

Detaljplan i Vimanshäll för Tändspolen 1 med flera (Älgvägen)

Planbeskrivning



Samrådshandling

Datum: 2023-12-06

Diarienummer: SBN 2017–795

Påbörjad: 2017-12-14

Beslutsprotokoll för antagande:

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.

Vilka handlingar består detaljplanen av?

Detaljplanen är upprättad av Stadsplaneringsavdelningen på Linköpings kommun.

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A0 i skala 1:500
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- 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 (2017-12-14). Detaljplanen har tidigare varit på samråd 12 november – 9 december 2018. Eftersom det gått så pass lång tid sedan förra samrådet har ett omtag gjorts och beslut fattats om att planförslaget ska samrådats på nytt. Större ändringar som har skett är bland annat användningen vård har lagts till och förskolegården har utökats samt att torgytan har tagits bort från tidigare samrådsförslag. 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.



Läs mer om planprocessens olika steg på vår hemsida om detaljplanering:

<https://www.linkoping.se/stadsplanering-och-trafik/detaljplanering/>

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 bostäder med inslag av verksamheter i bottenplan samt vårdboende och radhus. Planens syfte är även att möjliggöra en utbyggnad av befintlig förskola från 45 till 100 barn samt möjlighet att bygga gruppboende.

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

Detaljplanen bedöms vara förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.

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

Innehållsförteckning

Beskrivning av detaljplanen	7
<i>Detaljplanens syfte</i>	7
<i>Omfattning, lokalisering och befintlig markanvändning</i>	7
<i>Stadsbyggnadsidé.....</i>	8
<i>Detaljplanens huvuddrag</i>	8
<i>Genomförandetid och huvudmannaskap.....</i>	9
<i>Avvägningar och hänsyn till motstående intressen.....</i>	10
Motiv till detaljplanens regleringar	11
<i>Allmän plats.....</i>	11
<i>Kvartersmark.....</i>	11
Genomförandefrågor	16
<i>Organisatoriska frågor</i>	16
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	22
<i>Ekonomiska frågor</i>	25
<i>Tekniska/anläggnings frågor</i>	27
<i>Prövning enligt annan lagstiftning</i>	32
Planeringsförutsättningar och konsekvenser.....	33
<i>Förenlighet med Miljöbalken.....</i>	33
<i>Miljö- och riskfaktorer</i>	35
<i>Fysisk miljö</i>	42
<i>Trafik och angöring</i>	57
<i>Sociala aspekter</i>	62

Tidigare kommunala ställningstaganden	64
<i>Översiktsplan</i>	<i>64</i>
<i>Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.</i>	<i>64</i>
<i>Undersökning om betydande miljöpåverkan</i>	<i>64</i>
Planeringsunderlag	66
<i>Handlingar framtagna av kommunen.....</i>	<i>66</i>
<i>Handlingar framtagna av konsult</i>	<i>66</i>

Beskrivning av detaljplanen

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

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder med inslag av verksamheter i bottenplan samt vårdboende och radhus. Planens syfte är även att möjliggöra en utbyggnad av befintlig förskola från 45 till 100 barn samt möjlighet att bygga gruppboheter.

Bebyggelsens höjd och utformning regleras för att skapa en god gestaltad miljö i förhållande till dess omgivning och planområdets läge i staden. Detaljplanen är även flexibel då den möjliggör för olika användningar och utformning.

Omfattning, lokalisering och befintlig markanvändning



Röd Linje visar ungefärlig gräns för planområdet

Planområdet är beläget i Vimanshäll, cirka 3 km från Linköpings centrum. Planen avgränsas av Vistvägen i sydväst. Området är cirka 2,2 ha stort. Fastigheterna Tändspolen 1,

Johannelund 1:1, Vimanshäll 1:1 och Österberga 1:1 ägs av Linköpings kommun. Fastigheten Tornväktaren 4 ägs av Lejonfastigheter AB. Tändspolen 2 ägs av Tekniska Verken AB.

Stadsbyggnadsidé

Inom planarbetet har stadsbyggnadsprinciper arbetats fram som grundas i *Linköpings kommuns arkitekturprogram (2017)* och *Utvecklingsplanen för ytterstaden (2022)*. Projektet ska bidra till att uppnå utsatt mål i arkitekturprogrammet- intressant och berörande stadsbebyggelse med arkitektur och landskapsarkitektur av kvalitet. Arkitekturen ska vara berörande, robust och användbar. Principerna ska eftersträvas och vara vägledande vid bygglovsprövning, byggnation och framtida förändringar inom planområdet.

Stadsbyggnadsprinciper som eftersträvas och ska sammanvägas i detta arbete är:

- Tillkommande bebyggelse ska skapa ett attraktivt och sammanlänkande stads- och gaturum utmed Vistvägen
- Bebyggelsen ska ha högre täthet än omgivningen, men ändå anpassa sig på ett respektfullt sätt till den omgivande lägre bebyggelsen.
- Bebyggelsen placeras så att goda ljusförhållanden och boendekvalitéer uppnås.
- Värdefulla träd och naturmiljöer bevaras för att bidra till kvalitén i stadsmiljön.
- Parkering möjliggörs både genom markparkering och i parkeringsgarage.

Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse inom fastigheterna Tändspolen 1, del av Johannelund 1:1, del av Vimanshäll 1:1 samt Tornväktaren 4. I den tillkommande bebyggelsen planeras för bostäder (B), både flerbostadshus och radhus, skola eller gruppboende (SB₁), vård (D) och möjlighet till centumändmål (C) inom del av fastigheten Tändspolen 1.

Väster om Älgvägen inom fastigheterna Tändspolen 1 och Tändspolen 2, föreslås bostäder (B) i form av flerbostadsbebyggelse. Öster om Älgvägen, inom del av fastigheten Johannelund 1:1, föreslås ett vårdboende (D) med cirka 50 platser. Om vårdboendet inte byggs ut kan istället bostäder (B) byggas i form av flerbostadsbebyggelse. Utöver detta möjliggör detaljplanen för radhusbebyggelse.

Befintlig förskola inom fastigheten Tornväktaren 4 har idag plats för cirka 45 barn. Detaljplanen möjliggör en utökning av förskolan från 45 platser till 100 platser. Även förskolegården utökas för att skapa tillräcklig friyta för barnen.

Detaljplanen reglerar exploateringen genom begränsning av nockhöjd. De angivna höjderna i detaljplanen är RH2000. Radhusen motsvarar bebyggelse i 2 våningar, vårdboende i 4-5 våningar och flerbostadshus i 3-5 våningar samt förskola i 2 våningar.



Exempel på hur ny bebyggelse skulle kunna utformas, vy från nordväst (Ahlqvist & Almqvist Arkitekter, 2023)

Genomförandetid och huvudmannaskap

Planens genomförandetid ska vara 60 månader från den dag planen vinner 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.

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

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

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

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.

Detaljplanen reglerar markanvändningen till huvudsak bostäder, centrumverksamhet, vårdboende och förskola/gruppboende vilket bedöms både främja stadsdelen och kommunen som helhet. Det som är en förändring i området jämfört mot idag är att förskolan utökas och fler bostäder tillkommer samt att högre bebyggelse än omgivningen tillåts. Planområdet kommer dock fortsatt ha god tillgång till utemiljöer och mycket av den befintliga grönskan bevaras, då värdefulla träd skyddas i detaljplanen.

Detaljplanen möjliggör för bebyggelse som har reglerats för att förhålla sig till omgivande bebyggelse. Planförslagets förändringar för boende i form av exempelvis förändrade utblickar och skuggning bedöms av Stadsplaneringsavdelningen inte vara av den storleken eller betydelsen att bostäder inte kan byggas.

Sammantaget gör kommunen, genom detaljplanen och dess tillhörande utredningar, bedömningen att föreslagen markanvändning bedöms lämplig.

Motiv till detaljplanens regleringar

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

Allmän plats

Användningsbestämmelser

Gata (GATA)

Motiv: Syftar till att möjliggöra gata där det bedöms lämpligt.

Natur (NATUR)

Motiv: Del av mark norr om radhusen längs med befintlig gång- och cykelbanan planläggs som natur. Syftet med bestämmelsen är att bevara den gröna kopplingen mellan grönområden som är utpekad i översiktsplanen för staden Linköping. De gröna ytorna inom planområdet utgör en grön länk för biologisk mångfald.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning av allmän platsmark

trä_{d1}- Träd får endast fällas av naturvårds- eller säkerhetsskäl. Åtgärder som kan skada träd inklusive krona och rotsystem får inte vidtas.

Motiv: Syftar till att skydda träde inom trädallé direkt öster om befintlig förskola samt allé längs med Vistvägen.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för fällning av träd och andra åtgärder som kan skada träd.

Motiv: Syftar till att marklov krävs för fällning av träd, i detta fall trädallén direkt öster om befintlig förskola samt allé läng med Vistvägen.

Kvartersmark

Användningsbestämmelser

Bostäder (B)

Motiv: Syftar till att möjliggöra bostäder där det bedöms lämpligt.

Centrum (C)

Motiv: Syftar till att möjliggöra centrumverksamhet inom fastigheten Tändspolen 1.

Skola, Gruppboheter (SB)

Motiv: Syftar till att möjliggöra en förskola för cirka 100 barn, utemiljö för barnen samt de parkerings- och angöringsytor som behövs för förskolan inom fastigheten Tornväktaren 4. Bestämmelsen möjliggör även för gruppboheter inom angiven fastighet.

Skolgård (S₁)

Motiv: Syftar till att säkerställa behovet av förskolegård när förskolan byggs ut till en större enhet.

Vård (D)

Motiv: Syftar till att möjliggöra användningen vård i del av fastigheten Johannelund 1:1.

Teknisk anläggning (E₁)

Motiv: Syftar till att möjliggöra användning för teknisk anläggning i del av fastigheten Vimanshäll 1:1. Bestämmelsen ska möjliggöra för ny transformatorstation inom området för att försörja tillkommande bebyggelse.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark - Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Syftet är att ytorna inte får förses med byggnad för att skydda allmänna underjordiska ledningar, men även för att reglera byggrätterna.

Korsmark - Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Motiv: En begränsning av markens utnyttjande regleras för att begränsa ytorna som kan bebyggas med byggnader och därmed säkerställa yta för parkering, angöring och komplementbyggnader.

Höjd på byggnadsverk

h_1 -0,0-nockhöjden ska vara angiven höjd i meter.

Gemensamt motiv: Högsta nockhöjd för all bebyggelse inklusive komplementbyggnader för att ta hänsyn till befintlig bebyggelse.

h_2 - Högsta höjd på gårdsbjälklag är 67 meter över angivet nollplan.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att reglera höjd på innergården för den sydvästra kvarteret.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Motiv: Syftar till att säkerställa mark för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Utnyttjandegrad

e_1 – Största bruttoarea är angivet värde i m^2 .

Gemensamt motiv: Att avgränsa exploateringen ovan mark för att den ska vara lämplig på platsen.

e_2 - Största bruttoarea för komplementbyggnader är 120 m^2 .

Motiv: Syftar till att reglera andel komplementbyggnader som får uppföras för de nordöstra radhusen.

e_3 - Största bruttoarea för komplementbyggnader är 75 m^2

Motiv: Syftar till att reglera andel komplementbyggnader som får uppföras för de nordvästra radhusen.

e_4 - Största byggnadsarea är angivet värde i m^2 .

Motiv: Syftar till att reglera byggnadsarean för bebyggelsen som möjliggörs.

Utformning

f_1 - endast radhus

Motiv: Syftar till att möjliggöra radhus där det bedöms lämpligt.

Markens anordnande och vegetation

n₂- Marken får inte användas för parkering.

Motiv: Syftet är att reglera innergården så att den inte används som parkering.

n₃- Åtgärder som kan skada träd får inte vidtas. Bestämmelsen gäller för alla träd med en stamdiameter i brösthöjd över 0,3 meter. Undantag gäller för åtgärder till följd av naturvårdsskäl eller säkerhetsskäl.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att skydda värdefulla träd inom användningsområdet

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g₁- Markreservat för gemensamhetsanläggning

Motiv: Syftet med gemensamhetsanläggningen är att de som bor i radhusen ska ha möjlighet att skapa en gemensamhetsanläggning.

Utförande

b₁- Marken ska vara genomsläpplig för infiltration av dagvatten

Motiv: Syftar till att säkerställa mark tillgänglig för infiltration av dagvatten.

Lägsta nivå för dränerande ingrepp +65 meter över angivet nollplan, gäller inom användningsområdet.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att grundvattennivåerna inte påverkas negativt av bebyggelsen som möjliggörs.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud- Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att utfart från fastighet sker på anvisade ställen från fastighet och inte mot Vistvägen.

Motiv: Syftar till att säkerställa utfartsförbud till och från de nordvästra radhusen.

Anledningen till utfartsförbudet är att det inte är trafiksäkert med backande rörelsen från radhusen till Poppelvägen.

Villkor för startbesked

a₂- Startbesked får inte ges för bygglov förrän sanering av marken uppfyller känslig markanvändning, gäller inom användningsområdet.

Motiv: Syftar till att marksanering behöver ske inom Tändspolen 1 och del av Johannelund 1:1 för att säkerställa att marken uppfyller känslig markanvändning (KM).

Byggnaders användning

s₁- Centrum endast i bottenvåning.

Motiv: Syftar till att möjliggöra centrumverksamhet i bottenvåning i bostadshuset närmast Älgvägen.

Ändrad lovplikt

a₃- Marklov krävs även för att ändra markens genomsläpplighet

Motiv: Denna bestämmelse syftar till att marklov krävs för att reglera markens genomsläpplighet på utpekad plats inom planområdet.

Genomförandefrågor

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

Organisatoriska frågor

Tidplan för detaljplanen

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

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

Tidplan för detaljplanen

Samråd nr 1	2018.11.12-2018.12.09
Samråd nr 2	Kvartal 4 2023
Granskning	Kvartal 2 2024
Antagande	Kvartal 4 2024
Laga kraft, tidigast	Kvartal 1 2025

Tidplan för genomförandet

Efter det att detaljplanen vunnit laga kraft kommer allmän platsmark att detaljprojekteras och den infrastruktur som krävs för byggnation av kvartersmarken att byggas ut inklusive nödvändig ledningsomläggning. Byggnation inom kvartersmark kan därefter påbörjas (efter att marken anvisats genom markanvisningstävling). Efter utbyggd kvartersmark färdigställs ny allmän platsmark.

