

Detaljplan i Skeda Udde för fastigheten Ingebo 1:110 med flera.

Planbeskrivning



Samrådshandling

Datum: 2020-12-03

Diarienummer: Sbn 2015-600



Linköping
Där idéer blir verklighet

Om detaljplanen

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet. Det är kommunen som tar fram en detaljplan och du som medborgare har möjlighet att ta del av informationen och lämna idéer och synpunkter.

Läs mer om detaljplanering på Boverkets webbplats www.boverket.se.

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek skala 1:x000
- Planbeskrivning (detta dokument som även innehåller genomförandebeskrivning och undersökning om detaljplanen bedöms medföra betydande miljöpåverkan)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning *

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

Planhandlingarna finns tillgängliga hos Kontakt Linköping på Stadsbiblioteket.

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

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

Detaljplaneprocess och tidplan

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) enligt lagstiftningens lydelse vid planprovningens början (mars 2016). Detaljplanen handläggs med utökat förfarande. Planen befinner sig i samrådskedet. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång. Under samrådet respektive granskningen inhämtas synpunkter från berörda.



Frågor och synpunkter

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

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

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att prova möjligheten att uppföra bostäder samt service i form av förskola i den södra delen av Skeda Udde. Platsen är idag obebyggd, ej brukad gräsmark/åkermark som lutar svagt från Haraldsbovägen i väster mot en lågpunkt i öster vid det stora dagvattendiket. Särskild vikt läggs vid att skapa en varierad miljö och en god tillgänglighet. Exploateringen kommer att ge ett förhållandevis stort tillskott av bostäder och bidrar därmed till en positiv utveckling av Skeda Udde. Ny bebyggelse ska anpassas till lokala markförhållanden.

Planområdet angränsar till Haraldsbovägen i väst och omfattar cirka 2,5 hektar. Marken är idag privatägd.

Aktuellt område omfattas av *Översiktsplan för landsbygden och småorter*, antagen 2014. Skeda Udde är utpekad som en landsbygdsort med bra förutsättningar för lokalisering av nya bostäder, kollektivtrafik, servicefunktioner och verksamheter. Detaljplanen följer intentionerna i översiktsplanen.

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

Plankontoret

Tommy Berglund

Projektledare

Innehållsförteckning

Om detaljplanen.....	2
Sammanfattning	4
Inledning	6
Tidigare kommunala ställningstaganden	8
Förenlighet med miljöbalken	10
Detaljplanens innebörd	12
Genomförande av detaljplanen	24
Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan ...	24
Övrigt	38
Plankarta	39
Planbestämmelser.....	40

Inledning

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

Bakgrund

Aktuellt område omfattas av *Översiktsplan för landsbygden och småorter*, antagen 2014. Planområdet är där utpekade att kunna bebyggas med småhus, radhus samt parhus. För att säkra en långsiktig hållbar utveckling är den norra delen av planområdet utpekad som strategisk tomt för att tillgodose behovet av en skola och ska därför inte bebyggas med bostäder.

Fastighetsägaren inkom med en planansökan i november 2015. Ansökan omfattade önskemål om att bygga bostäder i 2 våningar, främst hyreslägenheter, med ambitioner att även kunna utnyttja den strategiska tomten i områdets norra del för bostäder. Samhällsbyggnadsnämnden fattade beslut i mars 2016 att tillåta en prövning av ny detaljplan för det område som är förenligt med översiktsplanen. Behov har därefter framkommit om en förskola på den norra delen av området, varför planläggningen även omfattar detta ändamål.

Planens syfte

Planens syfte är att pröva möjligheten för småskalig bostadsbebyggelse i södra delen av Skeda Udde, samt en förskola i planområdets norra del. I planens syfte ingår även att planera in gång- och cykelvägar så att de ansluter till omgivande gång- och cykelnät.

Planens mål

Målet med detaljplanen är att möjliggöra för ny småskalig bostadsbebyggelse samt en ny förskola inom planområdet och därmed möjliggöra för en relativt stor utökning av antalet bostäder i Skeda Udde. Planen bör dessutom kunna skapa möjlighet för varierade boendeformer och bidra därmed till en mer levande landsbygd i Linköpings kommun och samtidigt som ett effektivt nyttjande av redan befintlig infrastruktur och kollektivtrafik kan göras.

Plandata

Planområdet är beläget i södra delen av Skeda Udde cirka 15 km från Linköpings centrum. Planområdet utgörs av fastigheterna (eller delar av fastigheterna)

- Ingebo 1:110 som ägs av Vårbo Gård AB.
- Ingebo 1:2 som är privatägd
- Ingebo 1:3 som är privatägd
- Ingebo 4:1 som ägs av Skeda IF.

Området är cirka 2,3 hektar stort och omgärdas av fristående villor i ett och två våningsplan.

I väster löper Haraldsbovägen, i söder respektive öster gränsar planområdet till två relativt nybyggda villaområden (norr om Horneksvägen respektive öster om Kvarnfallsvägen). I norr gränsar planområdet till två större villafastigheter i anslutning till Haraldsbovägen som ansluter till Hökhultsvägen.

Planområdet är i dagsläget obebyggt och utgörs av jordbruksmark som ej längre brukas.

Tidigare kommunala ställningstaganden

I detta kapitel beskrivs tidigare kommunala ställningstaganden som är relevanta för detaljplanen direkt eller indirekt, såsom kommunala planer, program och beslut mm.

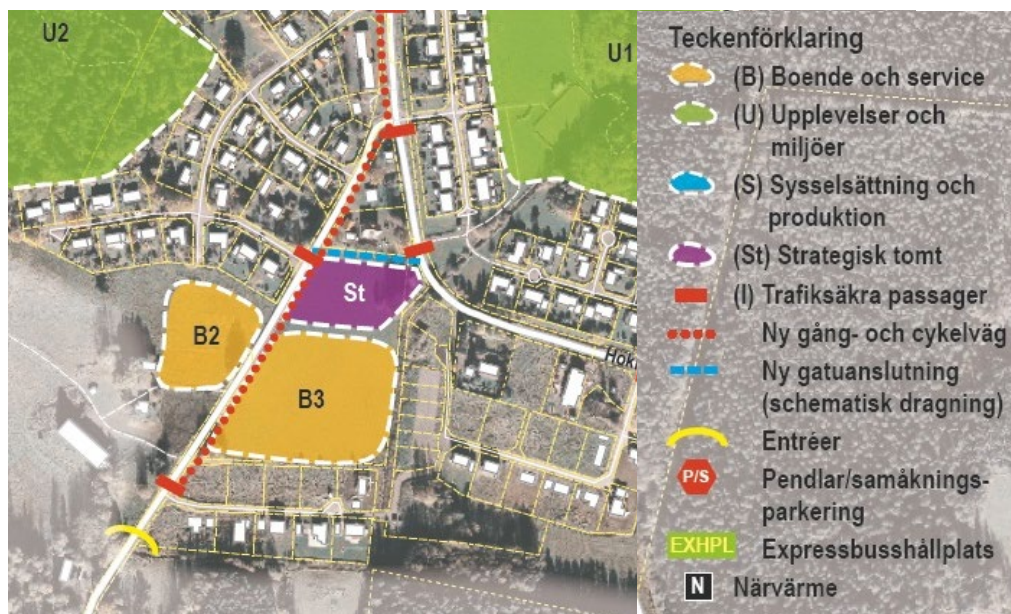
Översiktliga planer

Aktuellt område omfattas av *Översiktsplan för landsbygden och småorter*, antagen 2014. Skeda Udde är en av de landsbygdsorter som är utpekade med bäst förutsättningar för lokalisering av nya bostäder, kollektivtrafik, servicefunktioner och verksamheter.

Planområdet är markerat med B3, ”Boende och service” samt St, ”Strategisk tomt”.

Planområdet angränsar till Haraldsbovägen och på andra sidan vägen finns ett område för ytterligare bostadsbebyggelse. Två trafiksäkra passager är utpekade norr och söder om planområdet för att bidra till säker skolväg samt stärka bygatukaraktern på Haraldsbovägen.

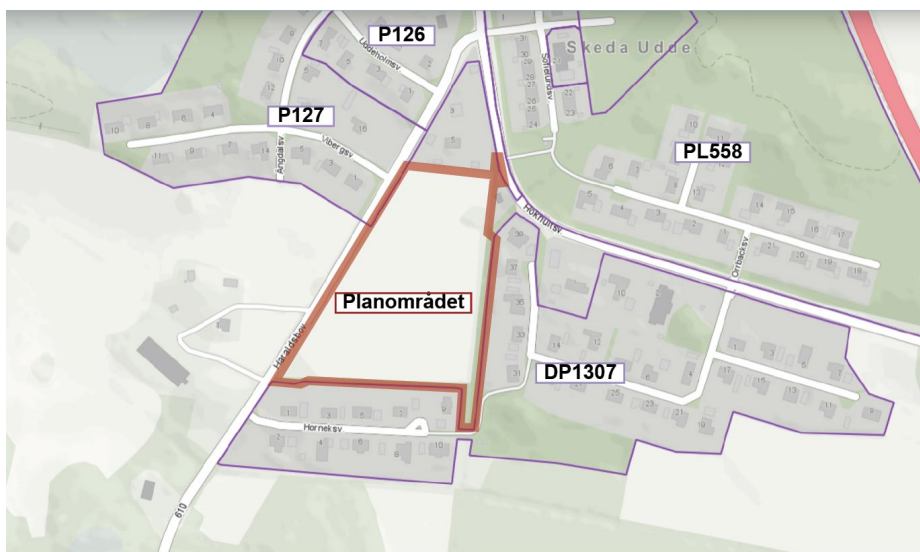
Planen är i överensstämmelse med översiktsplanen undantaget de utpekade gång- och cykelvägarna som ges en annan dragning i detaljplanen.



