skolfastigheten på norra sidan av torget. Cykelparkering kan ordnas på flera platser inom skolfastigheten. Cykelparkering ska ordnas så att det inte tar utrymme från den lekbara friytan.

Angöring för leveranser till skolan sker från norr (mellan kvarter 12 och 13) över torget där det finns en vändplats. På samma sätt kommer färdtjänst att angöra skolan. I anslutning till vändplanen ordnas även parkering för personer med rörelsehinder.

Friytan utgår från kommunens riktlinjer för friytor, 2022. Riktlinjerna anger en friyta på 30 kvadratmeter per barn för F-6 skolor. Friytebehovet bedöms därmed vara 12 600 kvadratmeter, vilket kan uppnås inom fastigheten.

### Förskola

I nordvästra delen av planområdet planeras för en förskola med tillhörande förskolegård. Förskolan planeras för 120 barn. Största sammanlagda byggnadsarea är 900 kvadratmeter. Detaljplanen tillåter en högsta nockhöjd på 13,5 meter vilket motsvarar en byggnad i två våningar med ett brantare tak för att möjliggöra för solceller. Byggnaden placeras i västra delen av fastigheten närmast pumpstationen för att skapa ett så långt avstånd som möjligt mellan pumpstationen och barnens friyta.

Parkering för förskolans personal och besökare kan ordnas på förskolans fastighet alternativt samnyttjas med idrottsplatsens parkering. Leveranser till förskolan kommer från väster via Hästhagsvägen och angör förskolan inom fastigheten.

Friytan utgår från kommunens riktlinjer för friytor, 2022. Riktlinjerna anger en friyta på 40 kvadratmeter per barn för förskolor. Friytebehovet bedöms därmed vara 4800 kvadratmeter, vilket kan uppnås inom fastigheten.

### Idrottsplats

I nordvästra delen av planområdet ligger idrottsplatsen Ekängsvallen som kan bli en viktig målpunkt i Ekängen. Idrottsplatsen blir tillgänglig för gående och cyklande via områdets nya gång- och cykelvägar. Idrottsplatsen kopplas söderut till kulturstråket och västra dagvattenstråket. Österut förbinds den med stadsdelsparken, torget och skolan.

Idag finns där en befintlig fotbollsplan som kan kompletteras med ytterligare en fotbollsplan. I norra delen möjliggörs även för en fullstor idrottshall samt möjlighet för ett bibliotek med café. Största sammanlagda byggnadsarea är 2320 kvadratmeter. Detaljplanen tillåter en högsta nockhöjd på 14,5 meter.

Intill idrottshallen ordnas en gemensam/samordnad parkering för besökare och skolans anställda.

För att skydda nya bostäderna väster om idrottsplatsen från idrottsbuller ska ett bullerplank och/eller bullervall till en lägsta höjd om 3 meter ordnas mot fotbollsplanernas västra sida.

### Delområde 9 (befintlig bebyggelse)

Inom planområdet finns tre befintliga gårdar som bevaras och som kan kompletteras med ny bebyggelse. Flera av byggnaderna är kulturhistoriskt värdefulla och skyddas med skydd- och varsamhetsbestämmelser.

### Stora Grönhög (kvarter 23) och Lilla Grönhög (kvarter 6)

Detaljplanen möjliggör att befintligt bostadshus kan kompletteras mot öster, till en största sammanlagda BYA på 150 kvadratmeter. Detaljplanen tillåter en högsta nockhöjd på 9,0 meter vilket motsvarar en byggnad i två våningar. Det möjliggörs även för en största sammanlagda BYA på 90 kvadratmeter för komplementbyggnader, för att till exempel möjliggöra ett nytt garage till bostadshuset. För stora Grönhög kan alternativt de befintliga komplementbyggnader i norr bevaras.

### Lottabo (kvarter 22)

Detaljplanen möjliggör för ett nytt bostadshus och garage kan uppföras på fastigheten till en största BYA på 200 kvadratmeter. Detaljplanen tillåter en högsta nockhöjd på 6,0 meter vilket motsvarar en byggnad i en våning. Detaljplanen möjliggörs även att befintliga komplementbyggnader och befintligt bostadshus i en våning kan vara kvar.

## Gestaltning

Karaktären i området är tänkt att följa trädgårdsstadens ideal. Ekängens trädgårdsstad är en kombination av den traditionella trädgårdsstadens höga kvalitet i gröna, slingrande gaturum, socialt aktiva gator och mer privata innergårdar med en tätare småstadskänsla kring de centrala stråken.

I de nordvästra delarna intill kulturstråket, samt för nya byggnader inom befintliga gårdsmiljöer, regleras byggnadernas gestaltning genom att takutformningen ska vara sadeltak och fasader ska vara röda träfasader. Minsta och största taklutning regleras även. Syftet med bestämmelserna är att byggnaderna ska få en mer lantlig karaktär som passar in i omgivningen med befintlig bebyggelse och kulturhistoriskt värdefulla gårdsmiljöer. För rad-, par- och kedjehusen regleras att om huvudbyggnaderna byggs högre än 8,5 meter ska minsta takvinkel vara 20,0 grader. Syftet är att tillåta olika takutformningar, men undvika att bostäderna byggs i tre hela våningar.

För övriga delar hålls gestaltningen fri från regleringar. Avsikten är att främja en variation och mångfald av estetiska uttryck. Förslag på hur bebyggelsen kan gestaltas är att fasader kan delas upp efter trapphus för att få en egen gestaltning i form av variation i till exempel fönstersättning, material eller kulör, för att skapa en vertikal indelning i fasaden samt att sockelvåningar markeras mot torg och gator. Detta skapar en variation i kvarterens fasader. Färgsättningen föreslås variera och vara i klassiska kulörer. Entréer placeras med fördel mot torget för att bidra till att skapa liv och rörelse och trevliga miljöer och mot uppsamlingsgatan markeras entréer i fasaden.

För majoriteten av flerbostadshusen kan taken utformas som ett brantare sadeltak med möjlighet för inredd vind eller med ytterligare ett indraget våningsplan och flackare tak. För att säkerställa den höjd, utformning och de våningsantal som eftersträvas regleras bebyggelsens höjd med bestämmelser om högsta nockhöjd och högsta takfotshöjd. Takfotshöjden är skärningslinjen mellan fasaden och takplanet. Om takkupor, hisschakt och frontespiser totalt täcker mer än 1/3 av fasadens bredd (avser långsidan) ska istället takfotshöjden vara den högsta punkten på dessa. För att reglera utbredningen av ett

indraget våningsplan anges även bestämmelsen att ovan ett takplan på 45 grader med utgångspunkt i den högsta tillåtna takfotshöjden får enbart takkupor, frontespiser, räcken, hisstoppar och tekniska installationer finnas.

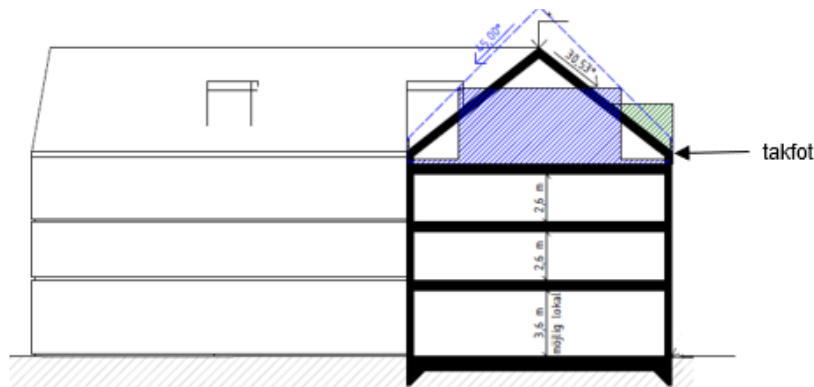


Bild 11. Bilden visar exempel på utformning av alternativen med indraget våningsplan (blått) eller inredd vind med takkupa (grönt) (Cream arkitektur, 2024).

För flerbostadshusen med möjlighet till centrumverksamhet styrs att bottenvåningen ska ha en minsta rumshöjd mellan bärande bjälklag på 3,5 meter för att möjliggöra en omvandling till lokaler vid ett senare tillfälle.

Höjden på komplementbyggnader och tekniska anläggningar regleras med en generell bestämmelse att högsta nockhöjd för komplementbyggnader och tekniska anläggningar är 5,0 meter.

Bebyggelsen placeras mellan 2 till 6 meter från gata för att möjliggöra förgårdsmark med plats för till exempel grönska, uteplats och cykelparkering. Förgårdsmarken möjliggör en ökad social interaktion mellan de boende och trottoarens förbipasserande. Längs huvudgatan placeras bostäderna med ett bredare avstånd mot huvudgatan för att uppnå goda ljudnivåer från trafikbuller. Vid torget placeras bebyggelse intill torget för att bidra till liv och rörelse samtidigt som det möjliggör för privata bostadsgårdar på insidan av bebyggelsen.

Byggrätten för förskola, skolan och idrottsplats omges av prick- och korsmark samt placeringsbestämmelse i syfte att styra placeringen av byggnaderna på fastigheterna.

## Gator och trafik

### Biltrafik

Genom planområdet i nord-sydlig riktning kommer det att gå en uppsamlingsgata för hela strukturplaneområdet, som kommer ansluta till den nya vägen som kommer från Näsby i söder med en cirkulationsplats. Gatan är dimensionerad för att klara den trafik som beräknas tillkomma när alla delar av strukturplaneområdet är utbyggt samt även områdena norr ut i enlighet med den fördjupade översiktsplanen för Ekängen-Roxtuna och Distorp-Gärstad (2012). Gatan är också anpassad för kollektivtrafik. Gatan har svängfält och korsningar

regleras med signaler. En gång- och cykeltunnel kommer att gå under vägen för säkra passager.

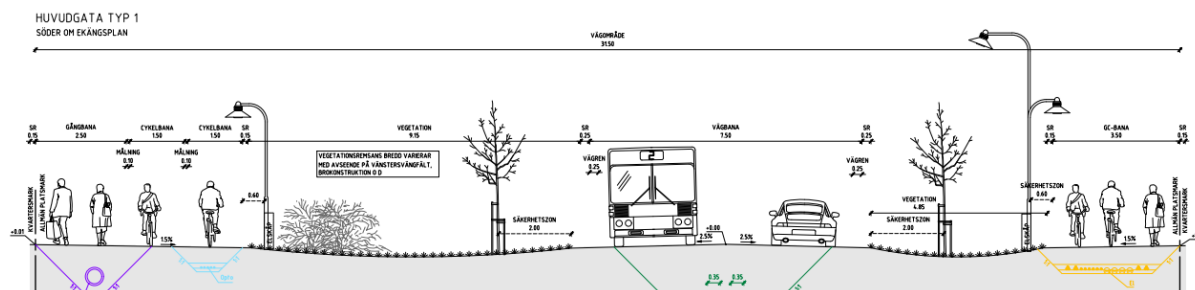


Bild 12. Föreslagen vägsektion över huvudgatan söder om centrum (Systra, 2024).

Inom området kommer biltrafiken förflytta sig på lokalgator med olika dignitet. Gatornas bredd och utformning har anpassats till beräknad mängd trafik och områdets karaktär som trädgårdsstad. De bredare lokalgatorna inom planområdet utformas med gångväg på den ena sidan och med gång- och cykelväg på den andra sidan. De smalaste gatorna där trafikmängden är låg utformas endast med vägbana och en så kallad vinge (0,5 meter på vardera sida). På dessa gator gående, cyklister och bilister på vägbanan.

Gatunätet för strukturplaneområdet i sin helhet är utformat så att det ska vara lätt att förflytta sig inom området. Det finns gott om alternativa vägar att ta för att nå samma mål. Då det inte är tänkt någon infart eller genomfart till det nya området från Hästhagsvägen kommer det nya centrumet därför att nås med bil från söder och den nya huvudgatan.

### Gång- och cykeltrafik

I och med detaljplanens genomförande kommer det att anläggas ett väl utvecklat nät av gång- och cykelvägar. Gång- och cykelvägarna kommer att ha olika dignitet beroende på hur man ska förflytta sig. Utmed huvudgatan är cykelvägen bred och där har man möjlighet att förflytta sig fort från en punkt till en annan. Utmed de lite bredare lokalgatorna inom området finns separata cykelvägar och gångvägar på vardera sida. På de smalare gatorna delar man som cyklist och gående vägbanan med bilarna. Sedan finns gång- och cykelvägar utmed dagvattenstråket och kulturstråket som har en mer rekreativ karaktär med växtlighet och sittplatser på utvalda platser. En viktig funktion för gång- och cykelvägarna inom området och längs grönstråken är även att de ansluter till skolan, och därmed kommer utgöra en säker skolväg.

Det finns också gångvägar med stensjöl i den västra delen av området vid kulturstråket och hagmarken, där utformningen av gångvägarna har anpassats till områdets natur- och kulturvärden samt karaktären i närområdet.

### Offentliga rum och grönområden

Planförslaget innebär att nya allmänna platser med torg och parker skapas. I östvästlig riktning från huvudgatan i öst sträcker sig ett långsmalt torg. Torget avgränsas av byggnader längs dess långsidor både i norr och söder, innehållande bostäder, service och handel. De

funktioner och serviceutbud som ansluter till torget kan tydliggöras på torget genom till exempel uteserveringar och torget öppnar upp för rörelse till verksamheterna och bostäderna. Längs torget går ett genomgående cykelstråk. Norr om cykelstråket finns torgyta med mer öppen karaktär. I mitten av torget hamnar det sociala samspelet och möten mellan människor i fokus, innehållande plats för aktivitet, lek och umgänge. I den östra delen av torget möjliggörs plats för till exempel torghandel. Öster om huvudgatan i anslutning till torget bildas även en mindre platsbildning.



*Bild 13. Bilden visar ett förslag hur torget kan utformas (Systra, 2024).*

En stadsdelspark ska anläggas inom planområdet, och har ett upptagningsområde som täcker både befintliga Ekängen, samt aktuellt planområde och kommande utbyggnad. Parken ansluter till torgets västra del samt kopplas ihop med dagvattenstråket och kulturstråkets norra del. Inom stadsdelsparken ska det inrymmas rekreativa ytor; promenadstigar, öppna gräsytor och vegetation av olika karaktär. Parken ska innehålla platser för olika åldrar och intressen. Inom parken kommer det även initialt anläggas en närlekplats som riktar sig till främst småbarn och barn upp till 11 år. Lekplatsen kan på sikt byggas ut och kompletteras i etapper utifrån hur Ekängen byggs ut.

Inom planområdet planeras även för en spontanidrottsyta intill fotbollsplanerna med fokus på aktivitet, sport, rörelse och lek.

### Kulturstråk

Inom området utökas och tydliggörs ett kulturstråk, som sträcker sig längs med planområdets västra del, och bevarar både kultur- och naturvärden. Kulturstråket innefattar befintliga strukturer med kultur- och naturvärden, som bland annat rösen, fornlämningsområde, betesmarker, biotoper och värdefull kulturhistorisk bebyggelse som delvis bevaras. Inom området bevaras och förlängs även befintliga stigar, samt att fler tillkommer.





Bild 14. Bilden visar kulturstråkets placering och planerat område för betesmark. I bilden visas även en viktig siktlinje i gult, genom kulturstråket, som inte får brytas av lekplatsen.

## Dagvattenstråk

Genom hela planområdet: från idrottsanläggningen i norr till planområdets sydvästra hörn, och sedan vidare mot recipienten Roxen går ett öppet dagvattenstråk. Utformningen av dagvattenstråken ska ge möjlighet till rekreation och närhet till grönbåa värden.

Besökare ska kunna röra och uppehålla sig längs dagvattenstråket på de gång- och cykelvägar och mindre platsbildningar som anläggs längs med stråkets östra sida. Broar möjliggör också för rörelse över dagvattenstråket på gång- och cykelvägar och stigar som leder vidare inom planområdet och dess omgivning. Inom dagvattenstråket kommer det även anläggas en damm vid stadsdelsparken, en översvämningssyta, samt en damm längst i söder.

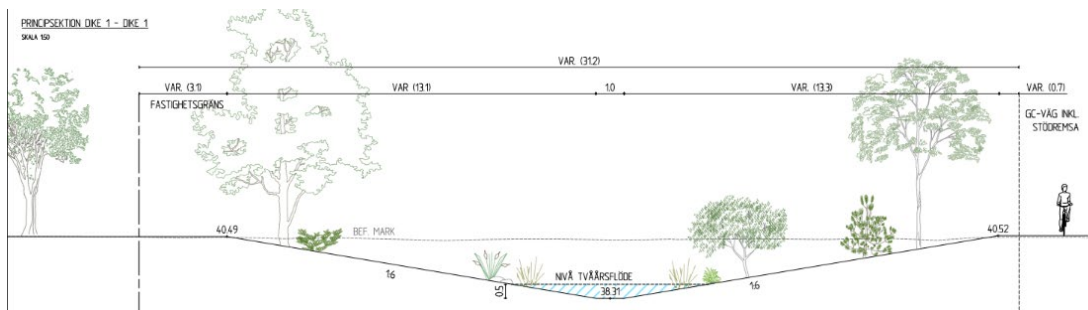


Bild 15. Föreslagen principsektion över hur dagvattenstråket kan utformas (Systra, 2024).

## 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

Under planprocessen har en avvägning gjorts mellan allmänna och enskilda intressen i enlighet med plan- och bygglagens andra kapitel. Enligt 2 kap. PBL ska mark- och vattenområden användas till det ändamål som de är mest lämpade för.

Detaljplanen möjliggör för bostäder, centrumverksamhet i en till fem våningar samt skola, förskola och idrottsplats. Detta är i linje med översiktsplanen. Detaljplanens genomförande innebär att områdets karaktär kommer att ändras och bebyggas och bli en del av Ekängen. Det nya området kommer att skilja sig från det befintliga Ekängen på så sätt att bebyggelsen kommer att vara högre än dagens en till två våningar och att ett centrum, parkområden och torg kommer att tillkomma som inte finns i Ekängen idag.

Bostädernas höjd, skala och placering har anpassats för att ta till vara på natur- och kulturvärden inom planområdet, anpassning till landskapet och med hänsyn till omgivande bebyggelse, samtidigt som nya bostäder och centrumfunktioner som idag saknas möjliggörs. För boende i befintliga bostäder närmast planområdet kommer en påverkan ske främst gällande förändrad utsikt och landskapsbild. Flera natur- och kulturvärden skyddas med skyddsbestämmelser, men detaljplanen innebär en viss negativ påverkan då några biotopskyddsobjekt tas bort samt att några byggnader som bedömts kulturhistoriskt värdefulla kan rivras. Som helhet bedöms dock det allmänna intresset av bostadsbebyggelse väga tyngre.

Den totala arealen jordbruksmark minskar vilket innebär en negativ konsekvens, men då föreslagen utveckling har stöd i översiktsplanen som anger att Ekängen utgör en ort som särskilt satsats på bedöms det samhälleliga intresset av bostäder väga tyngre än att bevara jordbruksmarken.

Kommunen gör genom detaljplanen och dess tillhörande utredningar en avvägning mellan det allmänna intresset bostadsbyggnation och konsekvenserna det medför för allmänna och enskilda intressen. Konsekvenserna som bedöms kunna uppstå kan till stor del minskas eller undvikas genom medveten utformning eller åtgärder. Föreslagen ny markanvändning enligt detaljplanen bedöms sammantaget därför vara en lämplig markanvändning och ett resurseffektivt utnyttjande av marken.

## Prövning enligt annan lagstiftning

### Strandskydd

Söder om planområdet går Näsbydiket som omfattas av strandskydd. I samband med att en ny detaljplan tas fram behöver strandskyddet prövas på nytt, i enlighet med 7 kap Miljöbalken. Strandskyddet upphävs för del av den planerade bebyggelsen inom Stensätter 1:157, 1:156 och 1:107. Strandskyddet berör till en del områden som planeras för ny bebyggelse, park, vägar och teknisk försörjning.

Genom planrådets centrala delar avses ett dagvattenstråk och dammar anläggas vilket medför att strandskydd kommer att träda i kraft inom 100 meter från strandlinjen efter anläggande. Berörda delar inom planområdet som omfattas av strandskyddet från dagvattenstråket och dammarna avses också att upphävas.

För dessa områden åberopas 7 kap 18 c § punkt 5 i miljöbalken, att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. För området åberopas även 7 kap 18 c § punkt 2 i miljöbalken, att området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Marken bedöms behöva tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Kommunen har ett behov av tätortsutveckling och att tillskapa bostäder, vilket också bekräftas i översiktsplanen. Området är idag även redan avskilt av en befintlig väg.

I och med genomförandet av detaljplanen för Näsby 1:55 pågår arbetet med att iordningsställa Näsbydiket. Att planlägga norr om diket innebär att en idag obebyggd mark med träd/sly ianspråk tas närmast diket. Dock kommer det att finnas naturmark kvar både väster, norr och öster om det område som bebyggs. De mindre grusvägar som omgärdar området kommer att finnas kvar och naturmark kommer att sparas utmed dessa vägar, vilket gör att man kommer att kunna röra sig till naturområdet norr om bostäderna. Möjlighet att röra sig utmed Näsbydiket kommer att finnas både norr och söder om diket. Fri passage för allmänheten säkerställs på så sätt inom planområdet. Fri passage kommer även att i framtiden finnas längs det nya dagvattenstråket i form av gång- och cykelvägar.

Någon väsentlig försämring av livsvillkoren för djur- och växtarter bedöms inte uppstå av att strandskyddet upphävs. Efter avvägande mellan befintliga naturvärden och konsekvenserna som uppstår till följd av planförslagets genomförande samt med utgångspunkt i ovan nämnda motiv avser kommunen upphäva strandskyddet i enlighet med 5 kapitlet 7a§ PBL med bedömningen att intresset av att bebygga området med bostäder väger tyngre än strandskyddsintresset.

### Biotopskydd

För detaljplanens genomförande behövs dispens från det generella biotopskyddet då ett flertal objekt som omfattas av det generella biotopskyddet i enlighet med 7 kap 11 §

Miljöbalken kommer att påverkas av planens genomförande. Det rör tre åkerholmar som kommer att påverkas helt eller delvis och tre odlingsrösen. Förändringar av åkerholmarna och rösena innebär att dispens från biotopskyddet krävs. För dessa objekt åberopas lydelsen i 7 kap 11 § Miljöbalken att om det finns särskilda skäl, får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet. En ansökan om dispens kommer därmed att skickas till Länsstyrelsen inför granskning. Det kommer bedömas i senare skede i samband med ansökan om dispens från biotopskyddet vilka kompensationsåtgärder som är aktuella för att upprätthålla eller ersätta objektens naturvärden.

## Motiv till detaljplanens regleringar

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

### Allmän plats

#### Användningsbestämmelser

##### Gata (GATA)

Syftar till att möjliggöra angöring till bostäderna samt möjliggöra för trafiksäkra gång- och cykelvägar. Gatan i nordöstra delen syftar till att kunna angöra fördelningsstationen samt ansluta till kommande exploatering i Ekängen norrut. Gatorna har olika dignitet och gatornas bredd och utformning har anpassats till beräknad mängd trafik och områdets karaktär.

##### Gång- och cykelväg (GCVÄG)

Syftar till att möjliggöra trafiksäkra gång- och cykelvägar genom planområdet.

##### Torg (TORG)

Mellan centrumkvarteren och skolan samt öster om huvudgatan planläggs två torg i syfte att tillskapa två mötesplatser för området. Användningen möjliggör både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Ekängen saknar idag naturliga mötesplatser. Torget är därmed viktigt för Ekängen som helhet, där en ny mötesplats tillskapas som främjar möten och samspel.

##### Natur (NATUR)

För planområdets västra del är syftet att säkerställa befintligt naturområde med dess värdefulla natur- och kulturvärden som t.ex. fornlämningar, träd och biotoper bevaras och kan utvecklas. Syftet är även att agera som skydds- / respektavstånd till befintlig bebyggelse i väst samt mellan ny och befintlig bebyggelse och hagmark med djurhållning. Inom naturmarken kan gång- och cykelvägar byggas.