Tidplan för genomförande av detaljplanen

Projektering allmän plats inkl. markanvisningstävling	2025
Nödvändig ut-/ombyggnad av allmän plats inkl. ledningsomläggningar m.m. inför utbyggnad kvartersmark.	2026
Utbyggnad kvartersmark	2027–2031
Färdigställande allmän plats	2032

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

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

Detaljplanen innebär planläggning av allmän plats i form av GATA och NATUR. Då detaljplanen till stor del innebär att befintlig allmän platsmark planläggs som kvartersmark minskar kommunens driftansvar.

Kvartersmark

Fastighetsägare/exploatörer ansvarar för utbyggnad och skötsel av kvartersmark.

Planområdet omfattar kvartersmark för B (Bostäder), C (Centrum), E1 (Transformatorstation), S (Skola), B1 (Gruppboheter) och D (Vård).

Lejonfastigheter AB äger fastigheten Tornväktaren 4, som planläggs för SB1 (skola samt gruppboheter). Övrig mark inom planområdet ägs av Linköpings kommun och kommer att anvisas för privat byggnation. Exploatörerna ansvarar för utbyggnad och skötsel av kvartersmark enligt detaljplanen.

Ansvar teknisk försörjning

Respektive ledningsägare ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna ledningar fram till respektive förbindelsepunkt.

Tekniska verken är huvudman för allmänna VA-ledningar, fjärrvärmeledningar och elledningar inom planområdet. Tekniska verken ansvarar även för avfallshantering.

Utsikt Bredband AB har optokablar inom planområdet.

Skanova AB har teleledningar inom planområdet

Avtal

Ramavtal

Linköpings kommun har tecknat ramavtal (daterat 2018-02-22) med Lejonfastigheter AB, som är ägare till Tornväktaren 4. Avtalet reglerar parternas åtaganden och kostnadsfördelning inom arbetet med detaljplanen och principerna för dess genomförande. Lejonfastigheter planerar att befintlig förskola på sikt ska byggas om och byggas till alternativt rivs för att uppföra en större förskola eller ett nytt gruppboende.

Kommunen kommer teckna erforderliga avtal som behövs för detaljplanens genomförande med Lejonfastigheter AB, se vidare rubriken "exploateringsavtal" nedan.

Exploateringsavtal

Inför granskning av detaljplanen ska exploateringsavtal upprättas mellan Linköpings kommun och Lejonfastigheter AB. I exploateringsavtalet kommer marköverlåtelse, markupplåtelse samt tillhörande ersättningsfrågor regleras, villkor och ansvar för detaljplanens genomförande samt parternas ekonomiska åtagande, exempelvis kostnader för planprövning, iordningställande av allmän plats m.m. För mer information, se rubriker nedan "Överenskommelse fastighetsreglering", "Nyttjanderättsavtal förskolegård", m.fl.

Markanvisningsavtal

Linköpings kommun kommer genom markanvisningsförfarande att sälja kvartersmark för enskilt bebyggande. Markanvisning kommer ske efter det att detaljplanen vunnit laga kraft, i takt med utbyggnad av allmän plats och teknisk försörjning. Undantaget är kvartersmark för vård som planeras upplåtas med tomträtt till Lejonfastigheter AB, se rubrik tomträttsavtal nedan.

I enlighet med SFS 2016:899 antog Kommunfullmäktige 2016-02-16 "Riktlinjer för kommunala markanvisningar inom Linköpings kommun" (Senast reviderat:

Kommunfullmäktige 2021-01-26). Markanvisning kommer att ske enligt, vid det aktuella tillfället, gällande riktlinjer.

I markanvisningsavtalet kan kommunen komma att ställa krav på hållbarhetsaspekter, dagvattenanordningar, gestaltning och upplåtelseformer m.m. Då marken kräver sanering för att uppfylla kraven för bostadsbebyggande (såsom för den gamla bensinstationstomten) kommer exploitören åläggas att utföra och bekosta saneringen (byggnation kommer kräva underjordiskt garage).

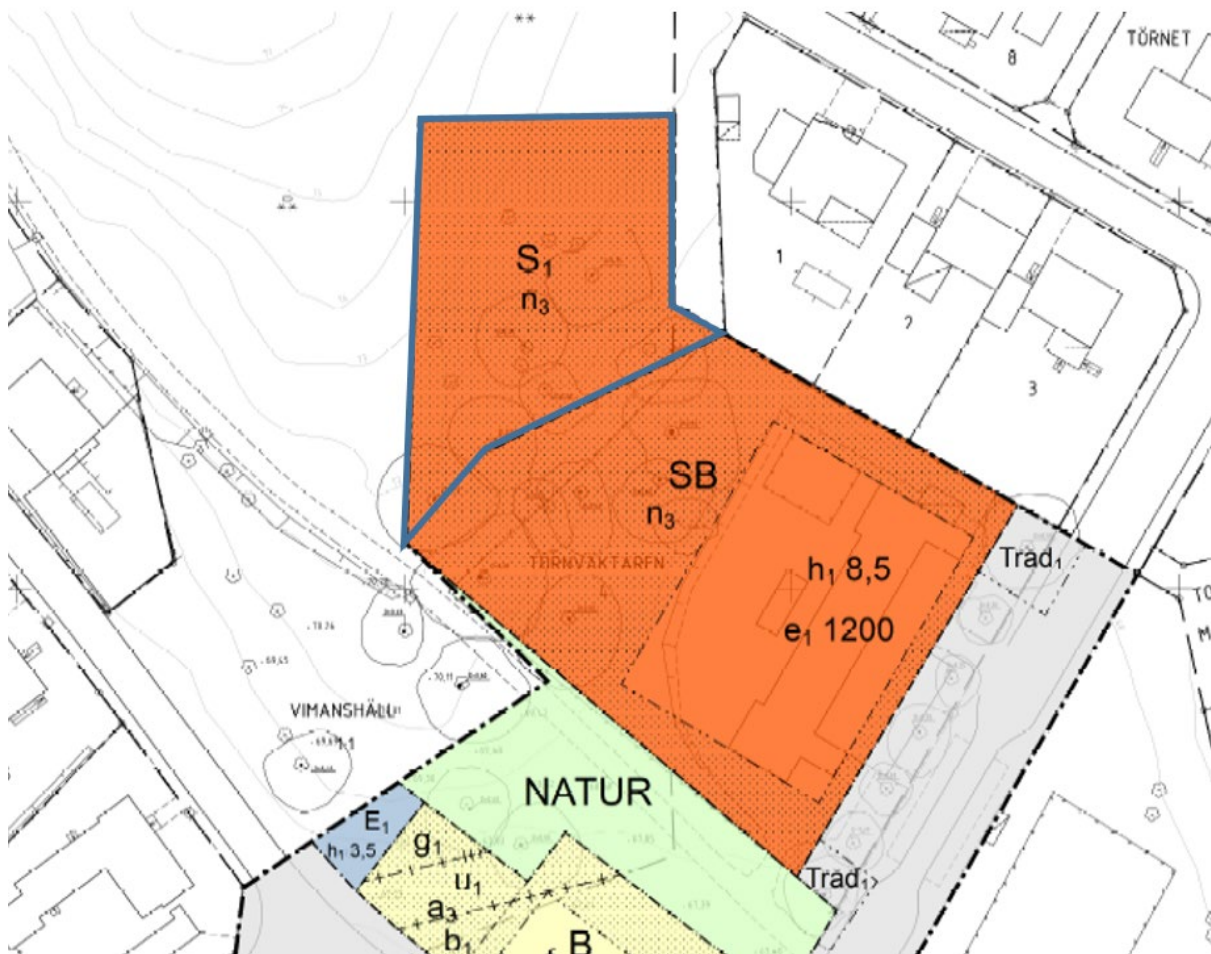
Utförandet och kostnaden för de anläggningar för fördröjning och rening av dagvatten på kvartersmark som föreslås i dagvattenutredningen till detaljplanen (Ramböll, 2021) kommer i markanvisningsavtal att åläggas de exploitörer som anvisas mark inom detaljplanen.

Köpeavtal (Marköverlåtelseavtal)

Markanvisningsavtal kommer att följas upp med tecknande av marköverlåtelseavtal efter det att fastigheter är avstyckade och erforderlig utbyggnad av allmän plats är genomförd.

Nyttjanderättsavtal förskolegård

Lejonfastigheter AB, som fastighetsägare till Tornväktaren 4, kommer att behöva teckna nyttjanderättsavtal med Linköpings kommun (fastighetsägare Vimanshäll 1:1) för att kunna nyttja område, markerat med blå linje i bilden nedan, som friyta för förskolan. Avtalet avser partiell nyttjanderätt av mark för lek och rekreation. Avtalet kommer att löpa så länge behov för förskola finns. I avtalet ska klargöras ansvarsfördelningen mellan nyttjanderättshavare och fastighetsägare.



Bilden visar område för förskolegård som upplåts med nyttjanderätt.

Överenskommelse om fastighetsreglering

Linköpings kommun avser träffa överenskommelse om fastighetsreglering med Lejonfastigheter AB, såsom ägare till Tornväktaren 4. För berört område, se avsnittet "Fastighetsrättsliga konsekvenser" nedan.

Tomträttsavtal

Befintlig tomträttsupplåtelse

Tändspolen 1 omfattas av en tomträtt för en numera nedlagd bensinstation. Tomträten innehas av Preem och kommunen ämnar säga upp tomträten för att exploatera fastigheten enligt detaljplanens föreslagna användning.

Ny tomträttsupplåtelse

Den kvartersmark som ska bebyggas med vårdboende planeras upplåtas med tomträtt enligt kommunalt beslut (Dnr KS 2021-583). Villkor för exempelvis gestaltning, dagvatten, sanering av markföroreningar, andel i gemensamhetsanläggning, hållbarhet m.m. kan komma att regleras i ett separat avtal, s.k. "Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse", eller ingå som del i tomträttsavtalet.

Inom tomträten finns markföroreningar som är sanerad till mindre känslig markanvändning. Ytterligare sanering till en nivå om känslig markanvändning kommer att krävas. Detta, samt övriga exploateringskostnader för att iordningställa marken för bebyggelse, såsom andel för utförande och drift i gemensamhetsanläggning för väg, ska bekostas av exploatören (Lejonfastigheter), vilket kommer regleras i avtal enligt ovan.

Avtal för kvartersmark för tekniska anläggningar

Kvartersmark för tekniska anläggningar upplåts eller överlåts till ledningsägare som ansvarar för att bygga ut och sköta kvartersmarken.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Fastighetsägare som deltar i framtagandet av detaljplanen är:

Fastighet	Fastighetsägare
Tändspolen 1	Linköpings kommun (tomträttshavare är Preem AB)
Johannelund 1:1	Linköpings kommun
Vimanshäll 1:1	Linköpings kommun
Österberga 1:1	Linköpings kommun
Tornväktaren 4	Lejonfastigheter AB
Tändspolen 2	Tekniska verken AB



Detaljplan i Vimanshäll för Tändspolen 1 m.fl. (Älgvägen)

Fastighetsrättsliga konsekvenser och övriga förändringar

Nedan följer en kort sammanfattning av fastighetsrättsliga konsekvenser för respektive fastighet inom planområdet:

Ledningsrätter samt övriga rättigheter

Inga befintliga ledningsrätter eller övriga rättigheter finns inom planområdet.

Möjlighet att bilda ledningsrätt/servitut anges på plankartan, markerat "u" och avser att området är avsett för underjordiska ledningar. Ledningsrätter för allmänna ledningar avseende vatten- och avlopp, dagvatten och el från teknikfastighet fram till respektive fastighetsgräns kan behöva bildas inom kvarteren för att säkerställa den tekniska försörjningen.

Gemensamhetsanläggningar, fastighetssamverkan

Detaljplanen innehåller bestämmelser om "Markreservat för gemensamhetsanläggning". Gemensamhetsanläggning behöver bildas för kvartersväg gemensam för radhus och vårdboende, för markparkering gemensam för radhus, för dagvattenanläggningar gemensamma för radhus (föreslagna i dagvattenutredningen) samt för miljöhus gemensam för radhus.

Blivande fastighetsägare ansöker om lantmäteriförrättning och står för Lantmäteriets förrättningskostnader.

Fastighetsbildning

Nya fastigheter bildas eller befintliga fastigheter regleras för att fastighetsindelningen i området ska stämma överens med detaljplanen.

Tändspolen 1, Johannelund 1:1, Vimanshäll 1:1 och Österberga 1:1

Fastigheterna Tändspolen 1, Johannelund 1:1, Vimanshäll 1:1 och Österberga 1:1 ägs av Linköpings kommun.

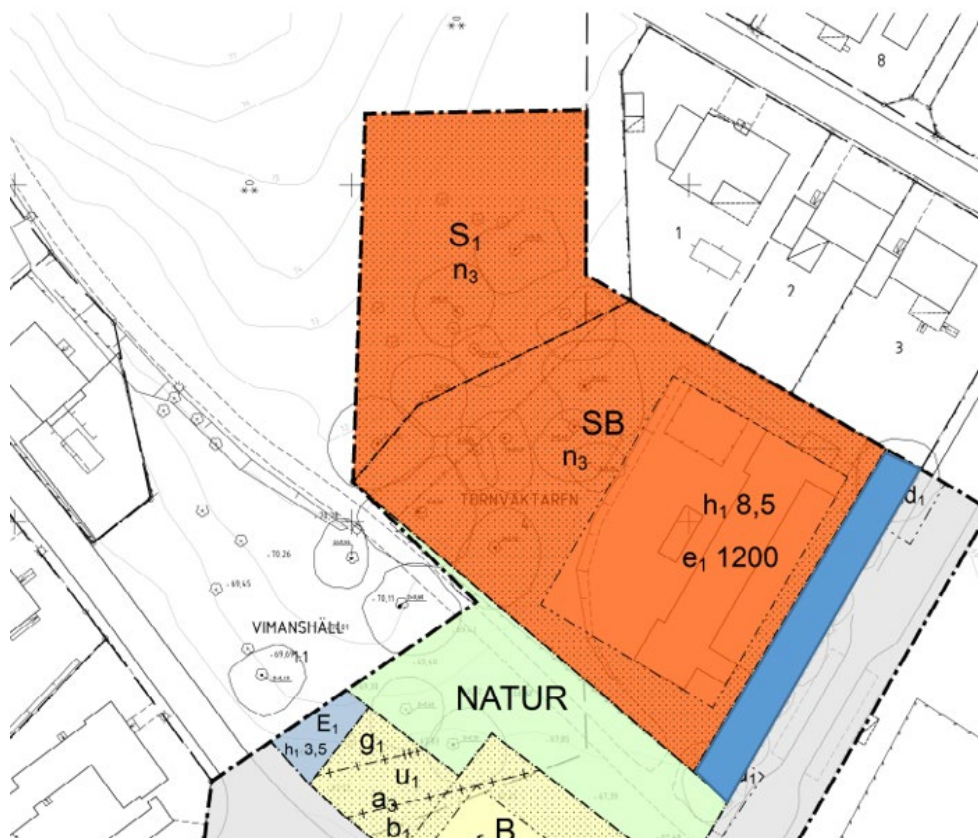
Fastigheterna kommer i berörda delar inom planområdet att genom avstyckningar och fastighetsregleringar anpassas till den markanvändning som anges i ny detaljplan. Bland annat kommer nya fastigheter att bildas för bostäder, vård och transformatorstation.