Utdrag ur *Översiktsplan för landsbygden och småorter – utvecklingskiss Skeda Udde*. Planområdet innefattar område B3 och St, strategisk tomt.

Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

Planområdet är inte planlagt sedan tidigare. För angränsande detaljplan i syd och öst, *Detaljplan för del av Ingebo 1:2 och del av Hökhult 1:1 (DP1387)*, antagen 2005 är markanvändningen bestämd till bostäder och skola. Planen nordväst om det aktuella planområdet *Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan vid Skeda Udde (P127)*, antagen 1965, är planlagt för bostadsändamål, där Haraldsbovägen ingår. *Byggnadsplan för område vid Skedda Udde (P126)*, laga kraft 1958, norr om P127 som även innefattar väg öster om planområdet. Området är planlagt för småindustriändamål och för badanläggning närmast aktuellt planområde. Planen har inte genomförts närmast planområdet där det planlagts för småindustri utan där är idag bostäder. Det planområde som ligger närmast i nordost, *Förslag till stadsplan för del av Skeda Udde Mutebo 6:1 m.fl. (PL558)*, antagen 1973, är planlagt för bostadsändamål.



Gällande detaljplaner markerat med lila linje.

Förenlighet med miljöbalken

I detta kapitel beskrivs detaljplanens förenlighet med miljöbalken, såsom riksintressen, strandskydd mm.

Planområdet ligger inom stoppområde för höga objekt enligt MB3 kap 9. Riksintresse för kommunikation, riksväg 34, ligger cirka 350 meter öster om området. Detaljplanen bedöms inte påverka nämnda riksintressen.

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

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

Planen anses vara förenlig med 3 kapitlet i miljöbalken.

Riksintresse för totalförsvaret

Malmens flottflygplats med kringanläggningar, till exempel in- och utflygningsområden, är av riksintresse för totalförsvaret. Planområdet ligger utom försvarsmaktens definierade influensområde för Malmen.

Inga höga objekt medges i detaljplanen och bedöms därmed inte innebära någon påverkan på riksintresset.

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

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

5 kap. Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning

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

7 kap. Skydd av områden

Planområdet berör inte Natura 2000 område, naturreservat, naturminne, natur- och kulturreservat eller strandskydd.

Inom planområdet finns inga kartlagda naturvärden. Närmsta identifierade höga naturvärden finns cirka 150 m söderut från planområdet på andra sidan Haraldsbovägen, se rubrik Naturmiljö nedan.

Detaljplanens innebörd

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

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Området är idag obebyggt och utgörs av åkermark. I väst gränsar området till Haraldsbovägen. I norr, söder och väster angränsas området av villor i ett och två våningsplan.



Foto taget mellan befintlig bebyggelse söder om planområdet



Utblick mot område utanför planområdet i väster som visar på ett varierat och vackert landskap.

Ny bebyggelse

Detaljplanen möjliggör småskalig bostadsbebyggelse i södra delen av området och en förskola i områdets norra del.

Det skissade förslaget (som redovisas på sidan 14 i denna handling) har utgjort underlag till detaljplanekartans utformning. Vid framtagande av planbestämmelser har hänsyn tagits till att detaljplanen ska fungera över en längre tid varför den lämnar utrymme till alternativa utformningar inom själva området. Exploateringen höjd och storlek har reglerats mer ingående, likaså användning och avstånd till omgivande fastigheter och vägar (Haraldsbovägen).

I norr reglerar plankartan användningen till förskola (S_i) med syfte att kunna uppföra en förskola i två våningar. Tomtstorleken möjliggör för en förskola inrymmande cirka 80 förskoleplatser.

Höjden regleras till 11,5 meters totalhöjd med takvinklar i intervallet 22-27 graders lutning och en exploatering på sammantaget som mest 700 kvadratmeter byggnadsarea samt 100 kvadratmeter byggnadsarea komplementbyggnader.

Mark där byggnad inte får uppföras (prickmark) säkerställer ett 5 meter byggnadsfritt område mot Haraldsbovägen samt 2,5 meter från gång- och cykelvägen i norr och öster. Längs Haraldsbovägen tillåts inte förskolegård, i avseende friyta för lekande barn, inom ett avstånd av 15 meter från vägen på grund av trafikbuller från vägen. Mer om buller från vägtrafik kopplat till detaljplanen kan läsas om under rubriken Miljö- och riskfaktorer.



Förslag på utformning (2020-11-17) med radhus och förskola framtaget av OBOS Kärnhem AB. Möjligt skissat förslag, observera att slutlig utformning kan komma att avvika från skissen.

Inom förskoleområdets södra del möjliggörs för ett 6 meter brett område för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Enligt förslaget placeras förskolan en bit in på området på områdets norra del för att möjliggöra angöring från Haraldsbovägen med en förskolegård söder/öster om byggnaden.

För planområdets mellersta och södra delar regleras marken till B – bostäder med begränsningen att endast radhus, kedjehus och parhus får uppföras (grupphus). Exploateringen regleras till maximalt 6000 kvadratmeter bruttoarea för huvudbyggnader och 500 kvadratmeter bruttoarea för komplementbyggnader vilket innebär att det skissade förslag som exploatören OBOS Kärnhem AB tagit fram och som utgör underlag till plankartan kan uppföras (49 bostäder på cirka 120 kvadratmeter bruttoarea) inklusive komplementbyggnader. Höjden för bostäderna regleras till 9.0 meters totalhöjd med takvinklar i intervallet 22-27 graders lutning.

Möjlighet till "uterum" ges knutet till varje bostad. Totalt får, per bostad, ett uterum på 18 kvadratmeter med en totalhöjd på 3.5 meter uppföras.

Mark där huvudbyggnader inte får uppföras (prickmark samt kryssmark) säkerställer cirka 10 meters avstånd till Haraldsbovägen, cirka 6 meters avstånd till befintligt dike i söder och 2,5 meter till gång- och cykelbanan väster.

För att begränsa byggnadsvolymernas storlek inom planområdet finns en begränsning som anger att ”maximalt fyra stycken bostäder får sammanbyggas” på plankartan. Minsta fastighetsstorlek inom användningsområdet B-bostäder regleras till 3500 kvadratmeter.

Inom kvartersmarken får inte vindar inredas eller källare byggas.

Utfarter mot Haraldsbovägen begränsas till två stycken genom utfartsförbud. Gatorna inom planområdet förläggs på kvartersmark och byggs ut och förvaltas av fastighetsägaren.

Det är viktigt att placering av bebyggelse samt utformning av gaturum skapar en trivsel och variation då marken är flack och inte på ett naturligt sätt bidrar till en varierad utformning. I anslutning till området finns vackra utblickar mot naturen vilka kan bidra till en framtida boendekvalitet där de är möjliga att bibehållas.

En skyfallsmodellering som gjorts i samband med detaljplanearbetet visar att vid ett 100-årsflöde i diket stiger vattennivån till ca +108,5 m vilket medför marköversvämningar inom detaljplaneområdet. För att minska risken för skador på byggnader i framtiden bör marken höjas upp. En planbestämmelse (höjdsättning) har införts inom planområdet som anger en lägsta marknivå på 108,6 meter.

Tillgänglighet

Området är i stort sett plant, vilket ger förutsättningar för bra tillgänglighet. Området projekteras och utförs så att personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga kan använda området.

Natur- och parkmiljö

Natur

Inga uttalade naturvärden är identifierade inom planområdet. De närmaste utpekade naturvärdena finns cirka 150 meter väster om planområdet och ingår i Linköpings kommuns naturvårdsprogram och utgör såväl regionalt som nationellt intresse (dårgräsfjärilen). Inom detta område (Ingebo 1:3) finns ett antal lokaler för den sällsynta och rödlistade dåmgräsfjärilen. Här återfinns också värdefulla hagmarker och skogsområden dominerade av ek.

Två diken utgör planområdets södra respektive östra gräns till vilket dagvatten från stora delar av Skeda udde släpps. Dikena ingår i ett dikningsföretag, och dagvatten från området behöver därför fördröjas innan utsläpp.

Området för nuvarande diken ingår i detaljplanen och planläggs som natur.

Inom planområdet föreslås en damm för omhändertagande av dagvatten i samband med kraftigare regn/skyfall. Mer om detta finns att läsa under rubriken dagvatten.



Utdrag från Linköpings karta, (<http://kartan.linkoping.se/spatialmap?>) som visar naturvårdsprogram, ungefärligt planområde är markerat med gulstreckad linje.

Park och rekreation

I Skeda Udde finns två rekreationsområden. Nordväst om planområdet finns ett motionsspår på cirka 1,2 km. Nordöst om planområdet finns en idrottsanläggning med fotbollsplan och isbana på vintern. Båda områdena finns inom ett avstånd på 300 m från planområdet. Den lokala idrottsföreningen bedriver även verksamhet för innebandy samt styrka- och konditionsträning i samhället.