##### Park (PARK)

Syftet med park är att möjliggöra för ett sammanhängande parkstråk genom planområdet med ett öppet dagvattenstråk, stadsdelspark, lekplats, gång- och cykelvägar samt spontantidrott, grönska och rekreation.

## Egenskapsbestämmelser

### Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom allmänplats med användningen GATA och PARK. Bestämmelsen syftar till att inom ett område av 100 meter från befintligt dike upphäva strandskyddet för att möjliggöra åtgärder inom området i samband med utbyggnaden av området.

## Kvartersmark

### Användningsbestämmelser

#### Bostäder (B)

Syftar till att möjliggöra bostäder inom planområdet. Användningen har använts då det är i linje med planens syfte, att möjliggöra nya bostäder och komplettera dagens Ekängen med en större variation i boende.

#### Centrum (C)

Syftar till att möjliggöra centrumverksamheter inom planområdets centrala delar där det bedöms lämpligt. Användningen har använts då det är i linje med planens syfte, att utveckla Ekängen med ett utökad utbud av service och handel.

#### Skola (S)

Syftar till att möjliggöra en skola för cirka 420 barn samt en förskola för cirka 120 barn, en god utemiljö för barnen samt de parkerings- och angöringsytor som behövs för skolorna.

#### Tekniska anläggningar (E)

Syftar till att möjliggöra en fördelningsstation för att försörja området med el. Området inrymmer plats för en byggnad och en uppställningsplats för servicefordon. Inom ytan kan även en tillfällig transformatorstation uppföras till dess att nästa etapp i området byggs ut.

#### Transformatorstation (E<sub>1</sub>)

Syftar till att säkerställa ytor för transformatorstationer. Tomterna inrymmer plats för en byggnad och en uppställningsplats för servicefordon.

## Pumpstation (E<sub>2</sub>)

Syftar till att säkerställa ytor för pumpstationer för att kunna flytta avloppsvatten längre sträckor eller i höjded. Den norra stationen är befintlig medan en ny station möjliggörs i planområdets centrala delar.

## Besöksanläggning (R)

Syftar till att möjliggöra område för idrottsplats med två fotbollsplaner, fullstor idrottshall med tillhörande komplementbyggnader som omklädningsrum och förråd samt de parkerings- och angöringsytor som behövs för idrottsplatsen och skolans personal. Intill idrottshallen kan även lokal för t.ex. bibliotek och café ordnas.

## Parkering (P)

Syftet med användningen är att möjliggöra parkeringshus samt parkeringsanläggningar i de kvarteren där det finns en flexibilitet för att de ska kunna delas mellan bostäder och centrumverksamhet. Därmed bidrar bestämmelsen till att möjliggöra en välfungerande centrummiljö. Syftet är även att möjliggöra parkeringshus samt parkeringsanläggningar som kan delas mellan olika fastigheter.

## Egenskapsbestämmelser

### Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark - Marken får inte förses med byggnad

Syftet är att reglera ytor där bebyggelse inte får placeras för att skapa utrymme för bostadsgårdar och parkeringsytor. Längs huvudgatan är syftet även att skapa ett utrymme mot gatan för att klara en god ljudnivå för bostäderna.

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

Syftet med korsmarken är att både möjliggöra yta för gemensamma parkeringslösningar, gårdar samt utrymme för komplementbyggnad som exempelvis förråd, avfallshantering och cykelförråd. Längs huvudgatan är syftet även att skapa ett utrymme mot gatan för att klara en god ljudnivå för bostäderna.

ö<sub>1</sub> – Marken får endast förses med loftgång och andra anläggningar än byggnader.

Syftet är att säkerställa utrymme för gemensam loftgång för byggnaden samtidigt som byggnaden får en enhetlig placering längs gatan.

ö<sub>2</sub> – Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

Syftet med bestämmelsen är att både möjliggöra yta för gemensamma parkeringslösningar med möjlighet till carport samt utrymme för komplementbyggnad som exempelvis förråd,

avfallshantering och cykelförråd. Syftet är även att säkerställa ett skyddsavstånd för bebyggelsen från pumpstationen.

### Utnyttjandegrad

e<sub>1</sub> 0,0 - Största byggnadsarea är angivet värde i m<sup>2</sup> per huvudbyggnad.

Bestämmelsen gäller tillsammans med bestämmelsen e<sub>2</sub> 0,0. Bestämmelserna syftar till att huvudbyggnaden ska anpassas till omgivningen och möjliggöra för antingen ett envåningshus med ett större fotavtryck eller ett tvåvåningshus med ett mindre fotavtryck.

e<sub>2</sub> 0,0 - Största bruttoarea är angivet värde i m<sup>2</sup> per huvudbyggnad.

Bestämmelsen gäller tillsammans med bestämmelsen e<sub>1</sub> 0,0. Bestämmelserna syftar till att huvudbyggnaden ska anpassas till omgivningen och möjliggöra för antingen ett envåningshus med ett större fotavtryck eller ett tvåvåningshus med ett mindre fotavtryck.

e<sub>3</sub> - Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 55 m<sup>2</sup> per fastighet.

Syftet med bestämmelsen är att komplementbyggnader ska kunna byggas utifrån behov av t.ex. förråd och garage.

e<sub>4</sub> 0,0 - Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggrätten beroende på storlek på fastighet för att möjliggöra en flexibilitet i bostadstyp.

e<sub>5</sub> 0,0 - Största bruttoarea är angivet värde i m<sup>2</sup>.

Syftet är att begränsa byggrätten till vad som är lämpligt på platsen.

e<sub>6</sub> 0,0 - Största byggnadsarea är angivet värde i m<sup>2</sup>.

Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggrätten till vad som är lämpligt på platsen samt möjliggöra för komplementbyggnader utifrån behov av t.ex. cykelförråd.

e<sub>7</sub> 0,0 - Största byggnadsarea är angivet värde i m<sup>2</sup>. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

Syftet är att begränsa byggrätten för att passa in i befintlig miljö och inte påverka kulturmiljön negativt, men samtidigt möjliggöra för en utbyggnad av befintligt bostadshus.

e<sub>8</sub> - Största bruttoarea för bostäder är 5000 m<sup>2</sup>.

Syftet är att begränsa omfattningen av bostäder för att skapa en blandning i centrum.

e<sub>9</sub> - Största sammanlagda bruttoarea är 11 300 m<sup>2</sup>.

Syftet är att begränsa byggrätten men samtidigt möjliggöra för både centrumverksamhet, bostäder och parkering utan att begränsa exakt omfattning av varje användning.

e<sub>10</sub> - Största byggnadsarea är 45% av fastighetsarean inom egenskapsområdet för rad-, par- och kedjehus.

Syftet är att begränsa byggrätten beroende på storlek på fastighet och vilken typ av bebyggelse som byggs för att möjliggöra en flexibilitet avseende bostadstyp.

e<sub>11</sub> - Största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean inom egenskapsområdet för rad-, par- och kedjehus.

Syftet är att begränsa byggrätten beroende på storlek på fastighet och vilken typ av bebyggelse som byggs för att möjliggöra en flexibilitet avseende bostadstyp.

e<sub>12</sub> - Största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean inom egenskapsområdet för friliggande enbostadshus.

Syftet är att begränsa byggrätten beroende på storlek på fastighet och vilken typ av bebyggelse som byggs för att möjliggöra en flexibilitet avseende bostadstyp.

e<sub>13</sub> - Största byggnadsarea är 35% av fastighetsarean inom egenskapsområdet för friliggande enbostadshus.

Syftet är att begränsa byggrätten beroende på storlek på fastighet och vilken typ av bebyggelse som byggs för att möjliggöra en flexibilitet avseende bostadstyp.

e<sub>14</sub> 0,0 - Största bruttoarea är angivet värde i m<sup>2</sup>. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

Syftet är att begränsa byggrätten till vad som är lämpligt på platsen.

e<sub>15</sub> 0,0 – Största byggnadsarea för huvudbyggnader är 1750 m<sup>2</sup>.

Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggrätten till vad som är lämpligt på platsen.

e<sub>16</sub> 0,0 – Största byggnadsarea för huvudbyggnader är 1000 m<sup>2</sup>.

Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggrätten till vad som är lämpligt på platsen.

e<sub>17</sub> 0,0 – Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 400 m<sup>2</sup>.

Syftet med bestämmelsen är att komplementbyggnader ska kunna byggas utifrån behov av t.ex. förråd och miljöhus samt möjlighet att bygga carports/garage.

e<sub>18</sub> 0,0 – Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 750 m<sup>2</sup>.

Syftet med bestämmelsen är att komplementbyggnader ska kunna byggas utifrån behov av t.ex. förråd och miljöhus samt möjlighet att bygga carports/garage.

e<sub>19</sub> 0,0 – Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 650 m<sup>2</sup>.

Syftet med bestämmelsen är att komplementbyggnader ska kunna byggas utifrån behov av t.ex. förråd och miljöhus samt möjlighet att bygga carports/garage.

## Höjd på byggnadsverk

h<sub>1</sub> 0,0 - Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en byggnad med anpassad höjd sett till sin omgivning.

h<sub>2</sub> +0,0 - Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.



Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en byggnad med anpassad höjd sett till sin omgivning.

$h_3 +0,0$  - Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en byggnad med anpassad höjd sett till sin omgivning.

$h_4 +0,0$  - Högsta nockhöjd på gårdsbjälklagets ovansida är angivet värde i meter över angivet nollplan. Därutöver får marktäckningsmaterial, växter, tekniska installationer m.m. finnas samt förråd med en högsta nockhöjd på 4,5 meter. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

Syftet är att säkerställa att förutsättningarna finns för att kunna tillskapa en bostadsgård på taket av en byggnad.

$h_5$  - Högsta takfotshöjd är +51,0 meter över angivet nollplan för byggnadens långsidor. Takfotshöjden är skärningslinjen mellan fasaden och takplanet. Om takkupor, hisschakt och frontespiser totalt täcker mer än 1/3 av fasadens bredd ska istället takfotshöjden vara den högsta punkten på dessa.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en byggnad med en höjd som är anpassad sett till sin omgivning samt säkerställer det våningstal som efterfrågas. Det är viktigt att takvåningen inte uppfattas som ett helt våningsplan till och därför får inte bredden av de sammanlagda takkuporna, hisschakt och frontespiserna omfatta mer än 1/3 av fasadens bredd (avser husets långsidor). På husens kortsidor tillåts gavelspetsar.

$h_6$  - Högsta takfotshöjd är +51,5 meter över angivet nollplan för byggnadens långsidor. Takfotshöjden är skärningslinjen mellan fasaden och takplanet. Om takkupor, hisschakt och frontespiser totalt täcker mer än 1/3 av fasadens bredd ska istället takfotshöjden vara den högsta punkten på dessa.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en byggnad med en höjd som är anpassad sett till sin omgivning samt säkerställer det våningstal som efterfrågas. Det är viktigt att takvåningen inte uppfattas som ett helt våningsplan till och därför får inte bredden av de sammanlagda takkuporna, hisschakt och frontespiserna omfatta mer än 1/3 av fasadens bredd (avser husets långsidor). På husens kortsidor tillåts gavelspetsar.

$h_7$  - Högsta takfotshöjd är +52,0 meter över angivet nollplan för byggnadens långsidor. Takfotshöjden är skärningslinjen mellan fasaden och takplanet. Om takkupor, hisschakt och frontespiser totalt täcker mer än 1/3 av fasadens bredd ska istället takfotshöjden vara den högsta punkten på dessa.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en byggnad med en höjd som är anpassad sett till sin omgivning samt säkerställer det våningstal som efterfrågas. Det är viktigt att takvåningen inte uppfattas som ett helt våningsplan till och därför får inte bredden av de sammanlagda takkuporna, hisschakt och frontespiserna omfatta mer än 1/3 av fasadens bredd (avser husets långsidor). På husens kortsidor tillåts gavelspetsar.

$h_8$  - Högsta takfotshöjd är +52,5 meter över angivet nollplan för byggnadens långsidor. Takfotshöjden är skärningslinjen mellan fasaden och takplanet. Om takkupor, hisschakt och frontespiser totalt täcker mer än 1/3 av fasadens bredd ska istället takfotshöjden vara den högsta punkten på dessa.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en byggnad med en höjd som är anpassad sett till sin omgivning samt säkerställer det våningstal som efterfrågas. Det är viktigt att takvåningen inte uppfattas som ett helt våningsplan till och därför får inte bredden av de sammanlagda takkuporna, hisschakt och frontespiserna omfatta mer än 1/3 av fasadens bredd (avser husets långsidor). På husens kortsidor tillåts gavelspetsar.

$h_9$  - Högsta takfotshöjd är +55,0 meter över angivet nollplan för byggnadens långsidor. Takfotshöjden är skärningslinjen mellan fasaden och takplanet. Om takkupor, hisschakt och frontespiser totalt täcker mer än 1/3 av fasadens bredd ska istället takfotshöjden vara den högsta punkten på dessa.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en byggnad med en höjd som är anpassad sett till sin omgivning samt säkerställer det våningstal som efterfrågas. Det är viktigt att takvåningen inte uppfattas som ett helt våningsplan till och därför får inte bredden av de sammanlagda takkuporna, hisschakt och frontespiserna omfatta mer än 1/3 av fasadens bredd (avser husets långsidor). På husens kortsidor tillåts gavelspetsar.

$h_{10}$  - Högsta takfotshöjd är +55,5 meter över angivet nollplan för byggnadens långsidor. Takfotshöjden är skärningslinjen mellan fasaden och takplanet. Om takkupor, hisschakt och frontespiser totalt täcker mer än 1/3 av fasadens bredd ska istället takfotshöjden vara den högsta punkten på dessa.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en byggnad med en höjd som är anpassad sett till sin omgivning samt säkerställer det våningstal som efterfrågas. Det är viktigt att takvåningen inte uppfattas som ett helt våningsplan till och därför får inte bredden av de sammanlagda takkuporna, hisschakt och frontespiserna omfatta mer än 1/3 av fasadens bredd (avser husets långsidor). På husens kortsidor tillåts gavelspetsar.

Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 5,0 meter

Detta är en generell bestämmelse som gäller över hela planområdet. Syftet är att komplementbyggnader ska vara anpassade efter sitt ändamål och begränsa höjden till ett våningsplan.

## Takvinkel

$o_1$  0,0 - Minsta takvinkel för huvudbyggnad är angivet värde i grader.

Syftet är att anpassa ny bebyggelse till befintlig karaktär i området och möjliggöra sadeltak.

$o_2$  0,0 - Största takvinkel för huvudbyggnad är angivet värde i grader.

Syftet är att anpassa ny bebyggelse till befintlig karaktär i området och möjliggöra sadeltak.

$o_3$  0,0 – Minsta takvinkel för en huvudbyggnad med en nockhöjd över 8,5 meter är angivet värde i grader.

Syftet med bestämmelsen är att reglera att byggnader med en nockhöjd över 8,5 meter inte får byggas med platt tak medan lägre byggnader kan göra det.

### Markens anordnande och vegetation

n<sub>1</sub> - Marken får inte användas för parkering.

Syftet är att hindra att marken används för parkering.

n<sub>2</sub> - Träd får endast fällas av naturvårds- eller säkerhetsskäl. Åtgärder som kan skada träd inklusive krona och rotsystem får inte vidtas. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

Syftet med planbestämmelsen är att skydda värdefulla träd med naturvärden inom kvartersmark.

n<sub>3</sub> - Parkering ska anordnas gemensamt för radhus, med undantag för parkering för rörelsehindrade.

Syftet är att skapa gemensamma parkeringsplatser för radhus för samutnyttjande och minska antalet utfarter mot gatan.

n<sub>4</sub> - Marken får inte användas för parkering med undantag för parkering för rörelsehindrade.

Syftet är att skapa bilfria bostadsgårdar, skolgårdar samt idrottsplats men samtidigt möjliggöra för tillgänglig parkering för rörelsehindrade.

### Placering

p<sub>1</sub> - Huvudbyggnad ska placeras mellan 2 och 6 meter från fastighetsgräns mot GATA.

Syftet är att reglera så att huvudbyggnader får en enhetlig placering mot gatan och skapa plats för förgårdsmark framför byggnaden.

p<sub>2</sub> - Huvudbyggnad ska placeras i egenskapsgräns mot ö<sub>1</sub>.

Syftet är att reglera så att huvudbyggnader får en enhetlig placering mot gatan och planerad loftgång.

p<sub>3</sub> - Huvudbyggnad ska placeras mellan 2 och 4 meter från fastighetsgräns mot GATA.

Syftet är att reglera så att huvudbyggnader får en enhetlig placering mot gatan och skapa plats för förgårdsmark framför byggnaden.

p<sub>4</sub> - Huvudbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns mot GATA.

Syftet är att reglera så att huvudbyggnader inte placeras i fastighetsgräns mot gatan.

### Rivningsförbud

r<sub>1</sub> - Byggnad får inte rivas.

Syftet är att skydda särskilt värdefulla byggnaders stomme från rivning.

### Skydd av kulturvärden

q<sub>1</sub> - Byggnadens exteriör vad gäller volym, värdebärande karaktärsdrag, färgsättning och material ska bevaras.

Syftet är att tillvarata byggnadernas återstående autenticitet, integritet och arkitektoniska stil. Föreskriver att utpekade delar, egenskaper eller material hos en byggnad inte får förändras, tas bort eller att de ska underhållas på visst sätt.

### Varsamhet

k<sub>1</sub> - Byggnadens exteriör vad gäller volym, färgsättning, takutformning och material ska bibehållas.

Syftet är att värna och bibehålla byggnadernas karaktär. Bestämmelsen främjar varsam ändring och underhåll och beskriver vilka egenskaper/utformning en byggnad ska ha men kan inte föreskriva att originalmaterialet ska behållas.

k<sub>2</sub> - Byggnadens exteriör vad gäller volym, färgsättning och material ska bibehållas.

Syftet är att värna och bibehålla byggnadernas karaktär. Bestämmelsen främjar varsam ändring och underhåll och beskriver vilka egenskaper/utformning en byggnad ska ha men kan inte föreskriva att originalmaterialet ska behållas.

k<sub>3</sub> - Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning.

Syftet är att värna och bibehålla fönstrens karaktär. Bestämmelsen främjar varsam ändring och underhåll men kan inte föreskriva att originalmaterialet ska behållas.

### Utformning

f<sub>1</sub> - Endast friliggande enbostadshus

Syftet är att säkerställa enbostadshus och skapa en blandning av bostadstyper inom området.

f<sub>2</sub> - Endast radhus

Syftet är att säkerställa radhus och skapa en blandning av bostadstyper inom området.

f<sub>3</sub> - Endast flerbostadshus

Syftet är att säkerställa flerbostadshus och skapa en blandning av bostadstyper inom området samt en högre bebyggelse i centrum och vid uppsamlingsgatan.

f<sub>4</sub> - Tak ska vara sadeltak

Syftet är att ny bebyggelse ska passa in i befintlig bebyggelsekaraktär med befintliga gårdsmiljöer som har sadeltak.

f<sub>5</sub> - Byggnader ska utformas med röda träfasader

Syftet är att ny bebyggelse ska passa in i befintlig bebyggelsekaraktär med befintliga gårdsmiljöer som har röda träfasader.

f<sub>6</sub> - Endast rad-, par-, kedjehus eller friliggande enbostadshus.

Syftet är att säkerställa småhus men möjliggöra för en flexibilitet av bostadstyper och skapa en blandning inom området.

f<sub>7</sub> - Endast kedjehus eller friliggande enbostadshus.

Syftet är att säkerställa småhus men möjliggöra för en flexibilitet av bostadstyper och skapa en blandning inom området.

f<sub>8</sub> - Ovan ett takplan på 45 grader med utgångspunkt i den högsta tillåtna takfotshöjden får enbart takkupor, frontespiser, räcken, hisstoppar och tekniska installationer finnas.

Syftet är att säkerställa att det översta våningsplanet utformas som indragen våning eller inredd vind under ett sadeltak samtidigt som det tillåts vissa utstickande delar.

f<sub>9</sub> - Endast flerbostadshus eller radhus.

Syftet är att säkerställa radhus eller flerbostadshus men även möjliggöra för en flexibilitet av bostadstyper för att skapa en blandning inom området.

### Skydd mot störningar

m<sub>1</sub> - Bullervall och/eller bullerplank ska finnas till en minsta höjd om 3 meter längs användningsgräns mot B, bostäder.

Syftar till att skärma av buller från fotbollsplanerna och säkerställa en bra ljudnivå vid bostäderna.

### Stängsel, utfart och annan utgång

#### Utfartsförbud

Syftar till att skapa en trafiksäker miljö.

### Fastighetsstorlek

d<sub>1</sub> - Minsta fastighetsstorlek är 0,0

Syftet är att kunna erbjuda större småhustomter och skapa en variation i området. För gården Lottabo som är kulturhistoriskt värdefull är syftet även att hindra att fastigheten kan styckas.

### Utförande

b<sub>1</sub> - Bottenvåning ska ha en minsta rumshöjd mellan bärande bjälklag på 3,5 meter. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

Syftet är att säkerställa att bottenvåningen byggs med en rumshöjd som säkerställer att utrymmet kan omvandlas till centrumverksamhet om behovet uppstår i framtiden.

b<sub>2</sub> - Bottenvåning ska ha en minsta rumshöjd mellan bärande bjälklag på 3,5 meter.

Syftet är att säkerställa att bottenvåningen byggs med en rumshöjd som säkerställer att utrymmet kan omvandlas till centrumverksamhet om behovet uppstår i framtiden.

b<sub>3</sub> - Gårdsbjälklag ska dimensioneras så att det kan bära vikten av minst 0,5 meter jorddjup med tillhörande vegetation. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

Syftet är att säkerställa att förutsättningarna finns för att kunna tillskapa en bostadsgård på taket av en byggnad där vegetation kan finnas.

b<sub>4</sub> - Gårdsbjälklag ska dimensioneras så att det kan bära vikten av minst 0,5 meter jorddjup med tillhörande vegetation.

Syftet är att säkerställa att förutsättningarna finns för att kunna tillskapa en bostadsgård på taket av en byggnad där vegetation kan finnas.

### Byggnaders användning

s<sub>1</sub> - Centrum endast i bottenvåning.

Syftet är att styra så att centrumverksamheter kan finnas i bottenvåning men inte i övriga våningar. Bestämmelsen är i enlighet med detaljplanens syfte att möjliggöra för verksamheter och handel i Ekängen.

s<sub>2</sub> - Centrum endast i delar under +48,5 meter över angivet nollplan.

Syftet är att styra så att centrumverksamheter kan finnas i byggnadens nedersta våningsplan men inte i övriga våningar. Bestämmelsen är i enlighet med detaljplanens syfte att möjliggöra för verksamheter och handel i Ekängen.

### Ändrad lovplikt

a<sub>1</sub> - Marklov krävs även för trädfällning för träd som omfattas av egenskapsbestämmelsen n<sub>2</sub>.

Bestämmelsen syftar till att skydda de naturvärden som är knutna till de träd inom planområdet som regleras med bestämmelsen n<sub>2</sub> i plankartan. Det krävs därför starka skäl för att få marklov med syfte att fälla träd som omfattas av den utökade lovplikten.

### Villkor för startbesked

a<sub>2</sub> – Startbesked får inte ges för byggnad förrän bullervall och/eller plank har uppförts. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

### Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom all kvartersmark.

Bestämmelsen syftar till att inom ett område av 100 meter från befintligt dike upphäva strandskyddet för att möjliggöra byggnation av bostäder och åtgärder inom området i samband med utbyggnaden av området.

# 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

Tidplan för detaljplanen

Samråd	Kvartal 3 2024
Granskning	Kvartal 2 2025
Antagande	Kvartal 4 2025
Laga kraft, tidigast	Kvartal 4 2025

### Tidplan för genomförandet

Efter det att detaljplanen vunnit laga kraft kommer allmän platsmark att projekteras och den infrastruktur som krävs för byggnation av kvartersmarken, såsom gator och ledningar att byggas ut. Byggnation inom kvartersmark kan därefter påbörjas.

