

# Detaljplan i Stångebro för del av Paletten 1. (Multisportshall)

## Planbeskrivning



## Samrådshandling

**Datum:** 2022-04-07

**Diarienummer:** Sbn 2021-236



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

## Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A0 i skala 1:1 000
- 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](http://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 (2021-05-19). 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

Fastighetsägaren Corem Ethel AB ansökte tillsammans med Balder, Teknikbyggarna i Linköping och Resmex 2019 om planläggning av flertalet fastigheter inom Stångebro. Exploatörerna önskar utveckla denna del inom Stångebro till ett urbant område med blandat innehåll av bostäder, arbetsplatser och den service som hör den framtida stadsdelen till. Behovet av multisporthall i kommunen är stort och kommunen önskar därför att delen med en multisporthall, det vill säga fastigheten Paletten 1, tidigareläggs och påbörjas.

Syftet med detaljplanen är att inom planområdet möjliggöra för en ny multisporthall som kompletterar stadsdelen Stångebro på ett väl avvägt sätt. Detaljplanen möjliggör bebyggelse i 5 våningar.

Detaljplanen stämmer väl med Översiktsplan för staden Linköping från 2010 som anger möjlighet till förtätning av området. Multisporthallen bedöms gagna både staden och kommunen som helhet.

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

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

Stadsplaneringsavdelningen

Ida Hellman

Planarkitekt/projektledare

# Innehållsförteckning

|  |    |
|--|----|
| Om detaljplanen.....   | 2  |
| Sammanfattning .....   | 4  |
| Inledning .....  | 6  |
| Tidigare kommunala ställningstaganden .....                            | 9  |
| Förenlighet med miljöbalken .....                                      | 11 |
| Detaljplanens innebörd .....   | 13 |
| Genomförande av detaljplanen .....                                     | 29 |
| Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan ... | 34 |
| Övrigt .....   | 41 |
| Plankarta .....  | 42 |
| Planbestämmelser.....  | 43 |

# Inledning

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

## Bakgrund

Fastighetsägaren Corem Ethel AB ansökte tillsammans med Balder, Teknikbyggarna i Linköping och Resmex 2019 om planläggning av flertalet fastigheter inom Stångebro. Exploatörerna önskar utveckla denna del inom Stångebro till ett urbant område med blandat innehåll av bostäder, arbetsplatser och den service som hör den framtida stadsdelen till. Behovet av multisporhall i kommunen är stort och kommunen önskar därför att delen med en multisporhall, det vill säga fastigheten Paletten 1, tidigareläggs och påbörjas.

Planförfrågans innehåll stödjer intentionerna i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen anger tät stadsbebyggelse, blandad användning bostäder/kontor/handel. Stadsplaneringsavdelningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning med en multisporhall i en ny detaljplan.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked för Paddan 1 med flera 18 mars 2020.

## Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att inom planområdet möjliggöra för en ny multisporhall som kompletterar stadsdelen Stångebro på ett väl avvägt sätt. Detaljplanen möjliggör bebyggelse i 5 våningar.

Den nya detaljplanen reglerar användningen inom planområdet till besöksanläggning (R), centrumverksamhet (C) och kontor (K) med syfte att skapa en byggnad vars innehåll ger ett levande kvarter under dygnets alla timmar. Med hänsyn till planområdets läge i staden och med syfte att skapa god gestaltning regleras bland annat exploateringsgrad och placering. Bebyggelsens höjd regleras med hänsyn till omgivande gaturum och framtida bebyggelse.

## Planens mål

Den nya detaljplanen möjliggöra tätare bebyggelse jämfört med dagens. Läget och betydelsen för stadsbilden ställer höga krav på innehåll, skala och utformning.

Det övergripande målet är att förtäta stadsdelen med en multisporhall och på så vis bidra till att sätta en hög standard för den framtida utökade innerstaden. Vidare ska bebyggelse och tillägg inom planområdet följa den stadsbyggnadsidé som presenteras i planbeskrivningen. Byggnaden ska genom sin utformning utgöra ett nytt tillägg från sin tid samtidigt som den genom sin placering, form och uttryck samspelar med platsen. Detaljplanen ska vidare bidra till en god trafiksituation.

## Stadsbyggnadsidé/Stadsbyggnadsprinciper

Detaljplanen har utgått från ett antal principer för hur planområdet ska byggas för att uppnå ovan nämnda mål. Principerna ska eftersträvas och vara vägledande vid bygglovsprövning, byggnation och framtida förändringar inom planområdet.

- Multisporshallen kommer att kompletteras med omgivande stadsbebyggelse på sikt. Ny bebyggelse ska stärka gatans funktion och ha entréer mot gatan, i detta fall Ottargatan.
- Mot öster och söder ska byggnaden ges en gestaltning som är långsiktigt robust och möjlig att införliva i kommande innerstadsstruktur. Hållbara och gedigna material, omsorgsfullt formspråk, väl utförda detaljer.
- Den nya bebyggelsen inom planområdet ska anpassas till platsen, förhålla sig medveten till omgivningen, såväl framtida gatustruktur som framtida kvartersstruktur inom stadsdelen. Den nya bebyggelsen ska ha ett modernt formspråk där färg, form och materialkvaliteter ska hålla en särskilt hög arkitektonisk nivå.
- Med tanke på byggnadens storlek och publika karaktär bör byggnaden ges en utformning som bidrar till stadens taklandskap.