Planområdet bedöms över lag ha god närhet till natur, lek och rekreation.

Mark och geoteknik

Med undantag för lokala höjdparter närmast Haraldsbovägen sluttar planområdet från cirka +109,5 m i väst ned till cirka +108,9 m i öst.

Grundläggning av hus upp till 2-2,5 våningar kan ske med hel kantförstyvad bottenplatta av betong alternativt på långsträckta sulor av betong. Vid behov av uppfyllnad under byggnader ska detta utföras med kontrollerad packad fyllning.

Markradonmätningar har utförts av Tekniska verken i Linköping AB. Värden uppmättes i tre borrhål. I borrhålen i norr uppmättes mycket låga värden vilket tyder på lågradonmark. I den sydligaste punkten uppmättes däremot 50 kBq/m³ vilket klassas som högradonmark. Fragment av alunskiffer har även påträffats i jordprover tagna inom planområdet. Sammanfattningsvis ska byggnader inom planområdet utföras med radonsäker grundläggning.

Kulturmiljö och arkeologi

Området direkt öster och söder om det nu aktuella planområdet utreddes 2006. Inga fornlämningar påträffades då som ligger närmare det aktuella planområdet än vad RAÅ 174 gör som nämndes ovan. Flera områden omkring det aktuella

planområdet har utretts ur fornlämnings synpunkt där inga fornlämningar har påträffats.

Kultur- och samhällsbyggnadsenheten vid Länsstyrelsen har lämnat ett yttrande inför planen som anger att det inte finns några kända fornlämningar inom det aktuella planområdet. Skulle fornlämningar påträffas i samband med till exempel schaktningsarbete måste arbetet omedelbart stoppas och anmälan göras till Länsstyrelsen.

Cirka 300 meter öster om det aktuella planområdet har en fornlämning påträffats, RAÄ 174 (Skeda socken), på mark som idag används som åkermark.

Offentlig och kommersiell service

Skeda skola med utbildning från förskoleklass till och med år 6 ligger vid Orlunda, cirka 5 km norr om Skeda Udde. Skolan erbjuder skolbarnsomsorg i form av fritidshem och öppen fritidsverksamhet. Orten Skeda Udde har 2 förskolor, båda ligger inom cirka 300 meter från planområdet.

Inom orten finns en dagligvarubutik med apoteksombud och utlämning av varor från Systembolaget på ett avstånd om cirka 300 meter från planområdet. Bokbussen kommer en gång varannan vecka. Hyresbostäder med privat vård finns, främst för de äldre.

Sociala aspekter

Befolkningen i Skeda Udde uppgår till drygt 400 personer (källa LinGIS). Orten har en större inflyttning än utflyttning och ett behov av fler bostäder finns därför. Detaljplaneområdet utgör ett obebyggt område som gradvis kringbyggs av villor och kan när det bebyggs fungera som sammanbindande för områdena runt omkring. Detta säkerställs bland annat genom anläggande av en allmän gång- och cykelbana. Ökad bebyggelse utgör även en bättre förutsättning för serviceunderlag som förskolan är en del av.

Att bebygga ytor som inte är utpekade för sina natur- eller kulturvärden men där kvaliteterna finns på gång- och cykelavstånd till kollektivtrafik och förskola, är bra ur ett samhällsbyggnadsperspektiv och ger de boende hållbara alternativ i vardagen.

Barnperspektivet

Inom planområdet ingår planläggning för en gång- och cykelväg (längs planområdets östra och norra sida) som knyter an till befintligt gång- och cykelnät i norr och söder. Detta innebär en förbättring för barn och unga och på ett tryggt sätt ta sig både till och från men även genom området till olika målpunkter i Skeda udde.

Detaljplanen styr inte anläggandet av någon lekplats inom kvartersmarken men ur ett barnperspektiv är det viktigt att en sådan anläggs. Förslagsvis en mindre lekplats i anslutning till bostäderna, gärna för både mindre och lite större barn, så att lekmöjligheter finns även utanför förskolans område. Cirka 100 meter sydöst om planområdet finns en allmän lekplats som i och med detaljplanen kan nå trafiksäkert via gång- och cykelvägar.

Trygghet

Detaljplanen utgör ett komplement med parhus och radhus/kedjehus i ett område med i huvudsak villor vilket skapar en något bättre förutsättning för mångfald/variation i området.

I dagsläget är fördelningen är cirka 90% småhus och cirka 10% hyresbostäder i Skeda Udde.

Att en förskola planläggs inom området bidrar till ökad aktivitet under dagtid. En blandad bebyggelsestruktur där olika funktioner är integrerade med varandra skapar rörelse i området under fler av dygnets timmar och bidrar till trygghetskänslan.

Planområdet ligger med relativt god närhet till service som även fungerar som en lokal mötesplats. För att skapa trygga och trivsamma miljöer inom och till området är det viktigt att gator och passager är väl upplysta.

Goda kollektivtrafikförbindelser in till Linköping finns vilket ger goda möjligheter för personer att ta sig till och från området utan bil. Kommunen har i samband med detaljplanen även börjat utreda byggande av gång – och cykelvägar längs delar av Haraldsbovägen som kommer underlätta kopplingen mellan olika målpunkter inom Skeda Udde.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Planområdets gator kommer anslutas från Haraldsbovägen, väg 610, där Trafikverket är väghållare. De nya gatorna inne i planområdet regleras på kvartersmark och för utbyggnad och skötsel ansvarar därmed fastighetsägaren.

I samband med detaljplanearbetet har en siktutredning tagits fram, Siktutredning för Ingebo 1:110, Tyréns AB, 2018-08-16. I utredningen framkommer att Haraldsbovägen uppfyller de krav som ställs på fri sikt för att kunna ansluta angöringsgator. Vägen är rak, inga påtagliga höjdskillnader och hastigheten är satt till 40 km/h.

För hastighetsbegränsningen 40 km/h bör korsningsavståndet vara minst 100 meter, vilket betyder att det kan vara möjligt med två stycken utfarter från fastigheten. Detta om en av utfarterna placeras i höjd med befintlig korsning i fastighetens norra del (korsning med Vibergsvägen). Då är avståndet till korsningen Haraldsbovägen – Uddeholmsvägen drygt 90 meter, vilket inte riktigt når upp nödvändigt korsningsavstånd.

Om ett undantag kan göras i denna punkt kan två utfarter från fastigheten anläggas vilket då separerar utfart från bostadsområdet och förskolan. Möjligheten med två utfarter har stämts av med Trafikverket som har accepterat detta. Detta leder till bättre trafiksituation för de boende då trafik till och från förskolan inte kör inne i bostadsområdet. Flera korsningar ger också kortare gatulängder vilket håller nere hastigheten på vägen.

I anslutning till in- och utfarten i söder planeras för en rundkörning för att nå föreslagna radhus. I norr läggs angöring/parkering i relativt nära anslutning till in-utfart på Haraldsbovägen och betjänar både förskola och närliggande flerbostadshus.

Längst i norr anläggs en gång- och cykelbana avsedd för att man ska kunna nå förskolan och på lite längre sik med möjlighet att ansluta till en framtida gång- och cykelväg längs Haraldsbovägen.

Gång- och cykeltrafik

Idag saknas utbyggda gång- och cykelbanor i Skeda Udde med några få undantag i de senast utbyggda områdena. I *Översiktsplanen för landsbygden och småorterna* föreslås en utbyggnad av gång- och cykelväg längs med Haraldsbovägen, mellan Horneksvägen (söder om planområdet) och den norra anslutningen till riksväg 23/34.

Befintlig gång- och cykelbana inom planområdets östra del knyts samman med befintlig gång- och cykelbanan sydväst om planområdet (i befintligt villaområde) samt möjliggör för en anslutning till en planerad gång- och cykelbana längs med Hökhultsvägen i norr. En förprojektering av gång- och cykelvägen kommer att göras inför granskningen av detaljplanen.

Kollektivtrafik

Vägavståndet till Linköpings centrum är 16 km och restiden med buss är cirka 30-35 minuter. Skeda Udde har goda förutsättningar för resor med kollektivtrafik. Från Skeda Udde går cirka 15 avgångar per dygn till Linköping med busslinjen 540. Dessutom finns dagligen avgångar med expressbuss från hållplatsen vid riksväg 23/34 där det även finns pendelparkering.

Avstånd från planområdet till hållplatsen Orrbacksvägen är cirka 300 meter och till hållplatsen Skeda Udde cirka 500 meter.

Parkering och angöring

Behovet av bil- och cykelparkeringen ska tillgodoses inom de egna fastigheterna för par respektive radhus/ kedjehus. Enligt parkeringsnormen krävs 1,6 parkeringsplatser per bostad. Exploatörens skiss som utgör underlag till samrådsförslaget redovisar ett något större antal parkeringsplatser än vad som krävs.

Enligt kommunens parkeringsnorm krävs 16 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter bruttoarea i Skeda udde. Utifrån storleken på den tillkommande bebyggelsen beräknas antalet p-platser uppgå till cirka 21 stycken i anslutning till förskolan. Detta är dock ett relativt stort antal och bör kunna minskas för att främja gång- cykel- och kollektivresande i anslutning till att barn hämtas och lämnas.