Tändspolen 2

Tändspolen 2 ägs av Tekniska verken AB. Tändspolen 2, som består av en teknisk anläggning, kommer att avregistreras i sin helhet för att genom fastighetsreglering överföras till angränsande fastighet för bostadsändamål. Detaljplanen anger ny placering av nätstation på motsatt sida Poppelvägen.

Tornväktaren 4

Tornväktaren 4 ägs av Lejonfastigheter AB. Detaljplanen innebär att del av fastigheten Tornväktaren 4 planläggs som allmän platsmark (GATA) med kommunalt huvudmannaskap. Berört markområde är ungefärligt markerat med blått i bilden nedan och bedöms vara cirka 215 kvm. Den del av fastigheten Tornväktaren 4 som planläggs som allmän plats ska överföras till lämplig kommunal gatufastighet genom fastighetsreglering. Kommunen avser att träffa överenskommelse om fastighetsreglering med fastighetsägaren.



Bilden visar ungefärligt område av fastigheten Tornväktaren 4 som planläggs som allmän plats.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

Linköpings kommun har tecknat ramavtal för detaljplanen (daterat 2018-02-22) med Lejonfastigheter AB, som är ägare till Tornväktaren 4. Avtalet reglerar Lejonfastigheters andel av plankostnaderna.

Resterande del av kostnaderna för upprättande av detaljplanen bekostar Linköpings kommun. Linköpings kommun tar sedan ut kostnaderna vid försäljning av fastigheterna i planområdet.

Kommunala investeringar och kostnader

Kommunala investeringar som föranleds av detaljplanens genomförande avses i huvudsak finansieras genom försäljning av kvartersmark. Detta omfattar bland annat framtagande av detaljplan, ut-/ombyggnad av ny allmän plats, ledningsomläggningar orsakad av exploateringen, fastighetsbildning samt sanering av markföroreningar (med undantag för de fall detta bekostas av privat exploatör med stöd av ramavtal/exploateringsavtal). Utbyggnad av allmän plats m.m. bekostas av Linköpings kommun som sedan tar ut kostnaderna genom försäljning av byggrätter inom planområdet och som exploateringsbidrag av Lejonfastigheter vilket regleras i exploateringsavtal.

Drift och underhåll av de allmänna platserna belastar den kommunala driftsbudgeten.

Nya kommunala drift- och skötselkostnader tillkommer för den mark som överförs från fastigheten Tornväktaren 4 till allmän platsmark (befintlig trädallé m.m.). Dessutom tillkommer kostnader till följd av bredare gator för Älgvägen/Poppelvägen samt ny gång- och cykelväg utmed Älgvägen. Men då detaljplanen till stor del innebär att befintlig allmän platsmark planläggs som kvartersmark bedöms kommunens totala driftansvar minska.

Tekniska verken i Linköping AB bekostar förbättringsarbeten för deras ledningsnät.

Ledningsflytt orsakad av exploateringen bekostas av Kommunen respektive av Lejonfastigheter AB genom avtal med Tekniska verken AB.

Fastighetsbildning mm

Linköpings kommun bekostar nödvändig fastighetsbildning om inte annat överenskommes.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar för att tillgodose gemensamma nyttor som kvartersväg, dagvattenhantering på kvartersmark, parkering med mera kan komma att inrättas efter villkor i markanvisningsavtal på ytor som regleras med bestämmelsen g (markreservat för gemensamhetsanläggning).

Exploatörer som förvärvar fastighet genom markanvisning, samt fastighet som upplåts med tomträtt för vårdboende, kommer att stå för de kostnader som uppstår för bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar.

Ledningsåtgärder

Tekniska verken AB och Skanova AB har befintliga ledningar inom planområdet.

Kommunen bekostar nödvändig flytt av Skanovas och Tekniska verken AB:s ledningar enligt gällande markupplåtelseavtal mellan parterna i samband med genomförandet av detaljplanen.

Utbyggnadsordning gällande ledningsomläggningar och utbyggnad av kommunal allmän plats kommer att utredas i detaljprojektering av allmän plats.

Tekniska verken AB ansöker om och bekostar förrättningskostnader för nybildning av erforderliga ledningsrätter/servitut för sina ledningar.

Se rubrik "Teknisk försörjning" nedan för beskrivning av ledningsåtgärder.

Anslutningsavgifter

Respektive fastighetsägare/exploatör ska underrätta ledningsägarna då anslutning av de allmänna ledningarna är aktuella. Anslutningsavgifter kommer att tas ut enligt gällande taxa.

Bygglov och anmälan

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

bygglovstaxa. Planavgift kommer inte tas ut i bygglovsskedet.

Tekniska/anläggnings frågor

Utbyggnad av allmän plats

Allmän plats kommer att byggas ut av Linköpings kommun. Tekniska verken kommer bli VA-huvudman inom planområdet.

Parkering

All cykelparkering ska lösas inom kvartersmark. För flerbostadshusen ska platser finnas både utomhus, i nära anslutning till bostaden (35 cykelplatser per 1000 kvm bruttoarea) samt inomhus i lättillgängliga cykelrum, i anslutning till bostaden. För radhusen ska cykelparkering anordnas utomhus på kvartersmark samt inomhus i komplementbyggnader.

För förskolan ska det anordnas cirka 28.5 cykelplatser per 1000 kvm bruttoarea. Det totala cykelparkeringsbehovet för bostäder, vårdboende och förskola är cirka 350 platser.

Parkeringar tillkommer inom planområdet i enlighet med kommunens parkeringsriktlinje som antogs i september 2023.

En förutsättning för att kunna bygga nytt bostadskvarter väster om Älgvägen är att underjordiskt parkeringsgarage anläggs. In- och utfart till parkeringsgaraget sker via Högdalsgatan. Exploateringen inom detta kvarter kräver cirka 40 parkeringsplatser för bil enligt gällande parkeringsnorm.

För kvarter öster om Älgvägen skiljer sig förutsättningarna åt beroende på om det är bostäder eller vårdboende som uppförs. Vid uppförande av vårdboende möjliggörs anläggande av markparkering om cirka 9 stycken markparkeringar inom den egna fastigheten. Vid uppförande av bostäder förutsätts anläggande av underjordiskt garage. Exploateringen inom detta kvarter kräver cirka 38 parkeringsplatser för bil enligt gällande parkeringsnorm.

En förutsättning för att kunna bygga underjordiskt parkeringsgarage är att grundvattennivån inte påverkas negativt. Detta har säkerställts med en planbestämmelse om lägsta nivå för

dränerande ingrepp. Ytterligare en förutsättning är att det underjordiska parkeringsgaraget byggs med vattentät betong.

Enligt gällande parkeringsnorm är rekommenderat parkeringsantal för radhus 2 bilar per tomt, eller 1 bil per tomt om besöksparkeringen ordnas utanför den egna tomten. Radhus väster om Älgvägen har en avsatt yta för att tillskapa en gemensam parkering med 8–10 stycken markparkeringar. Radhusen öster om Älgvägen förutsätts lösa sitt parkeringsbehov på egen tomt. Besöksparkering för radhusen ska även den lösas inom den gemensamma ytan för parkering till väster om de nordvästra radhusen.

Parkering för rörelsehindrade löses på kvartersmark inom respektive fastighet.

För ytterligare beskrivning av parkering inom detaljplanen, se rubriken "Trafik och angöring" nedan.

Parkeringsnorm

För gällande parkeringsnorm se "Riktlinjer för parkering - Underlag för fysisk planering och bygglovsprövning" antagen av samhällsbyggnadsnämnden 2023. Läs mer om parkering och motiv för reduktion av parkeringsnorm under rubrik "Parkering och angöring".

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Tekniska verken är huvudman för det allmänna vatten- och avloppsnätet inom detaljplanen. Tekniska verken svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

Dricksvattenledning finns i Älgvägen, men kommer behöva kompletteras med nya ledningar för spillvatten till nya fastigheter. Där ledningarna ligger inom mark som planläggs som kvartersmark säkerställs utrymme för ledningarna med u-områden. Preliminärt bedöms inte exploateringen medföra behov av att flytta befintliga va-ledningar. Det behöver dock utredas till granskning av detaljplan om befintliga dricks-, spill- och dagvatten inom u-område, intill radhusen väster om Älgvägen, kan ligga kvar i befintligt läge eller behöver läggas om.

Dagvatten

Byggaktörerna inom kvartersmark svarar för att i möjligaste mån fördröja och rena det dagvatten som uppstår inom respektive fastighet. Hur detta ska göras redogörs för i framtagna dagvattenutredning för planarbetet. Byggaktörerna kommer inför tecknande av marköverlåtelseavtal få redovisa hur de avser att uppfylla sina åtaganden i enlighet med dagvattenutredningen. (Detta gäller även för vårdboende, se rubrik "Tomträttsupplåtelse" ovan).

Kommunen ansvarar för att i möjligaste mån fördröja och rena det dagvatten som uppstår inom allmän plats.

Tekniska verken kommer bli huvudman för dagvatten i planområdet och ansvarar därefter för omhändertagande av dagvatten. När kraftigare regn än det dimensionerande belastar ledningsnätet riskerar anslutna fastigheter få vattenskador när dagvattnet stiger upp i dräneringssystemen. Källarvåningar får inte anslutas till det allmänna dagvattennätet med självfall.

Tinnerbäcken (ID SE647295-148689) är recipient för dagvatten. En dagvattenutredning för området har gjorts.

Fjärrvärme/fjärrkyla

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

Exploateringen bedöms inte medföra behov av att flytta befintliga fjärrvärmeledningar. Eventuellt kommer ny fjärrvärmeledning med anslutning till fastigheter att förläggas i Älgvägen. Detta kommer att studeras under detaljprojekteringen av allmän plats.

El

Tekniska verken är huvudman för elnätet och ansvarar för elförsörjning till området.

Exploateringen medför behov av att lägga om befintliga elledningar samt flytta en befintlig nätstation. Se bild nedan för beskrivning av nödvändiga åtgärder. Den befintliga nätstationen inom Tändspolen 2 kommer att behöva vara i drift till dess att ny nätstation är i drift, och kan därefter rivas. Det behöver dock utredas till granskning av detaljplan om befintliga hög- och

lågspänningsledningar inom u-område, intill radhusen väster om Älgvägen, kan ligga kvar i befintligt läge eller behöver läggas om. Eventuellt behöver dessa läggas om och flyttas ut i gata Älgvägen – Rådjursvägen, då schaktbredd till byggrätt för radhus bedöms som mycket begränsad (en av ledningarna kommer oavsett att behöva flytta, ljusblå linje i bild nedan, då denna gör intrång i ny byggrätt för radhus). Befintlig ledning i Högdalsgatan, utmed Tändspolen 1, kommer att behöva flyttas längre in mot gatans mitt, då planerad garagedfart till ny byggrätt kommer i konflikt med ledningen. Kostnader för ledningsomläggning regleras enligt kommunövergripande markupplåtelseavtal.

Ny nätstation kräver att ett befintligt träd intill nätstationen fälls.

Det förekommer oljepapperskablar (12kV från 1982) inom området för detaljplanen. Dessa kablar kommer att tas ur drift och nya kablar kommer att läggas ut i lokalgatan. Dialog ska föras mellan byggherre och TVAB elnät vid påträffande av dessa kablar inom kvartersmark. Felhantering av dessa kablar kan orsaka markföroreningar.

Tele och opto

Utsikt Bredband AB och Skanova har idag ledningar inom planområdet som går att ansluta till.

Exploateringen medför sannolikt behov av att lägga om Utsikts befintliga optokablar. Det behöver utredas till granskning av detaljplan om befintlig optokabel inom u-område, intill radhusen väster om Älgvägen, kan ligga kvar i befintligt läge eller behöver läggas om, och förläggas i Älgvägen istället. Detta då schaktbredd till byggrätt för radhus bedöms som mycket begränsad.

Skanova äger fiberkabel mot Johannelund, se gul linje i bild nedan. Det behöver utredas till granskning av detaljplanen om exploateringen medför att denna fiberkabel kan ligga kvar i befintligt läge eller behöver läggas om (med hänsyn till nya byggrätter).

Del av det gamla kopparnätet, se röd linje i bild nedan, som ligger inom planområdet är under avveckling (och kan sannolikt tas ur drift i förtid).

Kostnader för ledningsomläggning regleras enligt kommunövergripande markupplåtelseavtal.