Som första åtgärd kommer ett nytt dagvattenstråk att anläggas i nord-sydlig riktning genom planområdet. Stråket kommer att leda dagvatten från planområdet samt redan bebyggda delar inom Bärstadskogen till den dagvattenkanal som anlagts i söder inom detaljplan för Näsby 5:55 m.fl. (DP 1602). Kanalen leder vattnet till Roxen. När stråket är färdigt att ta emot dagvatten tas befintligt dike ur drift genom att vatten från befintliga områden leds till stråket strax söder om Hästhagsvägen. Parallellt med arbetet med dagvattenstråket påbörjas arbetet med att söderifrån förlänga den matargata som tidigare anlagts från Ekängsvägen fram till Näsbyområdet.

Matargatan som kommer att sträcka sig utmed planområdets östra gräns har funktionen att leda trafik till och från anslutande lokalgator men även i framtiden trafikförsörja den norra utbyggnadsetapp upp till Røxtuna som redovisas i den fördjupade översiktsplanen.

När anläggandet av matargata inklusive ledningar efter hand når fram till anslutande lokalgator kan arbetet med att anlägga dessa påbörjas. Arbetsordningen medför att uppförandet av bostäder först kommer att kunna påbörjas inom planområdets södra respektive västra delar.

Kommunen delar ofta upp utbyggnad av allmän plats i två etapper för att undvika att utförda anläggningar skadas i samband med bostadsproduktionen. Vad som görs inom respektive skede ser lite olika ut beroende av vad det är som ska anläggas av exempelvis gata, park, torg. Om det handlar om en lokalgata med träd så får den ofta sin slutliga beläggning inkl. träd först i etapp två.

Då planområdet rymmer många bostäder och utbyggnadstakten är beroende av efterfrågan på bostäder är det svårt att förutse när samtliga bostäder kommer att vara uppförda.

Preliminär tidplan för genomförande av detaljplanen

Projektering allmän plats	Kvartal 4 2025-kvartal 3 2026
Utbyggnad allmän plats	Kvartal 4 2026-kvartal 3 2028
Utbyggnad kvartersmark	Kvartal 2 2027- 2035
Färdigställande allmän plats	Kring 2035

## Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

### Allmän plats

Linköpings kommun är huvudman för allmänna platser (GATA, TORG, GÅNG & CYKEL, PARK, NATUR,) inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats enligt detaljplanen samt ansvarar för drift och underhåll av dessa områden.

### Kvartersmark

Planområdet omfattar kvartersmark för Bostäder, Centrum, Tekniska anläggningar, Transformatorstation, Pumpstation, Parkering, Skola, Förskola och Besöksanläggningar.

Varje fastighetsägare/ exploatör ansvarar för kvartersmarkens utbyggnad i enlighet med detaljplan och bygglov.

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för och bekostar allt ledningsarbete inom kvartersmark som ligger efter förbindelsepunkt.

Fastighetsägaren/exploatören ska anmäla till respektive huvudman om anslutning av vatten och avlopp, el, tele etc. när anslutning är aktuell.

Det kommunala fastighetsbolaget Lejonfastigheter ansvarar på uppdrag av kultur-och fritidsnämnden för uppförande av byggnader inom kvartersmark för idrott. Lejonfastigheter ansvarar för uppdrag av barn-och ungdomsnämnden för uppförande av byggnader och iordningställande av mark inom kvartersmark för förskola och skola.

Fastighetsägaren/exploatören ska inom kvartersmark iordningställa plats för utlämning av post enligt post och telestyrelsens riktlinjer.



Utrymmen för hantering av restavfall och förpackningar ska följa Tekniska Verkens anvisningar för utrymmen för bostadsnära avfallshantering.

### Ansvar teknisk försörjning

Tekniska verken är huvudman för allmänna VA-ledningar. Tekniska verken Nät AB är huvudman för allmänna elledningar. Bredband kommer att byggas ut av Utsikt Bredband AB förutsatt att intresset är tillräckligt stort.

Respektive ledningsägare för de allmänna ledningarna ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till leveranspunkten för respektive fastighet.

Tekniska verken ansvarar även för insamling av avfall. Från och med 1 januari 2027 ska hushållsnära insamling av avfall samt olika fraktioner vara infört.

### Avtal

#### *Ramavtal*

Inför start av detaljplanarbetet har ett ramavtal tecknats mellan Linköpings kommun och markägarna Stensätter Mark AB, OBOS Mark AB, Bo Klok Mark och exploatering, Tomtbolaget Ekängen Centrum AB. Ramavtalets syfte är att lägga fast förutsättningar för planläggning och exploatering samt att reglera parternas åtagande och ansvar i detaljplaneprocessen.

#### *Exploateringsavtal*

Inför granskning av detaljplanen upprättas exploateringsavtal mellan Linköpings kommun och respektive exploatör. Exploateringsavtalen ska vara undertecknade av respektive exploatör senast fem dagar innan planen tas upp för antagande. I exploateringsavtalen regleras utöver marköverlåtelse även villkor och ansvar för detaljplanens genomförande samt parternas ekonomiska åtaganden, exempelvis kostnader för planprovning, kostnad för iordningställande av allmän plats, exploateringsbidrag m.m.

Utöver kostnaden för att iordningställa allmän plats inom detaljplanens område belastas exploatörerna även med del av kostnaderna för att anlägga dels den matargata som anlagts från Ekängsvägen utmed område för detaljplan Näsby 5:55 fram till aktuellt planområde dels den dagvattenkanal som anlagts inom detaljplan Näsby 5:55. Anläggningarnas utbyggnad utgör förutsättningar för att det område som omfattas av aktuell detaljplan ska kunna exploateras.

#### *Överenskommelse om fastighetsreglering*

Genomförande av detaljplanen kommer att kräva att ett antal lantmäteriförrättningar dels för att överföra mark dels för upphävande respektive ändring av befintliga servitut och ledningsrätter dels för ändring av befintliga respektive bildande av nya gemensamhetsanläggningar. Målsättningen är att förrättningar söks först sedan frivilliga överenskommelser träffats vilka förrättningen kan baseras på.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsägare

Inom planområdet återfinns följande fastigheter och fastighetsägare:

Inom planområdet återfinns följande fastigheter och fastighetsägare varav de som markerats med \* är att hänföra till gruppen exploatörer av mark inom planområdet

<b>Fastighet</b>	<b>Fastighetsägare</b>
Stensätter 1:107	Stensätter Mark AB*
Stensätter 1:372	Stensätter 372 AB*
Stensätter 1:157	OBOS Mark AB*
Stensätter 1:312	Bo Klok Mark och exploatering AB*
Stensätter 1:371	Tomtbolaget Ekängen Centrum AB*
Stensätter 1:9	Linköpings kommun
Stensätter 1:21	Linköpings kommun
Tägneby 4:14	Magnus Metander och Madeleine Johansson
Rystads-tuna 1:2	Linköpings kommun
Stensätter 1:156	Derome Hus AB (allmän plats i syd)
Stensätter 1:169	Ulla Karlsson och Elin Claesson (torpet Lottabo)

### Fastighetsrättsliga konsekvenser och övriga förändringar

#### Fastigheten Stensätter 1:107

Den del av fastigheten som planläggs som kvartersmark föreslås enligt detaljplanen att få bebyggas med småhus samt flerbostadshus.

Markområden som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatu- och parkmarksfastighet Stensätter 1:21.

Inom det kvarter som ligger i söder utmed matargatans västra sida (delområde 5) kommer exploatören att behöva anlägga en kvartersgata mellan den del som ska bebyggas med flerbostadshus och den del som ska bebyggas med småhus. Kvartersgatan samt ytor för samlad parkering kommer förmodligen att utgöra gemensamhetsanläggningar. Hur många fastigheter som ska avstyckas och ingå som delägare i gemensamhetsanläggningarna är beroende om exploatören väljer att upplåta bostäderna med äganderätt eller bostadsrätt.

Markområden som planläggs som kvartersmark och som ska exploateras kommer att avstyckas från stamfastigheten för att bilda nya fastigheter.

Fastighetsägaren ansöker om lantmäteriförrättning dels för avstyckning av kvartersmarken i lämpligt antal fastigheter dels för bildande av de gemensamhetsanläggningar som erfordras inom respektive kvarter.

Utöver ovanstående fastighetsbildning behöver fastighetsreglering ske mellan dels Stensätter 1:107 och Stensätter 1:371 inom det södra kvarteret då fastighetsgränsen skär genom kvarteret. Planens genomförande underlättas om marken inom kvarteret hamnar i en

ägares hand. Parterna behöver innan planens antagande underteckna överenskommelse om fastighetsreglering.

### Fastigheten Stensätter 1:372

Den del av fastigheten som planläggs som kvartersmark föreslås enligt planen att uppdelas i 3 fastigheter för småhus.

Markområden som planläggs som allmän plats (lokalgata samt naturområde i norr) ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Stensätter 1:21.

Inom fastighetens södra spets behöver befintlig fastighetsgräns till Stensätter 1:312 regleras för att gränsen ska överensstämja med planens kvartersindelning. Parterna behöver innan planens antagande underteckna överenskommelse om fastighetsreglering och ansöka om lantmäteriförrättning.

### Fastigheten Stensätter 1:157

Den del av fastigheten som planläggs som kvartersmark föreslås enligt planen få bebyggas med småhus.

Markområden som planläggs som allmän plats (lokalgata samt naturmark i nord, öst och väst) ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Stensätter 1:21.

Inom områdets mitt kommer exploatören att låta anlägga en kvartersgata i öst-västlig riktning, samt samlad parkering mellan planerade radhuslängor. Kvartersgatan samt ytor för samlad parkering kommer vid upplåtelse med äganderätt förmodligen utgöra gemensamhetsanläggningar. Vid upplåtelse med bostadsrätt kommer förmodligen kvartersgata och parkeringsanläggning utgöra en del av Brf-fastigheten Hur många fastigheter som ska avstyckas och ingå som delägare i gemensamhetsanläggningarna är beroende om exploatören väljer att upplåta bostäderna med äganderätt eller bostadsrätt.

Exploatören ansöker om lantmäteriförrättning dels för uppdelning (avstyckning) av kvartersmarken i lämpligt antal fastigheter dels för bildande av de gemensamhetsanläggningar som erfordras inom respektive kvarter.

Inom området redovisar planen även en tomt för teknisk anläggning (E-tomt). I detta fall tomt för transformator. Området ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Stensätter 1:21 som sedan upplåter området till Tekniska verken Nät AB.

Den del av fastighetens västra del som planläggs som allmän plats belastas av ett vägservitut (05-RYS-612.3) till förmån för Stensätter 1:3. Den detaljplan som är under framtagande för Stensätter 1:3 visar att fastigheten kommer att angöras från norr varför befintligt servitut kan upphävas. Kommunen avser att försöka träffa överenskommelse med fastighetsägaren till Stensätter 1:3 om servitutets upphörande till grund för lantmäteriförrättning.

Fastigheten belastas även av servitut (05-RYS-612.2) avseende vattentäkt till förmån för Stensätter 1:3, 1:161, 1:162. Då servitutet spelat ut sin roll avser kommunen försöka träffa

överenskommelse med fastighetsägarna om servitutets upphörande till grund för lantmäteriförrättning.

Exploatören bekostar erforderliga lantmäteriförrättningar.

### Fastigheten Stensätter 1:312

Den del av fastigheten som planläggs som kvartersmark föreslås enligt planen få bebyggas med småhus (kedjehus och radhus) samt flerbostadshus. Inom fastigheten ligger även de befintliga bostadshusen lilla Grönhög (brukningscentrum) och stora Grönhög som ska bevaras. Byggnaderna har på grund av sitt kulturhistoriska värde genom plankartan påförts skyddsbestämmelser i form av varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud. Det gäller även det uthus som hör till lilla Grönhög. Björkallén runt lilla Grönhög omfattas av generell biotopskydd för allé. För att utföra åtgärder på träden krävs länsstyrelsens tillstånd. Införande av skyddsbestämmelser och rivningsförbud kan i vissa fall medföra att fastighetsägaren har rätt till ersättning. Ersättningsfrågan kommer att regleras i exploateringsavtal mellan fastighetsägaren och kommunen.

Markområden som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Stensätter 1:21.

För kvarteret väster om fotbollsplanen kommer exploatören att behöva anlägga en kvartersgata för angöring av planerade radhus samt en samlad parkering mot fotbollsplanen. Kvartersgatan samt ytor för samlad parkering kommer förmodligen att utgöra gemensamhetsanläggningar.

Inom området redovisar planen även en tomt för teknisk anläggning (E-tomt) I detta fall tomt för transformator. Området ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Stensätter 1:21 som sedan upplåter området till Tekniska Verken Nät AB.

Exploatören ansöker om lantmäteriförrättning dels för uppdelning (avstyckning) av kvartersmarken i lämpligt antal fastigheter dels för bildande av de gemensamhetsanläggningar som erfordras inom respektive kvarter.

För att tillkommande bostäder inte ska exponeras för buller överstigande gällande riktlinjer kommer exploatören genom exploateringsavtal förbindas att uppföra bullerplank utmed fotbollsplanens långsida. Plankartan reglerar att planket ska vara uppfört innan bygglov kan beviljas. Exploatören eller blivande gemensamhetsanläggning ansvarar för bullerplankets skötsel. Då bullerplanket står inom kommunens mark upplåter kommunen servitut som ger exploatören rätt att uppföra och bibehålla planket.

Exploatören bekostar erforderliga lantmäteriförrättningar.

Fastigheten belastas av ledningsrätt 0580K-115/02.1 till förmån för Telia (optokabel) samt ledningsrätt 0580K-47/96.1 till förmån för Tekniska Verken(starkström). Rättigheterna bedöms inte påverkas av genomförandet.

Fastigheten Stensätter 1:371 har genom officialservitut 0580K-17/08.1 givits rätt att nyttja inom fastigheten i ost-västlig riktning belägen grusväg för väganslutning av åkermarken till Stensättersvägen. Då det enligt detaljplanen inte ska vara möjligt att färdas med bil mellan

Stensätter 1:371 och Stensättersvägen behöver exploatören träffa överenskommelse med ägaren av Stensätter 1:371 om att servitutet ska upphöra samt ansöka om erforderlig lantmäteriförrättning.

Ovanstående belastningar kan utläsas av karta nedan.

### Fastigheten Stensätter 1:371

Större delen av fastigheten ingår i aktuell detaljplan. Fastighetens norra och fastighetens nordöstra del ingår inte i detaljplanen utan kommer att planläggas i ett senare skede. Skälet till att områdena inte tas med i aktuell detaljplan är främst att dagvatten från områdena ska ledas åt öster, till ledningar som anläggs först i samband med genomförande av en detaljplan som tas fram i ett senare skede.

Den del av fastigheten som planläggs som kvartersmark föreslås enligt planen få bebyggas med småhus (friliggande villor, gruppbyggda småhus, radhus), flerbostadshus, lokaler för centrumverksamhet inkl. livsmedelsbutik skola, förskola parkering, tekniska anläggningar.

För den del av fastigheten som planläggs för skola är inriktningen att området genom fastighetsreglering ska föras över till kommunens fastighet Stensätter 1:21. Villkoren för fastighetsregleringen hanteras i exploateringsavtal mellan parterna. Överenskommelse om fastighetsreglering tecknas innan detaljplanen antas. När barn-och ungdomsnämnden senare, meddelar tidpunkt för när skola ska öppnas, avstyckas en fastighet som kommunen upplåter med tomträtt till Lejonfastigheter. Efter att Lejonfastigheter erhållit nämndens beställning på skola blir det Lejonfastigheters ansvar att vidta de åtgärder som erfordras för att skolbyggnad, skolgård m.m. ska vara klara att tas i bruk vid den tidpunkt som nämnden beslutat.

För den del av fastigheten som ingår i förskoletomt inom den norra delen av planområdet är inriktningen att området genom fastighetsreglering överläts till kommunens fastighet Stensätter 1:9. Villkoren för fastighetsregleringen hanteras i exploateringsavtal mellan parterna. Överenskommelse om fastighetsreglering tecknas innan detaljplanen antas. När barn-och ungdomsnämnden senare, meddelar tidpunkt för när förskola ska öppnas, hanteras genomförandet på samma sätt som ovan anges för skola.

Markområden som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatu- och parkmarksfastighet Stensätter 1:21.

För att tillkommande småhus inom planområdets nordvästra del (tre friliggande villor) inte ska exponeras för buller överstigande gällande riktlinjer kommer exploatören genom exploateringsavtal förbindas att uppföra bullervall / plank utmed befintlig fotbollsplans västra kortsida (konstgräsplanen). Plankarten reglerar att bullervallen/planket ska vara uppfört innan startbesked kan ges. Bullervallen/planket föreslås utgöra en gemensamhetsanläggning i vilken de tre småhusfastigheterna kommer att ingå.

Inom kvarteret i väster som planeras att bebyggas med radhus kommer exploatören att låta anlägga kvartersgator för att angöra radhusen till lokalgatan samt samlad parkering mellan planerade radhuslängor. Kvartersgator samt ytor för samlad parkering kommer förmodligen att utgöra gemensamhetsanläggningar. Hur många fastigheter som ska avstyckas och ingå

som delägare i gemensamhetsanläggningarna är beroende om exploatören väljer att upplåta bostäderna med äganderätt eller bostadsrätt.

Inom fastigheten redovisar planen följande fyra tomter för tekniska anläggningar (E-tomter). I kanten av stadsdelsparken en tomt för transformator och tomt för pumpstation. Vid skolan en tomt för transformator och i kvarteret utmed matargatan söder om gc-tunneln en tomt för transformator. Områdena ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Stensätter 1:21 som sedan upplåter respektive område till Tekniska Verken Nät AB. Till grund för regleringen träffar kommunen och exploatören, innan planens antagande, överenskommelse om fastighetsreglering.

För att fastighetsgränserna ska överensstämma med planens kvartersindelning och möjliggöra ett rationellt byggande och förvaltning behöver nedanstående parter innan planens antagande underteckna följande överenskommelser om fastighetsreglering.

- Mellan exploatören och kommunen som ägare av Stensätter 1:9 träffas överenskommelse om fastighetsreglering för att föra del av Stensätter 1:371 till Stensätter 1:9 inom det område som planläggs för förskola i norr.
- Mellan exploatören och kommunen som ägare av Stensätter 1:9 träffas överenskommelse om fastighetsreglering för att reglera gränsen mellan de tre planerade småhusen i väster och den bullervall som ska ligga inom kommunens mark.
- Mellan exploatören och ägaren av Stensätter 1:107 träffas överenskommelse om fastighetsreglering för att justeras dels befintlig fastighetsgränsgräns som skär igenom de två bostadskvarteren längst i söder dels fastighetsgränsen som skär genom centrumkvarteret. (se även text under Stensätter 1:107 ovan)

Exploatören ansöker om lantmäteriförrättningar för uppdelning (avstyckning) av kvartersmarken i lämpligt antal fastigheter, genomförande av erforderliga fastighetsregleringar samt för bildande av de gemensamhetsanläggningar som erfordras inom respektive kvarter.

Den del av Stensätter 1:371 som omfattas av detaljplanen belastas av följande ledningsrätter och servitut:

Ledningsrätt 0580K-115/02.1 till förmån för Telia (optokabel). Efter kontakt med Telia har det framkommit att ledningen är avgörande för Ekängens internetförsörjning och att den inte kan avvecklas. Arbetet har påbörjats med att utreda hur ledningen kan ges en ny sträckning i den allmänna plats (gata, park, natur) som ska byggas ut. Genom att ledningen är upplåten med ledningsrätt får fastighetsägaren betala Telias kostnader för projektering och omläggning av ledningen samt erforderlig lantmäteriförrättning.

Officialservitut (0580–14/24.1) till förmån för gemensamhetsanläggningen Bärstadskogen ga:6. Anläggningen består av en dagvattenkulvert som leder dagvatten från Bärstadskogens område Björksättersvägen till det dike som sträcker sig över Stensätter 1:371 i sydlig riktning från Hästhagsvägen. Ledningen kan inte tas bort förrän det finns förutsättningar att avvatta Bärstadskogen åt syd-öst genom en ny dagvattenkulvert som ska anläggas först i samband med genomförande av en senare planetapp. Det befintliga diket som ledningen mynnar i

kommer i samband med planens genomförande att ersättas av ett nytt dagvattenstråk väster om befintligt dike. För att tills vidare lösa Bärstads kogens avvattning behöver ledningen då befintligt dike tas ur bruk vara förlängd fram till det nya dagvattenstråket. För att möjliggöra förändringen behöver fastighetsägaren träffa överenskommelse om förändrad dragning med den samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen samt ansöka om lantmäteriförrättning. Kostnaden för den temporära förlängningen av ledningen samt förrättningskostnaden betalas av fastighetsägaren.

Officialservitut (0580K-90/06.1) till förmån för av gemensamhetsanläggningen Stensätter Ga:15. Berörd del av gemensamhetsanläggningen (sektion 3) utgörs av en dagvattenkulvert som förbinder befintligt dagvattendike i nord-sydlig riktning över Stensätter 1:371 med dagvattenkulvert i Grönhagsvägen. Ledningen för dagvatten från befintliga områden i norr som är anslutna till kommunalt spill och renvatten men inte till kommunalt dagvatten.

För att detaljplanen ska kunna genomföras behöver rättigheten hanteras. Befintlig ledning behöver anslutas till det nya dagvattenstråket och sträckan mellan det nya dagvattenstråket och befintligt dagvattendike tas bort. Befintlig sträckning mellan Grönhagsvägen och läget för nytt dagvattendike kommer i konflikt med några småhus som enligt plankartan planeras inom fastighetsägarens mark. Ska byggrätterna inte påverkas behöver ledningen delvis dras om.

Vilket alternativ som ska genomföras är under utredning.

För att möjliggöra förändring behöver fastighetsägaren träffa överenskommelse om förändrad dragning med Paradishagens samfällighetsförening som förvaltar Stensätter ga:15 samt ansöka om lantmäteriförrättning. Kostnaden för erforderlig fysisk förändring av ledningen samt förrättningskostnad betalas av fastighetsägaren.

Alternativt tas dagvattenledningen (sektion 3) i Stensätter ga:15 bort och vattnet leds vidare genom den nya dagvattenstråket via ny dagvattenkanal genom dp Näsby:5:55 till Roxen.

### Fastigheten Stensätter 1:9

Större delen av fastigheten planläggs som kvartersmark för idrott och omfattar två fotbollsplaner varav den ena i konstgräs och den andra i naturgräs, omklädningsrum/klubbhus samt möjlighet att i framtid uppföra en idrottshall. Kultur- och fritidsnämnden ansvarar för verksamheten medan byggnaderna ägs av Lejonfastigheter. Inom fastighetens norra del redovisar planen kvartersmark för förskola. Marken för förskola utgörs dels av Stensätter 1:9 dels av Stensätter 1:371. Mellan kommunen som ägare av Stensätter 1:9 och ägaren av Stensätter 1:371 träffas överenskommelse om fastighetsreglering för att föra del av Stensätter 1:371 till Stensätter 1:9. Kommunen ansöker sedan om avstyckning av det område som ska utgöra mark för förskola.

Markområden som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet Stensätter 1:21 (lokalgata samt naturmark i nord och öst).

Inom området redovisar planen även en tomt för teknisk anläggning (E1) I detta fall tomt för transformator. Kommunen ansöker om fastighetsreglering för att föra området till Stensätter 1:21 varefter det upplåts till Tekniska Verken.

Den del av fastigheten som är avsatt för pumpstation - E2 kommer genom fastighetsreglering att föras till Stensätter 1:21 varefter området upplåts till Tekniska verken.

### Fastigheten Stensätter 1:21

Den del av fastigheten Stensätter 1:21 som ingår i detaljplanen planläggs som allmän plats.

Intentionen är också att fastigheten ska tillföras den mark från övriga fastigheter inom planområdet som planläggs som allmän plats. Intentionen är också att fastigheten ska tillföras den mark från övriga fastigheter inom planområdet som planläggs som kvartersmark för tekniska anläggningar – E1, E2, E3. Intentionen är vidare att fastigheten ska tillföras den mark inom fastigheten Stensätter 1:371 planläggs för Skola. Markområdet för Skola kommer sedan att styckas av till en egen fastighet.