I tillhörande skiss på sidan 14 redovisas därför, i anslutning till in- och utfarten i norr, en parkeringsyta med cirka 8 p-platser avsedda för förskolan samt ytor avsedda för hämtning- och lämning av barn samt en rundkörning för leveranser till- och från förskolan. Bedöms det i ett senare skede krävas mer parkeringar kopplade till förskolans behov bedöms det finnas plats för detta i anslutning till angöringsytorna.

Zon	Cykelparkeringar, antal platser/ 1000 m ² BTA				Bilparkeringar, antal platser/ 1000 m ² BTA			
	För anställda	För föräldrar och barn	Totalt	Utrymmes-behov	För anställda	För föräldrar m.m.	Totalt	Utrymmes-behov
Centrala staden	7	15	22	44 m ²	2,5	2	4,5	113 m ²
Övriga staden	7	15	22	44 m ²	4,5	5	9,5	238 m ²
Övriga kommunen	5,5	11,5	17	34 m ²	9	7	16	400 m ²

Tabell avseende parkering i anslutning till förskola - Parkering i planering och bygglov

Miljö- och riskfaktorer

Miljö- och riskfaktorer

En samlad bedömning av den inverkan som detaljplanens genomförande bedöms medföra på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser har gjorts under rubriken *Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan*. Undersökningen har resulterat i att ingen utförlig miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram. Några mindre risker framkom dock vilka beskrivs nedan,

- Förorenad mark – Delar av området har halter av arsenik, bly och kobolt, som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM), Startbesked får inte ges förrän kvartersmarken inom planområdet är sanerad så att värden för känslig markanvändning uppnås.
- Radon – området utgör i delar mark med hög radonhalt varför eventuella åtgärder behöver studeras vidare i samband med byggnation.
- Dikningsföretag – inom området finns ett dikningsföretag. Förfarande samt om och hur företaget påverkas av detaljplanen redovisas närmar i dagvattenutredningen.
- Dagvatten och klimatförändringar – I dagvattenutredningen beskrivs de åtgärder som ska göras för att bemöta pågående och framtida klimatförändringar.

Markmiljö

En markprovtagning, Suez Recycling AB 2018-03-09, med syfte att undersöka eventuell förekomst av föroreningar har genomförts inom planområdet. Utlåtandet från utredningen lyder att det inte föreligger någon risk för människors hälsa eller miljön med avseende på föroreningar inom det aktuella området. Vissa metallhalter uppmättes dock vara över riktvärdena för känslig markanvändning (arsenikhalterna, och i dessa prover påträffades skifferbitar, vilket bedöms vara orsaken till de förhöjda halterna) vilka bedöms vara naturligt betingade.

På miljökontorets inrådan ska dock, i samband med genomförandet och före bygglov, ytterligare provpunkter tas i samråd med miljökontoret för att konstatera utbredningen av markföroreningarna och därefter måste aktuellt område saneras. En anmälan om sanering ska skickas in till miljökontoret igod tid innan saneringen påbörjas.

En planbestämmelse införs om att startbesked inte får ges förrän kvartersmarken inom planområdet är sanerad så att värden för känslig markanvändning uppnås.

Trafikbuller

I samband med detaljplanearbetet har en bullerutredning tagits fram, Skeda udde, Ingebo 1:110, Linköping Trafikbullerutredning, Soundcon 2020-10-27.

Resultaten i bilagorna visar att ljudnivåerna inom området blir låga och blir som högst i väster längs Haraldsbovägen där de ekvivalenta ljudnivåerna uppgår till

som högst 51 dBA. Samtliga bostäder uppfyller således riktvärdet 60 dBA vid fasad med god marginal.

Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. Av resultaten framgår att samtliga bostäder bör kunna erbjudas minst en uteplats där dessa riktvärden uppfylls.

Större delen av förskoletomten uppfyller riktvärdena högst 50 dBA ekvivalent samt 70 dBA maximal ljudnivå för ny skolgård. Det är endast ca 15 meter av tomten som ligger närmast Haraldsbovägen som överskrider dessa riktvärden. Denna yta bör undvikas som skolgård annars erfordras kompletterande bullerskydd vid vägen. Bestämmelse om som reglerar detta har införts på detaljplanekartan.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp, samt dagvatten

Huvudmannskap

Skeda Udde är ansluten till Linköpings vatten- och avloppsreningsverk. Kapaciteten är begränsad och behöver på sikt förstärkas.

Planområdet omfattas idag dock inte av kommunens verksamhetsområde för kommunal infrastruktur där Tekniska Verken AB är huvudman.

Planområdet kommer att anslutas till kommunalt dricksvatten och avlopp samt dagvatten och ska omfattas av verksamhetsområde för dessa nyttigheter. Utökning av verksamhetsområde sker efter särskilt beslut i samband med utbyggnad.

Genom planområdets norra del finns idag en ledningsrätt för de VA-ledningar som löper genom området. I samband med detaljplanen tillförs ett nytt u-område för ledningarna söder om nuvarande ledningsrätt med syfte att möjliggöra en flytt av ledningarna.

Dagvatten

I samband med detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram av Tyréns, Dagvattenutredning Ingebo 1:100, Skeda udde, 2020-10-20.

I utredningen framgår att det längs med områdets östra gräns går ett dike till vilket dagvatten från stora delar av Skeda udde släpps. Diket ingår i ett dikningsföretag, och dagvatten från området behöver därför fördröjas innan utsläpp.

Recipienten för dagvattnet är Slakaån vars ekologiska status bedöms till måttlig på grund av övergödning samt morfologiska förändringar i vattendraget. Den kemiska statusen uppnår ej god på grund av överskridande ämnen i vattendraget.

Flödesberäkningar visar att dagvattenflödet blir cirka sex gånger större efter exploateringen jämfört med befintlig markanvändning, om inga fördröjningsåtgärder vidtas. Fördröjningsvolymerna har beräknats med utgångspunkt att en gradvis strypning görs, där även mindre flöden än de dimensionerande stryps för att efterlikna en naturlig avrinning. Fördröjningsvolymerna vid ett 10-årsregn uppgår till 230 m³.

Föroreningsberäkningarna indikerar en ökning av föroreningsmängder till diket och senare Slakaån efter exploatering för alla parametrar, med undantag för kväve och suspenderad substans som kommer att minska. Det rekommenderas att dagvattnet genomgår rening innan utsläpp mot recipient.

Dagvattnet i området föreslås avledas via infiltrationsstråk och ledningar mot en fördröjningsdamm innan utsläpp till diket. Dammen kan utformas som en torrdamm som endast får en vattenspegel under regntillfällena. Gator och parkeringar föreslås avvattnas mot makadamdiken eller infiltrationsstråk. Takvatten avvattnas med hjälp av stuprörsutkastare mot närliggande grönytor.

Utförd skyfallsmodellering visar att vid ett 100-årsflöde i diket stiger vattennivån till ca +108,5 m vilket medför marköversvämningar inom detaljplaneområdet. För att minska risken för skador på byggnader i framtiden bör marken höjas upp. En uppdaterad skyfallsmodellering rekommenderas för att se om en höjning av marknivåerna inom detaljplaneområdet ger konsekvenser på närliggande bostadsområden. En marknivåhöjning krävs även för att tillgodogöra sig volym i fördröjningsdammen utan att dämning sker upp i eventuella anslutna dagvattenserviser.

Uppvärmning

Det finns idag ingen fjärrvärme i Skeda Udde. En plats finns utpekad för närvärme i översiktsplanen. Uppvärmning av byggnaderna kommer att ske med enskilda lösningar.

El

Allmänna elledningar finns längs Haraldsbovägen i anslutning till planområdet. Fastigheterna inom planområdet kan anslutas till Tekniska Verken i Linköping Nät AB. Vid utbyggnad av området kommer elledningar att läggas i gatumark.

Tele och opto

Skeda udde är anslutet till stadsnätets fiberbaserade optokabel som ligger längs med Haraldsbovägen.

Tele- och optokablar förläggs inom den allmänna platsmarken.

Avfall

Bostadsfastigheterna sköter sophanteringens enskilt och tömning av sopkärl sker vid fastighetsgräns. Kärl ska placeras med god tillgänglighet för hämtning. I anslutningen till parkeringen vid den norra infarten till området planeras för ett mindre miljöhus.

Återvinningsstation finns vid idrottsanläggningen i Skeda Udde.

Posthantering

PostNord har under samrådet av detaljplanen framfört att post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön. För att det ska kunna genomföras behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor/radhus ska postlådan placeras i en lådsamling och i flerfamiljshus hanteras post i en fastighetsbox på entréplan. Ett förslag till posthantering har tagits fram och kommunicerats med PostNord. Posthantering föreslås ske genom anläggande av flera mindre lådsamlingar inom planområdet för att inte få alltför långa gångavstånd till postlåda (ca 50-100 meter). Lådsamlingar föreslås förläggas på kvartersmark i gräns mot gata och där marksamfälligheter för ändamålet bildas. Placeringen av lådsamlingarna behöver ske i samråd med driftansvarig för området så att de inte hamnar på ställen som påverkar skötseln av allmän plats negativt. Fortsatt dialog kommer också att ske med PostNord i samband med utbyggnad av planområdet.

Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

- Ett dike i öster omfattas av dikningsföretag. Föreslagen fördröjningsvolym är beräknad så att utflödet från detaljplaneområdet ska efterfölja en naturlig avrinning för att minimera påverkan på dikningsföretaget. Diket planläggs som allmän plats; natur. Dikningsföretagets vattenanläggning behöver hanteras genom en överenskommelse mellan VA-huvudmannen och dikningsföretaget.
- Området ligger nära god kollektivtrafik och gång- och cykelbanor byggs ut i området vilket underlättar för boende och besökare till förskolan att välja hållbara resor.
- Området bedöms ha en låg känslighet för förändringar utifrån föreslagen ny markanvändning.
- Visst buller från vägtrafik förekommer närmast Haraldsbovägen varför bebyggelsens avstånd reglerats i förhållande till vägen.

Genomförande av detaljplanen

I detta kapitel redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan utan utgör en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan för detaljplanen och dess genomförande

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

Observera att tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

Tidplan för detaljplanen:

Samråd	December 2020/januari 2021
Granskning	Våren 2021
Antagande	Sommaren 2021
Laga kraft, tidigast	Sommar/höst 2021

Tidplan för genomförande av detaljplanen:

Utbyggnad allmän plats	Tidigast 2022
Utbyggnad kvartersmark	Tidigast 2022

Genomförandet av detaljplanen kan påbörjas när detaljplanen vinner laga kraft.

Först kommer den allmänna platsmarken att byggas ut, det vill säga gång- och cykelvägar samt anläggningar på naturmark.

Tidplan för utbyggnad av kvartersmark för bostäder beror på hur exploitören väljer att bygga ut området vilket i sin tur beror på marknadsförutsättningarna. Inriktningen är att bygga ut området i två etapper.

Genomförandetid

Planens genomförandetid ska vara fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för t.ex. förlorad byggrätt.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

Linköpings kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet, det vill säga gång- och cykelväg och naturmark. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmän plats enligt detaljplanen samt ansvarar för drift och underhåll av dessa områden. Inom allmän plats;VÄG är Trafikverket huvudman.

Kvartersmark

Varje exploatör och/eller fastighetsägare ansvarar för detaljplanens genomförande inom sin kvartersmark genom att respektive fastighet utformas och bebyggs enligt detaljplanen.

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

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

Teknisk försörjning

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

Respektive ledningsägare till de allmänna ledningarna ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till leveranspunkten för respektive fastighet. Huvudman för respektive nät är följande:

Vatten och avlopp: Tekniska Verken

Dagvatten: Tekniska Verken

El: Tekniska Verken

Opto/Tele: Utsikt AB

Avtal

Ramavtal

Mellan Linköpings kommun och lagfaren ägare till fastigheten Ingebo 1:110 (Vårbo Gård AB) har ett ramavtal tecknats 2016-12-18 – 2016-12-21.

OBOS Kärnhem (eller annat bolag inom denna koncern), nedan kallad "exploatören", avser att förvärva fastigheten och fortsätta driva planarbetet och senare exploatera fastigheten med bostadrätter i parhus/radhus.

Så snart avtal om förvärv är klart mellan Vårbo Gård och exploatören kommer kommunen att teckna ett nytt ramavtal med exploatören.

Ramtalets syfte är att reglera förutsättningar och kostnader i samband med prövning av ny detaljplan för bostadsbebyggelse.

Exploateringsavtal

Mellan Linköpings kommun och exploitören ska ett exploateringsavtal tecknas innan detaljplanen antas. Avtalet ska vara framförhandlat innan detaljplanens granskningsskede, ett avtalsförslag kommer att tas fram av kommunen efter detaljplanens samrådsskede.

Exploateringsavtalet kommer att reglera genomförandet av detaljplanen så som exempelvis:

- Fastighetsbildningsåtgärder, till exempel vilka anläggningar som ska ingå i gemensamhetsanläggning
- Kostnader för utbyggnad av infrastruktur/allmän plats (finansieras av exploitören genom exploateringsbidrag)
- Exploatörens delfinansiering av gång- och cykelväg utanför planområdet (delen längs med Hökhultsvägen)
- Överlåtelse av tomt för förskola (ska överlåtas till kommunen)
- Vissa standardkrav på gemensamma anläggningar inom kvartersmark så som kvartersgata, lekplats med mera.

Överenskommelse om fastighetsreglering

Kommunen ska teckna överenskommelse om fastighetsreglering med ägarna till fastigheterna Ingebo 1:2 och Ingebo 4:1. Syftet är att genomföra överföring av allmän platsmark till kommunens fastighet Ingebo 3:4. Detta beskrivs ytterligare nedan under *Fastighetsrättsliga konsekvenser och fastighetsbildning*.

Kommunen kommer att ta fram ett avtalsförslag och kommunicera detta med fastighetsägarna efter detaljplanens genomförandeskede.

Se ytterligare beskrivning av kostnader under *Ekonomiska frågor* nedan.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsägare

Följande fastighetsägare ligger inom detaljplaneområdet,

Ingebo 1:110 som ägs av Vårbo gård AB (lagfaren ägare). Fastigheten kommer att förvärfvas av OBOS Kärnhem (eller annat bolag inom denna koncern).

Ingebo 1:2 som är privatägd

Ingebo 1:3 som är privatägd

Ingebo 4:1 som ägs av Skeda IF

Fastighetsrättsliga konsekvenser och fastighetsbildning

Inom planområdet kommer olika fastighetsregleringar och avstyckningar att ske:

Fastighetsbildning för allmän plats/allmänna anläggningar

Mark som i detaljplanen läggs ut för allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till angränsande kommunal fastighet Ingebo 3:4, det innebär att:

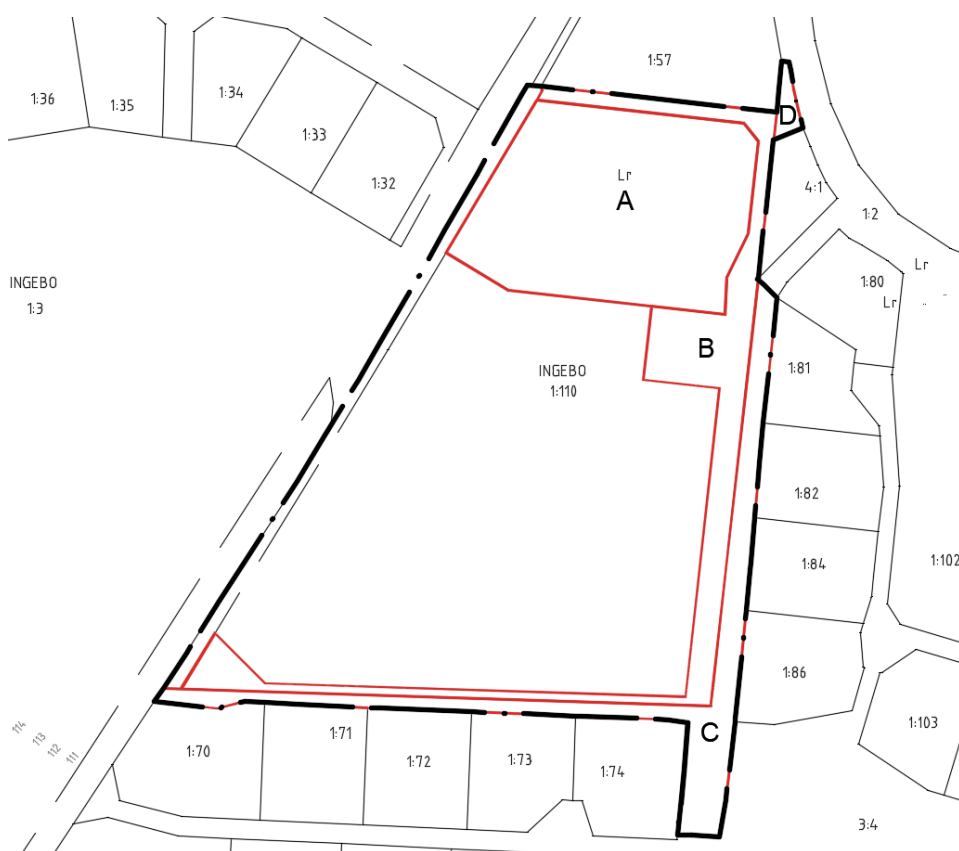
- Ingebo 1:110 avstår cirka 2 780 kvm mark till Ingebo 3:4 (område B på kartan nedan). Avser allmän platsmark för gång- och cykelväg och för naturmark.
- Ingebo 1:2 avstår cirka 2 150 kvm mark till Ingebo 3:4 (område C på kartan nedan). Avser allmän platsmark för naturmark.
- Ingebo 4:1 avstår cirka 125 kvm mark till Ingebo 3:4 (område D på kartan nedan). Avser allmän platsmark för gång- och cykelväg.
- Ingebo 1:3 påverkas inte av planläggningen, enbart belastad av allmän plats VÄG där Trafikverket är huvudman och vägområdet är redan idag upplåtet med vägrätt. Ingen förändring sker jämfört med dagens förhållanden.

Fastighetsbildning för kvartersmark

Fastighetsbildning av tomt för förskola (på plankartan betecknat "S1") kommer att regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploitören.