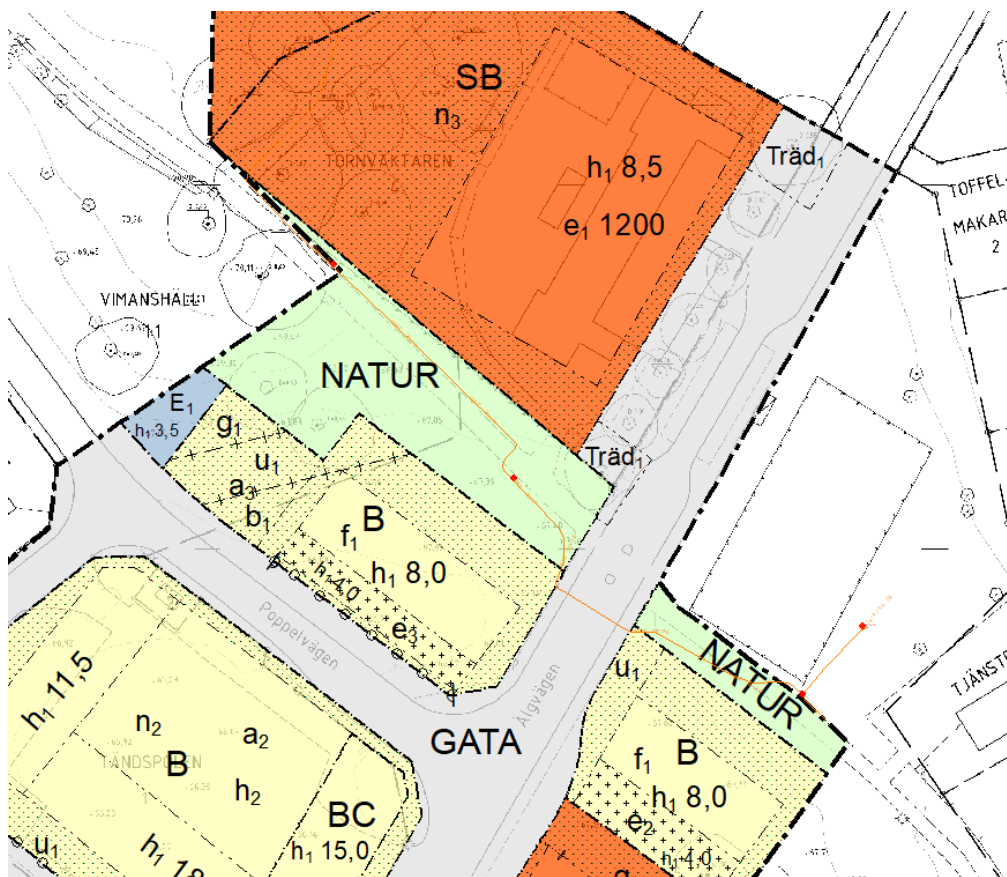


Bild som visar fiberkabel inom kvartersmark inom planområdet.



Bild som visar Skanovas befintliga ledningar. (fiberkabel och kopparnät).

Avfall

Tekniska verken ansvarar för avfallshantering.

Geoteknik och Miljöteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts. (Tekniska verken, 2018). Se vidare rubrik "Geoteknik" nedan för ytterligare beskrivning, samt omnämnd rapport. Detaljerade geotekniska undersökningar krävs innan byggskedet.

En översiktlig miljöteknisk utredning har gjorts (Ramböll, 2019). Sanering av Tändspolen 1 och sanering av område öster om Älgvägen kommer att genomföras efter det att detaljplanen vinner laga kraft, av de exploatörer som tilldelats mark i samband med att dessa uppför ny bebyggelse. Se vidare rubrik "Förorenad mark" nedan för ytterligare beskrivning, samt omnämnd rapport.

Skyddsrum

Inom fastigheten Tornväktaren 4 finns ett skyddsrum som ska beaktas vid rivning, ny- och/eller ombyggnation.

Tekniska utredningar

Se rubriken Referenser i slutet av planbeskrivningen.

Prövning enligt annan lagstiftning

Inför antagande behöver detaljplanen beslutas om biotopskyddsdispens för fem av träden inom trädallén direkt öster om befintlig förskola. Ansökan om biotopskyddsdispens skickas in till Länsstyrelsen. Allén som helhet avses bevaras.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

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

Förenlighet med Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

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

Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3 kap. miljöbalken.

Riksintresse för luftfarten

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

Riksintresse för naturvård

Planområdet ligger delvis inom riksintresset Eklandskapet Linköping-Åtvidaberg. Riksintresset bedöms inte påverkas av planförslaget. Ekmiljön direkt öster om planområdet är en värdekärna i riksintresset Eklandskapet Linköping- Åtvidaberg.

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.

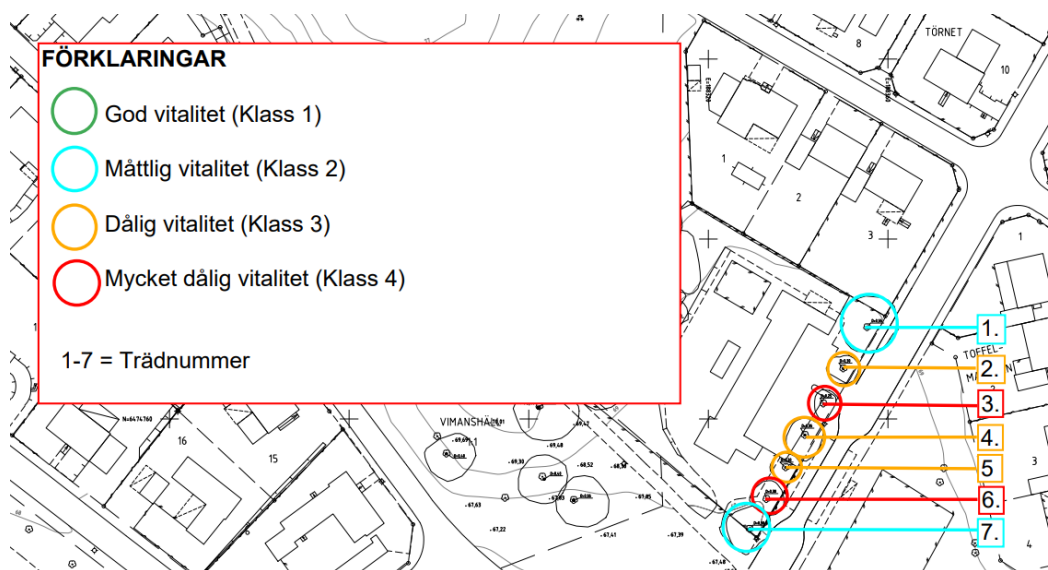
Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. Miljöbalken

5 kapitlet behandlar miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning. Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel som används förebygga eller åtgärda miljöproblem. Det finns idag normer för buller, luft och vattenkvalitet.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Biotopskydd

Mellan Älgvägen och förskolan finns en trädallé som omfattas av det generella biotopskyddet enligt förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken. I samband med anordning av lastzon för varuleveranser till förskolan behöver gångbanan ändras. Detta kommer att påverka några av träden i trädallén, men främst de som redan mår dåligt enligt vitalitetsutredningen som gjorts i samband med detaljplanen. Dispens från det generella biotopskyddet söks hos Länsstyrelsen i samband med samråd för detaljplanen. Kommunen gör bedömningen att det är fem av sju träd som kan tas bort för att de har låg vitalitet, och de behöver göra plats för annat. Enligt bilden nedan är det träd 2–6 som omfattas av ansökan om biotopskyddsdispens.



Bilden visar befintlig trädallé, och det är träden nummer 2–6 som omfattas av ansökan om biotopskyddsdispens.

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 i *Undersökningen om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan*. Undersökningen har resulterat i att ingen utförlig miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram, men en kortare beskrivning och bedömning av nedan stående miljöaspekter har bedömts behövas.

Dagvatten

Idag är området till största delen oexploaterat med flacka grönytor. Befintliga dagvattenledningar i anslutning till området är dimensionerade för att kunna avleda flöden som uppstår vid regn med återkomsttid på 1-2 år. Detta innebär att tillkommande dagvattenmängd efter exploatering måste fördröjas och renas inom respektive delområde/inom planområdet innan vidare avledning till befintligt dagvattennät och recipient. Tinnerbäcken (ID SE647295-148689) är recipient för dagvatten.

Ramböll Sverige AB har tagit fram en dagvattenutredning (år 2021) på uppdrag av Linköpings kommun. På kvartersmark föreslås dagvattensystem dimensioneras för 10-årsregn med utflöde för 2-årsregn till allmän dagvattenledning. De allmänna dagvattenledningarna är dimensionerade för ett 2-års regn med 10 minuters varaktighet. Med ett 2-års regn avses ett regn som i genomsnitt återkommer en gång under en tvåårsperiod. När kraftigare regn än det dimensionerade belastar ledningsnätet riskerar anslutna fastigheter att få vattenskador när dagvatten stiger upp i dräneringssystemet. Det tillkommande dagvattenflödet inom planområdet föreslås därför hanteras med utjämningsvolym för att inte öka belastningen på det allmänna ledningssystemet.

Flerfamiljshuset i västra delen av planområdet är planerat på bjälklag med underliggande garage. Hänsyn till dagvattenhantering behövs vid dimensionering av konstruktionen. Höjdsättning av bjälklagsytor och markytor ska göras så att dagvatten rinner från fasader mot lägre belägna ytor. Avvattning föreslås ske till växtbäddar på in/utsidan av byggnader och samlad anslutning till avsättning i norr respektive söder.

Dagvatten från tomten för det planerade vårdboendet hanteras genom att takvattnet avleds till växtbäddar utmed gatusidorna och på innergården finns ytor för avrinning mot gräsytor där både utjämning och rening kan ske innan anslutning till servisavsättningen. Från

innergården måste dagvattnet ledas under byggnaden för att nå servispunkten samt att marken höjdsätts så att avledning kan ske ytligt på östra sidan mot befintligt dike i söder. Takvatten avleds över grönyta mot svackdike som även tar hand om ytvatten från skogsmarken i nordväst. Anslutning från tillkommande ytor görs till befintlig servisavsättning och utflödet ska hållas på samma nivå som tidigare. Parkeringsytor avleds över grönytor för att uppnå rening. Lokalgator inom planområdet justeras för anpassning till ny bebyggelse och dagvattenhanteringen förutsätts ske som tidigare med anpassade lägen för dagvattenbrunnar. Befintliga bostadsområden som avleds genom planområdet idag hanteras inte i denna utredning då det bedöms orimligt att omhänderta dagvatten från uppströms ytor inom planområdets exploateringsbudget. Dagvattenhanteringen uppströms ifrån behöver ses över i ett större kommunperspektiv.

Föreslagen dagvattenhantering

Ur dagvattensynpunkt bör höjdsättningsprincipen för området vara så att dagvatten som inte framtida ledningssystem kan avleda ska kunna rinna ytledes till lägre belägna ytor och diken utan att orsaka skador på byggnader eller andra anläggningar.

Den strukturella dagvattenhanteringen för området föreslås hanteras med ytliga lösningar där det är möjligt på kvartersmark och med dagvattenbrunnar och ledningssystem som utformas för att uppnå så trögt system som möjligt för att hålla nere dagvattenflödet till befintlig allmän ledning. Takvatten avleds med utkastare ut över gräsytor eller växtbäddar innan anslutning till dagvattenledning. Samordning mellan teknikområden är viktigt för att uppnå önskad funktion inom området. Föreslagna lösningar behöver stämmas av med Linköpings kommun, Tekniska Verken och berörda parter inom området så att helhetslösningen görs på ett sätt som säkerställer funktionen för alla parter och att kostnader för anläggningar och skötsel av dessa inte överskrider satt budget. Allt dagvatten som avleds ytligt ger större säkerhet i ledningssystemet och minskar mängden dagvatten från området som belastar befintliga dagvattenledningar, då avdunstning och växtupptag bidrar positivt både ur flödes- och reningsperspektiv.

För planområdet som helhet är det viktigt med höjdsättning för att dagvattnet ska kunna utjämnas och renas. Inom delar av planområdet har även markens genomsläpplighet reglerats för att förbättra dagvattensituationen, eftersom mer hårdgjorda ytor tillkommer.

Dagvatten inom allmänplatsmark hanteras av VA-huvudmannen som i detta fall är Tekniska verken.

Föroreningsberäkningar dagvatten

Föroreningsberäkningar har utförts för området med hjälp av StormTacs webbapplikation, ett verktyg för beräkning av föroreningstransport och dimensionering av dagvattenanläggningar. Modellen innehåller processer för avrinning, flödestransport, föroreningstransport, recipienter, rening och flödesutjämning.

Resultaten från beräkningarna tyder på att efter exploatering utan rening kommer dagvattenbelastningen att leda till ökade föroreningshalter för samtliga studerade ämnen i orenat dagvatten förutom arsenik. Denna ökning är ett resultat av den ökade årsavrinningen av dagvatten som uppstår när naturmark exploateras. Efter rening överskrids fortfarande riktvärdet för fosfor trots maximal rening på samtliga ytor inom planområdet. Detta förmodligen på grund av att befintliga gator och parkeringsplatser inte avleds via reningsanläggning. Befintlig dagvattenledning från planområdet släpps längre nedströms i ett dike innan dagvattnet når recipient. Detta dike kommer fortsätta rena fosfor då öppna diken renar näringsämnen bra. Inom denna detaljplan finns inga möjligheter att anlägga ett öppet dike på grund av områdets utformning. För planområdet Tändspolen 1 med flera är samtliga ämnen långt under befintliga värden efter exploatering och utbyggnaden anses acceptabel med hänsyn tagen till MKN.

Dagvatten från kvartersmark

I första hand ska dagvatten från kvartersmark tas omhand lokalt i LOD-anläggningar och överskottsvatten från anläggningarna avleds till Tekniska Verkens dagvattensystem. Alla fastigheter inom området får en servisavsättning. Fastighetsägaren ansvarar för utformning och funktion av LOD-anläggningarna och Tekniska Verken upprättar förbindelsepunkter till respektive fastighet. Inom kvartersmark rekommenderas att begränsa avrinningen genom stor andel växtlighet och gröna ytor. Eventuella källarvåningar får inte anslutas med självfall till det allmänna spillvatten- eller dagvattennätet.