## Plandata

Planområdet är beläget i Stångebro ca 2 km från Linköpings centrum. Planen avgränsas av Ottargatan i öster och Gumpeskullavägen i väster. Planområdet, del av fastigheten Paletten 1 är cirka 2 hektar stort. Fastigheten Paletten 1 ägs av Corem Ethel AB



*Bild 1. Rödmarkerat område visar planområdets geografiska omfattning och läge.*



*Bild 2. Planområdet- översikt.*



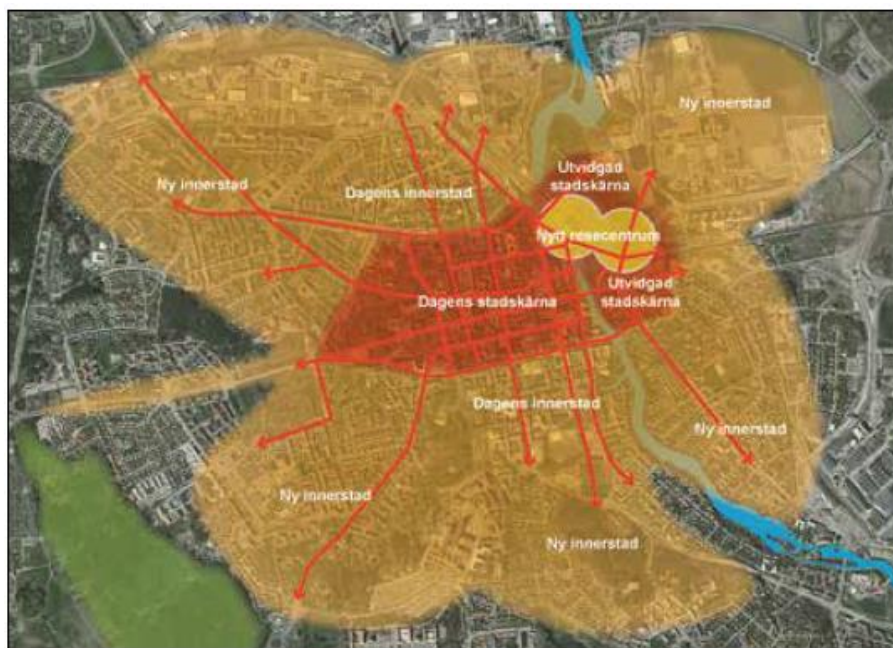
# Tidigare kommunala ställningstaganden

*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 staden Linköping 2010* och är markerat som ett område med "Tät stadsbebyggelse, blandad användning bostäder, kontor, handel". Översiktsplan för staden har en tydlig inriktning på förtätning i befintliga områden intill kollektivtrafikstråk.

Planområdet ligger inom pågående arbete med fördjupad översiktsplan för Stångebro.



*Bild 3. Planområdet omfattas av utvecklingsplanen för Linköpings innerstad.*

## Utvecklingsplan för Linköpings innerstad

Det aktuella kvarteret ligger inom den "utökade innerstaden" och omfattas av Utvecklingsplan för Linköpings innerstad. Utvecklingsplanen utgår ifrån "Mer och bättre innerstad", och ny bebyggelse ska i möjligaste mån bidra till detta.

Planområdet ligger också inom yttre Stångebro och föreslås utvecklas från lågintensivt verksamhetsområde till en del av innerstaden. Stadsdelen bygger

vidare på innerstadens karaktär med blandad bebyggelse och gatustrukturen förlängs vidare i den nya stadsdelen.

### Arkitekturprogram för Linköpings innerstad

I tillägget till översiktsplanen *Arkitekturprogram för Linköpings innerstad* (2017) beskrivs tre strategier som varje projekt ska utgå ifrån:

- Varje projekt ska bidra till den omgivande staden.
- Varje projekt ska samspela med sin närmaste omgivning.
- Varje projekt ska ha en arkitektonisk idé.

Dessa tre strategier har legat till grund för bearbetning av stadsbyggnadsprinciperna av planerad bebyggelse, då planområdet på sikt kommer ingå som en del i Linköpings innerstad när stadsdelen Stångebro utvecklas.

### Fördjupad översiktsplan för Kallerstad (Stångebro) och nytt resecentrum m.m.

Planområdet omfattas av Översiktsplan för Kallerstad och nytt resecentrum (2010). Inriktningen för omvandling av området är bland annat att det ska byggas upp som en kvartersstad och som en utvidgning av nuvarande innerstad. Linköpings befintliga innerstad ska vara förebild för utvidgningen av innerstaden. Detta innebär dock inte att den gamla staden ska kopieras, men den nya ska kännas Linköpingsk.

Den fördjupade översiktsplanen för Kallerstad kommer att ersättas av fördjupad översiktsplan för Stångebro, men har i de övergripande inriktningarna bland annat avseende tät stadsbebyggelse på Stångebro och redovisad järnvägskorridor bedömts vara aktuell. Utformning inom järnvägskorridoren och eventuella konsekvenser för området närmast korridoren är fortfarande oklara.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

Planområdet omfattas inte av någon detaljplan. Tidigare detaljplaner för området upphävdes 2018.

# Förenlighet med miljöbalken

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

## 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.

Den nya bebyggelsen har anpassats till platsens förutsättningar och dess påverkan bedöms acceptabel. Multisporshallens placering bedöms ge goda förutsättningar för utvecklingen av den framtida stadsdel som Stångebro är tänkt att bli.

Stadsplaneringsavdelningen bedömer att förslaget är förenligt med 3 kapitlet MB.