Marken kommer i ett första steg att genom fastighetsreglering överföras från fastigheten Ingebo 1:110 till den kommunägda fastigheten Ingebo 3:4, för att sedan avstyckas och bilda en egen fastighet.

Markområde är markerat med "A" på kartan nedan och dess areal är cirka 4 670 kvm.



Illustrationskarta över fastighetsregleringar berörande Ingebo 1:110, Ingebo 1:2, Ingebo 4:1. Mottagande fastighet är Ingebo 3:4 som angränsar planområdet i öster.

Övrig fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av exploatören/ fastighetsägaren.

Åtgärder som berör två eller flera fastighetsägare, till exempel fastighetsreglering, kan sökas av någon av de berörda fastighetsägarna med en överenskommelse mellan parterna som grund för ansökan.

Hur fastighetsbildningen inom kvartersmarken för bostäder ska se ut beror på till exempel exploatörens etappindelning. Exploatörens inriktning är att dela upp kvartersmarken i två etapper, och därmed i två fastigheter. Högsta antal fastigheter inom kvartersmarken för bostäder kan komma att regleras i exploateringsavtalet mellan kommunen och exploatören.

Gemensamhetsanläggningar

Det finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

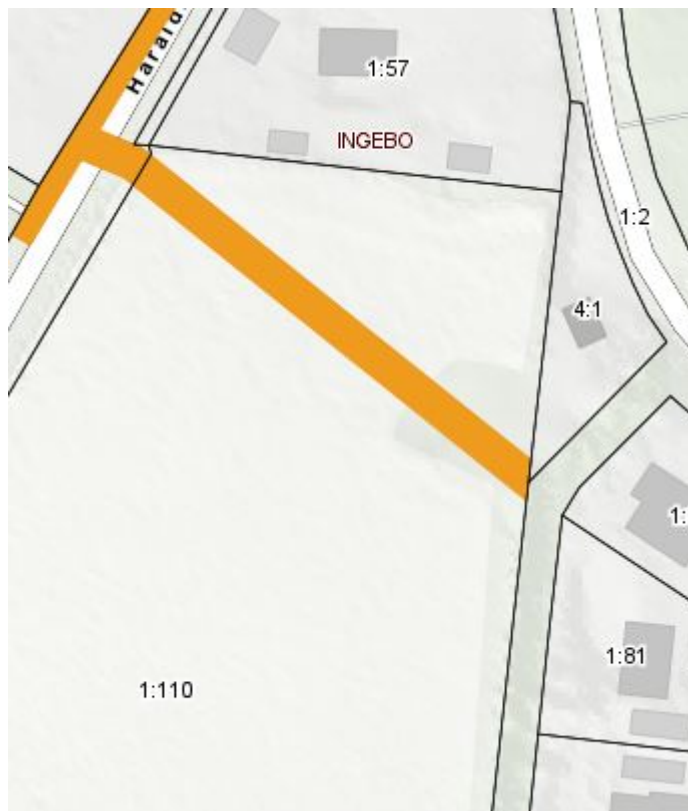
Nya gemensamhetsanläggningar kan komma att bildas om det uppkommer behov av samverkan mellan olika fastigheter.

Eftersom det troligtvis kommer att bli två etapper (och två fastigheter) inom kvartersmarken för bostäder kommer gemensamhetsanläggning att bildas för de anläggningar som är gemensamma för dessa fastigheter, till exempel körväg, belysning, lekpark och parkering.

Vissa krav på utformningen av gemensamhetsanläggning (till exempel standard på kvartersgata) regleras i exploateringsavtalet mellan kommunen och exploatören.

Ledningsrätter

Inom planområdets norra del finns en ledningsrätt för vatten, avlopp och dagvatten, rättighetsid: 0580K-66/04.1. Ledningshavare är Tekniska Verken.



Gulmarkerat område visar ledningsrättens nuvarande utbredning inom fastigheten Ingebo 1:110.

Ledningens nuvarande lokalisering omöjliggör byggnation av förskola och ledningen behöver flyttas till ett nytt läge.

I och med den nya detaljplanen föreslås ledningarna läggas om och istället förläggas genom förskoletomten inom utritat u-område på plankartan.

Det nya läget ska utredas närmare efter detaljplanens samrådsskede i samband med förprojektering/förstudie av VA-anläggningar.

I detaljplanens genomförandeskede ska ledningsrätten justeras genom omprövning till det nya läget, det bör göras i samband med avstyckningen av förskoletomten.

Dikningsföretag

Diket vid östra planområdet gräns, vilket också kommer vara utsläppspunkt för dagvattnet från området, ingår i dikningsföretaget ”R-187 (Torrläggning och odling av vattensjuka marker, tillhörande hemmanen Gatan, Skankerstad, Kristinebo. Ingebo samt utjorden Björksätter i Skeda socken, Östergötlands län)” (Figur 6 & Figur 7). Huvuddelen av detaljplaneområdet ligger innanför båtnadsområdet.

Föreslagen fördröjningsvolym i dagvattenutredningen är beräknad så att utflödet från detaljplaneområdet ska efterfölja en naturlig avrinning för att minimera påverkan på dikningsföretaget. Regntillfällena som är större än 10-årsregn kommer dock inte kunna fördröjas och vid dessa tillfällen kommer avrinningen till diket att öka.

Dagvatteninkopplingen på dikningsföretagets vattenanläggning behöver hanteras genom en överenskommelse mellan VA-huvudmannen och dikningsföretaget, och kostnadsfördelningslängden gällande underhåll i dikningsföretaget bör uppdateras efter de nya förhållandena.

Förslag på överenskommelse ska tas fram efter detaljplanens samrådsskede och bör vara påtecknad innan detaljplanen antas.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Plankostnader regleras i avtal ramavtal tecknat mellan kommunen och exploatören, se ytterligare beskrivning under *Avtal, Ramavtal*, ovan.

Kommunala investeringar och kostnader

Kostnader för utbyggnad av allmän plats (gång- och cykelväg och naturmark) ska bekostas av exploatören genom exploateringsbidrag, detta regleras i kommande exploateringsavtal, se ytterligare beskrivning under *Avtal, Ramavtal*, ovan.

Exploatören ska även delfinansiera utbyggnaden av gång- och cykelväg norr om planområdet (längs med Hökhultsvägen), detta regleras i kommande exploateringsavtal.

Kostnads kalkyl för utbyggnad av allmän plats och exploateringskalkyl kommer att tas fram inför detaljplanens granskningsskede, och utgöra underlag till kommande exploateringsavtal. Detta görs i samband med förprojektering av anläggningarna.

Tillkommande allmän plats med kommunalt huvudmannaskap belastar kommunens driftbudget och bekostas med skattemedel.

Exploatörens investeringar

Fastighetsägaren/exploatören svarar för alla kostnader för byggnation av kvartersmark för bostäder inom planområdet.

Ersättningar för marköverföringar (fastighetsregleringar)

Ersättningar för fastighetsregleringar ska bestämmas genom överenskommelse mellan berörda parter.

I de fall överenskommelse inte kan uppnås kan lantmäterimyndigheten besluta om ersättning.

Anslutningsavgifter

Anläggnings- och anslutningsavgifter för vatten och avlopp, fjärrvärme, el etcetera ska betalas av fastighetsägarna enligt gällande taxor.

Bygglov, anmälan och planavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

Ingen planavgift tas ut då plankostnaden reglerats via avtal (ramavtal).

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Genomförda utredningar

- Skeda udde, Ingebo 1:110, Linköping Trafikbullerutredning, Soundcon 2020-10-27
- Dagvattenutredning Ingebo 1:110, Skeda udde, Tyréns AB, 2020-10-20
- Skyfallsanalys Ingebo 1:110 Rapport, Tyréns AB, Tyréns 2018-12-21
- Siktutredning, Tyréns AB, 2018-08-16
- Geoteknisk undersökning, Tekniska verken AB, daterad 2018-02-26
- Markradonmätning, Eurofins AB, daterad 2018-05-14
- Översiktlig markmiljöundersökning, SUEZ AB, daterad 2018-03-09

Utredningar som kvarstår och som ska genomföras innan granskning:

- Förprojektering/förstudie av allmän plats (gång- och cykelväg), naturmark, och vatten-, avlopps- och dagvattenanläggningar.

Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan

Vad innebär betydande miljöpåverkan?

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska det till en detaljplan som bedöms medföra en *betydande miljöpåverkan* på miljön, hälsan och hushållningen med mark vatten och andra resurser även genomföras en *strategisk miljöbedömning* genom att upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). För varje detaljplan ska det därför göras en *undersökning* för att avgöra och ta ställning till om detaljplanen kan antas påverka så pass mycket att en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram (enligt PBL 4 kap 34 §).

Om detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan räcker redovisningen av konsekvenser under rubrikerna *Detaljplanens innebörd* och *Miljö- och riskfaktorer*. Vad som avgör om en detaljplan har *betydande miljöpåverkan* eller inte styrs dels av lagstiftning (Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap) och är dels en avvägning av de sammantagna inverkanse faktorerna samt lokala förutsättningar.

Denna detaljplans *Undersökning* redovisas nedan under rubrik *Slutsats och ställningstagande* som tagits fram med hjälp av en miljöchecklista. Observera att bedömningarna är preliminära och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen.