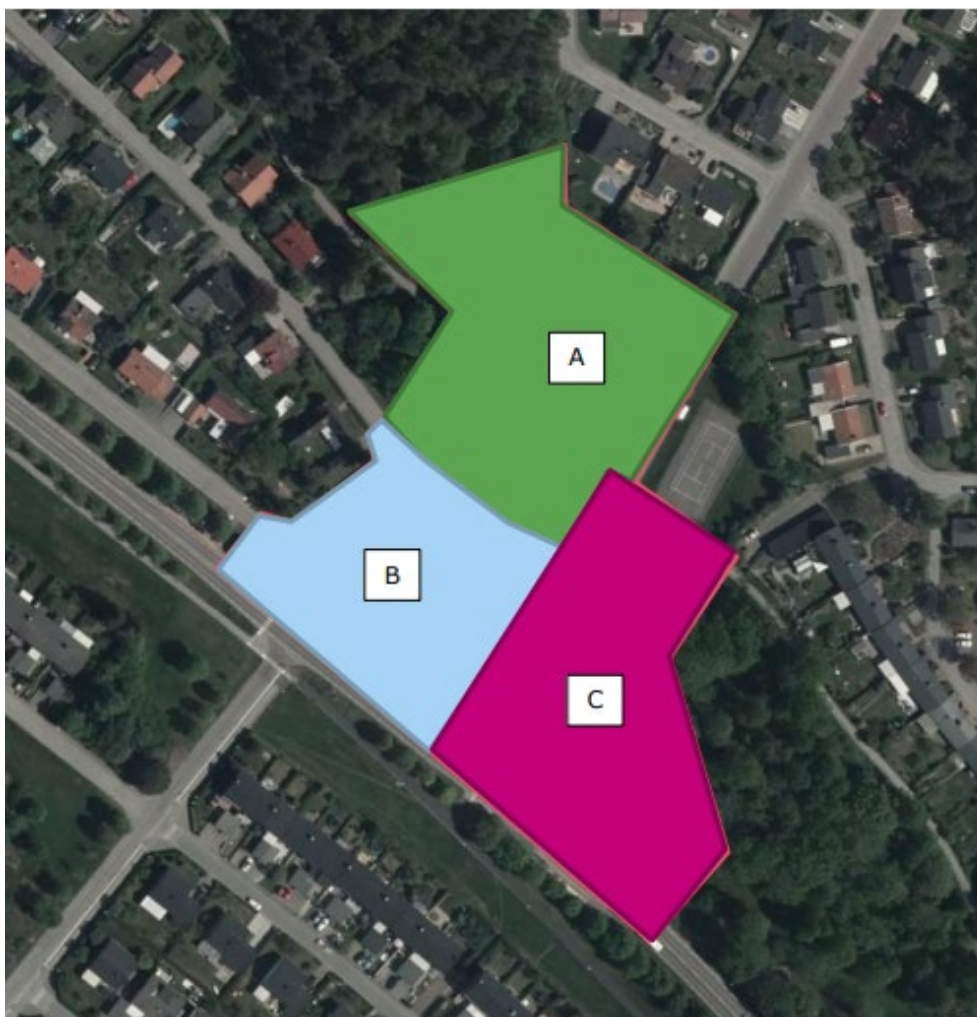
Skyfall och översvämning

Några platser inom planområdet är idag instängda områden vilket gör att skyfall kan innebära risk för skador på befintliga eller nya byggnader. Samtliga platser som idag utgör lågpunkt är ytor som planeras för bebyggelse. Det är därför viktigt med noggrann höjdsättning av området.

Hanteras inte dagvattnet som föreslås enligt dagvattenutredningen kan en konsekvens bli området bland annat översvämmas. Det är därför viktigt att planområdet höjdsätts för att undvika detta.

Förorenad mark

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



Bilden visar indelning av egenskapsområden utifrån den miljötekniska markundersökningen (Ramböll, 2019).

Enligt undersökningen finns det inom område A (bild ovan) inga oacceptabla risker för människors hälsa eller miljö.

I den sydvästra delen av undersökningsområdet, område B enligt bilden ovan, har det tidigare legat en bensinstation och de uppmätta halterna överskrider riktvärdet för KM avseende kobolt. Halterna som uppmätts finns naturligt i jorden. Kobolt förekommer ofta naturligt och bedöms även på detta område förekomma naturligt i jorden. Ramböll bedömer att området inte behöver åtgärdas avseende kobolt inför planerad markanvändning. Däremot rekommenderas ytterligare avgränsning av halterna PCB. Uppmätta halter bedöms inte innebära oacceptabla risker avseende på miljön.

Det går inte att utesluta att det inom område C finns fler punkter med förhöjda halter av särskilt PAH. En muntlig uppgift finns att det kan ha legat en fabriksbyggnad på platsen. Detta har dock inte kunnat bekräftas av historiska flygfoton eller kartor. Inför exploatering bör en avgränsning av föroreningen i provpunkt 19R09 utföras.

För att undvika konsekvenser har en administrativ planbestämmelse lagts till i plankartan för sanering av förorenad mark så att marken uppfyller känslig markanvändning (KM) innan startbesked alternativt bygglov medges.

Omgivningsbuller

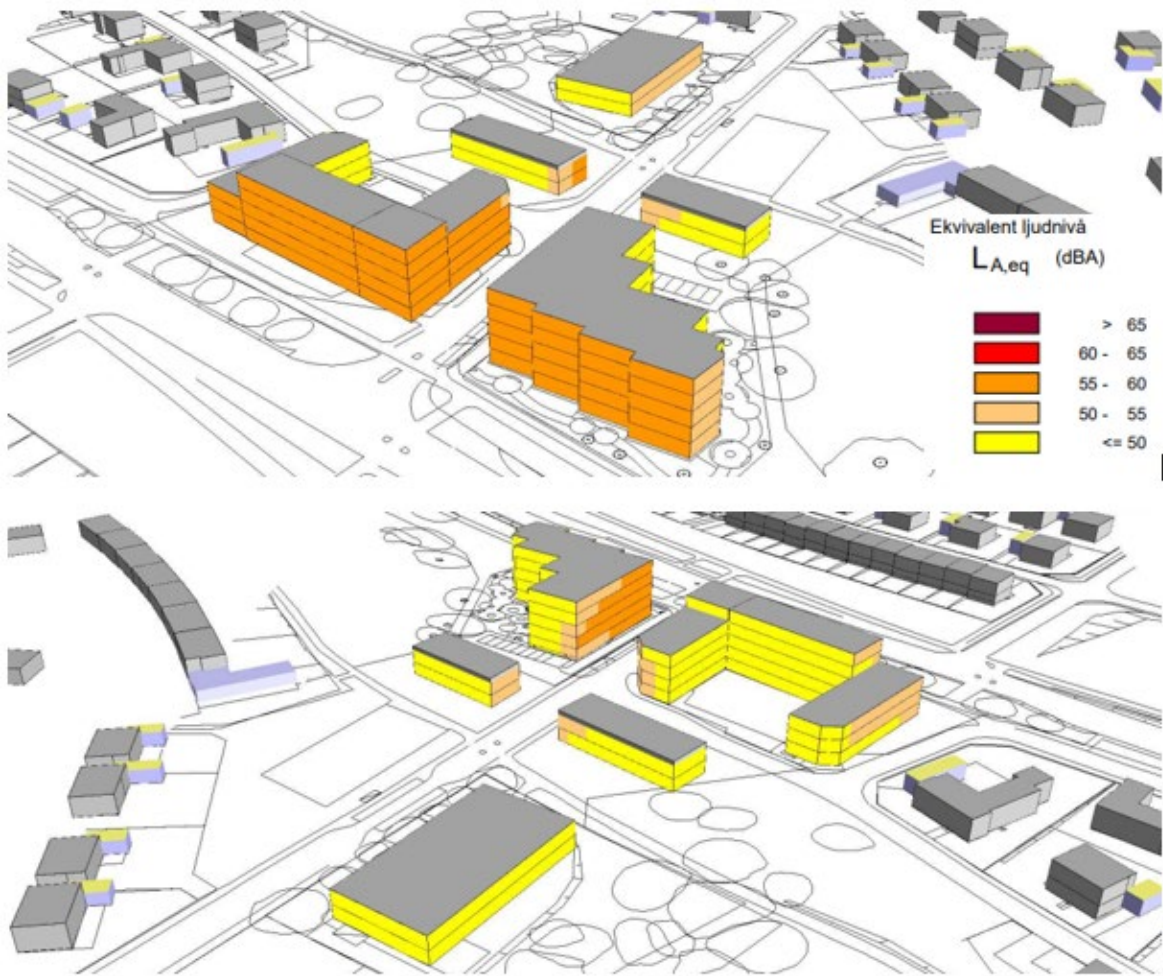
I samband med planarbetet har Soundcon gjort en bullerutredning (2023) på uppdrag av Linköpings kommun för den föreslagna bebyggelsen inom planområdet.

Områdets bebyggelsestruktur mot bland annat Vistvägen och Älgvägen gör att det trots närheten till dessa gator finns bra förutsättningar för att skapa god ljudmiljö i området.

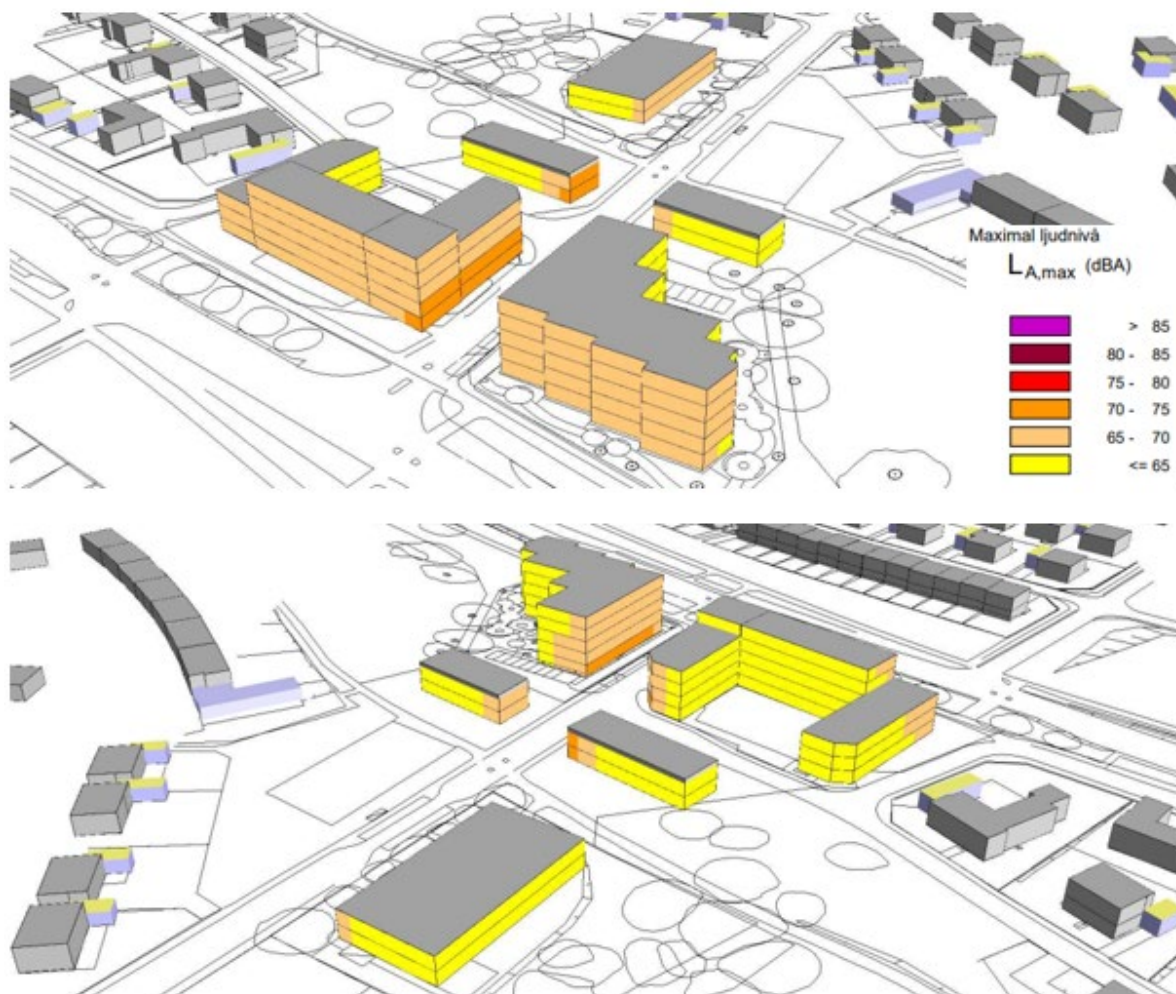
Bullerutredningen visar att ljudnivåerna inom det aktuella området blir som högst på fasader i söder närmast Vistvägen där de ekvivalenta ljudnivåerna uppgår till högst 57 dBA. Samtliga bostäder bedöms uppfylla riktvärdet 60 dBA. Av resultaten framgår även att den planerade skolgården i planområdets nordvästra del uppfyller riktvärdena för ny skolgård på högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Bullerutredningen har även gjort beräkningar på hur den tillkommande bebyggelsen påverkar ljudnivån vid de befintliga bostäderna som ligger i anslutning till planområdet. Detaljplanen bedöms öka trafiken i området med cirka 300 bilar per dygn. Resultaten från utredningen visar att den ökade trafiken och tillkommande reflexer i nya byggnader inte ökar ljudnivån vid de befintliga bostäderna söder om Vistvägen eller väster om planområdet mellan Vistvägen och Poppelvägen. Resultaten visar att ljudnivåerna inom det aktuella området blir som högst på fasader i söder närmast Vistvägen där de ekvivalenta ljudnivåerna uppgår till som högst 57 dBA. Samtliga bostäder uppfyller riktvärdet 60 dBA.

Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. De bostäder som inte uppfyller detta i direkt anslutning till den egna bostaden bör kunna erbjudas gemensamma uteplatser inom innergårdarna där detta uppfylls.



Bilderna visar trafiksituationen för framtidsprognos 2025, dygnsekvivalenta ljudnivåer vid fasader (Soundcon 2023).



Bilderna visar trafiksituationen för framtidsprognos 2025, maximala ljudnivåer vid fasader (Soundcon, 2023).

Fysisk miljö

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet är förskolan på Älgvägen. I övrigt finns det ingen befintlig bebyggelse inom planområdet. Tidigare har det funnits en bensinstation på området, fastigheten Tändspolen 1, som numera är riven. Marken är till viss del sanerad och består idag av en grusplan.

Utanför planområdet finns bebyggelse i form av villor och radhus som byggdes ut på 1940-talet. Först främst inom Majelden och sedan på 1950-talet inom Ånestadsområdet. Under senare år har inte så många nya bostäder tillkommit i området.

Detaljplanen möjliggör för cirka 100 nya bostäder samt vårdboende och en utökning av befintlig förskola från 45 till 100 barn inklusive förskolegård.