### Riksintresse för luftfarten

Linköpings flygplats med kringanläggningar, till exempel in- och utflygningsområden, är av riksintresse för luftfart. Planområdet ligger inom influensområde för Linköpings flygplats/SAAB:s flygfält. Den maximala höjden på föreslagen bebyggelsen i detaljplanen är lägre än den tillåtna gränsen för hinderfri höjd. Hinderfrihet för SAAB:s flygfält är +97,4 meter över havet (RH 2000) inom aktuellt område.

### Riksintresse för kommunikation

Planområdet ligger utanför utredningskorridoren för Ostlänken enligt tidigare järnvägsutredning (2014), men inom det utredningsområde som Trafikverket studerar i pågående lokaliseringsutredning. I lokaliseringsutredningen utreds flera olika passager för järnväg genom Linköping. Aktuellt planområde bedöms kunna planläggas trots att exakt läge av järnvägskorridor inte är fastslaget.

## 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

5 kapitlet behandlar miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning. Miljökvalitetsnormer (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 miljökvalitetsnormerna överskrids. *Se vidare kapitel Detaljplanens genomförande och rubrik Buller, Luft och Dagvattenhantering.*

# Detaljplanens innebörd

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

## Bebyggelse

### Befintlig bebyggelse

Inom fastigheten Paletten 1 finns en kontorsbyggnad. Byggnaden ägs av Corem Ethel AB. Byggnaden uppfördes år 1980 och består av en huskropp om totalt 1995 kvadratmeter. Byggnaden är i tre plan och har ett platt tak, i modernistisk arkitektur. Fasaden utgörs av ljus betongfasad. Marken runt byggnaden används idag som markparkering. Resterande del av fastigheten är oexploaterad.

Den befintliga kontorsbyggnaden kommer vara kvar, och den nya byggnaden kommer uppföras inom den del av fastigheten som är oexploaterad idag. Bebyggelsen runt planområdet består i dagsläget lågintensiva verksamheter. Konsekvenserna av planförslaget är att befintlig naturmark som idag är oexploaterad blir hårdgjord och exploaterad.



*Bild 4. Befintlig bebyggelse inom planområdet. Planområdet är markerat med rött.*

## Förändringar

### Ny bebyggelse

Detaljplanen möjliggör för ny bebyggelse innehållande besöksanläggningar för besöksanläggning, **R**, centrumverksamhet, **C** och kontor, **K**. En blandad användning inom kvarteret bedöms vara positivt då det ger liv och rörelse åt området över dygnets alla timmar. Totalt planerar exploatören för cirka 9300 m<sup>2</sup> BYA (Byggnadsarea) tillkommande yta för idrottsändamål, kontor och centrumverksamhet.

Bebyggelsen möjliggörs i detaljplanen längs med Ottargatan. Via bottenvåningen nås även matchplanerna 1-3. Via plan 1, en trappa upp nås matchplanerna 4 och 5 samt övrig träning, till exempel gym.

I källarplanet på byggnaden möjliggörs omklädningsrum och förråd. In- och utfart till byggnaden är vid dess östra sida med anslutning till Ottargatan.

Detaljplanen reglerar bebyggelsens exploatering genom begränsning av nockhöjd och ytor inom kvartersmarken.



*Bild 5. Illustration multisportshall (Illustration, M5).*

### Konsekvenser

Detaljplanen innebär att ytterligare mark inom fastigheten tas i anspråk och hårdgörs.

Gatubilden utmed Ottargatan, men även Gumpekullavägen kommer att ändras då byggnaden utifrån sin storlek blir väl synlig från närområdet. Den nya bebyggelsen placeras i den östra delen av fastigheten mot Ottargatan för att skapa en ökad stadsmässighet. Den kommer samtidigt fungera som en karaktärsbyggnad i området under tiden stadsdelen växer fram.

### Utformning och gestaltning

Detaljplanen reglerar byggnadens omfattning genom bestämmelser om höjd genom byggrättens utbredning. Detaljutformning, såsom materialval och färgsättning regleras inte i detaljplanen.

Föreslagen byggnad förhåller sig till Ottargatan i öster med fasad som uppförs i gatuliv. Den nya byggnaden ska även stärka gatans funktion och ha entréer mot gatan. Detta regleras med bestämmelsen "p<sub>1</sub>". Syftet med bestämmelsen är att reglera att byggnadens långsida hamnar parallellt med Ottargatan. Målet är att den

nya byggnaden ska införlivas i kommande innerstadsstruktur och stärka upplevelsen av den kontinuerliga innerstaden, rutnätsstaden.

Byggnadens höjd regleras med  **$h_1$  - högsta nockhöjd i meter**, men även med egenskapsbestämmelsen  **$h_2$**  inom en mindre del av planområdet för att kontor, hiss och trapphus kommer sticka upp något inom denna yta. Syftet med bestämmelsen är att förhindra att byggnaden kommer i konflikt med den hinderfria höjden som gäller inom planområdet (+ 97,4 meter över havet). Vid byggnadens huvudentré möjliggörs skärmtak. Detta regleras med egenskapsbestämmelsen  *$\bar{o}_1$  - marken får inte förses med byggnad med undantag för skärmtak* och  **$h_4$  - högsta nockhöjd i meter över nollplanet**.

Byggnadens omfattning kommer att regleras med bestämmelsen " **$e_1$** ". Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadens största omfattning i BYA.