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

Orientering

Planområdet omfattar cirka 2,5 hektar mark.

Detaljplanen föreslår byggnation av 49 bostäder, radhus, parhus eller kedjehus, i maximalt 2 våningar, en förskola på cirka 700 kvadratmeter byggnadsarea, samt tillhörande friytor, och en utbyggnad av ca 300 meter ny angöringsväg på kvartersmark samt en utbyggnad av gång och cykelstråk med cirka 300 meter på allmän plats.

Slutsats och ställningstagande

1. *Planområdet utgörs av en 2,5 ha stor gräs/åkermark som ej brukas och är kringbyggt av villabebyggelse. Inga kända naturvärden finns inom området. Området ligger nära god kollektivtrafik. Området bedöms ha en låg känslighet för förändringar utifrån föreslagen ny markanvändning. Visst buller från vägtrafik förekommer närmast Haraldsbovägen.*
2. *Detaljplanen innebär att bostäder och en förskola får uppföras här.*
3. *Hantering av dagvatten och skyfall samt dikningsföretag hanteras i detaljplanen. Diket i öster planläggs som allmän plats; natur. Avstånd till Haraldsbovägen avseende buller säkerställts genom planbestämmelse.*

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

En miljökonsekvensbeskrivning, enligt Plan och bygglagen 4 kap 34§ behöver därför inte upprättas för "Detaljplan för Ingebo 1:110 m.fl."

Dock skall en begränsad beskrivning och bedömning av planens inverkan på miljön göras för följande aspekter:

- Krav och rekommendationer på åtgärder avseende dikningsföretaget, dagvattenhantering och markradon.

Dessa aspekter beskrivs under rubrikerna *Detaljplanens innebörd* och *Miljö- och riskfaktorer*.

Miljöchecklista

Miljöchecklistan nedan utgör en grunden i undersökningen om genomförandet av detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Miljöchecklistan är ett underlag för en samlad bedömning av den effekt som detaljplanens genomförande bedömd medföra på miljön. Med miljöeffekter (enligt Miljöbalken 6 kap 2§) menas exempelvis effekter på befolkning och dess hälsa, skyddade växt och djurarter, biologisk mångfald, mark, vatten, landskap, klimat, bebyggelse, kulturmiljö, hushållning med mark och vatten samt hushållning med råvaror och energi. Bedömningen ska också visa om lokaliseringen är lämplig med hänsyn till faktorer i omgivningen. Observera att bedömningarna är preliminära och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen.

Läshänvisning

Miljöchecklistan består av tre delar.

Första delen består av en tabell med fem kolumner.

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

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

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

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

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

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

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

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Mark-användning och mark-förhållanden	Mark-användning	Området utgör idag en gräsyta som inte brukas.	Planförslaget medför en intensivare markanvändning genom uppförande av bostäder. Nuvarande markanvändning i anslutning till planområdet påverkas på ett acceptabelt sätt av planens genomförande.	Sammantaget bedöms påverkan vara neutral och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Geologi	Marken inom planområdet består av morän, mullhaltig, torrskorpe- och halvfast till fast lera. Grundvattnet har uppmätts cirka 1 meter under markytan och har en nivå på cirka 107,8 m. Radonmätningarna visar på förekomst av högradonmark. Även på omkringliggande fastigheter har höga radonhalter indikerats.	På grund av på höga radonhalter inom och runtom planområdet reglerar detaljplanen att byggnader ska uppföras radonsäkert.	Sammantaget bedöms påverkan vara neutral och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Förorenad mark	Markprovtagningar visar att det inte föreligger någon risk för människors hälsa eller miljön avseende föroreningar inom planområdet. Dock har vissa metallhalter uppmätts över riktvärdena som bedöms vara naturligt betingade.	Detaljplanen omfattas partiellt av markföroreningar. Sanering erfordras varför en bestämmelse införs i detaljplanen med följande ordalydelse: ”Startbesked får inte ges förrän kvartersmarken inom planområdet är sanerad så att värden för känslig markanvändning uppnås.”	Sammantaget bedöms det att sanering av marken krävs för att påverkan ska vara neutral och risk för betydande miljöpåverkan inte ska uppstå.
Vatten och MKN för vatten	Yt- och grundvatten	Ett vattenskyddsområde för grundvattentäkt angränsar till detaljplaneområdet i norr och väster (Figur 8). Vattenskyddsområdet kommer sannolikt inte påverkas av exploateringen eftersom topografin lutar svagt mot planområdet och grundvattenströmmen vanligtvis följer topografin. Enligt miljö kvalitetsnormerna (MKN) ska Slakaån uppnå ”God ekologisk status 2027” och ”God kemisk ytvattenstatus”, med undantag för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter (PBDE). Den nuvarande ekologiska statusen klassas som ”otillfredsställande”, och den kemiska statusen har bedömts till ”uppnår ej god”. (VISS, 2020)	Det rekommenderas att man under byggskedet följer vissa skyddsåtgärder för att till exempel förhindra spill och läckage av oljeprodukter mot vattenskyddsområdet. Rekommendationer till fördröjning och rening av dagvatten finns framtaget i tillhörande dagvattenutredning.	Sammantaget bedöms påverkan vara neutral och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
	Dagvatten	Området omfattas av ett område med dikningsföretag. Marknivåerna inom delar av detaljplaneområdets kvartersmark behöver höjas för att säkra bebyggelsen mot framtida översvämningar, samt för att erhålla en tillräcklig fördröjningsvolym i dagvattendammen utan att dagvattnet dämmer tillbaka i servisledningarna.	Föreslagen fördröjningsvolym är beräknad så att utflödet från detaljplaneområdet ska efterfölja en naturlig avrinning för att minimera påverkan på dikningsföretaget. Planen har inför en bestämmelse om höjdsättning.	Sammantaget bedöms påverkan vara neutral och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
Luft och MKN för luft	Luft	Inom planområdet finns idag inga verksamheter som påverkar luftkvaliteten i närområdet	Föreslagen markanvändning är inte av den typen som alstrar betydande utsläpp, föroreningar eller störningar.	Sammantaget bedöms påverkan vara neutral och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
Skyddade områden och arter	Riksintressen	Planområdet ligger inom stoppområde för höga objekt enligt MB3 kap 9.	Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset.	Sammantaget bedöms påverkan vara neutral och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Områdes-skydd vatten, natur och arter	Inom detaljplaneområdet finns inga kända naturvärden.	Planen bedöms inte påverka några naturvärden.	Sammantaget bedöms påverkan vara neutral och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Områdes-skydd kultur	Detaljplanen berör inga områdesskydd för kultur.		Sammantaget bedöms påverkan vara neutral och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
Naturvärden och biologisk mångfald	Naturmiljö	Planområdet ligger 150 meter från naturvårdsprogram, se <i>Natur</i> .	Detaljplanen bedöms inte påverka känslig natur.	Sammantaget bedöms påverkan vara neutral och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Grönstruktur, rekreation och friluftsliv	Detaljplanen berör inga rekreationsområden, friluftsliv och tysta områden.		Sammantaget bedöms påverkan vara neutral och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
Kulturvärden och arkeologi	Historiskt och kulturellt betydelsefulla områden eller byggnader	Det finns inga kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller områden inom planområdet.		Sammantaget bedöms påverkan vara neutral och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Fornlämningar	Det finns inga kända fornlämningar inom området		Sammantaget bedöms påverkan vara neutral och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Klimat och natur-resurser	Klimat och klimat-förändringar	Viss risk för översvämning finns vid skyfall/regn.	Rekommendationer för att hantera skyfall har tagits fram i tillhörande dagvattenutredning.	Sammantaget bedöms påverkan vara neutral och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Natur-resurser	Planområdet består idag av före detta brukad åkermark.	Området är relativt litet och omgärdas av bostäder/villor. Markanvändningen bedöms lämplig utifrån sitt centrala läge i Skeda udde och närhet till kommunikationer.	Sammantaget bedöms påverkan vara neutral och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Energi, transporter och avfall	Planområdet består idag av före detta brukad åkermark och påverkan bedöms mycket liten.	Läget är fördelaktigt för kollektivt resande, i kombination med förskola i anslutning till bostäder möjliggör det till minskat bilanvändande.	Sammantaget bedöms påverkan vara neutral och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
Risker och störningar för människa och miljö	Buller	Planområdet utsätts för trafikbuller från Haraldsbovägen.	Ljudnivåerna överskrider inte riktvärdena för bostadshus då detaljplanen reglerar bebyggelsens placering i förhållande till bullerkällan.	Sammantaget bedöms påverkan vara neutral och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Transport av farligt gods på väg och järnväg	Planområdet berörs inte av transporter av farligt gods.	Planområdet kommer inte att påverkas av att någon transport av farligt gods på väg/ järnväg tillkommer som ett resultat av genomförandet av detaljplanen.	Sammantaget bedöms påverkan vara neutral och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Risk från verksamhet och flyg för människor och miljö	Området berörs inte av risker från verksamheter eller flyg	Planområdet kommer inte förändras så att det berörs av risker för människa och miljö från verksamheter och flyg.	Sammantaget bedöms påverkan vara neutral och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Övriga risker störningar för människa och miljö	Inga övriga risker eller störningar för människa och miljö förekommer.	Planområdet kommer inte förändras så att det berörs av övriga risker eller störningar för människa och miljö.	Sammantaget bedöms påverkan vara neutral och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.