Exempel på hur ny bebyggelse skulle kunna utformas, vy från söder (Ahlqvist & Almqvist Arkitekter, 2023)



Exempel på hur ny bebyggelse skulle kunna utformas, vy från norr (Ahlqvist & Almquist Arkitekter, 2023)



Exempel på hur ny bebyggelse skulle kunna utformas, vy från väster (Ahlqvist & Almquist Arkitekter, 2023)



Exempel på hur ny bebyggelse skulle kunna utformas, vy från sydväst (Ahlqvist & Almqvist Arkitekter, 2023).

Vårdboende

Öster om Älgvägen möjliggör detaljplanen 4441 kvadratmeter bruttoarea för vårdboende, vilket motsvarar cirka 50 platser.

Flerbostadshus och verksamheter

Väster om Älgvägen inom fastigheten Tändspolen 1 planerar exploatör för cirka 3800 kvadratmeter BTA (bruttoarea) bostäder inklusive underjordiskt parkeringsgarage.

Öster om Älgvägen inom del av fastigheten Johannelund 1:1 möjliggörs cirka 4050 kvadratmeter vårdboende, vilket ger cirka 50 platser. Utöver detta möjliggör detaljplanen för 9 radhus.

Närmast Vistvägen inom fastigheten Tändspolen 1 föreslås en högre bebyggelse för att markera ut mot Vistvägen och skapa en stadsmässighet. Planen medger en nockhöjd på upp till 18,5 meter ut mot Vistvägen, vilket motsvarar cirka fem våningar. Bebyggelsen mot

Högdalsgatan blir 11,5 meter vilket motsvarar tre våningar. Bebyggelse mot Älgvägen möjliggörs med en nockhöjd på 15,0 meter, vilket motsvarar cirka fyra våningar.

Detaljplanen ger möjlighet till centrumändamål i bottenvåning inom del av kvarteret som vetter mot Älgvägen, inom fastigheten Tändspolen 1.

Radhus

Nordöst och nordväst om flerbostadshusen möjliggörs radhus. Två radhuslängor om totalt 9 lägenheter, med nockhöjd 8 meter (cirka 2 och ½ våning), möter de nya flerfamiljshusen och den befintliga bebyggelsen i skala.

Förskola

Förskolan på Älgvägen har just nu plats för 45 barn och ska ersättas med en förskola som rymmer 100 barn. Kommunen har tagit fram en riktlinje vid planering av skolor och förskolor. I vägledningen finns riktlinjer för hur stor friyta per barn som är lämpligt. För förskolor i ytterområden rekommenderas 40 m² friyta per barn och minst 3000 kvadratmeter skolgård.

För att säkerställa erforderlig friyta för barnen (40 m² per barn) utökas befintlig förskolefastighet. Den befintliga förskolefastigheten är idag 3248 m². Det krävs en förskolefastighet om minst 4600 m² för en förskola med 100 barn. Den yta som saknas på tomten löses med en utökning av området åt väster där det idag är parkmark. Det område som tas i anspråk behöver gallras på sly för att bli tillgängligt för lek. Gallring kan dock gynna befintliga träd. En konsekvens av detta blir att del av parkmark som tas i anspråk kommer hägnas in som förskolegård och blir på så sätt mindre tillgängligt för allmänheten jämfört med hur det är i dagsläget. För att motverka negativa konsekvenser av hägnaden föreslås förskolan förses med grindar mot parken som inbjuder allmänheten att använda förskolegården efter förskolans öppettider.

Gruppboende

Detaljplanen möjliggör förutom förskola också gruppboende, till exempel LSS eller liknande. Även om gruppboende inte kommer byggas i närtid, finns ändå flexibiliteten i detaljplanen för att möjliggöra för den typen av bostäder på sikt om behov uppstår.

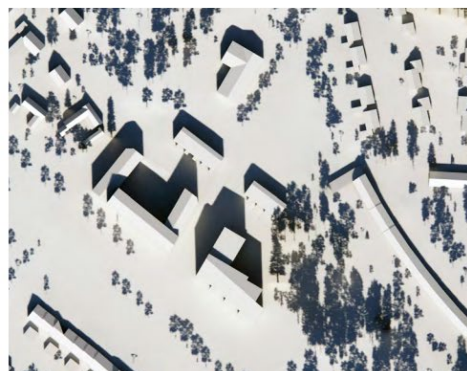
Detaljplanen medger en byggrätt för förskola eller gruppbofästäder på 1200 kvadratmeter BTA. Högsta tillåtna nockhöjd är 8,5 meter.

Solstudie

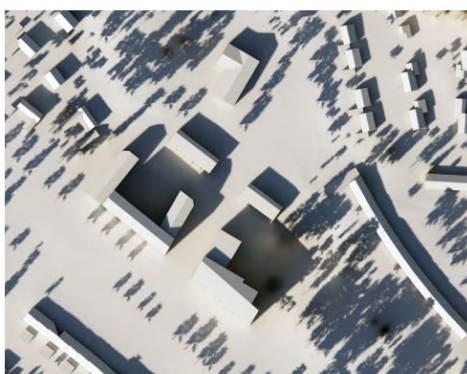
Ahlqvist och Almqvist arkitekter AB har tagit fram en solstudie för att visa solljusförhållandena under sommaren (juni) samt under vårdagsjämning och höstdagsjämning (mars och september). Slutsatsen är att bebyggelse väster om planområdet skuggas vid klockslaget 09:00 av den nya bebyggelsen, men det bedöms inte vara en betydande olägenhet.



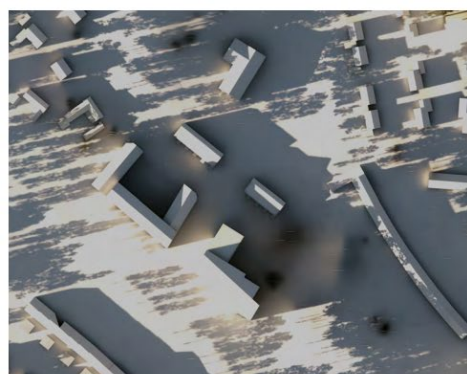
Mar 09:00



Mar 12:00



Mar 15:00



Mar 17:00

Bilden visar solstudie i mars för klockslagen 09:00, 12:00, 15:00 och 17:00 med föreslagen bebyggelse. (Ahlqvist & Almqvist Arkitekter AB).



Jun 09:00



Jun 12:00



Jun 15:00



Jun 18:00

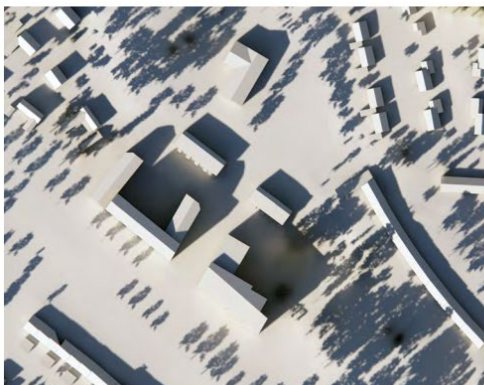
Bilden visar solstudie i juni för klockslagen 09:00, 12:00, 15:00 och 17:00 med föreslagen bebyggelse. (Ahlqvist & Almqvist Arkitekter AB).



Sep 09:00



Sep 12:00



Sep 15:00



Sep 17:00

Bilden visar solstudie i september för klockslagen 09:00, 12:00, 15:00 och 17:00 med föreslagen bebyggelse. (Ahlqvist & Almqvist Arkitekter AB).

Skyddsrum

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

Tillgänglighet

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

Tillgänglighetskraven bedöms kunna uppfyllas för ny bebyggelse inom planområdet.

Offentligt och kommersiell service

Planområdet innefattar offentlig service i form av en förskola. Invånarna har även relativt nära till Berga och Johannelund centrum där det finns ett större serviceutbud sett till både offentlig och kommersiell service.

Geoteknik

Undersökningen visar att största delen av undersökningsområdet samt omgivningen består av glacial lera och där bedöms markens genomsläpplighet vara låg. Sandig morän finns i de norra och östra/sydöstra delarna av undersökningsområdet, och där bedöms markens genomsläpplighet vara medelhög. Området ligger inte på något, av SGU, identifierat grundvattenmagasin.

I den sydöstra delen av undersökningsområdet, Tändspolen 1, har det tidigare legat en bensinstation. Området är potentiellt förorenat och har riskklass 2 enligt Länsstyrelsen. Under 2013 stängdes bensinstationen, därefter revs samtliga byggnader och de markförlagda installationerna togs upp. I samband med detta gjordes en sanering och förorenad jord avlägsnades. Dock har det uppmätts bensen i halter över KM (känslig markanvändning) i kvarlämnad jord, och det råder osäkerhet om det är urschaktat eller kvarlämnat. Detta behöver säkerställas innan byggnation sker.

Skogsdungen i nordväst utgörs av fastmark av morän. Inom området i övrigt väster om Älgvägen består jorden överst av cirka 0,6 meters fyllning (lera och sand) varunder följer naturligt lagrad jord av torrskorpelera ned till cirka 2 meters djup under markytan. Därunder följer blöt och flytbenägen silt och sand ned till 2,5–3 meters djup. Sonderingarna har avslutats i fastare bottenlager, sannolikt morän, på cirka 3 meters djup.

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

För att undvika negativ påverkan på grundvattennivån inom planområdet regleras lägsta nivå för dränerande ingrepp, vilket innebär att dränerande ingrepp eller dräneringsledningar inte får installeras under den nivån. Trots detta går det inom fastigheterna Tändspolen 1 och del av fastigheten Johannelund 1:1 bygga underjordiskt parkeringsgarage.

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

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

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

Radon

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

Natur och parkmiljö

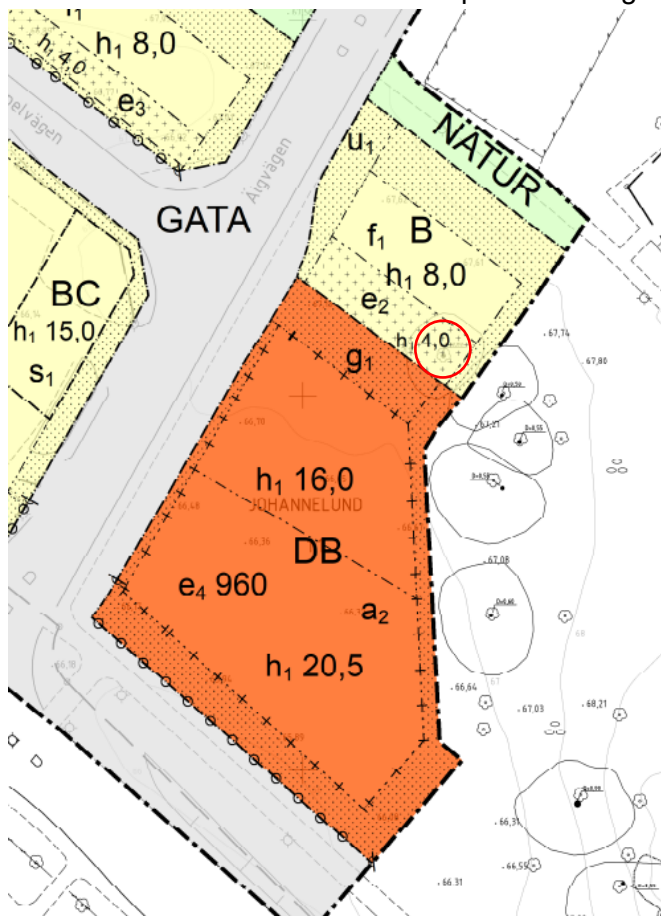
Inom planområdet finns en trädallé längs med Vistvägen och en trädallé vid förskolan som båda omfattas av generellt biotopskydd.

Planområdet gränsar till ett naturområde (område 854867) utpekade i Naturvårdsprogrammet. Området består av en ekbacke med glest stående vidkroniga ekar i 150-årsåldern. Det växer även yngre ekar på cirka 20–40 år och andra arter av lövträd mellan de större träden.

Trädmiljöerna är mycket värdefulla framför allt i ett lokalt perspektiv. Kommunen gör bedömningen att planens genomförande bedöms inte påverka detta område. Däremot finns det ett träd som påverkas av de nordöstra radhusens placering (se bild nedan). Det kommer

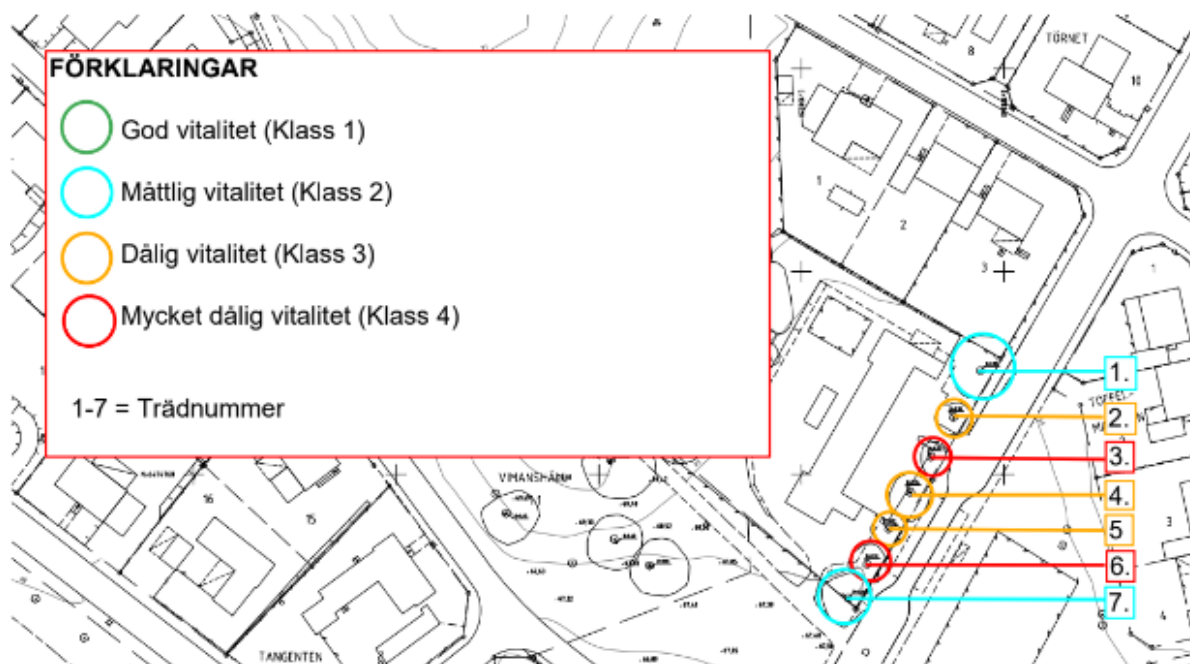
inte uppföras någon byggnad, men trädet kommer påverkas negativt av markarbetet som krävs för tänkt bebyggelse.