## Tillgänglighet

Planområdet är relativt plant i sin helhet. Gator och kvarter i området kommer att kunna byggas med hög standard avseende tillgänglighet.

Tillkommande bebyggelse och utemiljö ska utformas utifrån gällande riktlinjer och lagstiftning avseende tillgänglighet. Linköpings kommuns tillgänglighetspolicy ska tillämpas vid projektering av allmänna platser.

God tillgänglighet till entréer ska säkerställas och framkomlighet tryggas. Entréer ska lokaliseras så att avståndet till angöring för färdtjänst samt parkeringsplats för rörelsehindrade inte överstiger 25 meter. Huvudentréer och entréer till publika lokaler ska vara i nivå med anslutande mark.

Detaljplanen möjliggör att tillgängligheten kan uppfyllas för den nya byggnationen men den slutliga granskning av hur tillgängligheten tillgodoses görs inte i planskedet utan vid bygglovsprövningen.

## Omfattning av lovplikten

Marklov införs för ökning av andelen hårdgjord mark inom ytor med beteckningen n1. Detta säkerställs i plankartan genom planbestämmelsen  *$a_1$  - marklov krävs för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet*.

## Natur- och parkmiljö

### Natur och rekreation

En naturvärdesinventering (Calluna AB 2021-02-19) har gjorts inom arbete med den fördjupade översiktsplanen för Stångebro. Calluna rekommenderar att så mycket som möjligt av de naturliga och seminaturliga miljöerna får vara kvar och bevaras. Dessutom har gröna ytor och miljöer med uppväxta träd, oavsett ålder, ett högt värde i stadslandskapet. Förutom som livsmiljöer för olika organismer bidrar sådana miljöer även till en mängd olika ekosystemtjänster.



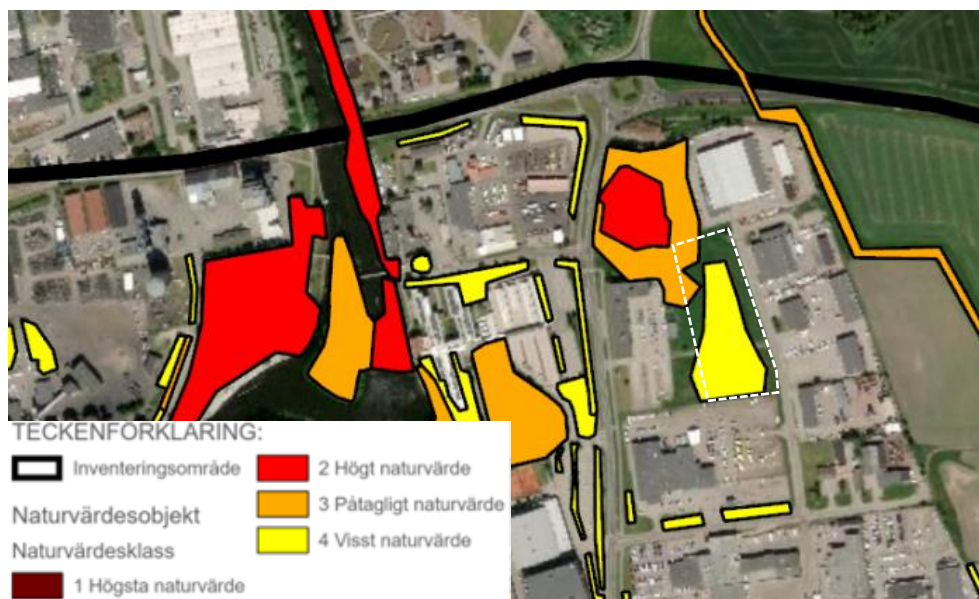


Bild 6: Kartan visar inventeringsområdet med resultaten från Callunas naturvärdesinventering där, (Calluna 2020).

Enligt naturvärdesinventeringen finns det inom planområdet visst naturvärde, och i angränsning till planområdet i norr finns det påtagliga samt höga naturvärden.

De höga och påtagliga naturvärdena utgörs av en öppen hållmark med angränsande talldunge med tvåhundraåriga döende och döda tallar. Flertalet tallar har talticka, flera tallar har risbon, ett antal av tallarna är hålträ. Rikligt med död ved bl.a. grov liggande död ved av tall och död ved i grenverken. Den öppna berghällen är bevuxen med mossa, kärleksört, stinknäva och tjärblomster. Talldungen är under igenväxning med mycket aspsly och gräs som växer in från kanterna. Platsen utgör en viktig livsmiljö för de rödlistade arterna talticka och reliktböck samt för fågellivet med hålträ och risbon. Dessa naturvärden (område markerat med orange på bild 6) ligger i angränsning till den nya byggnaden och kommer få en liten påverkan.

Del av planområdet utgörs av öppen grusig ruderatmark med örter av prästkrage, röllika, tistlar, klöver och svartkämpar samt lupiner. Dessutom finns enstaka nyponbuskar och en vidkronig säl. Dessa arter har ett visst naturvärde (område markerat med gult på bild 6) och kommer att påverkas av den nya byggnaden.

### Park, lek och aktivitet

Planområdet ligger i en del av stadskärnan där det råder brist på ytor för lek och aktiviteter. Närmaste park, Nykvarnsparken, finns cirka 300 meter väster om planområdet. Från Nykvarnsparken kan man röra längs med Stångån, vilket är ett populärt rekreationsstråk.