Inom planområdets västra del utmed befintliga villor utmed Grönhögsvägen omfattas del av fastigheten Stensätter 1:21 av detaljplan DP 1324. som anger allmän plats, naturmark med enskilt huvudmannaskap. Naturmarken är genom servitut upplåtet till gemensamhetsanläggningen Stensätter ga:21. Del av området ingår i aktuell detaljplan med användningen allmän plats, natur, med kommunalt huvudmannaskap.

Kommunen avser träffa överenskommelse med den samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen om att aktuellt område inte ska ingå i gemensamhetsanläggningen utan utgöra allmän plats, natur med kommunalt huvudmannaskap. Genom ändringen övergår ansvaret för områdets skötsel till kommunen.

Kommunen ansöker om erforderlig lantmäteriförrättning för att ändra gemensamhetsanläggningens innehåll. Enligt planbeskrivningen har kommunen för avsikt att rusta upp den befintliga gångvägen som sträcker sig utmed området i nord-sydlig riktning. Efter upprustningen kommer gångvägen att bestå av en 2 meter bred gångstig i stenmjöl utan belysning.

### Fastigheten Rystads-Tuna 1:2

Den vändplan som utgör matargatans slut i norr ligger inom fastigheten Rystads-Tuna 1:2 och utgör enligt planen allmän plats.

Inom fastigheten redovisar planen även en tomt för teknisk anläggning (E-tomt), mottagningsstation för el. Kommunen upplåter mark för mottagningsstation till Tekniska Verken.

Markområden som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Stensätter 1:21.

### Fastigheten Stensätter 1:156

Den reningsdamm med omgivande parkmark som avslutar dagvattenstråket i söder ligger inom fastigheten Stensätter 1:156 och utgör enligt planen allmän plats. Kommunen avser att försöka träffa överenskommelse om fastighetsreglering med fastighetsägaren om överföring



av den mark som utgör allmän plats till kommunens fastighet Stensätter 1:21. Kommunen ansöker om och bekostar erforderlig lantmäteriförrättning.

### Fastigheten Stensätter 1:169 Lottabo (Lilla Sofielund)

Detaljplanen föreslår inga ändringar av fastighetens gränser. Detaljplanen visar att fastigheten ska angöras från ny lokalgata i öster. Gatan utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Fastigheten har tidigare angjorts från väster via en enkel grusväg som ingår i gemensamhetsanläggningen Stensätter ga:11. Vägen har anslutit fastigheten till Sandängsvägen. Genom ändringen slipper fastighetsägaren ansvar för väg och dess skötsel.

Den mark som genom servitut är upplåten till Stensätter ga:11 för att användas för väg ligger inom fastigheten Stensätter 1:21 vilken ägs av kommunen. Enligt detaljplanen ska upplåten mark användas för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. När fastigheten erhållit ny angöring från öster finns det inte längre behov av Stensätter ga:11.

Kommunen avser att försöka träffa överenskommelse med delägarna i Stensätter ga:11 om avveckling av gemensamhetsanläggningen. Kommunen ansöker om erforderlig lantmäteriförrättning.

Några av byggnaderna inom fastigheten har vid genomförd kulturmiljöutredning bedömts utgöra en särskilt värdefull bebyggelsemiljö. Byggnaderna har på grund av sitt kulturhistoriska värde genom plankartan påförts skyddsbestämmelser i form av skydd- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud.

I vissa fall kan införande av rivningsförbud medföra att fastighetsägaren har rätt till ersättning för fastighetens värdeminskning från kommunen. Se nedan under avsnitt ekonomiska frågor.

För att kompensera fastighetsägaren för den värdeminskning som införande av rivningsförbud antas medföra, i detta fall rådande möjligheten att riva aktuell byggnad och uppföra en ny (baserat på rätt att återuppföra) anger planen möjlighet till en ny byggrätt för småhus inom fastigheten. Enligt planen får fastigheten inte delas. Införande av ny byggrätt bedöms enligt kommunen medföra att ersättningsgill skada inte uppstår.

Kommunen kommer i samband med granskning av detaljplanen att utfärda ett föreläggande om att fastighetsägaren ska inkomma med eventuella ersättningsanspråk, i enlighet med 5 kap. 26 § PBL.

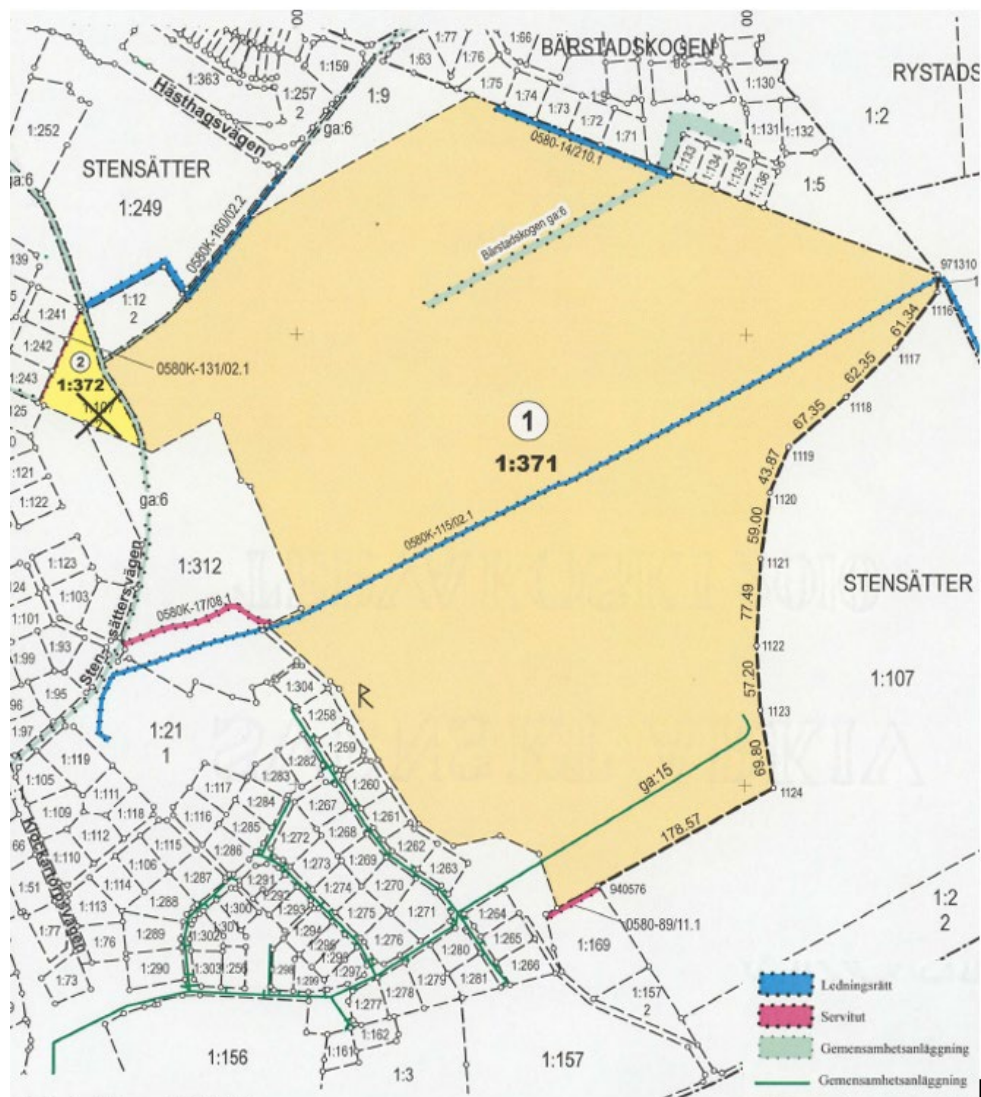
Införande av en ny byggrätt inom fastigheten kan komma att medföra att fastighetsägaren måste erlägga anläggningsavgift till Tekniska verken när förbindelsepunkt för kommunalt vatten- och avlopp (VA) är upprättad i blivande lokalgata. Om fastighetsägaren inte har för avsikt att ansluta fastigheten till kommunalt VA är det viktigt att Tekniska Verken får besked om detta, vilket leder till att förbindelsepunkt inte upprättas.

Införande av ny byggrätt torde medföra att fastigheten erhåller ett höjt taxeringsvärde till grund för beräkning av fastighetsskatt.

Kommunen avser att försöka träffa överenskommelse med fastighetsägaren om vilka planbestämmelser som ska gälla för fastigheten.

Den del av Stensätter 1:371 som omfattas av detaljplanen belastas av följande ledningsrätter och servitut:

Fastigheten Stensätter 1:107 har genom officialservitut 0580K-89/11-1 givits rätt att nyttja del av fastighetens norra del för jordbrukstransporter. Då ändamålet vid planens genomförande inte längre är aktuellt avser kommunen hjälpa till och upprätta överenskommelse med fastighetsägaren till Stensätter 1:107 om att servitutet ska upphöra samt ansöka om erforderlig lantmäteriförrättning.



*Bild 16. Ovanstående karta är hämtad ur en förrättningsakt från 2017. Kartan har medtagits för att den på ett tydligt sätt redovisar de belastningar i form av ledningsrätt, servitut, gemensambetsanläggningar som berör planområdet.*

## Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättningar för överföring av de markområden som planläggs som allmän plats till kommunens fastighet Stensätter 1:21.

Förrättningskostnaderna erläggs av kommunen men tas ut av markägarna i form av exploateringsbidrag.

Fastighetsägare / exploatörer ansöker om erforderliga fastighetsbildningsåtgärder för att bilda fastigheter inom kvartersmark i enlighet med detaljplanen samt för bildande av nödvändiga gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark. Fastighetsägare /exploatörer ansöker även om fastighetsreglering för att upphäva/ ändra servitut, ledningsrätter som belastar deras mark. Fastighetsägare/exploatörer träffar till grund för lantmäteriförrättning erforderliga överenskommelser om fastighetsreglering med andra fastighetsägare för att fastigheter ska överensstämma med detaljplanens kvartersindelning och illustrationer. Fastighetsägare / exploatörer träffar till grund för lantmäteriförrättning erforderliga överenskommelser med de gemensamhetsanläggning som behöver ändras på grund av detaljplanens genomförande. Förrättningskostnaderna bekostas av fastighetsägare / exploatör.

### Gemensamhetsanläggningar, fastighetssamverkan

Gemensamhetsanläggningar för att tillgodose gemensamma nyttor som gemensamma gårdsmiljöer, parkering, områdesgemensamma mobilitetshubbar, dagvattenhantering på kvartersmark med mera kan komma att inrättas på ytor som regleras med bestämmelsen g (markreservat för gemensamhetsanläggning). Gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas av samfällighetsföreningar.

### Servitut

Flera befintliga servitut kan behöva upphävas eller ändras i samband med att detaljplanen genomförs. Till grund för lantmäteriförrättning behöver ägaren till den fastighet som belastas av servitutet träffa överenskommelse om upphävande med ägaren till den fastighet som har förmån av servitutet. Ägare av belastande fastighet ansöker om och bekostar erforderlig lantmäteriförrättning. Ovanstående beskrivning av hur respektive fastighet påverkas av detaljplanen anger även vilka servitut som finns och hur de bör hanteras.

### Ledningsrätter

Fastigheten Stensätter 1:371 genomkorsas av ledningsrätten 0580K-115/02.1 till förmån för Telias optokabel och behöver flyttas i samband med planens genomförande. Se vidare ovanstående beskrivning av hur Stensätter 1:371 påverkas.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Kostnaderna för framtagande av detaljplanen och åtgärder inom allmän plats regleras i avtal mellan kommunen och exploatören. Exploatören belastas med andel av kostnaden för uppsamlingsgatan och kostnad för att ge dagvattenkanal och dagvattendike högre kapacitet

än vad VA-huvudmannen ansvarar för. Uppsamlingsgata och uppdimensionerad kanal/dike utgör även förutsättningar för fortsatt exploatering enligt översiktsplanen. Genom detaljplanen erhåller exploitören byggrätter på sin mark vilket höjer värdet på marken och gör planläggningen lönsam.

### Ersättning på grund av rivningsförbud och skyddsbestämmelse

Bestämmelser med syfte att säkerställa bevarande av byggnader kan i vissa fall leda till att fastighetsägaren blir berättigad till ersättning. Enligt plan- och bygglagens 14 kap 10§ har fastighetsägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Betydande torde avse en skada i storleksordningen 10–20 procent (kvalifikationsgräns), Ersättning utgår endast för den del av skadan som överstiger kvalifikationsgränsen.

Enligt plan-och bygglagens 14 kap 7§ har fastighetsägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som införande av skyddsbestämmelser medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten. Med "avsevärt försvåras" menas att marknadsvärdet skall påverkas med minst 5–10 procent, vilket då utgör kvalifikationsgränsen för att ersättning överhuvudtaget ska utgå. I fall skadan uppgår till denna nivå utgår dock ersättning för hela beloppet utan avdrag.

Plankontoret bedömer att skadorna för infört rivningsförbud och skyddsbestämmelse inte uppgår till kvalifikationsgränsen för lilla och stora Grönhög men för Lottabo om möjlighet till ny byggrätt inte införs. Avseende skyddsbestämmelse ska fastighetens värde före införandet jämföras med fastighetens värde efter införande.

Linköpings kommun kommer i samband med granskning av detaljplanen att utfärda ett föreläggande om att fastighetsägaren ska inkomma med eventuella ersättningsanspråk, i enlighet med plan- och bygglagens 5 kap. 26§.

### Kommunala investeringar och kostnader

Kommunen respektive Tekniska verken låter genom olika entreprenader utföra alla erforderliga anläggningar på allmän plats inom planområdet. Exploatörerna bekostar kommunens anläggnings- och administrationskostnader för detta genom exploateringsbidrag. Tekniska verken tar ut kostnader genom anläggnings- och anslutningsavgifter för VA, el och fjärrvärme.

### Fastighetsbildning med mera.

Kommunen bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder för att överföra den mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats till lämplig kommunal gatufastighet. Kostnaden tas genom exploateringsbidrag ut av områdets exploatörer.

Respektive fastighetsägare/exploatör bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för att genomföra detaljplanen inkl. erforderlig ändring eller upphävande av servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar.

## Ledningsåtgärder

Inom fastigheten Stensätter 1:371 har det upplåtits utrymme för privata dagvattenledningar till förmån för Bärstadsbogen ga:6 respektive Stensätter ga:15 samt utrymme för Telias optoledning. De åtgärder som behöver vidtagas på befintliga ledningar för att detaljplanen ska kunna genomföras bekostas av fastighetsägaren till Stensätter 1:371. Se vidare ovanstående beskrivning under Stensätter 1:371.

## Anslutningsavgifter

Tekniska verken kommer att ta ut anslutningsavgifter för el respektive anläggningsavgift för VA enligt gällande taxa/prislista. Utöver den anläggningsavgift för VA som exploatören erlägger till Tekniska verken, som VA-huvudman, vid upprättande av förbindelsepunkt för VA, ska exploatören även erlägga ersättning till kommunen för att täcka andel av kommunens kostnad för att dagvattenkanal och diken dimensionerats för större regn än 10-årsregn, vilket är Tekniska verkens ansvar. Ersättningens storlek och tidpunkt för erläggande kommer att regleras i exploateringsavtal.

## Bygglov och anmälan

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa. Planavgift tas ut för Stensätter 1:169 (Lottabo). För övriga delar tas ingen planavgift ut då plankostnaden regleras via avtal. Ägaren till Lottabo kommer att behöva erlägga planavgift om ägaren ansöker om bygglov för den nya byggrätt för småhus som planen medger.

## Tekniska/anläggningsfrågor

### Parkering

Inom området kommer exploatörerna att anlägga mindre gemensamma markparkeringar för boende i radhus i antal baserat på den parkeringsriktlinjer för Linköpings kommun, zon 4. För boende i flerbostadshus kommer parkeringsbehovet att täckas i parkeringshus, markparkering alternativt i underjordiska garage. Antalet platser baseras på den parkeringsnorm som gäller. Innan alla bostäder uppförts kan provisoriska lösningar på grund av tröskeeffekter behöva användas. Exempelvis att parkeringsbehov som ska täckas i parkeringshus inledningsvis sker som markparkering eller att ett parkeringshus av byggnadstekniska och ekonomiska skäl byggs färdigt trots att samtliga bostäder inte uppförts vilket leder till att utbudet av parkeringsplatser tillfälligt kan komma att överstiga det maxantal som normen anger.

## Teknisk försörjning

### Dricksvatten och spillvatten

Planområdet ingår idag inte i verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA). En utvidgning av VA-verksamhetsområdet kommer att ske inför en utbyggnad när planen har vunnit laga kraft. Tekniska verken blir då huvudman för det allmänna vatten- och avloppsnätet inom planområdet. Tekniska verken svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

### Dagvatten

Planområdet kommer att ingå i verksamhetsområde för dagvatten. Tekniska verken, som VA-huvudman, ansvarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll av erforderliga dagvattenanläggningar mellan anvisad förbindelsepunkt och Roxen som är recipient för dagvatten från området. Tekniska verken ansvarar även för bortledning av dagvatten från allmän plats.

Från förbindelsepunkt leds dagvattnet genom ett nytt dagvattenstråk via reningsdammar till dagvattenkanal inom planområde Näsby 5:55 för vidare transport till Roxen. Tekniska verken kommer att ansvara för drift och skötsel av den tekniska delen (den våta delen som krävs för att avleda ett 10-årsregn) medan kommunen ansvarar för skötsel av övriga ytor.

Fördröjning och rening av dagvatten nära källan är effektivt för att minska föroreningar och bromsa flöden vid kraftiga regn. Kommunen och va-huvudmannen har målsättningen att exploitörerna frivilligt ska åta sig att inrätta och underhålla dagvattenanläggningar innan förbindelsepunkten. Som en målsättning bör de första 10 mm (reducerad area) nederbörd fördröjas innan förbindelsepunkt.

### Fjärrvärme/fjärrkyla

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

En ny huvudledning för fjärrvärme anläggs utmed planområdets matargata. I vilken mån bebyggelsen inom andra delar av området kommer att erbjudas fjärrvärme är avhängigt av om exploitörer är intresserade av att ansluta byggnader till fjärrvärme eller inte.

### EI

Tekniska verken Nät AB är huvudman för allmänna elledningar. Sex transformatorstationer planeras inom planområdet. Längst upp i norr utmed uppsamlingsgatan planeras det för en mottagningsstation. Tekniska verken Nät AB upprättar efter avrop anslutning till respektive nybildad fastighet.

### Tele och opto

Utsikt Bredband AB lägger i samband med utbyggnad av gator ned tomrör för att de nybildade fastigheterna ska kunna erbjudas fiberanslutning.

## Avfall

Regeringen har beslutat att fastighetsnära insamling av restavfall, matavfall, och olika förpackningar ska vara infört senast 1 januari 2027. Tekniska verken kommer att ansvara för insamlingen av samtliga fraktioner. Bostäders och verksamheters avfallsutrymmen behöver utformas så att de fungerar för bostadsnära insamling. Till stöd för utformning av miljörum finns avfall Sveriges avfallshandbok. Kontakt kan även tas med Tekniska verken avdelning avfall.

Utrymmen för hantering av restavfall och förpackningar ska följa Tekniska Verkens anvisningar för utrymmen för bostadsnära avfallshantering.

## Posthantering

Anordningar för posthantering ska utformas så att de stämmer med Post- och telestyrelsens riktlinjer. För småhus gäller att postlådor ska samlas på ett ställe inom kvartersmark där lämning av post kan ske. Kravet på yta för samlade postlådor behöver beaktas vid exploatörernas markplanering.

## Tekniska utredningar

### Geoteknik

Exploatörerna har låtit utföra översiktliga geotekniska markundersökningar för marken inom planområdet. Markundersökningen redovisar översiktligt de geotekniska förutsättningarna, vilket kortfattat redogörs för under rubriken *Mark och geoteknik*.

Inom delar av planområdet kommer det att krävas större uppfyllnad av marken för att komma upp i den höjd som krävs för att avledning av dagvatten ska fungera. Stora uppfyllnader på sättningsbenägen mark kan leda till sättningar som skadar byggnader och markanläggningar. Inom områden med behov av större uppfyllnader på sättningsbenägen mark kommer kommunen inför detaljplanens granskningsskede begära in detaljerade grundundersökningar samt utlåtande från geoteknisk expertis huruvida marken, med vald grundläggning, är byggbar i direkt anslutning till att detaljplanen vinner laga kraft eller om det då finns risk för sättningar. Enligt Plan- och bygglagen kap 2 §5 ska mark, i detta avseende, vara byggbar i direkt anslutning till laga kraft för att marken ska bedömas lämplig att planlägga. Kommunen avgör om marken kan ingå i aktuell detaljplan eller om planläggning av marken ska anstå till en senare tidpunkt då eventuella sättningar tagits ut.

## Prövning enligt annan lagstiftning

Genomförande av detaljplanen kommer att kräva ett flertal lantmäteriförrättningar där prövning sker genom fastighetsbildningslagen, anläggningslagen (gemensamhetsanläggningar), ledningsrättslagen.

Inför anläggande av nya Va-anläggningar i form av öppna och slutna lösningar ska Tekniska Verken anmäla planerade åtgärder till Miljöavdelningen för bedömning enligt Miljöbalken.

Igenläggning av befintligt dike i nord-sydlig riktning utgör vattenverksamhet som enligt besked från Länsstyrelsen kan hanteras genom anmälan till Länsstyrelsen.

Inför utförande av planerade åtgärder inom områden som betecknas som biotoper med generellt eller specifikt biotopskydd ska kommunen ansöka om dispens hos länsstyrelsen som gör bedömning enligt Miljöbalken.

För nyttjande av uppschaktade schaktmassor inom området eller inom angränsade områden ska markägare /exploatörer innan åtgärd utförs anmäla till Miljökontoret för bedömning enligt Miljöbalken.



# Planeringsförutsättningar och konsekvenser

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

## Fysisk miljö

### Bebyggelse

Planområdet är till största del obebyggd åkermark idag. I den västra delen av området finns äldre befintlig bebyggelse i form av tre hela gårdsmiljöer, Lilla Grönhög, Stora Grönhög och Lottabo samt några uthus som tillhört ett boningshus norr om planområdet, Smedhemmet. Denna bebyggelse utgör tillsammans en samlad jordbruksmiljö med ganska glest utspridda byggnader, dels tre boningshus och dels ett antal ekonomibygnader i olika storlekar. Byggnaderna är uppdelade i olika gårdsmiljöer med tillhörande trädgårdar/gårdsmiljöer. Närmast denna löst sammanhållna jordbruksmiljö finns i väster, utanför planområdet, modern villabebyggelse och i öster ängs- och jordbruksmark, inom planområdet.