Bilden visar det träd som kommer påverkas negativt av exploateringen som möjliggörs.



Bilden visar det träd som kommer påverkas negativt av exploateringen som möjliggörs.

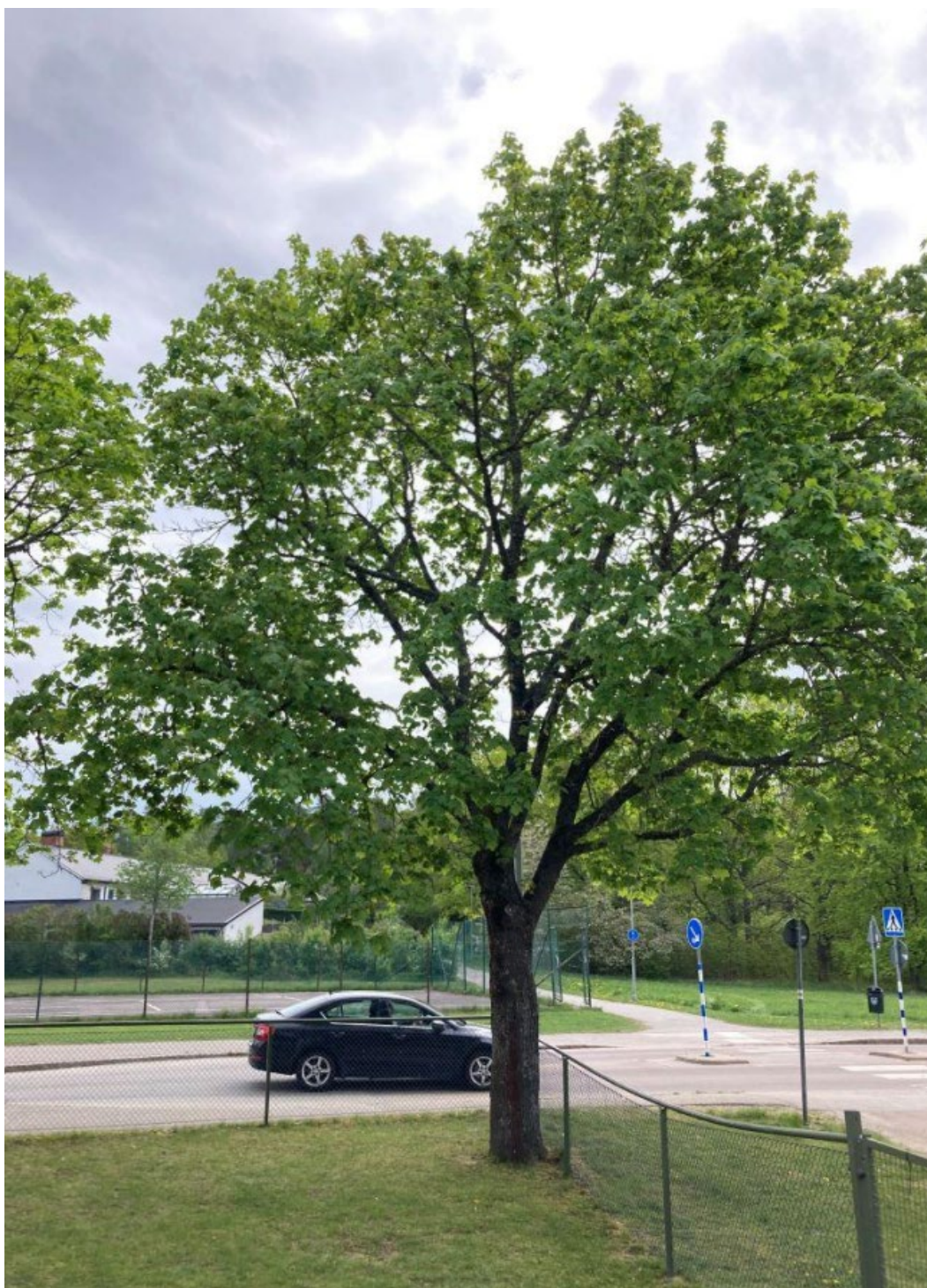
Inför samråd av detaljplanen har en vitalitetsbedömning gjorts av Växtteknik PS Konsult AB (2023) på uppdrag av Linköpings kommun för trädallén vid förskolan. En slutsats från denna är att värna om de två yttersta träden (nr 1 och nr 7). Det går heller inte att utesluta att rotskador uppkommit vid anläggande av parkeringsplatsen (träd 3–5) och att träden närmast p-platsen därav mår dåligt. Möjligen har även anläggandet av infarten till parkeringen påverkat vitaliteten för träd nr. 2.



Bilden visar trädallén utanför befintlig förskola och bedömning av deras vitalitet (Växtteknik PS Konsult AB, 2023).



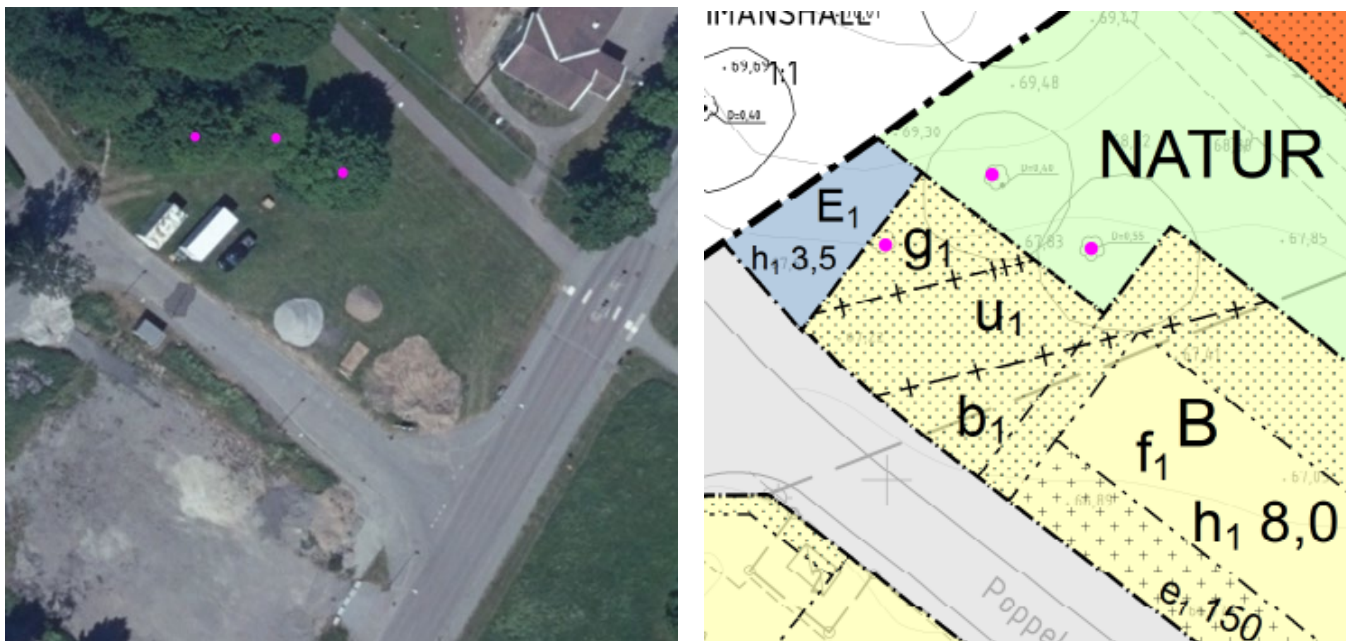
Bilden visar träd nr 1 i trädallén vid Älgvägen (Växtteknik PS Konsult AB).



Bilden visar träd nr 7 i trädallén vid Älgvägen (Växtteknik PS Konsult AB).

Det finns också enskilt värdefulla träd inom planområdet, främst inom den befintliga förskoletomten, vilka skyddas med planbestämmelser.

De enskilda träden i planen skyddas genom bestämmelser om att åtgärder som kan skada träd, trädrotter eller trädkronor ej får vidtas annat än av naturvärdes- eller säkerhetsmässiga skäl. Schaktning och anläggning får ej påverka träden inklusive dess rotsystem. Dessutom krävs marklov för fällning av träd samt schaktning och anläggning för att inte påverka de värdefulla träden inom planområdet. Skulle träden påverkas behöver det kompenseras enligt kommunens riktlinje för ekosystemtjänster. Kompensationsåtgärder kan innefatta restaurering av livsmiljöer, nyskapande av ekosystemtjänster, skötsel för naturvård och rekreation och även områdesskydd med hjälp av miljöbalken (naturreservat, biotopskydd, naturvårdsavtal etc.). Det finns träd öster och norr om området som möjliggörs för transformatorstation och som kommer påverkas negativt vid byggnation. Det finns även ledningar som går till bland annat förskolan som kommer behöva dimensioneras upp då förskolan blir en större enhet. Detta gör träden påverkas negativt vid schaktning.



Bilden till vänster visar de träd som påverkas av byggnationen. Bilden till höger visar träden, samt ytan för transformatorstation och u-området där ledningar går till bland annat förskolan.

I översiktsplanen anges att områdets natur- och rekreationsvärden skall bibehållas och utvecklas samt att åtgärder som är förenliga med områdets funktion och värden ska kunna tillåtas. Planens genomförande bedöms inte påverkas under förutsättning att tillräcklig hänsyn tas till de inmätta värdefulla träden på gränsen till planområdet.

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

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

Arkeologi

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

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

Vattenområden

Planområdet ligger delvis inom vattenskyddsområdet för Råberga vattentäkt.

Vattenskyddsområdet är indelat i tre zoner där det aktuella planområdet ligger inom den sekundära skyddszonen. Den sekundära skyddszonen utgörs av avrinningsområde till den primära skyddszonen.

Detaljplanen bedöms inte medföra några komplikationer för Råberga vattentäkt.

Trafik och angöring

Gatunät och biltrafik

Planområdet ligger i korsningen mellan Vistvägen och Älgvägen. Konsekvenserna av detaljplanen blir ett ökat antal bilrörelser som ett resultat av cirka 100 nya bostäder och en förskola vars kapacitet ökar från 45 till 100 barn. Dock är området väl anslutet till befintliga gång- och cykelvägar vilket kan reducera antalet bilar till förskolan.

På Vistvägen går idag busstrafik. Bebyggelsen inom planområdet ansluter till både Vistvägen, Älgvägen, Poppelvägen och Högdalsgatan. Dessa gator förutom Vistvägen har en låg trafikmängd och bedöms därmed inte bidra till trafikbuller inom området.

Trafiksimulering

I samband med framtagande av detaljplanen har en trafikanalys tagits fram 2023 med syfte att analysera hur den tillkommande exploateringen kan påverka befintlig väginfrastruktur och korsningspunkter i närområdet. Trafikanalysen har genomförts med hjälp av framtagande av trafikstringsberäkningar för den planerade utbyggnaden av området samt med hjälp av trafiksimulering. Resultaten av trafikanalysen visar att det planerade exploateringen inte leder till några framkomlighets- eller kapacitetsproblem i utredningsområdet. Trafikflödet på Älgvägen kommer att öka från 1032 fordon/dygn år 2025 (detaljplan inte utbyggd) till 2428 fordon/dygn år 2040 (detaljplan fullt utbyggd). Medelhastigheten och framkomligheten på Älgvägen kommer inte påverkas nämnvärt, utan medelfastigheter ligger fortsatt i närheten av den skyltade fastigheten, med undantag från korsningspunkterna där trafiken behöver sänka hastigheten.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns inom planområdet och kommer delvis att byggas ut för att trafiksäkra passager över Älgvägen behöver skapas, främst till förskolan. Gång- och cykelvägen kommer även breddas på den östra sidan Älgvägen, från korsningen Älgvägen/Vistvägen norrut fram till korsningen Älgvägen/Rådjursvägen.

Kollektivtrafik

Buss linje 1, 14 och 15 passerar området med hållplats längs med Vistvägen. Bussarna avgår cirka var 15:e minut. Från Berga centrum och Johannelund centrum som ligger i närheten av området går fler busslinjer.

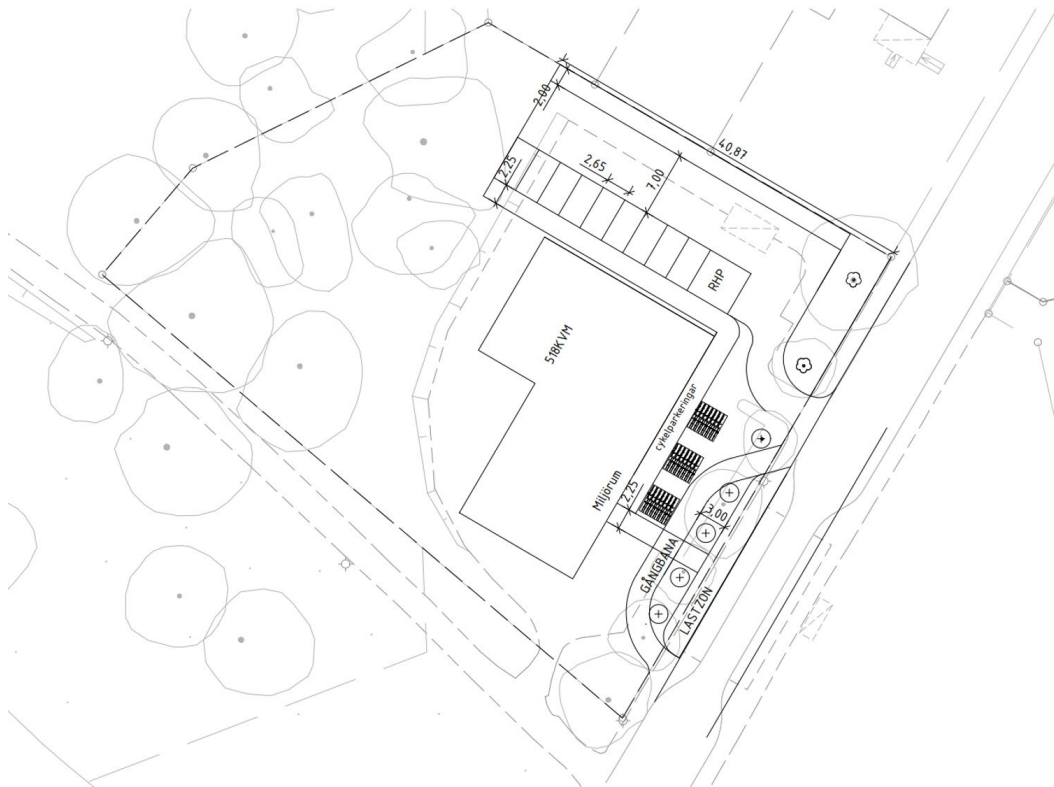
Parkering

Den befintliga förskolans parkering sker inom fastigheten Tornväktaren 4. Utöver det finns det ingen anordnad parkering inom eller i planområdets direkta närhet.