### Mark och geoteknik

WSP AB har utfört en geoteknisk undersökning inom planområdet, 2021-09-24. Undersökningen syftar till att kartlägga jordlager- och grundvattenförhållanden och därmed ge de geotekniska förutsättningarna inför planerad byggnation. Vid byggnation kan mer detaljerade undersökningar komma att krävas.

I dagsläget består undersökningsområdet av outnyttjad grönyta som är plant, markens höjdnivåer varierar mellan +39,4 och +41,7 meter (RH200). Undersökningsområdet består enligt SGU:s jordartskarta av glacial lera och i



närområdet finns även postglacial lera. I det nordvästra hörnet finns ett område med morän och ytligt berg. SGU:s jorddjupskarta skattar jorddjupet på 5-10 meter i den norra delen och 10-20 meter i den södra.

Grundvattennivån har uppmätts variera mellan +38,2 till +39,1 (RH2000) i de installerade rören och det motsvarar nivåer på mellan 1,4 till 4 meter under markytan.

Utifrån radonmätningar bedöms marken i den norra delen av fastigheten som högradonmark. I den södra delen uppmättes inte lika höga halter, dock bör byggnadens grundkonstruktion ändå utföras radonsäkert.

Risker för erosion bedöms som liten då det är långt till närmaste vattendrag. Likaså bedöms inga stabilitetsproblem föreligga på området som är relativt plant och omgivet av bebyggelse.

Leran i området är sättningskänslig, framförallt i de södra delarna. Här kan det troligtvis bli aktuellt med pålgrundläggning för byggnader och även spont kan bli aktuellt vid djupare schakter för exempelvis grundläggning med källare.

Grundvattennivån i området är hög med en trolig grundvattenströmning åt nordost. En lokal sänkning av grundvattennivån under byggskedet är mycket trolig, främst om källare planeras att byggas.

I de jordprover som har analyserats ur geoteknisk synpunkt har inga indikationer på miljöföroreningar påträffats.

## Kulturmiljö och arkeologi

### Fornlämningar

Arkeologigruppen AB har på uppdrag av fastighetsägaren tagit fram en arkeologisk undersökning (2017). Planområdet, kvarteret Paletten 1, där fornlämning Linköping 336:1 var belägen planeras för exploatering varför Länsstyrelsen i Östergötlands län beslutade att fornlämningen skulle bli föremål för en arkeologisk undersökning.

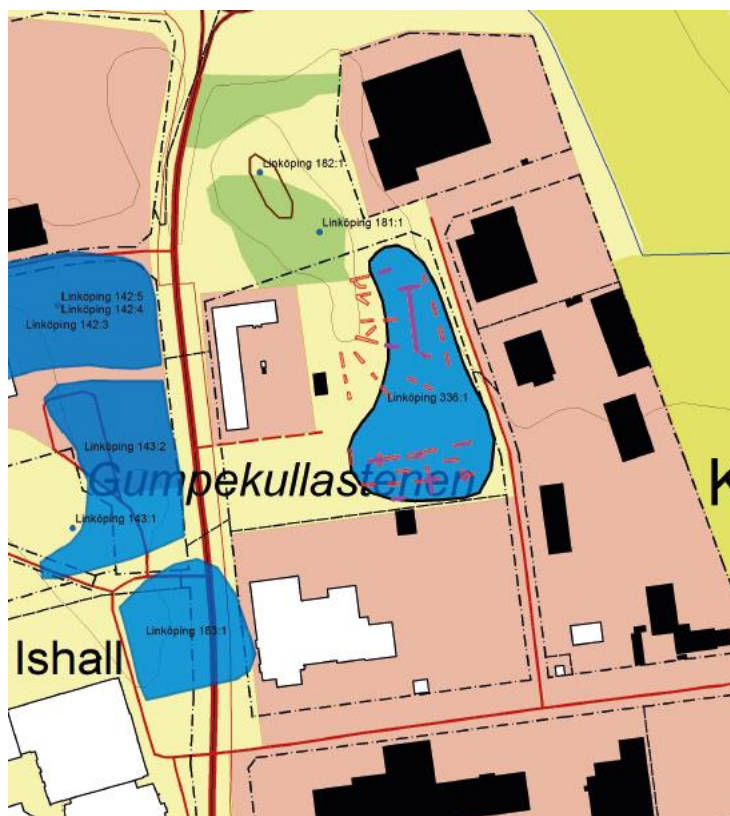


Bild 7: Karta över Linköping 336:1 med omgivning (Arkeologigruppen, 2017).

Ett område som var cirka 12 300 kvadratmeter stort bedömdes innehålla fornlämningar, dock avbanades bara cirka 6500 kvadratmeter inom området. Det norra området låg i en svag östsluttning. Det södra partiet av den norra ytan planade ut något och det var där som de flesta anläggningarna påträffades. De låg främst i den västra delen. Bland annat återfanns där ett hus och en grupp övriga anläggningar utan sammanhållande struktur. Strax söder om brukningsvägen var fornlämningen också skadad av tidigare åkerbruk, men också i samband med senare byggnationsarbeten. Detta har inneburit att endast mycket fragmentariska lämningar av hus har påträffats. Boplatsen har daterats till förromersk och romersk järnålder (400 f.Kr. till 400 e.Kr). Ett av husen är daterad till 1940-1765 f.Kr.

Sammanlagt påträffades 133 anläggningar. Utslaget på området som avbanades är detta inte särskilt mycket. Dock ska noteras att bland dessa fanns de två kulturlagren som identifierades redan vid förundersökningen och därtill två vägar och en brunn.