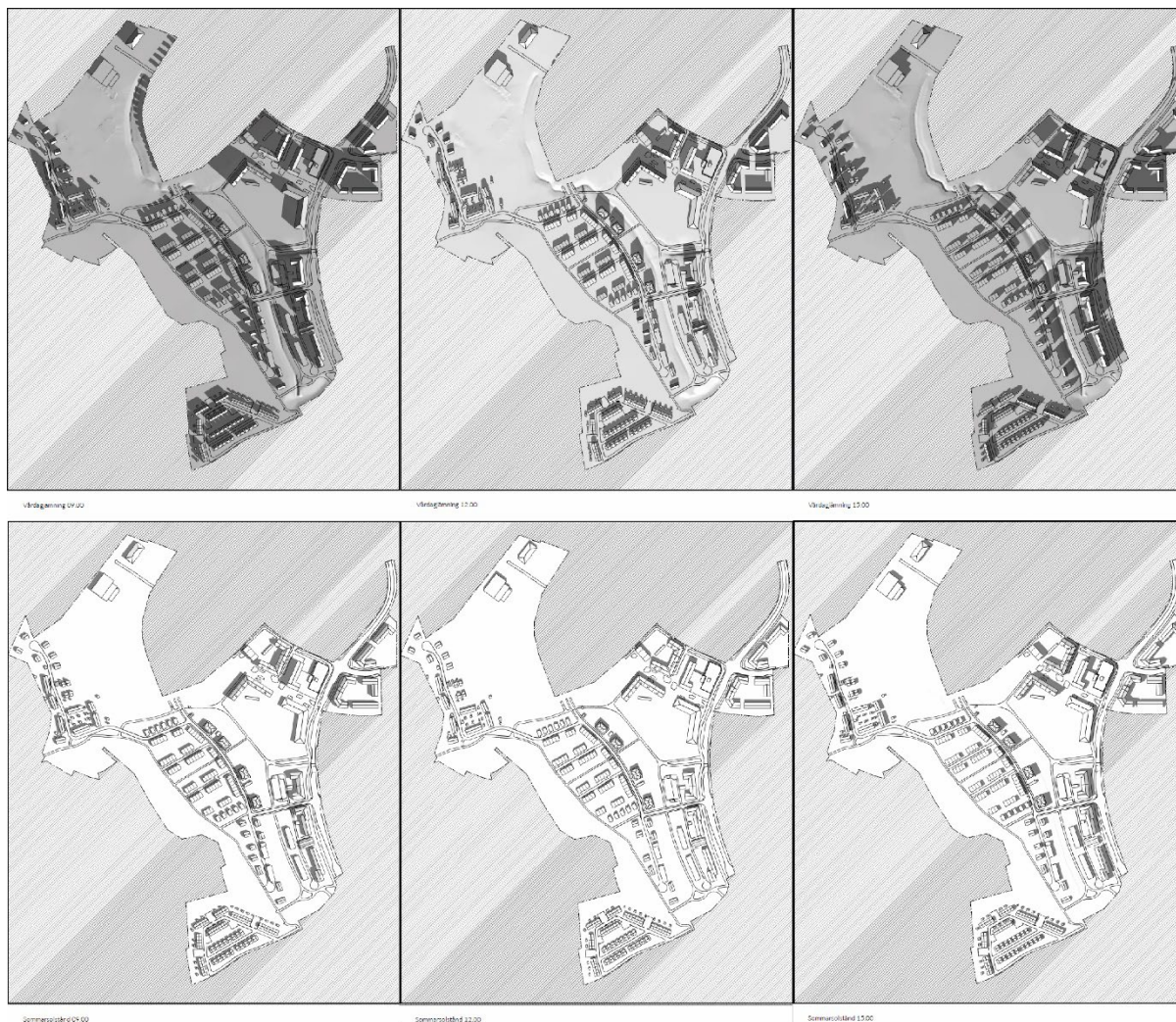
Omgivningarna runt planområdet i sin helhet utgörs i väster och norr främst av villabebyggelse och andra typer av småhus samt en skolbyggnad. I söder håller ett nytt bostadsområde på att byggas och i öster finns i dagsläget ingen bebyggelse.

Samtliga tre gårdsmiljöer avses att bevaras. De har alla en småskalig karaktär och anknyter till den agrara miljön som tidigare var karaktäristiskt för området. Gårdsmiljöerna är traditionella i sitt uttryck, typiska äldre boningshus med fasad av röd träpanel och sadeltak med röda pannor. Bostadshusen är inte alltid så varsamt hanterade men det som ger mycket av karaktären är de sammanhållna gårdsmiljöerna med bostadshus, uthus och växtlighet i ett sammanhang. Det är därför viktigt att värna själva gårdsmiljöerna, med både boningshus och tillhörande uthus, för att man ska förstå bebyggelsens i sitt sammanhang. En del av uthusen/ekonomibygnaderna kommer därför att bevaras men vissa ekonomibygnader, till exempel större hallar och lador, kommer inte att vara kvar utan ge plats för ny bostadsbebyggelse. Se vidare under avsnitt *Planeringsförutsättningar- Kulturmiljö* för beskrivning av befintliga byggnader inom planområdet och planförslagets konsekvenser för dem.

Konsekvenser för områdets helhet vid genomförande är att en öppen åkermark kommer att bli bebyggd med byggnader i 1–5 våningar. Detta kommer att ändra områdets karaktär och göra det till en bebyggd del av Ekängen. Det nya området kommer att skilja sig från det befintliga Ekängen på så sätt att bebyggelsen kommer att vara högre än dagens en- till två våningar och att ett centrum, parkområden och torg kommer att tillkomma som inte finns i Ekängen idag.

### Solljus

Cream arkitekter har tagit fram en solljusstudie (2024-09-03) för planområdet för att visa solljusförhållandena för planförslaget under vårdagjämning (20 mars) och sommarsolstånd (20 juni). Solljusstudien visar på att solförhållandena varierar inom området och att vissa bostadsgårdar vid flerbostadshusen blir mer skuggade. Konsekvenser bedöms som godtagbara inom området och ingen befintlig bebyggelse utanför planområdet påverkas. Bilderna nedan visar solljusförhållandena i mars och juni klockan 9, 12 och 15.



*Bild 17. Bilden visar solljusförhållandena i mars och juni klockan 9, 12 och 15.*

## Tillgänglighet

Planområdet är relativt flackt. Det bedöms möjligt att området görs tillgängligt i alla delar i enlighet med de lagkrav som finns. Allmän platsmark, så som gator, torg och platser, ska vara tillgängliga liksom all tillkommande ny bebyggelse. Lagstiftning och byggregler ska följas.

## Offentlig och kommersiell service

I planområdets närhet finns idag grundskola och fritidshem, Ekängsskolan och Bärstadskolan (F - åk 6). I Ekängen finns det fem förskolor. I närheten av skolan finns en kyrka och ett LSS-boende (boende med särskild service). I södra Ekängen finns det också en mindre obemannad matbutik.

Detaljplanen möjliggör för cirka 700 nya bostäder, vilket bidrar till ett ökat underlag för kommersiell och offentlig service i Ekängen. Inom planområdet möjliggör detaljplanen för ny centrumverksamhet, en ny skola, en ny förskola och en ny idrottsplats. Planförslagets konsekvenser för tillgången till offentlig och kommersiell service bedöms därmed vara positiv, då både kundunderlaget ökar och möjlighet för nya verksamheter och mötesplatser finns.

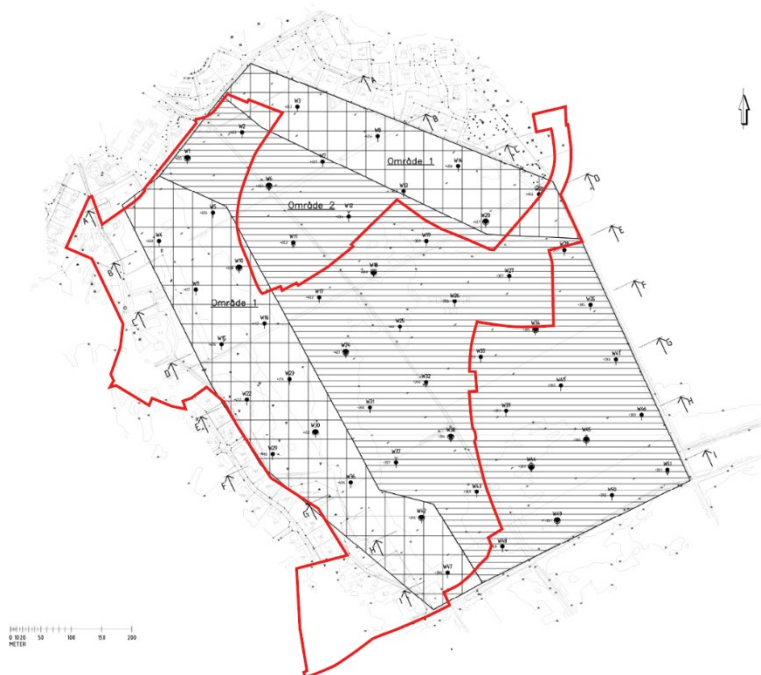
## Geoteknik

SGU:s jordartskarta (bild 18) visar att västra delen av planområdet består av sandig siltig morän (blått) och att detaljplanen tangerar ett område med sandig morän i nordöst (ljusblått). I områdets centrala och sydöstra delar består jorden av postglacial finlera (ljusgult) och i öster glacial lera (gult).



*Bild 18. Utklipp från SGU:s jordartskarta med planområdesgränsen illustrerad med röd linje.*

WSP utförde under mars 2017 en geoteknisk undersökning för ett område som täcker in största delen av planområdet. Undersökningen visade att den ytan kan delas in två olika geotekniska områden, se bild 19.



*Bild 19. Områdesindelning med avseende på geoteknik, där område 1 är skrafferat med rutmönster och område 2 med linjemönster. Planområdesgräns är illustrerad med röd linje.*

### Område 1

Området är indelat i två delar, varav den ena täcker in västra delen av planområdet, medan den andra tangerar planområdet i norr. Utredningen visar att det geotekniska området består i ytan av mulljord och/eller torrskorpelera. Mindre lermäktighet på cirka 0,5 meter kan förekomma under torrskorpeleran. Därefter följer siltig sandmorän. Viktsonderingar får stopp omkring 1-3 meter under markytan, medan slagsondering driver ner cirka 1-7 meter under markytan.

### Område 2

Område 2, i centrala och östra delen av planområdet, består i stort av torrskorpelera på lös lera vilande på morän. Torrskorpelerans mäktighet är cirka 1-1,5 meter. Därunder följer en lös lera vars mäktighet ökar mot mitten av området. Leran ökar även mot sydost. Som mest är lerans mäktighet omkring 3,5 meter. Viktsonderingar får stopp cirka 3-6 meter under markytan, medan slagsondering driver ner cirka 3-8 meter under markytan.

Ytterligare ett PM för geoteknik har tagits fram av WSP (2022) där den lösa lerans mäktighet inom geotekniskt område 2 redovisas, se bild 20.



*Bild 20. Områden med lös lera där olika färger motsvarar olika mäktigheter av lera enligt tabell till höger i bild. Planområdesgräns är illustrerad med röd linje.*

### Grundvatten/Hydrogeologi

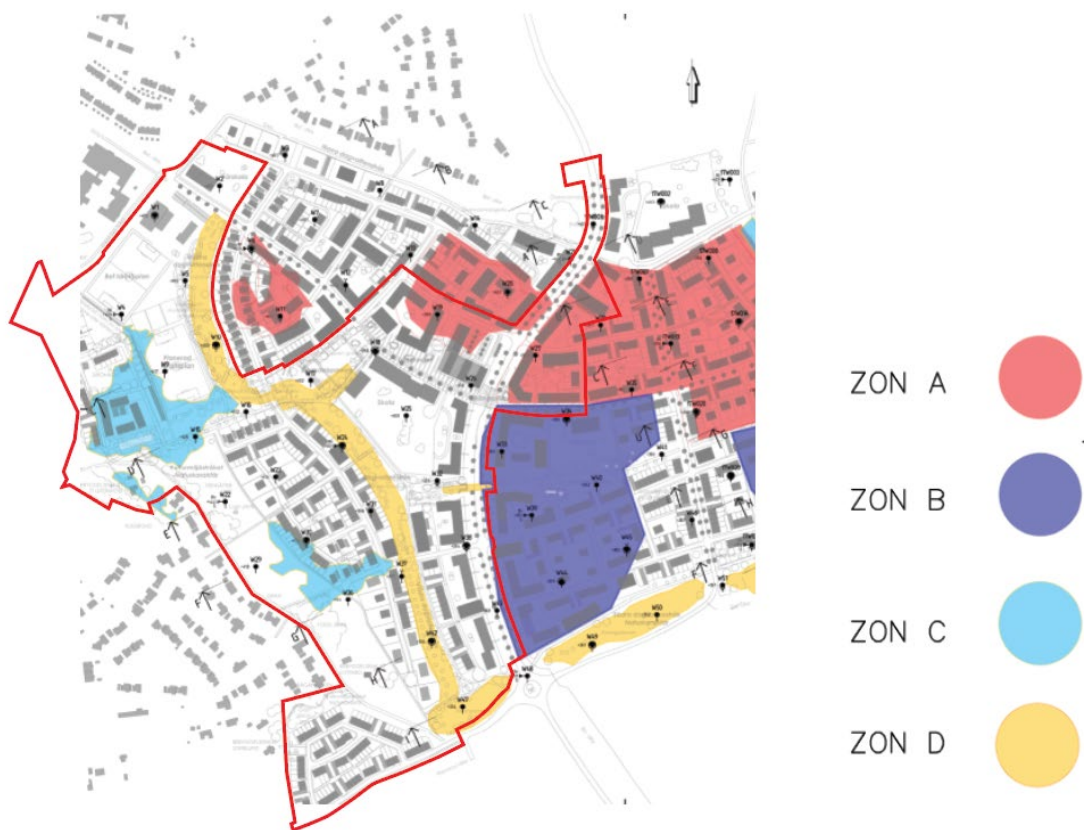
Ett antal grundvattenrör finns inom aktuellt undersökningsområde. De lodade grundvattennivåerna ligger cirka 1,5 - 3,0 meter under markytan (januari/februari 2017), vilket motsvarar en grundvattennivå mellan cirka +35 och +38. Nivån är lägre i söder. Mätningar från Tekniska Verken visar en grundvattennivå från januari 2016 på +37,7 - 38,7, vilket motsvarar en grundvattennivå cirka 1 meter under markytan i grundvattenrörens läge.

Enligt den geotekniska undersökning som genomfördes av WSP (2017) för området har marken en begränsad eller mycket begränsad infiltrationskapacitet, samtidigt som en grundvattensänkning i samband med exploatering bör undvikas så långt det går då marken är sättningsbenägen. Därför bör ytliga avledningsstråk och ytor för dagvattenhantering med växtlighet anordnas för att dagvatten ska kunna infiltrera långsamt.

### Hållfasthets- och deformationsegenskaper, sättningar och stabilitet

Leran inom geotekniskt område 2 är sättningsbenägen, där den potentiella sättningens storlek ökar ju mäktigare lerlagret är. Resultat från sättningsberäkningar visar att uppfyllnad på 1 meter kan ge upphov till sättning i storleksordningen 10–20 cm på 30 år, beroende på lermäktighet. Vid 2 meters uppfyllnad blir motsvarande sättning mellan 30–50 cm.

Området är relativt plant och totalstabiliteten bedöms vara tillfredställande. För djupare schakter och högre uppfyllnader bör stabiliteten kontrolleras.



*Bild 21. Områden som behöver schaktas eller fyllas. Zon A: områden som ska fyllas och där mäktigheten av lös lera är max 2 meter. Zon B: områden som ska fyllas och där mäktigheten av lös lera är större än 3 meter, alternativt där uppfyllnader större än 1 meter planeras. Zon C: Områden som ska schaktas och där jorden utgörs främst av morän. Zon D: områden som ska schaktas och där jorden utgörs främst av lerjordar. Planområdesgräns är illustrerad med röd linje.*

Inom planområdet finns delar som behöver fyllas upp för att kunna bebyggas. Det är främst i delar som i bild 20 benämns som zon A, där mäktigheten av lös lera är max 2 meter. För de områdena rekommenderas (WSP, 2022) förbelastning av ytor med fyllnadsjord med långa liggtider så att sättningarna hinner utvecklas innan och under byggtiden. För zon A handlar det om liggtider på minst 1 år.

Sedan den geotekniska undersökningen gjordes har det skett förprojektering av ledningsnät och gator. Av förprojekteringen kan ledningars och gators höjder avläsas och jämföras med befintliga markhöjder för att säkrare uppgifter på uppfyllnadsbehov ska erhållas. Inför granskning av detaljplanen kommer kommunen att ställa krav på markägare med stora uppfyllnadsbehov att de genom detaljerad geoteknisk undersökning visar hur planerad bebyggelse ska grundläggas och huruvida marken bedöms vara byggbar och lämplig för bebyggelse. Med byggbar menas i detta sammanhang att byggnader och ledningar kan uppföras respektive anläggas utan risk för sättningar.

Områden som behöver schaktas för att bebyggas finns i moränjordsområden i västra delen av planområdet (zon C) där radhus och lägre flerbostadshusområden planeras och i lerjordsområden centralt i området (zon D) där dagvattenstråk och dammar ska anläggas.

## Radon

Radonmätning har utförts i oktober 2017 (WSP) och visar på normal till hög radonmark för strukturplanens område. Då båda de geotekniska områdena innehåller högradonmark bör byggnader grundläggas radonsäkert.

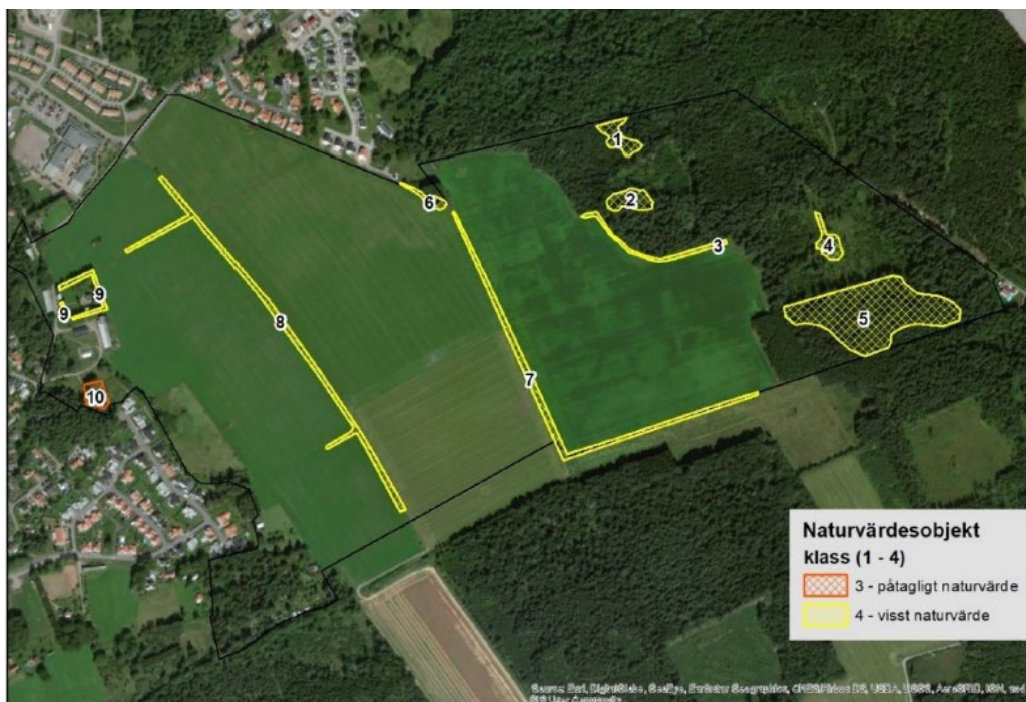
## Natur och parkmiljö

Planområdet består idag till största delen av åkermark, i den västra delen (kulturstråket) finns en hagmark och en del uppvuxna träd. De flesta träden finns utmed den befintliga gångstigen och vid bostadshusen. I naturvärdesinventeringen som tagits fram i samband med arbetet med strukturplanen, och som omfattar ett större område än detaljplanen, anges att området generellt har låga naturvärden men det finns enstaka rödlistade arter och det förekommer några fridlysta arter. Det förekommer även värdeelement i form av gamla grova och ihåliga träd. En trädinventering och vitalitetsbedömning av träden i den västra delen av planområdet har gjorts i samband med planarbetet. Kommunen har också tagit fram en plan för hur ekologisk kompensation kan ske i området.

Enligt naturvärdesinventeringen finns det naturvärdesobjekt inom planområdet i form av öppna diken, (6, 7, 8, visst naturvärde), befintliga trädrader med äldre björkar (9, visst naturvärde) och en äldre torptomt med äldre ihåliga lönnar (10, påtagligt naturvärde). Diket (8), som korsar planområdet innehåller naturvårdsarter, exempelvis sävsparv och den rödlistade fågeln buskskvätta.

De befintliga trädraderna (9), som avgränsar en tomt med befintlig bebyggelse, Lilla Grönhög, i nordvästra delen av planområdet, består av gamla träd men även med ett visst inslag av yngre träd. De äldre träden, främst björkar, uppskattas till en ålder av 100 år. Att träden står i rad och att de äldre har håligheter ligger till grund för att trädraden bedöms ha ett visst naturvärde. Träden utgör en god levnadsmiljö för flora och fauna, trots att det vid inventering inte påträffades några naturvårdsarter

I anslutning till planområdets västra ytterkant finns också en gårdsmiljö, Stora Grönhög, (10) med äldre träd. Tack vare de gamla träden, av varierade art samt grövre stamdimensioner och ihåliga stammar, har området ett påtagligt naturvärde.



Karta 3: Naturvärdesobjekt.

Bild 22. Naturvärdesobjekt (källa NVI Ekängen).

Inom planområdet finns även ett flertal naturvärdefulla företeelser såsom våtmark, rösen, murar och åkerholmar som omfattas av ett generellt biotopskydd. Dessa förekommer främst i den västra delen av planområdet, mellan befintlig åkermark och längs den befintliga bebyggelsen i Ekängens ytterkant (Se Skyddade områden/Biotoper).

Det finns också värdeelement i området i form av äldre träd och hålträd, diken och staketstolpar, även dessa i den västra delen av planområdet, som har betydelse för växt och djurlivet. Det finns också rödlistade och fridlysta arter i området så som staketflarnlav, som växer på de äldre staketstolparna som omgärdar hagmarken samt hjärtstilla och gullviva. Även fåglar är fridlysta. Kommunen har tagit fram en behovsbedömning för ekologisk kompensering som anger hur arterna kan hanteras.

Konsekvenser vid planens genomförande vad gäller naturvärdesobjekten är att diken kommer att tas bort i sin nuvarande form men ersättas av öppna dagvattenstråk och dammar som bedöms kunna ha liknande eller bättre funktion för växt- och djurliv. Träden runt torpmiljön i nordväst (9) föreslås bevaras i den utsträckning det är möjligt i och med den nya exploateringen. Träden föreslås bevaras mot norr, öst och söder, mot väster kan nya träd planteras runt den gårdsmiljö som blir något mindre än dagens. Vissa träd med värden ges också skydd i planen. Träden runt torpmiljön i västra kanten (10) ges samtliga skydd i planen.

Hagmarken inom kulturstråket bedöms kunna bevaras till stor del. Inom hagmarken inryms plats för betesmark för att kunna behålla den betesmarkskaraktär som funnits tidigare och området kan även användas för betesdjur.



När det gäller de biotopskyddade områdena ligger ett flertal av dessa inom det så kallade kulturstråket, som avses bli ett område som inte kommer att bebyggas. Det gör att värdena bedöms kunna bevaras, såväl kultur- som naturvärden, och därmed bidra till att stärka området.

När det gäller värdeelementen är det viktigt att vid nyplantering av träd plantera träd som i framtiden kommer att bli stora och därmed kan få samma funktion som dagens träd har. När det gäller de rödlistade och fridlysta arterna föreslås kompensationsåtgärder så som att flytta staketstolpar för att bevara staketflarnlav och att gräva upp bestånd av växter rödlistade/fridlysta arter och flytta dessa. Det är viktigt att det finns en medvetenhet och strategi kring hur det ska ske i samband med genomförandet av planen.

### Rekreativsvärde

Åkermarken bedöms sakna rekreativsvärde idag men den gångväg som finns i den västra delen av planområdet och som går från sydväst till nordväst bedöms ha stora värden för rekreation. Den går utmed den befintliga bebyggelsen och med hagmark och åkermarken på östra sidan och utgörs bitvis av en grusväg och bitvis av en smalare stig.

Vid planens genomförande är bedömningen att konsekvensen blir att rekreativsvärdet ökar markant. Ett område som idag varit otillgängligt (åkermark) kommer att tillgängliggöras och ett flertal gång- och cykelstråk kommer att tillskapas. Utmed de nya dagvattenstråken kommer det att finnas växtlighet av olika slag och möjlighet att stanna till på vissa platser. Vattnet i stråken/de nya dagvattendikena kommer att vara ett tillskott för såväl människor som djur. Dessutom tillkommer en stadsdelspark med möjlighet för rekreation. I den västra delen (kulturstråket) kommer hagmarken att bevaras och skötas genom att bete möjliggörs. Den gångväg som finns från sydväst till nordväst kommer att finnas kvar och göras mer etablerad för promenader i ett vackert bryn. Gångvägen har därför anpassats efter platsens förutsättningar och kommer att vara belagd med stenmjöl och utan belysning.