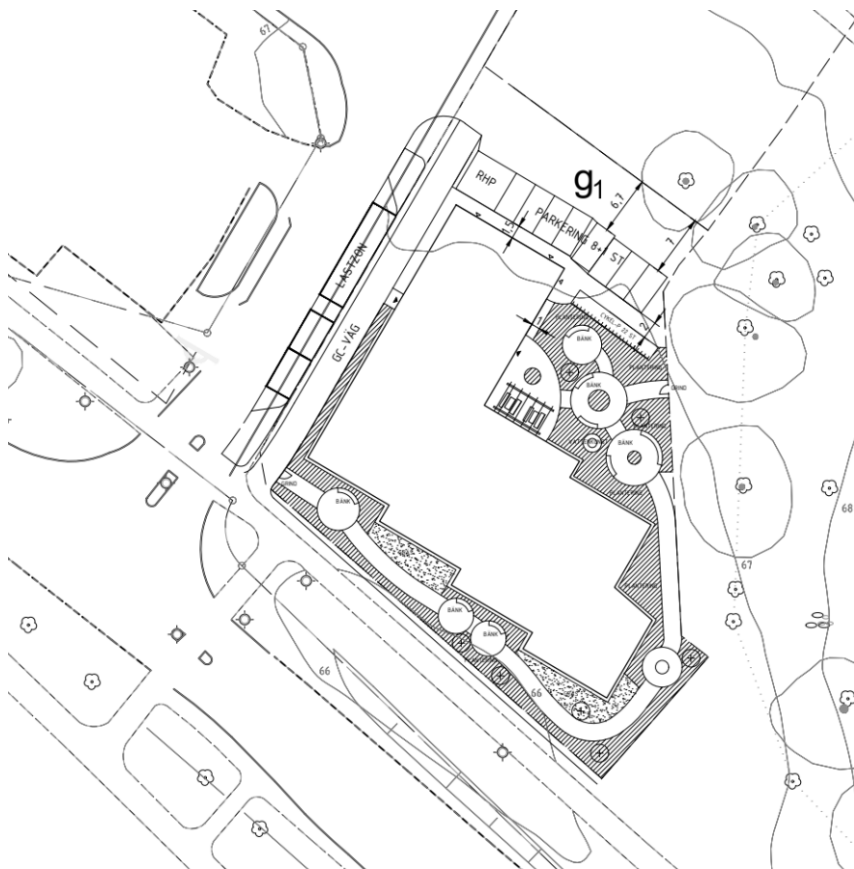
Planområdet ligger enligt gällande parkeringsnorm för Linköpings kommun (2023) inom parkeringszon 2.5. Enligt gällande parkeringsnorm ska det inom planområdet anordnas cirka 8.5 platser per 1000 m² BTA för bil. Parkeringsnormen för radhus är 1,6 platser per bostadshus om det finns gemensam parkering, och 2 platser per bostadshus om det är enskild parkering.

Detaljplanen möjliggör för underjordiskt parkeringsgarage inom fastigheten Tändspolen 1 med in/utfart från Högdalsgatan. Lägsta djup för schaktbotten är bestämd till +65 meter, med hänsyn till grundvattennivån. Om det inte blir aktuellt att bygga vårbostäder inom del av Johannelund 1:1 finns möjligheten genom detaljplan att bygga bostäder och för att klara parkering för dem möjliggörs även underjordiskt parkeringsgarage där med angöring från Älgvägen. Parkering för RHP (rörelsehindre) ska ordnas 25 meter från entréer och det går att ordna inom planområdet.

Angöring och parkering för förskolan visas i bilden nedan och kommer ske från Älgvägen. Om man hämtar/lämnar med bil finns möjlighet att parkera öster om förskolebyggnad. Enligt bilden nedan finns även cykelparkering vid förskolan för både personal och de som hämtar/lämnar.



Bilden visar parkeringslösning för förskolan (Sweco 2023).

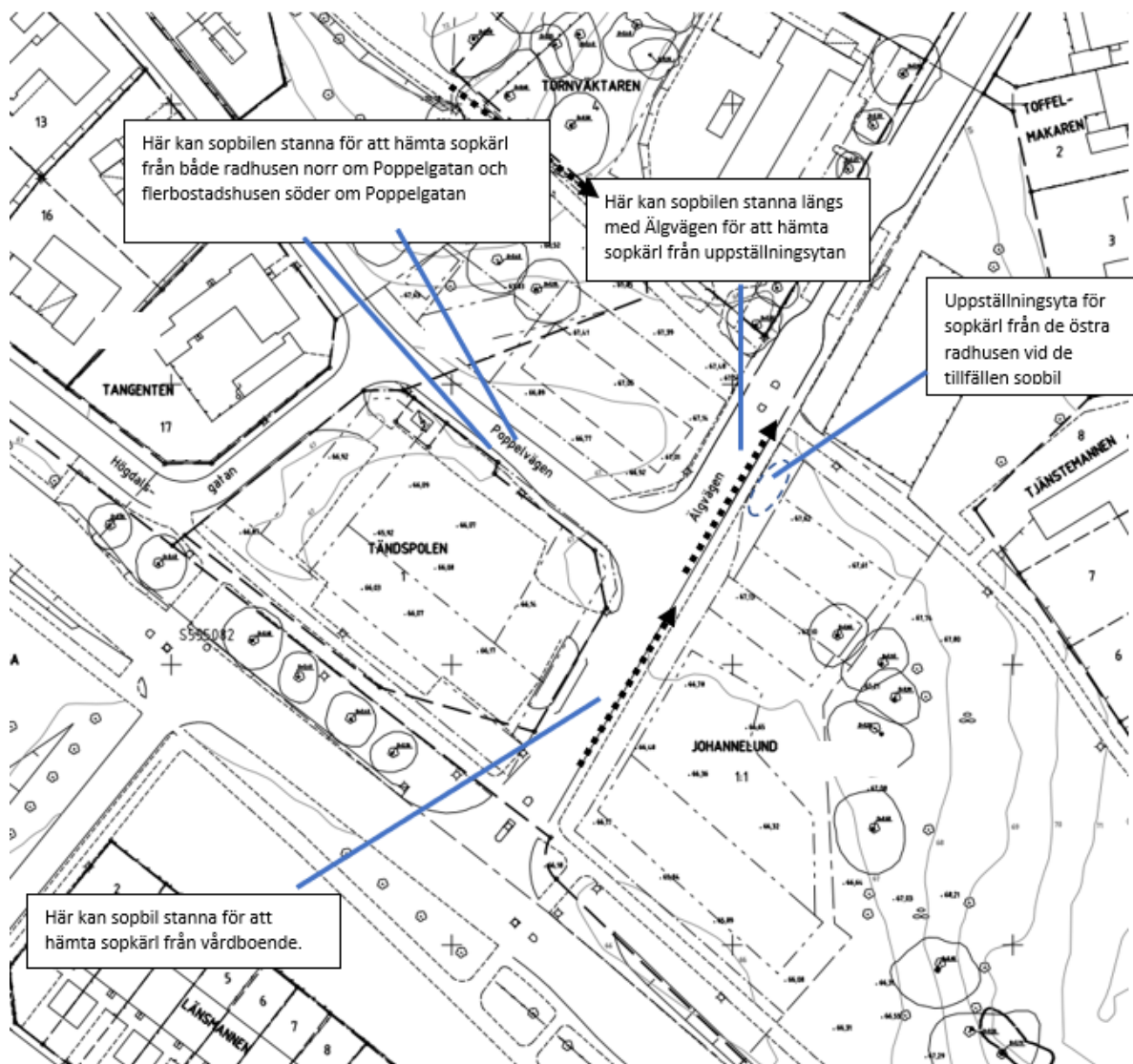


Bilden visar hur parkering för vårdboende kan se ut (Sweco 2022).

Avfallshantering

Hämtning av avfall från radhusen öster om Älgvägen kan ske genom att sopbil stannar i vägen i direkt anslutning till radhusen. Detaljplanen möjliggör en gemensam yta för uppställning av sopkärl. Avfallshantering och varuleveranser från vårdboendet kan ske via lastzon direkt väster om vårdboendet längs med Älgvägen. Hämtning av avfall från radhusen väster om Älgvägen sker längs med Poppelvägen, och för flerbostadshusen sker hämtning av avfall på samma sätt. Förslagsvis genom att köra runt kvarteret, men att miljörum placeras i nordvästra och nordöstra delarna av kvarteret mot Poppelvägen. Anledningen till hämtning av avfall inte sker på innergård är att man vill bevara så mycket grönyta som möjligt.

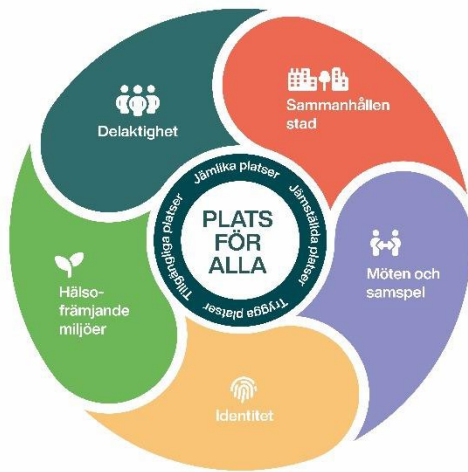
Hämtning av avfall för förskolan sker via lastzon direkt öster om förskolan. För samtliga fastigheter ska kommunens riktlinjer angående avfallshantering följas.



Bilden visar hur avfallshantering kan ske inom del av planområdet.

Sociala aspekter

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



Plats för alla

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

Barnperspektiv

Planområdet ligger inom stadsdelen Vimanshäll, vilket anses som relativt centralt i Linköping. Sett till behov av förskola finns det ett behov i området och kommunen som helhet. Planområdet innehåller idag en förskola med 45 platser. Planförslaget innebär att förskolan blir större sett till storlek och barnantal. Runt förskolan finns en förskolegård som tillåts öka något väster ut. Fler barn än idag kommer röra sig inom samt till och från planområdet efter genomförandet av planen.

Enligt aktuellt förslag kan man ta sig till och från förskolan med bil, cykel eller gåendes. Förskolan är omgiven av gång- och cykelvägar vilket gör att barnen kan ta sig dit på ett trafiksäkert sätt.

Förslaget innebär också även att fler barn kan erbjudas förskoleplats i sitt närområde, vilket kan ses som positivt för barnets möjlighet att känna sig trygg och hemma i området.

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

Jämställdhet

Planområdet består idag av en grusplan, grönytor och en förskola. Möjligheten att skapa en tryggare plats ökar med ny bostadsbebyggelse, då platsen kommer vara befolkad av människor istället för att stå tomt. Fler boende i området och en utökning av förskolan kan även bidra till en ännu mer levande och befolkad stadsdel.

I anslutning till området finns goda cykelförbindelser, bra tillgång till kollektivtrafik och närhet till större transportleder för bil, vilket gynnar olika invånare med olika förutsättningar och underlättar för ett väl fungerande vardagsliv. Detta är en viktig aspekt ur jämställdhets- och mångfaldhetssynpunkt. Stadsplaneringen ska främja god tillgänglighet för alla. Detta oavsett om man har bil, åker kollektivt, går eller cyklar.

Tidigare kommunala ställningstaganden

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

Översiktsplan

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

Aktuellt område omfattas även av *Utvecklingsplan för Linköpings Ytterstad- ett tillägg till Översiktsplanen* och är markerat som "Bostäder med inslag av verksamheter där förtätning kan bli aktuell". Planområdet ligger intill Vistvägen som utgör en ryggrad i den sydöstra delen i ytterstadsplanen, och kan bli ett viktigt kollektivtrafikstråk i framtiden. Längs med Vistvägen finns en allé som behöver beaktas vid fortsatt planering och utveckling. Slutsatsen är att planförslaget är i linje med översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

För Tändspolen 1 är gällande detaljplan stadsplan 336 antagen år 1960. Området är parkmark, med undantag för byggrätt för garage och serviceändamål. Inom fastigheten har

det i många år funnits en bensinstation, som numera är borta. För Tornväktaren 4 gäller stadsplan 706 antagen år 1983. Området som idag nyttjas av förskolan är planlagt för förskola och parkeringsändamål. Övrig mark är planlagd som allmän plats, gata och park.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram 2023. 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 delvis i stöd från översiktsplanen där området är utpekad för förtätning vilket ger stöd för exploatering på grönyttorna. Vidare bedöms övriga aspekter få en liten eller ingen påverkan då planen har anpassats i sin utformning efter de lokala förutsättningarna.

Planeringsunderlag

I detta kapitel listas samtliga underlag som använts i planarbetet.

Handlingar framtagna av kommunen

Översiktsplan för staden Linköping, 2010

Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad, 2022

Riktlinjer för parkering, 2023

Handlingar framtagna av konsult

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

Miljöteknisk markundersökning, Ramböll Sweden AB, daterad 2019-06-05

Trafikbullerutredning, Soundcon AB, daterad 2023-06-09

Dagvattenutredning, Ramböll Sweden AB, daterad 2021-03-17

Vitalitetsbedömning, Växtteknik PS konsult, daterad 2023-05-16