## Offentlig och kommersiell service

Planområdet innefattar ingen offentlig eller kommersiell service, men ligger nära innerstadens serviceutbud.

Kommunen har i sin handelspolicy, antagen 2017, tydliggjort att externhandel endast kommer tillåtas på Tornby och Mörtlösa och att ytterligare livsmedelshandel inte ska tillåtas i externa lägen. Av den fördjupade översiktsplanen för Kallerstad framgår att stadsdelens service ska koncentreras till kvarteren närmast det blivande resecentrum. Detaljplanen kommer dock att möjliggöra för centrumändamål för att tillgodose de behov som idrottsanläggningen önskar som exempelvis kiosk och mindre servering vid större matcher och tävlingar.

## Sociala aspekter

### Barnperspektivet

Den 1 januari 2020 blev FN:s barnkonvention lag med syftet är att garantera alla barn deras mänskliga rättigheter. Barnkonventionen anger bland annat att barnets bästa ska styra alla beslut om barnet och att barn och unga har rätt att uttrycka sina åsikter i frågor som rör dem.

Multisporshallen kommer vara en viktig målpunkt för barn och ungdomar, både boende i kommunen och besökare. Det är viktigt att gång- och cykelvägar till och från planområdet prioriteras som främjar ett trafiksäkert rörelsemönster och trygga skolvägar.

### Trygghet

En multisporshall bidrar till att fler människor rör sig i området, vilket är positivt för tryggheten i området.

### Jämställdhet och mångfald

Området ska utformas trivsamt och säkert. Det ska upplevas och vara tryggt för alla att vistas i under dygnets alla timmar. Genom möjlighet att kunna använda kollektivtrafik och även lätt ta sig till fots eller med cykel till och från området och multisporshallen blir tillgängligheten för stadens alla invånare god.

Multisporshallen kan även bidra till en mer levande och befolkad stadsdel och en ny mötesplats.

I anslutning till planområdet finns cykelförbindelser, tillgång till kollektivtrafik via Gumpekullavägen 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 mångfaldssynpunkt. Stadsplaneringen ska främja god tillgänglighet för alla. Detta oavsett om man har bil, åker kollektivt, går eller cyklar.

## Gator och trafik

### Gatunät och biltrafik

Planområdet ligger intill Gumpekullavägen i väster, Åsbjörngatan i söder och Ottargatan i öster. Befintliga in- och utfarter till planområdet är mot Gumpekullavägen.

I och med detaljplanens genomförande kommer angöring till multisporshallen ske via Ottargatan där huvudentrén till byggnaden kommer vara.

Som underlag till detaljplanen har en trafikutredning tagits fram *PM Trafikutredning för detaljplan av fastigheten Paletten 1 i Stångebro Linköpings kommun*, av Kreera Samhällsbyggnad AB (2021) på uppdrag av Linköpings kommun.

Enligt beräkningar så kan cirka 1300 bilar komma till arenan under en timme i det mest extrema scenariot. Trafik- och parkeringssituationen skulle då kunna bli problematisk. För att undvika detta finns några olika alternativ:

- **Samarbete med Östgötraffiken.** Att öka busstrafiken specifikt vid större evenemang används på många ställen för att inte överbelasta trafik- och parkeringssystem.
- **Att ansvariga för hallen planerar evenemang väl.** Att till exempel en konsert/större idrottsmatch i huvudarenan inte bör pågå samtidigt som en idrottscup i bana 2-5.
- **Parkeringsavgifter.** Parkeringsavgifter har potentialen att minska bilresandets andel från 66 till 38 % vid införande av avgifter. Detta avser dock arbetsresande och inte fritidsresande.

## Gång- och cykeltrafik

Längs Gumpekullavägen finns gång- och cykelbanor längs med båda sidor. Banan på västra sidan ingår i ett av kommunens skyltade huvudcykelstråk, medan banan på östra sidan utgör ett lokalt cykelstråk. I och med detaljplanens genomförande kommer angöring i form av parkering att tydliggöras för cyklister.

För att bland annat stärka kopplingen mellan multisporthallen och omkringliggande skolor, resecentrum och andra verksamheter i området är det viktigt med tydliga länkar till och från anläggningen. Det kommer inte tillskapas några nya gång- och cykelvägar till- och från multisporthallen i arbetet med den här detaljplanen. Detta kommer att studeras närmare vid arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Stångebro och utvecklingen av den nya stadsdelen.

Då det i dagsläget inte finns några gena gång- och cykelvägar till multisporthallen för till exempel elever från Arenaskolan, finns det en risk att elever genar på ej avsedd plats, vilket i sin tur kan leda till en osäker trafiksituation. En ny koppling för oskyddade trafikanter bedöms således behövas mellan skolan och multisporthallen. Denna koppling kan även användas av boende i de östra delarna av staden, till exempel Tallboda, som också skulle få genare färdväg med en ny gång- och cykelförbindelse. Detta är inget som möjliggörs inom ramen för detaljplanen, men det behöver studeras i det fortsatta arbetet.

En delsträcka av gång- och cykelstråket som ansluter till Gumpekullavägen väster om planområdet (söder om Tekniska verken) går idag i blandtrafik. Sträckan utgör en viktig länk mot planområdet från väst men utgörs idag av en infart till en parkeringsplats vilket skapar en osäker trafiksituation för oskyddade trafikanter, speciellt för barn och unga. Det finns således behov av att se över denna sträcka och skapa en tydlig väg för gång- och cykeltrafikanter för att skapa en säker och gen färdväg från väst. Marken är kommunal.