### Kulturmiljö

En fördjupad kulturmiljöutredning (Reuter Metelius Kulturmiljöspecialister, 2023) har genomförts med fokus på det västra området (kulturstråket) där det idag finns äldre bebyggelse i form av gårdsmiljöer som binds samman av ett gång- och vägstråk. Gårdsmiljöerna ligger i randzonen mellan den befintliga bebyggelsen och det som idag är åkermark. Det stråk som binder samman miljöerna har också en lång historia och är viktigt att bevara för kontinuitet och förståelse för platsen där siktlinjer och vyer är viktiga att värna.

Stråket har till stor del bedömts vara en mycket känslig kulturmiljö. Värdet ligger i helheten kring stråket, till viss del i byggnaderna men också i kommunikationslänken, vyerna, grönyrtorna och trädridåer som kopplar samman stråket. Den låga mänskliga skalan och det traditionella uttrycket bidrar till helheten (se bild nedan).



*Bild 23. Känslighetskarta, där lila kulör redovisar områden som bedömts som "mycket känslig kulturmiljö", ljusgrön kulör som "känslig kulturmiljö" och gula linjer markerar siktlinjer och vyer. Bild från Kulturmiljöutredningen, 2023.*

En genomgång och inventering görs i utredningen av de gårdsmiljöer som ligger utmed stråket. Torpet Lottabo är den bäst bevarade miljön, både vad gäller bebyggelse och helhet. Gårdsmiljöerna Stora och Lilla Grönhög har genomgått fler förändringar och deras stora värde är främst gårdsmiljöerna i sin helhet med boningshus och uthus/ekonomibyggnader i ett sammanhang. I norr finns gårdshus som tillhör Smedhemmet, där de äldre uthusen ingår i planområdet men inte boningshuset.



*Bild 24. Kartbild över området som utretts i kulturmiljöutredningen och där gårdsmiljöerna är markerade. 1. Smedhemmets ekonomibyggnader, 2. Lilla Grönhög, 3. Stora Grönhög och 4. Lottabo (lilla Sofielund). Bild från Kulturmiljöutredningen, 2023.*

Samtliga gårdsmiljöer bedöms vara särskilt värdefulla bebyggelsemiljöer. De enskilda byggnaderna har också värderats och bedömts utifrån plan- och bygglagens värdering om förvanskningförbud, varsamhet vid ändring och hänsyn. Generellt är det gårdsmiljöerna i sin helhet som är viktiga att värna och där spelar boningshus tillsammans med uthusen/ekonomibyggnaderna en viktig roll för förståelsen och upplevelsen av miljön. Nedan beskrivs gårdsmiljöerna och byggnadernas värdebärande karaktärsdrag samt på vilket sätt de avses bevaras, det vill säga vilka planbestämmelser byggnaderna har i planförslaget.

#### Gårdsmiljöerna i västra delen av planområdet

##### *Lottabo*

Detta är en äldre torpmiljö, det ingår en stuga samt fyra uthus, varav ett är äldre. Miljön hålls samman och avgränsas av en trädgård med buskar, blomsterrabatter och uppväxta träd. Boningshuset är troligen uppfört innan 1870. Boningshuset är en mindre låg byggnad i traditionellt utförande (ryggåsstuga), en träbyggnad med sadeltak och taktäckning av röda takpannor. Boningshuset bedöms vara särskilt värdefullt och ett av uthusen är äldre och bedöms ha ett kulturhistoriskt värde (vedbod med utedass), övriga uthus bedöms ha allmänt kulturhistoriskt värde.



*Bild 25. Bebyggelse inom gårdsmiljön Lottabo, boningshus till vänster och uthus till höger (Reuter Metelius Kulturmiljöspecialister, 2023).*

För boningshuset föreslås bestämmelsen r- byggnad får inte rivas samt q- byggnadens exteriör vad gäller volym, värdebärande karaktärsdrag, färgsättning och material ska bevaras.

Värdebärande karaktärsdrag - boningshus:

- Byggnadsvolym och ursprunglig byggnadskonstruktion.
- Lockfasader, avfärgade med röd slamfärg, fönster och dörrar i trä.
- Enkelbågar av trä med tvärgående profilerad spröjs.
- Sadeltak avtäckt med tvåkupigt lertegel

För vedboden med utedass föreslås bestämmelsen k<sub>2</sub>-Byggnadens exteriör vad gäller volym, färgsättning och material ska bibehållas samt k<sub>3</sub>-Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning.

Värdebärande karaktärsdrag – vedbod med utedass:

- Volym och ursprunglig stomme.
- Typisk enkel bod med pulpettak och kraftig brädpanel avfärgad med röd slamfärg.
- Tre enkla bräddörrar med grova snidade handtag, haspar och enkla smidda gångjärn.
- Små äldre fönster av trä med spröjs och gamla glas.

Konsekvensen av planförslaget är att Lottabo gårdsmiljö kommer att bevaras som det är men med möjlighet att bygga ett nytt bostadshus i fastighetens nordöstra del. Den omgivning som torpet är placerat i kommer även att förändras, vilket kommer att påverka till viss del. I dag är det modern villabebyggelse på torpets västra sida, i och med planförslaget kommer det också att bebyggas på den östra sidan om torpet.

### *Stora Grönhög*

Stora Grönhög består av ett torp samt tre ekonomibyggnader. Boningshuset är tillbyggt med en vinkel. Fasadmaterialiet är träpanel, taket ett sadeltak med röda takpannor. Uthusen utgörs av ett garage, en jordkällare och en bod. Samtliga hus, utom jordkällaren, är målade röda med vita knutar. På två sidor om gården står flera uppvuxna träd på rad. Den ursprungliga delen av boningshuset bedöms ha särskilt kulturhistoriskt värde och uthusen bedöms ha kulturhistoriskt värde.



*Bild 26. Boningshus inom gårdsmiljön Stora Grönhög (Reuter Metelius Kulturmiljöspecialister, 2023).*

För boningshuset föreslås bestämmelsen r- byggnad får inte rivas samt k<sub>1</sub>- byggnadens exteriör vad gäller volym, färgsättning, takutformning och material ska bibehållas.

Värdebärande karaktärsdrag - boningshus:

- Byggnadsvolym och ursprunglig stomme.
- Tegelbelagt sadeltak med murad skorsten.
- Färgsättning.

För uthusen (bod och garage) föreslås k<sub>1</sub>- byggnadens exteriör vad gäller volym, färgsättning, takutformning och material ska bibehållas samt k<sub>3</sub>- fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning. För jordkällaren föreslås k<sub>2</sub>- byggnadens exteriör vad gäller volym, färgsättning och material ska bibehållas.

Värdebärande karaktärsdrag – bod och garage:

- Byggnadsvolym och ursprunglig stomme.
- Sadeltak med korrugerad plåt.
- Äldre fönster med karm och båge av trä och svartmålade bräddörrar samt vita knutbrädor.
- Färgsättning med röd slamfärg.

Värdebärande karaktärsdrag – jordkällare:

- Byggnadsvolym och ursprunglig stomme.
- Äldre panelklädd dörr.

Konsekvensen av planförslaget är att gårdsmiljö föreslås bevaras och träden ges skydd. Byggrätt ges för att kunna utöka el bygga nytt garage samt bygga till boningshuset för att på så sätt anpassa bostaden efter dagens behov på ett bostadshus.

### *Lilla Grönhög*

Lilla Grönhög är en gårdsmiljö med boningshus och sju fristående uthus varav tre är relativt stora ladugårdslängor. Vid boningshuset, som är tillbyggt, finns tre mindre uthus (garage, brygghus och jordkällare). Det finns också en äldre ladugård med stall. I denna gårdsmiljö är det boningshuset och jordkällaren som bedömts som särskilt värdefulla (8:17 PBL). Det tre större ekonomibyggnaderna är grupperade kring ett mindre gårdsrum (tidigare svinstall,

maskinhall och höns hus/snickeri), dessa byggnader bedöms ha allmän kulturhistoriskt värde. Byggnaderna har en traditionell utformning, de flesta med träpanel med röd slamfärg, taken är sadeltak med taktäckning av plåt eller pannor. Runt gården med boningshus finns träd planterade, de flesta björkar. Träden avses bevaras i den utsträckning det är möjligt. Av gårdens byggnader föreslås boningshuset och de tre mindre uthusen i anslutning till bostaden att bevaras.



*Bild 27. Bebyggelse inom gårdsmiljön Lilla Grönhög med boningshus till vänster (Reuter Metelius Kulturmiljöspecialister, 2023).*

För boningshuset föreslås bestämmelsen r- byggnad får inte rivas samt k<sub>1</sub>- byggnadens exteriör vad gäller volym, färgsättning, takutformning och material ska bibehållas.

Värdebärande karaktärsdrag - boningshus:

- Byggnadsvolym och ursprunglig stomme,
- Tegelbelagt sadeltak med murad skorsten.
- Färgsättning.

För garaget föreslås bestämmelsen r- byggnad får inte rivas, k<sub>1</sub>- byggnadens exteriör vad gäller volym, färgsättning, takutformning och material ska bibehållas samt k<sub>3</sub>- fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning. För jordkällaren föreslås k<sub>2</sub>- byggnadens exteriör vad gäller volym, färgsättning och material ska bibehållas och för brygghuset föreslås k<sub>1</sub>- byggnadens exteriör vad gäller volym, färgsättning, takutformning och material ska bibehållas.

Värdebärande karaktärsdrag – garaget och brygghuset:

- Byggnadsvolym och ursprunglig stomme.
- Sadeltak, äldre fönster med karm och båge av trä samt svartmålade bräddörrar.
- Färgsättning med röd och svart slamfärg samt vita knutbrädor.

Värdebärande karaktärsdrag - jordkällaren:

- Byggnadsvolym och ursprunglig stomme.
- Äldre panelklädd dörr.

Konsekvensen av planförslaget är att de större ekonomibygnaderna kommer att tas bort, dock kommer den nya bebyggelsen av radhus att gruppera sig på ett liknande sätt som den

befintliga bebyggelsen runt en mindre gård. I planförslaget har det också bedömts viktigt att boningshusets trädgård/gårdsmiljö bibehålls om än med en mindre trädgård/gård. Boningshuset och något uthus föreslås kunna anpassas till dagens behov av en bostadsmiljö. Den obebyggda delen av gården föreslås bebyggas med kedjehus som i material och kulör anknyter till den befintliga bebyggelsen. Garaget som är placerat på östra sidan om vägen kommer att bevaras. Vägens sträckning kommer att justeras i söder och utmed vägens västra sida kommer flerbostadshus i två våningar att placeras. Placeringen av dessa ska knyta an till den placering som de två befintliga ekonomibyggnaderna som finns idag och ligger väster om vägen. Den nya bebyggelsen ska ansluta till befintlig genom val av fasadmaterial i trä, röd kulör och sadeltak. Det kommer att bli en förändring av gårdsmiljön då den kommer att få en ny funktion och få en tätare bebyggelse, samtidigt kommer det att finnas likheter och igenkänning vad gäller hur de nya byggnaderna placeras och grupperar sig kring ett nytt gårdsrum och utmed västra sidan av vägen.

### *Smedhemmet*

Boningshuset ligger utanför planområdet men inom planområdet finns idag fem uthus som tillhört gården. Det är en större lada, ett före detta hönshus, ett vagnslider, ett bryggshus och en jordkällare. Det är den större ladan, bryggshuset och jordkällaren som bedömts ha särskilt kulturhistoriskt värde (8:13 PBL). Byggnaderna, förutom jordkällaren, är utförda i trä, de är målade med slamfärg i röd kulör och har svarta dörrar. Takmaterialet på uthusen är idag i plåt eller taktegel.



Bild 28. Bebyggelse inom gårdsmiljön Smedhemmet med ladugård till vänster och bryggshus till höger (Reuter Metelius Kulturmiljöspecialister, 2023).

För bryggshuset föreslås bestämmelsen k<sub>1</sub>- byggnadens exteriör vad gäller volym, färgsättning, takutformning och material ska bibehållas.

Värdebärande karaktärsdrag - bryggshus:

- Byggnadsvolym och ursprunglig stomme.
- Sadeltak med tvåkupigt lertegel.
- Fasad med locklistpanel, äldre fönster med karm och båge i trä.
- Panelklädda trädörrar.
- Slamfärgsavfärgning.
- Färgsättning.

Inom fastighet Stensätter 1:157 intill gårdsmiljön Lottabo finns en troligtvis rågångsten, som är en 0,5 meter hög, flat sten. Stenen är ett värdefullt historiskt landskapselement att bevara och klassad som övrig kulturhistorisk lämning. Stenen ligger inom område som kommer att planläggas som allmän plats och bedöms därmed kunna bevaras.



*Bild 29. Bilden visar rågångsstenen inom Stensätter 1:157 (Reuter Metelius Kulturmiljöspecialister, 2023).*

Konsekvenser av planförslaget är att ett av uthusen, brygghuset, föreslås att bevaras. Det kommer att stå i ett nytt sammanhang, troligen en villatomt. Övriga byggnader föreslås rivas. Gårdsmiljön med sina uthus kommer därmed att förändras eftersom flera byggnader försvinner och brygghuset kommer i ett nytt sammanhang. Å andra sidan har förbindelsen med boningshuset redan i dag varit svag då en väg skiljer boningshuset från uthusen.

## Landskapsbild

Planområdet består idag till största del av obebyggd åkermark och utgör en värdefull landskapsbild.

Konsekvenser för områdets helhet vid genomförande är att en öppen åkermark kommer att bli bebyggd med byggnader i en till fem våningar. Detta kommer att ändra landskapsbilden från jordbrukslandskap till en bebyggd del av Ekängen.

## Arkeologi

Det finns ett flertal fornlämningar inom/i anslutning till planområdet. De flesta i den västra delen av planområdet, men även en i norr (se bild nedan). Det har tagits fram en arkeologisk förstudie (rapport 2010:64) och en arkeologisk utredning etapp 1 och 2 (rapport 2020:1) av Östergötlands museum. Den arkeologiska utredningen etapp 1 och 2 omfattar strukturplanens hela område, där det aktuella planområdet utgör en mindre del av området.

Fornlämningar inom objekt VI (se bild nedan):

I nordväst finns (nr 1 bild nedan) en torplämning, vilken finns markerad på karta från 1771. Inget är synligt ovan mark. (RAÅ Rystad 339, L2008:2903). Bedömningen som görs i utredningen (etapp 1) är att ingen vidare arkeologisk åtgärd behövs.



Inom område 2 (bild nedan) ska ett torp ha legat (Finnstorpet) som ska gå tillbaka till åtminstone 1600-tal (L2019:2028). Bedömningen som görs i utredningen (etapp 1) är att ingen vidare arkeologisk åtgärd behövs.

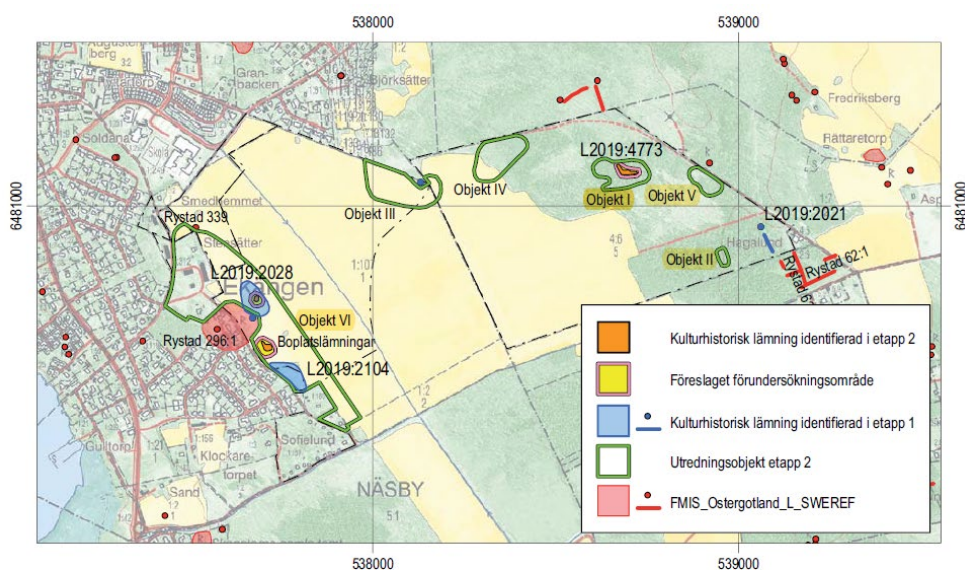
Inom området 3 och 4 (bild nedan) är en möjlig placering för boplatz då härdar påträffats, viss del av området är idag bebyggt med villabebyggelse (RAÄ Rystad 296:1, L2011:8675) Bedömningen som görs i utredningen (etapp 1) är att ingen vidare arkeologisk åtgärd behövs. I planarbetet har den hagmark där fornlämningen är placerad lämnats obebyggd och kommer inte att exploateras.

Område 5 (bild nedan) utgörs av ett boplatzområde med en ungefärlig utbredning om 35x25 meter (L2019:4775). Bedömningen som görs i utredningen (etapp 2) är att en arkeologisk förundersökning behöver tas fram innan ytan exploateras. I planarbetet har den hagmark där fornlämningen är placerad lämnats obebyggd och kommer inte att exploateras.

Område 6 (bild nedan) är en fossil åker (övergiven åker som uppvisar ålderdomliga former av åkerbruk) med röjningsrösen, i nordvästra delen finns en sentida (1940-tal) något upphöjd brukningsväg (L2019:2104). Bedömningen som görs i utredningen (etapp 1) är att ingen vidare arkeologisk åtgärd behövs. I planarbetet har den hagmark där fornlämningen är placerad lämnats obebyggd, endast en mindre gångstig planeras genom området i ett läge där det idag redan går en ledning i marken.

Fornlämningar inom objekt III (se bild nedan):

I norr finns område 7 (bild nedan) som är en torplämning som består av en husgrund (9x5 meter) (L2019:2012). I Objekt III enligt karta från den arkeologiska utredningen (etapp 2) görs bedömningen att inga ytterligare arkeologiska åtgärder är nödvändiga i samband med exploatering.



Figur 21. Den digitala fastighetskartan (64F 8d SO) med utredningsobjekten, tidigare kända (RAÄ-nr) och nyregistrerade forn- och kulturlämningar (L-nr) samt nypåträffade kulturlämningar markerade. Skala 1:15 000.

Bild 30. Kartbild som visar objekt III och VI, från arkeologisk utredning etapp 1 och 2).



*Bild 31. Kartbild visar fornlämningar inom/i anslutning till planområdet.*

De arkeologiska lämningarna i västra delen sammanfaller i stort med kulturstråk och bevarande av hagmarken som planeras och som ska lämnas obebyggt. Det innebär att flera av de arkeologiska lämningarna inte kommer att påverkas direkt, men åtgärder kommer att ske i dess närhet.

I kartan ovan är bedömningen att fornlämning numrerad med 1 och 2 komma att bli direkt berörda. Nummer 1 då en vall/plank kommer att behöva uppföras och nummer 2 av exploatering. Det planeras två stenmjölsgångar över hagmarken, den södra kommer att gå genom den fossila åkern (nummer 6) i ett läge där det idag redan ligger en nedgrävd ledning, vilket gör att området redan är påverkat. Sedan planeras en gång norr om den andra som kan komma i närheten av fornlämningarna norr om den fossila åkern. Behövliga tillstånd ska inhämtas från länsstyrelsen av markägare.

## Trafik och angöring

### Gatunät och biltrafik

Inom planområdet finns idag inga allmänna eller kommunala vägar för biltrafik. I gårdsmiljöerna i planområdets västra del finns en befintlig privat väg, Stensättersvägen. I övrigt ligger planområdet i direkt anslutning till Hästhagsvägen i nordväst, vilket är ett av de huvudsakliga stråken för biltrafik genom befintliga Ekängen. I sydväst ligger planområdet i anslutning till Sandängsvägen som leder ut mot Ekängsvägen, samt i söder mot en ny huvudgata som går genom det sedan tidigare planlagda området Näsby.

Påverkan på det befintliga vägnätet i Ekängen med anledning av planförslaget kommer att bli begränsad. Den del av Stensättersvägen som ligger inom planområdet planeras att kopplas bort från gatustrukturen i det befintliga Ekängen och fastigheterna kommer istället

att angöras från det nya området i öster. Likaså kommer det enligt förslaget inte vara möjligt att köra ut på Sandängsvägen från planområdet, utan trafiken till de bostäder som ligger närmast det sydvästra hörnet kommer liksom övriga bostäder angöra från den nya gatustrukturen i detaljplanen.

Även när det gäller anslutningen till Hästhagsvägen så kommer det inte vara möjligt att köra bil mellan nya och gamla Ekängen. Den enda trafiken till planområdet som möjliggörs från Hästhagsvägen kommer att vara trafik till och från fotbollsplanen samt den nya förskolan och idrottshallen inom planområdet. Dessa delar kommer även gå att nå från planområdets gatustruktur i öster. Resten av planområdet kommer bara vara möjligt att nå med bil från den nya vägen som ansluter från Näsby i söder.

## Gång- och cykeltrafik

Ekängen nås idag med cykel söderifrån i ett huvudcykelstråk som går parallellt med Ekängsvägen från centrala Linköping. I södra delen av tätorten Ekängen upphör huvudcykelstråket och övergår i ett nätverk av mindre stråk där cykeltrafik i huvudsak sker i blandtrafik. Inom planområdet idag finns inga utpekade cykelstråk. Dock förekommer gång- och cykeltrafik till och från Ekängsskolan längs med Stensättersvägen samt längs en mindre grusväg som går längs med planområdets västra gräns.

I och med detaljplanens genomförande kommer det att anläggas ett väl utvecklat nät av gång- och cykelvägar. Gång- och cykelvägarna kommer att ha olika dignitet beroende på hur man ska förflytta sig.

## Kollektivtrafik

Idag går det kollektivtrafik från Linköpings resecentrum till Ekängen/Roxtuna (linje 10). Det går två avgångar i timmen under vardagar och dagtid från resecentrum till Ekängen och det tar cirka 20 minuter att nå Roxtuna (ändhållplats). Närmsta hållplatserna ligger utmed Ekängsvägen, Stensättersvägen och Bryggvägen. Det är mellan cirka 400 – 1000 meter att ta sig från planområdet (beroende på var man befinner sig) och till närmsta hållplats.

I framtiden, när befolkningsunderlaget vuxit, är avsikten att kollektivtrafiken ska gå utmed planområdets huvudgata/upsamlingsgata och förbi centrumet norrut. Uppsamlingsgatan är planerad utifrån kollektivtrafikens krav och önskemål. Två hållplatser planeras på uppsamlingsgatan i höjd med centrum och torgen.

## Parkering och angöring

Inom området idag finns endast några enstaka parkeringsplatser intill befintlig gårdsbebyggelse samt några platser intill den befintliga fotbollsplanen.

För ny bebyggelse finns det goda förutsättningar att lösa parkeringar och angöring. Parkeringstalen utgår från kommunens riktlinje "Riktlinjer för parkeringsplatser" (2023). Planområdet beräknas befinna sig i läge 4 enligt riktlinjen. Varje aktör har gjort en beräkning av behovet av parkering för respektive områden enligt principen nedan:

- Parkering för villor, kan ske vid respektive bostad, med högst två platser per bostad.
- Parkering för parhus och kedjehus, kan ske vid respektive bostad eller i samlade parkeringar. Om det sker vid respektive bostad är det högst två platser per bostad och om det sker samlat högst 1,4 parkeringar per hushåll.
- Bilparkering för radhus sker i samlade parkeringar i anslutning till bostäderna, med högsta norm 1,4 parkering per hushåll. Cykelparkering sker vid respektive bostad eller samlat.
- Bilparkering för flerbostadshus sker främst i gemensamma parkeringshus som är placerade i närheten av bostäderna, med kan även ske på markparkering och i underjordiska garage. Högsta norm är 10 platser per 1000 kvm BTA. För cykel gäller 30 platser per 1000 kvm BTA.