Planen

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

Nej.

Har planen betydelse för andra planers och programs miljöpåverkan?

Nej.

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

Ja.

Innebär miljöproblem som är relevanta för planen själv?

Nej.

Påverkans gränsöverskridande art?

Nej.

Sammanvägd bedömning och summering av planens påverkan

Påverkans omfattning och fysiska omfattning?

Påverkan bedöms vara mycket begränsad/liten.

Påverkans sannolikhet, frekvens, varaktighet och avhjälpbarhet?

Den påverkan som framkommit bedöms kunna avhjälpas genom de krav och rekommendationer som framgår av planhandlingarna och tillhörande utredningar.

Påverkans totaleffekt, betydelse och komplexitet?

Påverkan bedöms vara mycket begränsad/liten.

Påverkar planen möjligheten att fullfölja miljölagstiftningen?

Nej.

Övrigt

Referenser

Utredningar för detaljplanen

Skeda udde, Ingebo 1:110, Linköping Trafikbullerutredning, Soundcon 2020-10-27

Dagvattenutredning Ingebo 1:110, Skeda udde, Tyréns AB, 2020-10-20

Skyfallsanalys Ingebo 1:110 Rapport, Tyréns AB, Tyréns 2018-12-21

Siktutredning, Tyréns AB, 2018-08-16

Geoteknisk undersökning, Tekniska verken AB, daterad 2018-02-26

Markradonmätning, Eurofins AB, daterad 2018-05-14

Översiktlig markmiljöundersökning, SUEZ AB, daterad 2018-03-09

Yttrande om arkeologi, Länsstyrelsen Östergötland, daterad 2016-07-12

Kommunala handlingar och riktlinjer

Översiktsplan för landsbygden och småorter, Linköpings kommun (antagen 2010)

Parkering i planering och bygglov (antagen 2012-02-15)

Medverkande tjänstemän

Tommy Berglund, planarkitekt: Projektledare för planprocessen, Plankontoret

Johan Graf, mark- och exploateringsingenjör, Svefa AB

Peter Rexfalk, projektledare utbyggnad allmän plats, Stadsmiljökontoret

Anders Lindholm, trafikingenjör, Plankontoret

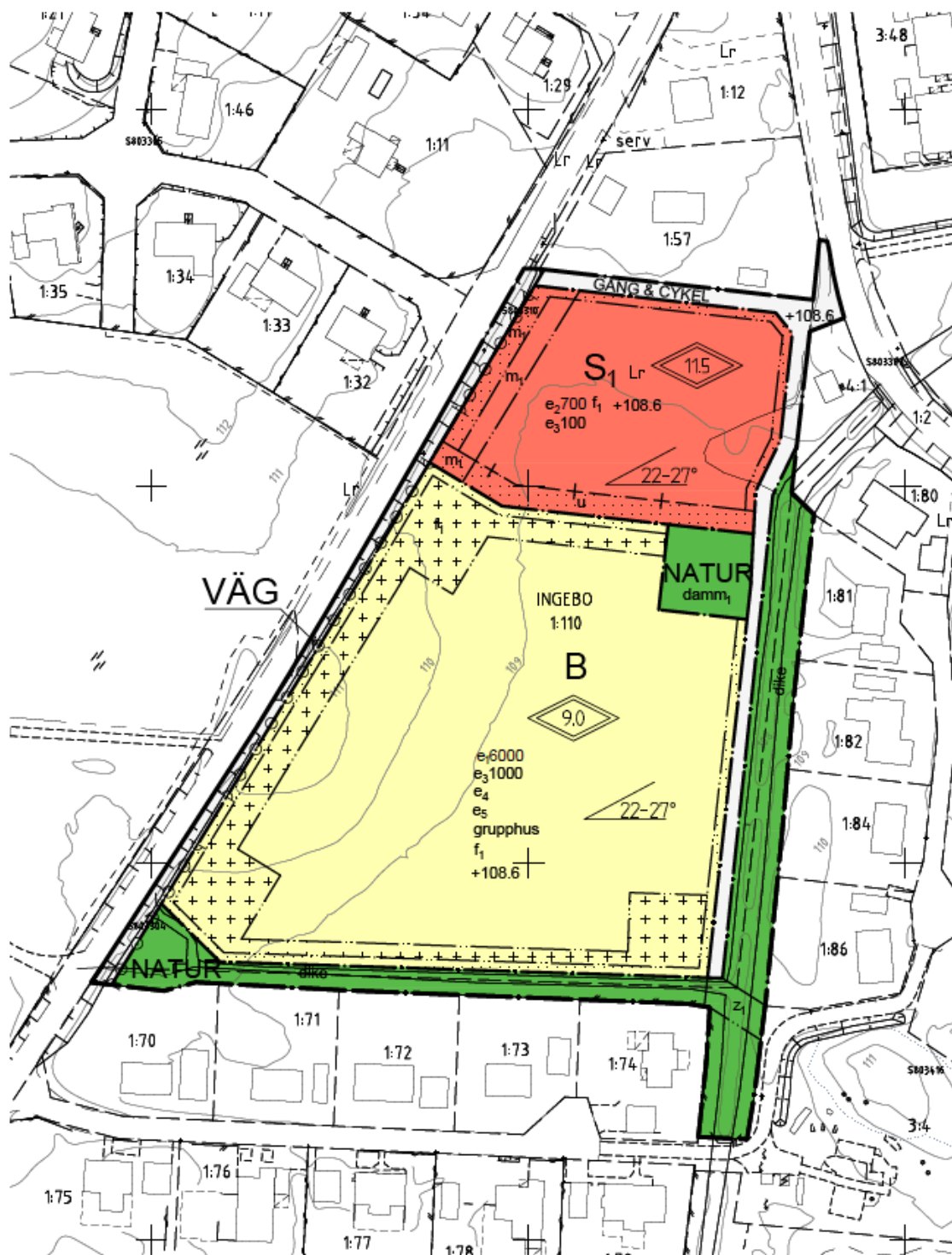
Frida Lindebäck, bygglovshandläggare, Bygglovskontoret

Planhandlingarna har granskats av Emma Löfgren, planarkitekt, Plankontoret.

Planförfattare m.m.

Petter Frid, planarkitekt, (Tyréns AB) har varit kommunens konsult i planarbetet planen.

Plankarta



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

Planbestämmelser

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR OCH LINJER

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Egenskaps- och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK

(4 kap. 5§ punkt 2 och 8§ punkt 2)

	Väg - trafik till och från eller genom tätort.
	Gång- och cykelbana/väg
	Natur

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

	Förskola
	Bostäder

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

z_1	Diket får byggas över med brotrumma för allmän gång- och cykeltrafik. Vattenförande sektion får ej minskas. (PBL 4 kap. 10§)
+108,6	Föreskriven lägsta höjd över nollplanet. (PBL 4 kap. 10§)
dike	Dike för avledning av dagvattnet. (PBL 4 kap. 10§ punkt 2 och 10§ punkt 3)
damm,	Fördröjningsdamm, där dagvattnet avleds vid regn/skyfall. (PBL 4 kap. 10§ punkt 2 och 10§ punkt 3)

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

	Byggnad får inte uppföras. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)
	Marken får endast föras med komplementbyggnad. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)

Mark och vegetation

+108,6	Föreskriven lägsta höjd över nollplanet. (PBL 4 kap. 10§)
--------	---

Utnyttjandegrad/fastighetsindelning

$e_{,00}$	Största bruttoarea exklusive komplementbyggnader. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)
$e_{,00}$	Största byggnadsarea exklusive komplementbyggnader.
$e_{,00}$	Största byggnadsarea för Komplementbyggnader. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)
e_1	I anslutning till varje bostad får ett uterum uppföras med en största storlek om 18 kvm BYA och med en högsta totalhöjd om 3,5 meter. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)
e_2	Minsta fastighetstorlek inom användningsområdet är 3500 kvadratmeter. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)

Utfart, stängsel

	Körbar in- och utfart får inte anordnas. (PBL 4 kap. 10§)
--	---

Byggnaders höjder och utformning

f_1	Komplementbyggnad får uppföras med en högsta totalhöjd av 3,5 meter. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
	Högsta totalhöjd i meter. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)
grupphus	Endast grupphus (radius, kedjehus, parhus). Maximalt fyra stycken bostäder får sammanbyggas. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
	Takvinkeln får vara mellan 22 och 27 grader för huvudbyggnader. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)

Vind får inte inredas. Källare får inte finnas. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)

Byggnadsteknik

Byggnader ska uppföras i rationellt utförande. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)

Skydd mot stömingar

m_1 Egenskapsområdet är bullerutsatt från Haraldsbovägen och får inte nyttjas som friyta för skolgård. (PBL 11§ 14 § 1)

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. (PBL 4 kap. 7§)

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. (PBL 4 kap. 10§)

Vilkor om lov

Startbesked får inte ges förrän kvartersmarken inom planområdet är sanerad så att värden för känslig markanvändning uppnås. (PBL 11§ 14 § 1)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. (PBL 4 kap. 21§)

UPPLYSNINGAR

Detaljplanen är upprättad med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

SAMRÅDSHANDLING