Bild 8: Färdväg för elever mellan Arenaskolan och multisporthallen. Blå linje visar befintlig gång- och cykelbana medan övriga två linjer visar eventuella genvägar/behov av nytt stråk.

## Kollektivtrafik

Hållplatser för linjetrafik finns på Gumpekullavägen intill multisporthallen. Utrymme för chartrade bussar och extrabussar ska finnas inom planområdet.

Detaljplanens genomförande medför inga ändringar i kollektivtrafiksystemet. Det är däremot viktigt att kollektivtrafiken samplaneras med gång- och cykeltrafik ur ett "hela resan"-perspektiv, i syfte att skapa goda förbindelser och resmöjligheter från startpunkt till hållplats och från hållplats till målpunkt.

## Parkering och angöring

Som underlag till detaljplanen har en parkeringsutredning tagits fram *Parkeringsutredning för Paletten 1*, av WSP Sverige AB (2021) på uppdrag av Corem Ethel AB.

Parkering föreslås lösas genom markparkering söder om föreslagen bebyggelse inom planområdet. Detta regleras i plankartan med användningsbestämmelsen **P**. Den typ av bebyggelse som kommunen har tagit fram parkeringsnorm för som mest liknar en multisporthall är typen samlingslokaler, idrottsanläggningar och besöksanläggningar. Enligt Linköpings kommuns parkeringsnorm "parkering i planering och bygglov" (2012) ska samlingslokaler och idrottsanläggningar dimensioneras för högsta veckovis återkommande belastningstopp. Detta antas vara när träning på fyra av hallens banor avslutas samtidigt som nästa träningspass ankommer och det på så vis blir en överlapp med de som lämnar ett avslutat träningspass och de som ankommer inför nästa träningspass.

Varje träningspass antas ha 25 vuxna per bana vilket ger 100 tränande samtidigt. Vid överlapp blir det 200 träningsutövare i hallen samtidigt. Enligt den resevanundersökning Linköpings kommun genomförde 2018 har Linköpings kommun en färdmedelsfördelning enligt följande: bil 61 %, kollektivtrafik 12 % och gång- och cykel 28 %. Om 61 % av de 200 träningsutövarna antas köra bil till multisporthallen ger det ett behov av 122 parkeringsplatser.

Utöver träningslokal finns det en restaurang i byggnaden. Restauranger har samma parkeringstal som för handel. Enligt parkeringsnormen krävs det då 15 platser per 1000 m<sup>2</sup>. Då restaurangen har en yta på 605 m<sup>2</sup> ger detta ett parkeringsbehov på 9 platser för både anställda och gäster. Om parkeringskravet på 10 platser för press och domare läggs ihop med de beräknade behovet kommer det behövas 141 parkeringsplatser för personbilar för att täcka parkeringsbehovet.

Den föreslagna lösningen förutsätter att hela fastigheten nås via huvudentrén. Behöver varuleveranser och sopbil vänd inne på fastigheten finns möjlighet väster om den föreslagna bebyggelsen. Utifrån trafikutredningen och resevaneundersökningen krävs det mellan 400-600 cykelparkeringsplatser för den tänkta verksamheten inom planområdet. WSP har i sin parkeringsutredning ritat ut möjlighet för 416 parkeringsplatser för cykel och 159 parkeringsplatser för bil.

Enligt Linköping kommuns parkeringsnorm "parkering i planering och bygglov" (2012) anges det för kontor 10 bilparkeringsplatser per 1000 m<sup>2</sup> BTA och 18 cykelparkeringsplatser per 1000 m<sup>2</sup> BTA. Andelen kontorsyta i multisporhallen är cirka 62 m<sup>2</sup> BTA (fördelat på kontor, kontorslandskap och kansli/vaktmästeri), vilket ger 1 parkeringsplats för bil respektive cykel.

Totalt antal platser för bil uppgår till 159 platser vilket inte motsvarar de 225 platser som trafikutredningen kommit fram till uppstår som maxbelastning i bägge riktningar vid överlappet mellan två träningspass. Det finns dock ytterligare ca 120 platser väster om den nya parkeringsytan (utanför Verisure) som skulle kunna samnyttjas vid behov. Vid större evenemang finns även ytterligare parkeringar på längre avstånd från multisporhallen som kan nyttjas.

I förslaget är det inte utritat vilka cykelplatser som kommer vara väderskyddade, dock möjliggörs det i plankartan med egenskapsbestämmelsen *Ö<sub>1</sub>-marken får inte förses med byggnad med undantag för skärmtak* och egenskapsbestämmelserna *e<sub>2</sub>* och *e<sub>3</sub>* – *största sammanlagda byggnadsarea för skärmtak är 157 kvadratmeter*. Syftet med bestämmelserna är att säkerställa att de cykelparkeringar vi tillskapar får möjlighet att ha skärmtak.

### **Parkeringsmöjligheter vid större evenemang**

Vid större evenemang kan det finnas ett behov av fler parkeringsplatser än vad som finns på multisporhallens parkeringsplats. Det finns cirka 1150 parkeringsplatser på max 1,2 kilometers gångavstånd från hallen som kan användas. Exempel på platser som kan användas är parkering vid Verisure, Linköpings sportcenter, SAAB Arena och Linköpings Arena.

I takt med att stadsdelen byggs ut kommer markparkeringarna ersättas med parkeringar i parkeringshus eller motsvarande.