För att påverka parkeringstalet till ett lägre parkeringstal finns möjlighet att ordna mobilitetstjänster som till exempel bil- eller lådcykelpool.

### Skola

6 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA, varav cirka 60 procent för anställda. För cykel gäller 50 platser per 1000 kvm BTA, varav cirka 5 procent för anställda.

Parkering för skolans anställda sker gemensamt/samordnat med parkeringen till idrottshallen i planområdets nordvästra del. 16 bilplatser beräknas behövas för skolans anställda och 15 platser för besökare. 227 cykelplatser beräknas behövas.

### Förskola

10,5 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA, varav cirka 25 procent för anställda. För cykel gäller 18 platser per 1000 kvm BTA, varav cirka 25 procent för anställda.

Parkering för förskolans personal och besökare sker på förskolans fastighet. 4 bilplatser beräknas behövas för skolans anställda och 12 bilplatser för besökare. 28 cykelplatser beräknas behövas.

### Idrottsplats

Parkering till idrottshallen och fotbollsplanen sker på fastigheten. Parkeringen samnyttjas med skolan och är under dagtid möjlig att nyttja för skolans anställda. 34 bilplatser beräknas behövas för skolans anställda och idrottsverksamheten. Antal cykelplatser som behövs kommer utredas vidare inför granskning.

### Handel och centrum

Parkering för handel och centrum sker dels på gata norr om Långtorget, där det också anordnas parkering för personer med rörelsehinder. Parkering till butik och centrum kommer också att finnas i parkeringshus på kvarter 13 samt i kvarter 16 om lokal byggs där. Kantstensparkering i anslutning till centrumet kan också komma att finnas men kommer att avgöras i ett senare skede.

Cirka 49 bilplatser och 37 cykelplatser beräknas behövas för handel och centrumverksamheten i ett första skede inom kvarter 13. Inom kvarter 16 bedöms cirka 5 bilplatser och 5 cykelplatser behövas. Inom detaljplanen möjliggörs även för centrumverksamhet inom kvarter 14 på längre sikt och som då bedöms behöva cirka ytterligare 32–52 bilplatser och 20–30 cykelplatser.

16 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA för mindre bilorienterad handel, varav cirka 25 procent för anställda. För cykel gäller 15 platser per 1000 kvm BTA, varav cirka 30 procent för anställda.

26 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA för bilorienterad handel, varav cirka 25 procent för anställda. För cykel gäller 10 platser per 1000 kvm BTA, varav cirka 30 procent för anställda.

## Konsekvenser

Konsekvenserna med planförslaget är att parkeringshus kommer att anläggas och fler parkeringsplatser kommer att tillskapas.

## Avfallshantering

Ingen sophantering sker för området idag. Genomförandet av detaljplanen innebär att nya sop- och miljörum krävs. Kommunens riktlinjer för avfallshantering ska följas.

I och med att olika typer av bostäder kommer att tillkomma innebär det också olika sätt att hantera avfallet. Generellt ordnas avfallshantering enligt principen att för flerbostadshus ordnas gemensam plats för avfallshantering på gårdarna, parkeringsytor eller i komplementbyggnader, för radhus ordnas också återvinningsstationer samordnat på gemensamma parkeringsytor eller i komplementbyggnader. För par-, kedjehus och friliggande enbostadshus ordnas istället avfallshantering inom respektive fastighet. För centrumverksamhet ordnas invändiga avfallsrum.

## 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.

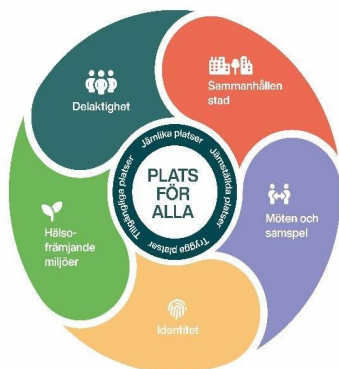


Bild 32. Bilden visar de olika aspekterna av social hållbarhet. (Linköpings kommun)

## 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.

Inom planområdet finns det platser där alla ska kunna känna sig inkluderade. Det finns ett långt torg som är uppdelat i tre olika zoner, där det ges möjlighet för både aktiviteter och vila, det finns vidare en stadsdelspark som kommer att vara tillgänglig för alla. Stråken, både dagvattenstråk, gång- och cykelvägar och kulturstråket medger förflyttelse men också möjlighet att stanna upp för möten och vila. Dessa platser är till för alla och kommer inte att utestänga någon.

## Barnperspektiv

I planarbetet har lagts stor vikt vid säkra förflyttningar för barn- och unga genom separerade cykelvägar som är avskilda från trafiken. Målpunkter för barn- och unga har studerats och tagits hänsyn till vid planering av gång- och cykelvägar, så som skola, idrottsplats och lekplats. Barn och unga ska kunna förflytta sig inom planområdet på ett säkert sätt. Också korsningar över huvudgatan ska kunna ske säkert, dels genom att det kommer att finnas en tunnel och dels signalreglerade korsningar. Gång- och cykelvägar kommer att vara belysta. Gång- och cykelvägarna har olika dignitet och därmed kommer det gå att kunna välja att förflytta sig på en gång- och cykelväg som passar ens eget sätt att röra sig. En lekplats kommer att finnas liksom en stadsdelspark. Det kommer också att planläggas för två fotbollsplaner och en idrottshall som kan passa ungas aktiviteter.

Under planarbetet har barns åsikter och perspektiv tagits in genom att planhandläggare har besökt en skola och berättat om planerna och efterfrågat idéer från eleverna. Det som framkom var att eleverna gärna såg att området fick möjlighet till lek och nöjen men också fler butiker och matställen efterfrågades.

Detaljplanen bedöms få positiva konsekvenser för barn och unga i och med att nya platser för utevistelse, rörelse och välmående och säkra gång- och cykelvägar tillskapas.

## Jämställdhet

I planläggningen av området, från strukturplanen till detaljplan, har såväl kvinnor som män deltagit som sakkunniga, planerare, markägare och konsulter, och fört in olika aspekter utifrån kön, ålder och erfarenhet. Vid utformningen av detaljplanen har ambitionen varit att skapa miljöer som tilltalar både kvinnor och män, flickor och pojkar utifrån deras olika livs- och förflyttningsmönster.

## Sammanhållen stad

Stor vikt har lagts vid planeringen av området för att få fungerande kopplingar och möjligheter att förflytta sig inom området och även knyta an till den befintliga bebyggelsen. Huvudgatan i den östra delen av planområdet kan komma att upplevas som en barriär när området också byggs ut på östra sidan men för att undvika detta är det viktigt med övergångarna, att de upplevs trygga och säkra. Det kommer därför att finnas signalreglering vid korsningarna och det kommer också att finnas en underfart så att man på ett säkert sätt kommer att kunna förflytta sig mellan den västra och den östra sidan om huvudgatan.

## 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.

I strukturen finns det gått om möjlighet att röra sig på olika sätt i området. Kopplingarna till den befintliga bebyggelsen har också varit viktigt att säkerställa så att det nya området blir en väl integrerad del i Ekängen. Stråk, gång- och cykelvägar, park- och torgmiljöer är miljöer som kommer att främja möten och samspel mellan människor som bor och vistas i Ekängen.

## Identitet

En platsidentitet eller själ påverkas alltid på ett eller annat sätt när fysiska förändringar görs, en varsamhet och medvetenhet är därför viktigt.

I västra delen av planområdet planeras för ett kulturstråk som kommer att bli en identitetsbärare då äldre bebyggelse kommer att finnas kvar liksom ett område med naturmark. Det kommer att leda tankarna tillbaka till hur området en gång varit, det vill säga en agrar miljö. Även de växtmaterial och kulörer som valts i arbetet med den allmänna platsen, så som torg och parker, har tagit utgångspunkt i Ekängen och den omgivning som funnits och finns i området.

## 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.

I arbetet med detaljplanen har en bärande idé varit att åstadkomma miljöer som främjar utevistelse, rörelser och välmående. Utmed dagvattenstråken planeras gångstråk där det

också kommer att finnas växtlighet, det kommer att finnas en staddelspark och en lekplats inom planområdet. I västra delen av planområdet planeras för ett kulturstråk som dels ger möjlighet att röra sig i en vacker natur- och kulturmiljö där äldre bebyggelse finns kvar och påminner om den verksamhet som tidigare funnits på platsen. Vidare kommer det att finnas ett torg med service och möjligheter för möten.

## 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.

I arbetet med detaljplanen har dialog förts med elever på Ekängsskolan. Under samrådet kommer möjlighet till dialog att ske genom till exempel samrådsmöte eller öppet hus där berörda bjuds in att delta och framföra synpunkter. Materialet kommer också att vara tillgängligt på kommunens websida.

## Miljö- och riskfaktorer

### Dagvatten

Som underlag för dagvattenlösningen har en dagvattenutredning (VOS, 2022) tagits fram som omfattar hela strukturplanens område (avser ett större område än planområdet) för att få fram en god helhetslösning för att kunna bedöma att området är lämpligt att bebygga med föreslagen markanvändning.

Planområdet avvattnas idag av öppna och kulverterade diken som ligger i eller i anslutning till åkermarken som leder vattnet söderut till en större anlagd kanal/dike, Näsbydiket (norr om Näsby 1:55), utanför planområdet. Kanalen leder sedan vattnet västerut till sjön Roxen. Största delen av planområdet består av lerjordar och förutsättningarna för infiltration av dagvatten är begränsade.

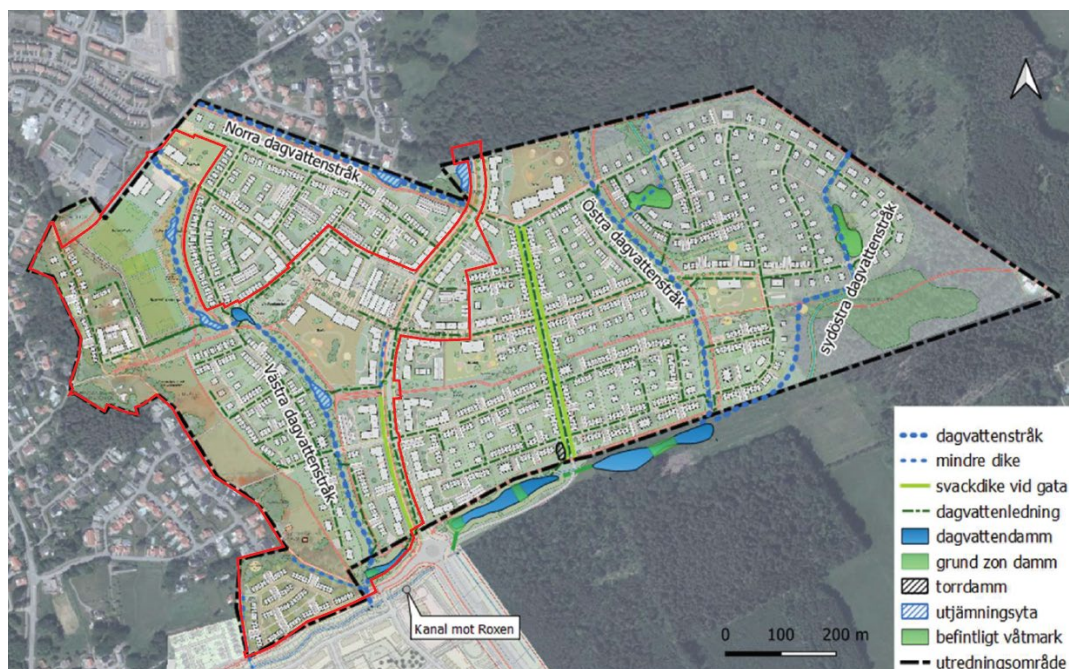
Konsekvenser av planens genomförande är att de befintliga diken kommer att tas bort och ersättas av i huvudsak öppna dagvattenstråk och dammar som leder dagvattnet genom planområdet och vidare via den befintliga kanalen/diket norr om Näsby till recipienten (Roxen, SE648779-150974). Tillsammans med VA-huvudmannen Tekniska verken har dagvattenhanteringen dimensionerats så att ett 2-årsregn ska kunna hanteras utan att vattennivån i diken överstiger anslutande ledningars hjässa. Ett 10-årsregn ska även kunna hanteras utan att diken och ledningar bräddas och ett 100-årsregn utan att hus eller andra byggnationer riskerar att skadas. Alla flöden har dimensionerats utifrån nederbörd med en klimatfaktor på 1,25.

Inom planområdet samlas dagvattnet i huvudsak i ett öppet dagvattenstråk som går genom hela planområdet från norr till söder. Större del av planområdets dagvatten ansluts till stråket längs med dess sträckning med störst volym i söder och samlas upp i en fördröjningsdamm i planområdets sydligaste del innan det släpps vidare ut i Näsbystråket på väg mot Roxen.



Dagvattenanläggningar är anmälningspliktiga och ska anmälan ska göras till tillsynsmyndigheten innan arbetet påbörjas.

Inom strukturplanens område har stor vikt lagts på att anpassa dagvattenhanteringen efter förhållandena och att ta fram en lösning som innebär att dagvattnet fördröjs och renas innan det når recipienten. Stråk och dammar kommer också att kombineras med lokala dagvattenåtgärder på kvartersmark och allmän platsmark för att bidra till att uppnå ett trögt system (fördröjning) och lokala reningseffekter.



*Bild 33. Karta som visar princip för dagvattenhantering inom hela strukturplanen. Röd linje markerar planområdets gräns. (Underlag: VOS, 2022)*

De dagvattendammar som planeras kommer att vara långgrundna med en släntlutning på 1:6. De flacka lutningarna är för att förebygga olyckor och även för att kunna sköta växtligheten på slänterna på ett bra sätt. Inga staket ska behövas runt dammarna då slänterna är flacka.

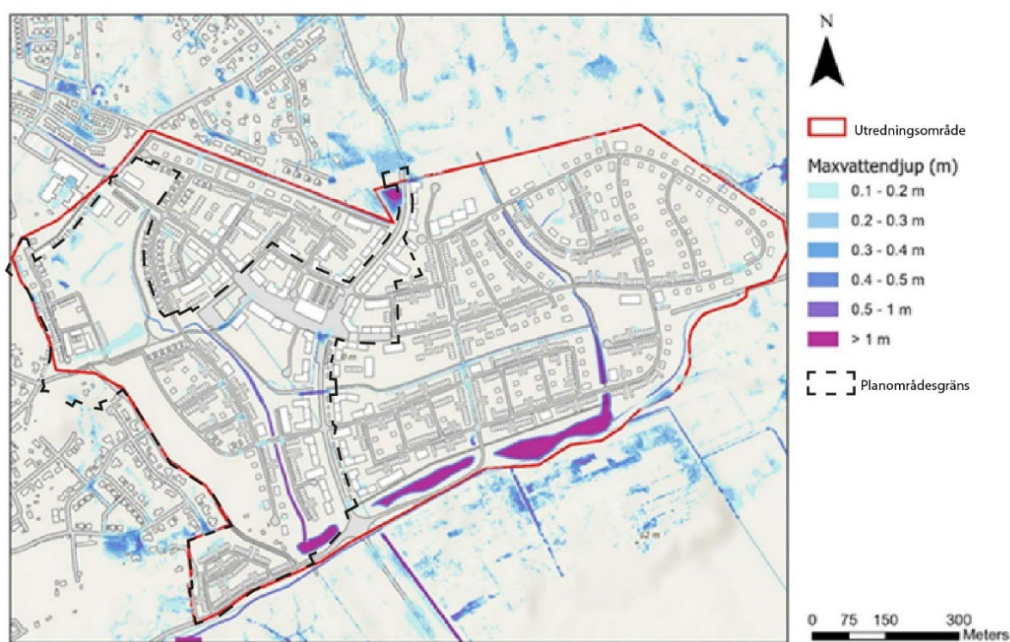
Även dagvattendikena har i de flesta fall flacka sluttningar ner mot själva diket, om 1:6, men kommer också att vara brantare, 1:3, på kortare sträckor.

## Skyfall och översvämning

I arbetet med strukturplanen (avser ett större område än planområdet) har det också gjorts en skyfallsanalys. Utifrån genomförd skyfallsanalys har inga större översvämningssituationer påträffats och översvämningssituationen bedöms generellt som hanterbar. Vid skyfall kommer dagvatten att under korta tider ansamlas som ytvatten och avrinningen får då ske via diken, gator och naturmark.

Den skyfallskontroll som tagits fram avser ett 100-års regn och har tagits fram på det förslag till höjdsättning och ledningssystem som avser hela strukturplanens område. Syftet med skyfallskontrollen är att se att byggnader och känslig infrastruktur klarar sig vid ett skyfall.

Analysen visar att skyfallsavrinningen fungerar väl även om vissa mindre översvämningsrisker konstaterats. Dessa risker har varit kända och beaktats i planarbetet och förprojekteringen och åtgärder har därför gjorts i förprojekteringen av allmän plats för att minimera risk för att vatten ansamlas. En ny skyfallsmodellering kommer att tas fram inför granskningen av detaljplanen.



Figur 15. Beräknade maximala vattendjup i samband med ett klimatanpassat 100-årsregn för framtida situation, DHI 220602

*Bild 34. Underlag från skyfallskontrollen, kontrollen som avser hela strukturplanens område enligt framtaget förslag på struktur för bebyggelse och dagvattenhantering (dagvattenstråk och dammar). Planområdet markeras med svart streckad linje.*

## Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har genomförts. Undersökningen avser det område som omfattas av strukturplanen (avser ett större område än planområdet). För nuvarande och framtida markanvändning (bostäder) anses riktvärdet för känslig markanvändning, KM, vara gällande. Resultaten från undersökning pekar på låga till inga halter föroreningar som är möjliga att upptäcka inom området som undersökts.

Det konstateras i undersökningen att halterna av bekämpningsmedel överskrids endast i ett grundvattenprov (avser hela strukturplanens område). Det aktuella överskridandet sker inom planområdet (Stensätter 1:312, område 20 enligt undersökningen). I övrigt har spår av bekämpningsmedel påträffats i jord över stora delar av området, dock i låga halter. Äldre bekämpningsmedel kan innehålla en del tungmetaller, lindan och TBT. Analysresultaten visar inte på någon förekomst av dessa vid tidigare odlingsverksamhet.

Den sammanfattande slutsatsen från undersökningen är att de miljötekniska markförhållandena ser ut att vara goda och lämpliga för den markanvändning som föreslås.

## Omgivningsbuller

Inget omgivningsbuller bedöms finnas inom planområdet idag. I den aktuella detaljplanen föreslås västra och nordöstra sidan om uppsamlingsgatan bebyggas. En trafikbullerutredning har genomförts (Akustikkonsulten i Sverige AB, 2024-06-04) för planområdet. Inom detaljplanen finns goda förutsättningar att klara riktvärden på bostadsfasad enligt SFS 2015:216. Vid mest bullerexponerade bostäder utmed huvudgatan uppgår ekvivalent ljudnivå vid fasad till 60 dBA. Planerade bostäders planlösningar behöver därför inte anpassas efter det yttre bullret från trafik. För samtliga bostäder kan även uteplats och balkong anordnas så att egen och/eller gemensam uteplats klarar riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.

På skolgård till planerad skola klaras gällande riktvärden, 50 dBA ekvivalent ljudnivå på minst 50 procent av skolgårdens yta och 55 dBA ekvivalent ljudnivå på övriga vistelseytor. Skolbyggnaden klarar även målet högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och högst 70 dBA maximal ljudnivå på skolgård.



Bild 35. Kartan visar ekvivalent ljudnivå längs uppsamlingsgatan (Akustikkonsulten, 2024).



*Bild 36. Kartan visar maximal ljudnivå längs uppsamlingsgatan (Akustikkonsulten, 2024).*

Konsekvensen av planens genomförande när planområdet blir bebyggt är att trafikmängden ökar och det finns risk för försämrad ljudmiljö på grund av trafikbuller, särskilt i anslutning till den planerade uppsamlingsgatan. För uppsamlingsgatan gatan beräknas en trafikmängd på cirka 10 000 fordon per dygn i framtiden när strukturplanens hela område är bebyggt och även området norr om strukturplanens område. Bebyggelsestrukturen och uppsamlingsgatan har därför anpassats utifrån beräknad framtida trafikmängd och riktlinjer för trafikbuller.

Något annat typ av omgivningsbuller bedöms inte uppstå av planens genomförande.

## Luftföroreningar

Inga luftföroreningar bedöms finnas inom planområdet idag. I den aktuella detaljplanen föreslås västra och nordöstra sidan om uppsamlingsgatan bebyggas.

### Luftföroreningar på grund av trafik

Konsekvensen av planens genomförande när planområdet blir bebyggt blir att trafikmängden ökar och det finns risk för försämrad luftkvalitet, särskilt i anslutning till den planerade uppsamlingsgatan. För gatan beräknas en trafikmängd på cirka 10 000 fordon per dygn i framtiden när strukturplanens hela område är bebyggt och även området norr om strukturplanens område. Bebyggelsestrukturen och uppsamlingsgatan har därför anpassats efter beräknad framtida trafikmängd så att en god luftkvalitet ska bibehållas. Den genomgående uppsamlingsgatan, där trafiken är som störst är väl tilltagen i bredd, bebyggelsen har en begränsad höjd och det kommer att finnas öppningar åt öst och väst utmed uppsamlingsgatan. Detta sammantaget gör att bedömningen är att stillastående luft kan undvikas och att luftföroreningar därmed inte ansamlas utmed gatan.

Något annat typ av luftföroreningar bedöms inte uppstå av planens genomförande.

## Pumpstationer

En annan konsekvens av planens genomförande är att det inom aktuellt planområde kommer att finnas två pumpstationer, varav en är befintlig. Pumpstationer används för att flytta avloppsvatten t ex längre sträckor eller i höjdlid. Pumpen placeras i en mindre byggnad (cirka 3x3 meter). Pumpstationer kan vid viss väderlek och vindriktning innebära lukt och ett skyddsavstånd rekommenderas därför av Tekniska verken, om cirka 50 meter. Om avståndet är kortare går det att göra åtgärder på själva pumpstationen, så som till exempel reningsfilter som tar bort lukt och förstärkt ventilation.

Inom detaljplaneområdet kommer ett nytt pumphus att anläggas i västra delen av stadsdelsparken. Bebyggelse (bostäder) kommer att placeras på närmare avstånd än 50 meter. För att minimera lukt behöver åtgärder vidtas vid pumpanläggningen så som till exempel filter och ventilation.

Vid det redan befintliga pumphuset (vid Hästhagsvägen) planeras det för en idrottshall och en förskola. Idrottshallen med kringverksamhet bedöms inte så känslig för lukt då man

endast vistas där tillfälligt. Vad gäller förskolan har hänsyn tagits till pumphuset vid val av placering av byggnadens byggrätt och parkering i planen. Även i detta fall behöver åtgärder vidtas vid pumpanläggningen så som filter och ventilation.

## Förenlighet med Miljöbalken

### Grundläggande hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Enligt PBL 2 kap. § 2 syftar lagen till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov och att marken ges en sådan användning att det medför god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 3 kap. 1–8 § Miljöbalken ska tillämpas vid planläggning.

I planarbetet har en bedömning gjorts om markens lämplighet för ändamålet med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov i enlighet med lagstiftningens intention. Bedömningen är att detaljplanen bedöms vara förenlig med 3 kap. Miljöbalken, dock föranleder det att en rad åtgärder vidtas för att marken ska betraktas som lämplig, det rör främst hantering av dagvatten, skyfall och geotekniska åtgärder.

### Jordbruksmark

Nuvarande markanvändning är i huvudsak åkermark och i mindre grad bostadsbebyggelse då det endast finns några äldre bostäder/gårdar med agrar anknytning i områdets västra del.

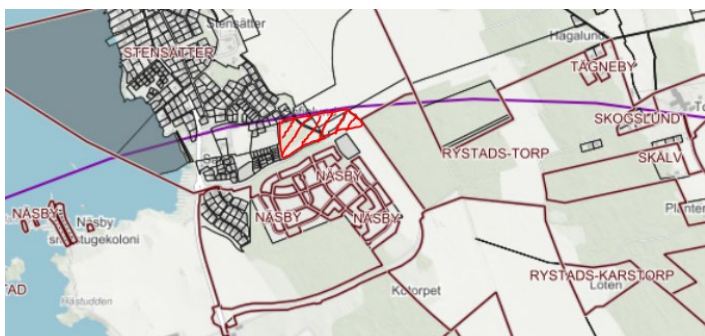
Konsekvensen av planens genomförande är att jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse, vilket innebär en förlust av odlingsbar mark. Översiktsplanen för Ekängen-Roxtona och Distrop-Gärstad (2012) ger stöd för utvecklingen av bostäder i Ekängen.

Intresseavvägningen har därmed redan gjorts i översiktsplanen då bostadsbebyggelse har bedömts som ett allmänt intresse som väger tyngre än att bevara jordbruksmarken. Planens genomförande innebär att Ekängen utvecklas till en större bostadsort och jordbruksmarken minskar.

### Riksintresse för luftfarten

Linköpings flygplats med kringanläggningar är av riksintresse för luftfart. Den södra delen av planområdet (Stensätter 1:157 m fl) ligger inom influensområde för Linköpings flygplats/SAAB:s flygfält. Den maximala höjden på föreslagen bebyggelsen i detaljplanen är lägre än den tillåtna gränsen för hinderfri höjd. Hinderfrihet för SAAB:s flygfält är +197,4 meter över havet (RH 2000) inom aktuellt område.

Att en viss del av planområdet är inom riksintresset för luftfart innebär inga konsekvenser för den planerade bebyggelsen då den planerade bebyggelsen är betydligt lägre än angivna höjden för hinderfrihet.



*Bild 37. Södra delen av planområdet (markerat i kartan ovan) är inom riksintresse för luftfart, hinderfrihet anges till +197,4 meter vilket innebär att det inte påverkar planerad bebyggelse som är betydligt lägre.*

### Riksintresse för totalförsvaret

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret. Planområdet omfattas av Malmens flottflygplats och dess säkerhet att genomföra in- och utflygningar (MSA-område). För planområdet får inte heller så kallade höga objekt uppföras (stoppområde för höga objekt)

Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset då detaljplanen inte tillåter byggnader över gränsen för höga objekt.

### 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

Den aktuella detaljplanen innebär planläggning av en del av en första etapp av ett större område som planeras innefatta totalt två etapper och fyra detaljplaner, totalt cirka 90 hektar. En struktur för helheten har tagits fram (strukturplan). I det arbetet har ett flertal övergripande utredningar och bedömningar tagits fram avseende områdets helhet. Bedömningen nedan utgår från strukturplanens helhet och de underlag som tagits fram för helheten men avser den nu aktuella detaljplanens eventuella påverkan.

### Luft

Idag är området obebyggt och någon påverkan på luftmiljön bedöms därmed inte finnas. Detaljplanens genomförande bedöms inte försämra luftmiljön i närområdet på ett sådant sätt att det skulle medföra att möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen för luft påverkas.

### Buller

Idag är området obebyggt och något omgivningsbuller bedöms därmed inte finnas. Detaljplanens genomförande bedöms inte öka bullernivåerna i närområdet på ett sådant sätt att det skulle medföra att möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen för buller påverkas.

## Vatten

Idag är området till största del åkermark och avvattnas via befintliga diken med sjön Roxen som recipient (SE648779-150974). Belastning av dagvatten kommer också från omgivande befintliga bebyggda områden norr om planområdet.

I och med att området bebyggs bedöms nuvarande belastningen från jordbruksmarken minska, som främst är kväve och fosfor. En förändrad markanvändning innebär istället en förändrad påverkan där mängden metaller ökar. När planerade dagvattenåtgärder som förutsätts vid plangenomförandet genomförs (nya dagvattenstråk och dammar samt färdigställande av Näsbydiket) bedöms påverkan begränsas så att Roxens miljökvalitetsnormer inte försämras. Bedömningen är därmed att detaljplanens genomförande inte riskerar att befintlig status MKN försämras eller äventyras, utan att en bättre status MKN kan uppnås i framtiden.

## Skyddade områden enligt 7 kap. Miljöbalken

### Biotopskydd

Inom planområdet finns idag ett flertal objekt som bedöms omfattas av det generella biotopskyddet. De utgörs av åkerholmar, en våtmark, diken, stenmurar och ett större antal odlingsrösen. Det finns även en gårdsmiljö som omgärdas av trädrader (främst äldre björkar) och som genom sin placering, i ett i övrigt öppet landskap, bedöms omfattas av det generella biotopskyddet för alléer.



*Bild 38. Karta som visar planområdet med röd gräns och objekt som omfattas av det generella biotopskyddet. Biotopskyddsobjekt som helt eller delvis påverkas av detaljplanens genomförande är inringade med vit streckad linje (Underlag Fennicus Natur AB, 2019).*

Konsekvenserna av planens genomförande innebär att en del av de objekt som omfattas av det generella biotopskyddet kommer att kunna vara kvar i sitt nuvarande skick och ursprungliga läge och planläggas för park eller natur. Dessa objekt är placerade i planområdets västra utkant och utgörs av våtmark, odlingsrösen, mindre diken och stenmurar.

Ett flertal objekt som omfattas av det generella biotopskyddet kommer dock att påverkas av planens genomförande. Det rör tre åkerholmar som kommer att påverkas helt eller delvis och tre odlingsrösen. Förändringar av åkerholmarna och rösena innebär att dispens från biotopskyddet krävs. Det kommer bedömas i senare skede i samband med ansökan om dispens från biotopskyddet vilka kompensationsåtgärder som är aktuella för att upprätthålla eller ersätta objektens naturvärden.

De befintliga diken i åkermarken kommer att tas bort och ersättas med dagvattenstråk och dammar. I och med att nya dagvattenstråk och vattenmiljöer anläggs bedöms värdena som diken idag utgör som biotop finnas kvar i området. Frågan om dispens från biotopskyddet för flytt och ersättning av diken kommer att hanteras i samband med anmälan om vattenverksamhet för igenläggning av de befintliga diken.

Området med trädrader runt gårdsmiljön i väster planläggs som kvartersmark för bostäder och förtätas. Planläggningen har anpassats så att träden ska kunna bevaras i så stor grad som möjligt. Konsekvensen kan dock bli att några träd behöver tas ner, förändring av trädraderna kan innebära att dispens från biotopskyddet krävs. Förslagsvis bör träd i allé som behöver tas ner ersättas med nya träd på samma plats för att bibehålla karaktären av trädrader som omgärdar gårdsmiljön.

## Strandskydd

### *Diken för jordbrukets ändamål*

Inom och i anslutning till planområdet finns idag diken som används för att avvattna åkermarken. Dikena bedöms ha tillkommit för jordbrukets behov vid kontroll mot äldre kartunderlag och bedöms därmed inte omfattas av strandskydd.



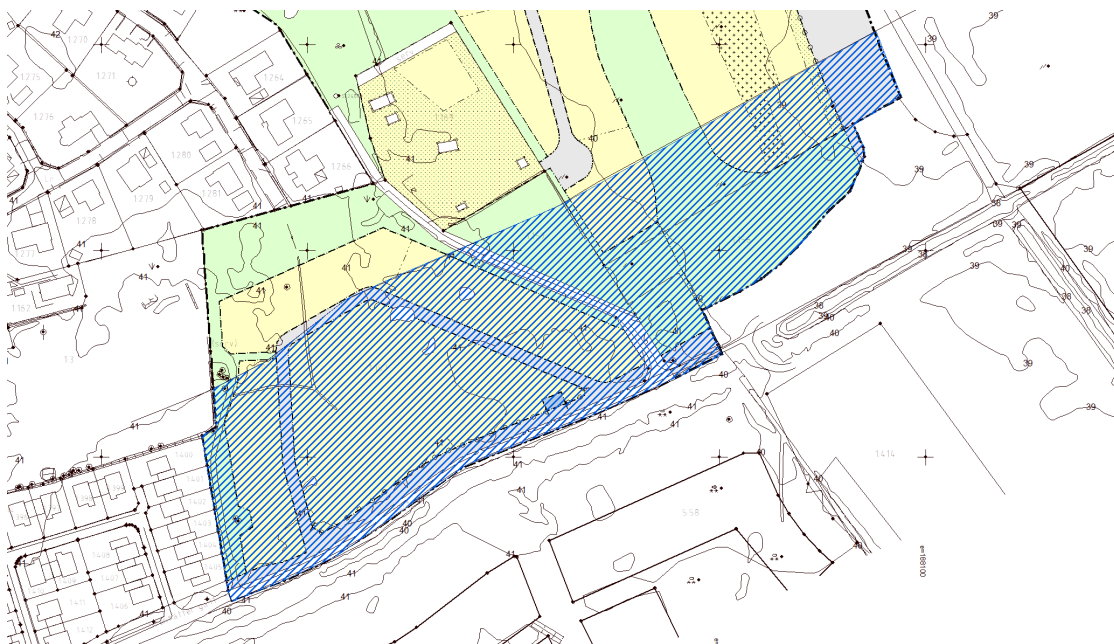


*Bild 39. Karta som visar diken inom planområdet som används för att avvatta åkermarken (Underlag Fennicus Natur AB, 2019).*

Konsekvensen av planens genomförande kommer att vara att det mindre diket i planområdets västra del förblir oförändrat, det centralt placerade diket ersätts med nya öppna dagvattenstråk och dammar (i stadsdelsparken och i södra delen av planområdet). Diket i den nordvästra delen av planområdet berörs inte vid genomförandet av denna detaljplan, mer än att korsningen med den planerade gatan behöver förses med en trumma.

#### **Näsbydiket**

Söder om planområdet ligger Näsbydiket som bedöms omfattas av strandskydd om 100 meter. Fastigheter som är berörda och som ingår i planområdet är delar av Stensätter 1:157, 1:156 och 1:107. Strandskyddet berör till en del områden som planeras för ny bebyggelse, vägar, park och teknisk försörjning.



*Bild 40. Bilden visar område för upphävande av strandskydd med skrafferat område på plankartan.*

Konsekvenser av planens genomförande är att strandskyddet behöver upphävas för område norr om Näsbydiket. Att planlägga norr om diket innebär att en idag obebyggd mark med träd/sly ianspråkats närmast diket. Dock kommer det att finnas naturmark kvar både väster, norr och öster om det område som bebyggs. De mindre grusvägar som omgärdar området kommer att finnas kvar och naturmark kommer att sparas utmed dessa vägar, vilket gör att man kommer att kunna röra sig till naturområdet norr om bostäderna. Möjlighet att röra sig utmed Näsbydiket kommer att finnas både norr och söder om diket. Fri passage för allmänheten längs dagvattendiket/kanalen bedöms inte försämrats av planområdets exploatering utan snarare förbättras då en gång- och cykelväg kommer att anläggas norr om Näsbydiket och på den södra sidan om diket kommer det att finnas en gångstig. Det kommer också att gå att nå naturområdet på fastigheten 1:157 norr om den nya planerade bostadsbebyggelsen via en väg väster och en väg öster om området samt på lokalgatan.

En naturvärdesinventering har gjorts för strukturplanens område. I den del av planområdet där strandskyddet upphävs anges att det finns växtplatser/livsmiljöer för två skyddade och rödlistade arter, hjärtstilla och gullviva. I övrigt pekar NVI:n inte ut några värden. I västra delen av området står också två äldre tallar på kvartermark som skyddas i detaljplanen.

## Tidigare kommunala ställningstaganden

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

### Översiktsplan

#### Översiktsplan för Ekängen Roxtuna och Distorp Gärstad

I översiktsplanen för Ekängen Roxtuna och Distorp Gärstad (2012) redovisas en utbyggnad söder och öster om dagens befintliga bebyggelse i Ekängen. Det nu aktuella området är i översiktsplanen redovisat dels för bostäder och dels för centrum med service, skola, kontor och handel. Planen föreslår att bostäderna byggs ut med trädgårdsstaden som förebild. Ambitionen är att skapa en variation av bostäder samtidigt som ett ökande antal boende ger underlag för handel och service samt även kollektivtrafik. En ny huvudgata ska gå igenom de nya bostadsområdena, vilken ingår i den nu aktuella detaljplanen, och de nya bostadsområdena kommer att nås söder ifrån. Utbyggnaden av bostäder ska ske etappvis.

Översiktsplanens ställningstaganden bedöms vara aktuella inom planområdet och detaljplanen förenlig med översiktsplanen.

#### Gemensam översiktsplan för Linköping och Norrköping

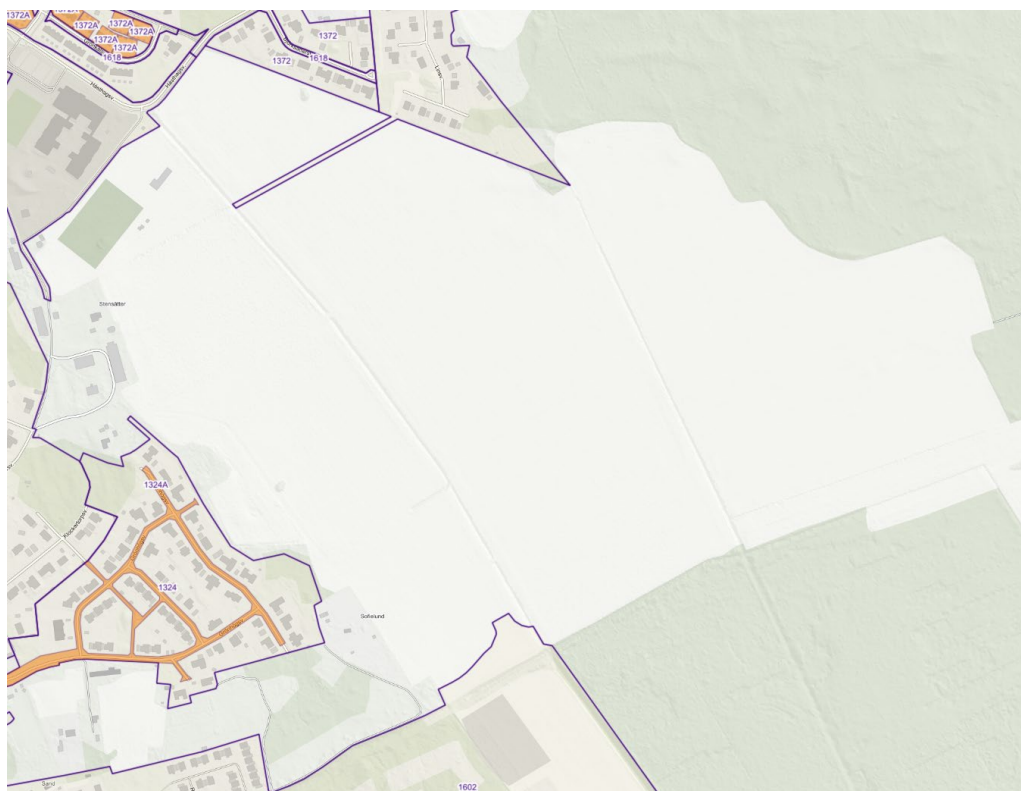
I den gemensamma översiktsplanen för Linköping och Norrköping (2010) anges övergripande principer för framtida bebyggelseutveckling, transportsystem och markanvändning i kommunerna. Genom att planera tillsammans närmar man sig visionen om en gemensam storstadsregion med två stadskärnor, vilken förutsätts ge en positiv utveckling i hela regionen.

I översiktsplanen nämns, förutom satsningen på städerna prioriteras särskilt vissa orter som bedöms ha goda förutsättningar att utvecklas till småstäder med god service, arbetstillfällen och bra transportmöjligheter för cykel och kollektivtrafik. Dessutom föreslås satsningar på orter i riktigt attraktiva lägen i städernas närhet och då anges Ekängen Roxtuna som en sådan ort.

Översiktsplanens ställningstaganden bedöms vara förenlig med detaljplanen.

## Detaljplaner

Det aktuella planområdet är idag i stort sett inte planlagt utan utgör obebyggd åkermark. Endast mindre delar i norr är planlagd.



*Bild 41. Kartan visar detaljplanernas avgränsning.*

### Detaljplaner delvis inom planområdet

DP 1276, del av Stensätter 1:9 (Ekängens skola och Hästhagsvägen m.fl.)

DP 1324, Stensätter 107 m.fl. (Grönhögsvägen m.fl.)

DP 1478, Bärstadskogen 1:5 m.fl. (Linsvägen m.fl.)

## Detaljplaner i anslutning till planområdet

BPL 777, Stensätter 1:13, 1:73, 1:107 m.fl., 1: a planetappen (Morotsvägen m.fl.)

DP 1282, del av Stensätter 1:12 (i anslutning till Persiljevägen)

DP 1372, Stensätter 1:6 m.fl. (Björksättersvägen)

DP 1577, Stensätter 1:369 m.fl. (Rörvassvägen m.fl.)

DP 1602, Näsby 5:55 m.fl.

## Planbesked

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked 2022-06-22 och att därmed tillåta detaljplanprövning för ett större område i centrala Ekängen som omfattar totalt cirka 9 hektar mark. Åtgärden överensstämmer med den fördjupade översiktsplanen för Ekängen-Roxtuna och Distorp-Gärstad. Området föreslås att delas upp och planläggas i två etapper med två detaljplaner i vardera etapp. Detta är den första detaljplanen i etapp 1.

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram, daterad 2024-09-04. 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 de beskrivningar och bedömningar av planens inverkan på miljön som gjorts för följande aspekter: kulturmiljö och arkeologi, strandskydd, naturmiljö, buller, luftmiljö, översvämning/skyfall. Dessa aspekter har också utretts i planarbetet, enskilda utredningar har tagits fram som underlag, och förutsättningar samt konsekvenser beskrivs i denna planbeskrivning. Planförslaget bedöms inte heller medföra att miljö kvalitetsnormerna för buller, luft eller vatten riskerar att överskridas eller innebära någon risk för allvarliga olyckor som kan påverka miljön negativt.

## Övriga kommunala beslut och ställningstaganden

### Strukturplan Ekängen

En strukturplan har tagits fram för östra Ekängen som färdigställdes 2022. Arbetet har haft sin utgångspunkt i den fördjupade översiktsplanen för Ekängen-Roxtuna och Distorp-Gärstad. Processen har omfattat ett stort antal möten och workshops med markägare och Linköpings kommun. Gemensamma utredningar har tagits fram som omfattar hela strukturplaneområdet.

Målet med strukturplanen har varit att fastställa struktur och principer för den fortsatta utvecklingen av Ekängen, för att därefter kunna gå vidare med ett antal detaljplaner för området. Utbyggnaden av strukturplaneområdet i östra Ekängen delas in i mindre etapper vilket kommer att resultera i fyra detaljplaner. Aktuell detaljplan för Stensätter 1:107 m.fl. är den första detaljplanen att starta.

I strukturplanen redovisas en exploatering med cirka 2000 bostäder av blandade bostadstyper, skola, förskolor, torg, park, idrottsplats, fullstor idrottshall och centrumverksamhet. Området nås av en uppsamlingsgata söder ifrån.



*Bild 42. Bilden visar strukturplan framtagen för den nya utvecklingen i östra Ekängen (Strategisk arkitektur, 2022).*

## Planeringsunderlag

*I detta kapitel listas samtliga underlag som använts i planarbetet.*

### Handlingar framtagna av Linköpings kommun

Handlingarna finns tillgängliga på kommunens hemsida eller att beställa.

Översiktsplan för Ekängen-Roxtuna och Distorp-Gärstad, 2012, Linköpings kommun.

Gemensam översiktsplan för Linköping och Norrköping, 2010, Linköpings kommun och Norrköping kommun.

Riktlinjer för parkering, 2023.

Barnkonsekvensdialog, 2023, Linköpings kommun.

## Handlingar framtagna av konsult

Handlingarna finns tillgängliga på kommunens hemsida eller att beställa.

### Utredningar framtagna för detaljplanen:

**Fördjupad kulturmiljöutredning** inför detaljplan för Stensätter 1:107 m.fl. i Ekängen, Linköpings kommun, 2023-11-10, framtagen av Reuter Metelius kulturmiljöspecialister.

**Ljudnivåer från fotbollsplan**, Ekängen, Linköping, 2024-06-26 framtagen av Soundcon.

**PM Förprojektering**, Detaljplan Stensätter 1:107 m.fl., Förprojektering avseende allmän platsmark, Linköpings kommun, 2024-03-27, framtagen av Systra.

**PM Geoteknik**, Ekängen, Linköpings kommun, 2024-03-27, framtagen av Systra.

**Trafikbullerutredning** Stensätter 1:107 m.fl. i Ekängen, Linköping, 2024-06-04, framtagen av Akustikkonsulten i Sverige AB.

**Trädinventering och vitalitetsbedömning träd**, 2023-06-16, framtagen av Växtteknik PS Konsult AB.

**Solljusstudie**, 2024-09-03, framtagen av Cream arkitekter

### Utredningar framtagna under arbetet med strukturplan med relevans för detaljplanen:

**Arkeologisk förstudie**, Ekängen-Roxtuna-Distorp-Roxtuna, Rapport 2010:64, 2010-09-15, framtagen av Östergötlands museum.

**Arkeologisk utredning etapp 1 och 2**, Ny strukturplan i Ekängen, Rapport 2020:1, Östergötlands museum.

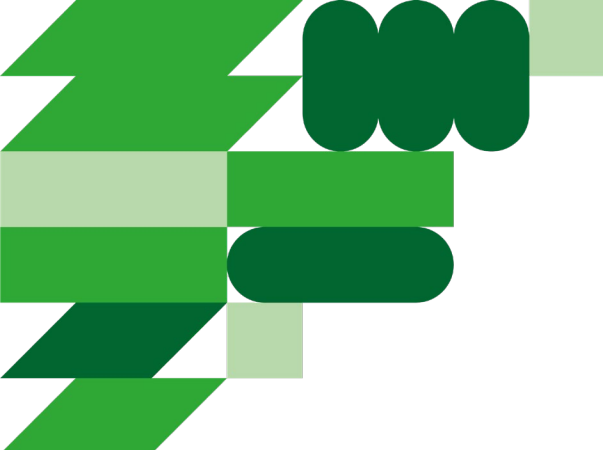
**Dagvattenhantering** Ekängen, underlag till strukturplan Ekängen, Stensätter 1:107 m fl, Linköping inklusive bilaga M190411-10,1-01, 2022-07-04, framtagen av VOS (vatten och samhällsteknik AB).

**Detaljhandel och service** - Ekängen, rapport augusti 2018, framtagen av RSD.

**Detaljhandel och service** - Ekängen, PM uppdatering augusti 2023, framtagen av RSD.

**Geoteknik PM, Geoteknisk undersökning**, Detaljplan för Stensätter 1:312, Ekängen, 2017-01-21, framtagen av Tekniska Verken, Geoteknik, Dnr: 1563.

**Kulturmiljöutredning inför strukturplan**, Ekängen, Linköping, 2019-10-31, framtagen av Reuter Metelius kulturmiljöspecialister.



**Naturvärdesinventering** Ekängen, Linköping inkl Bilaga 1, biotopskyddade företeelser, Fennicus Natur AB, 2019

**PM Geoteknik Åtgärdsförslag** Ekängen, Linköping, WSP, Rev A 2022-11-11.

**PM Miljöteknisk markundersökning** Stensätter 1:107 med flera, Linköping, VOS (vatten och samhällsteknik AB), 2023-11-08.

**PM Trafikanalys**, Ekängen version 1.1, 2022-05-13 framtagen av M4Traffic.

**Skyfallsanalys** Ekängen, Etapp 1 PM, 2022-06-02, framtagen av DHI.

**Översiktlig geoteknisk undersökning** Stensätter 1:107, Ekängen, Markteknisk undersökningsrapport (MUR), 2017-03-03 (rev 2017-10-17), framtagen av WSP Sverige AB.

**Översiktlig geoteknisk undersökning** Stensätter 1:107, Ekängen, Tekniskt PM, geoteknik, 2017-03-03 (rev 2017-10-17), framtagen av WSP Sverige AB.

**Översiktlig markundersökning** Ekängen, Linköping. Ewen Miljökonsult, 2021-04-29.