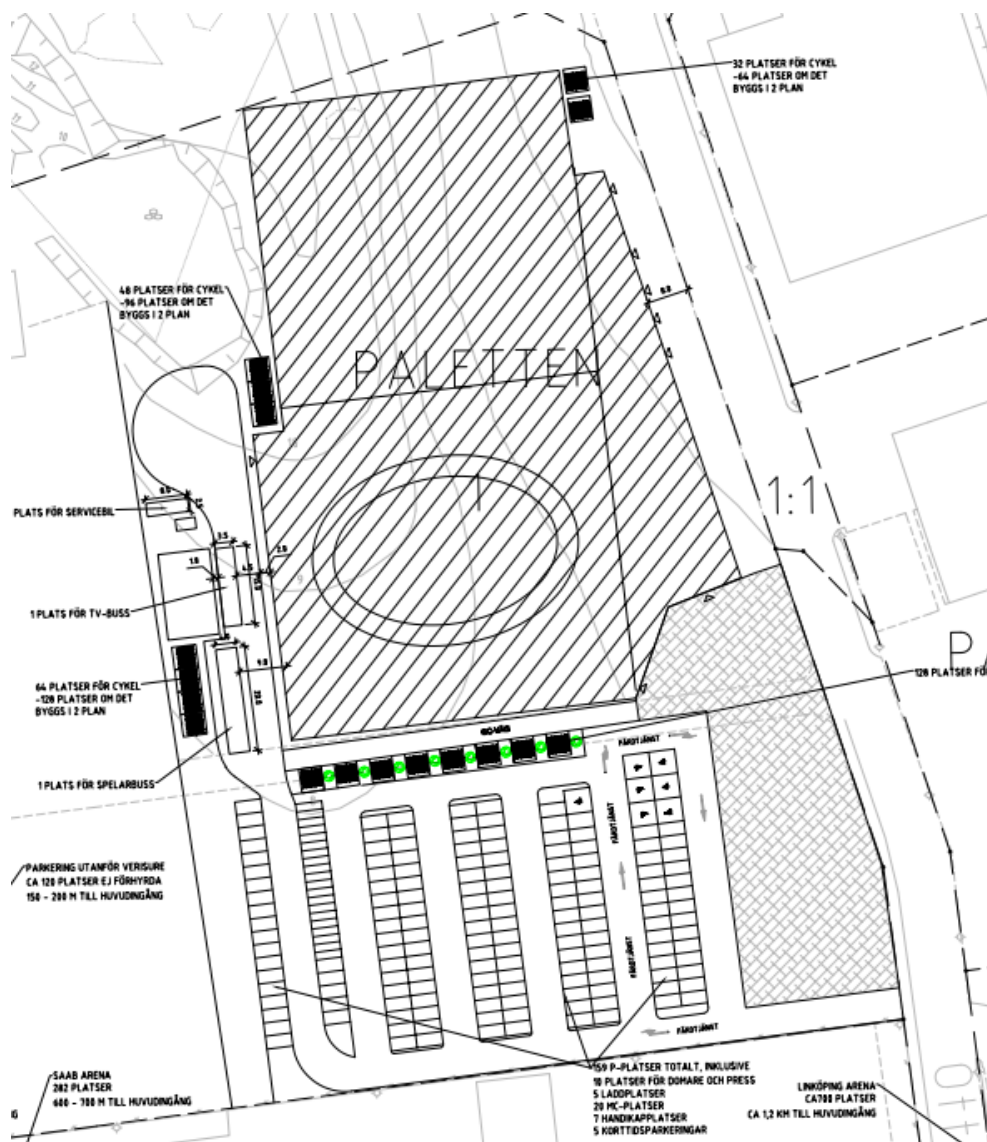


Bild 9: Illustration som visar hur parkering kan lösas för det aktuella planområdet (Illustration WSP).



## 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, men en kortare beskrivning och bedömning av nedan stående miljöaspekter har bedömts behövas.

### Flygbuller

Planområdet är beläget under inflygningsområdet till SAAB's flygfält, vilket även utgör en kommersiell flygplats samt sportflygfält. Inom ramen för arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Stångebro, som pågår, har en riskanalys gjorts gällande flyget. En slutsats som kan göras utifrån den utredningen är att planområdet för multisportshallen ligger inom ett område som utsätts för mycket låg risk vad gäller flygbuller, och inga restriktioner krävs.

### Dagvatten

Kommunfullmäktige har (2017) antagit en dagvattenpolicy för Linköpings kommun. I första hand ska lokalt omhändertagande av dagvatten inom fastigheten eller kvartersmarken användas. Om det inte är möjligt med fullständigt lokalt omhändertagande ska fördröjning i öppen dagvattenlösning nära källan väljas. Om inte heller detta är möjligt behöver dagvatten från större områden samlas till öppna dagvattenlösningar, exempelvis dammar. Om förutsättningarna inte tillåter något av ovanstående alternativ ska dagvatten avledas i dagvattenledningar. Förändrad markanvändning får inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomster inte uppnås eller riskerar att inte uppnås. Policyn har konkretiserats i en dagvattenstrategi.

Eftersom lagstiftningen inom dagvatten idag är vag och otydlig har även en vägledning tagits fram i juni 2021 som tydliggör hur kommunen ser på ansvarsfrågan avseende dagvatten från kvartersmark där marken omfattas av kommunalt verksamhetsområde för allmänt dagvatten. Syftet med vägledningen är att säkerställa en långsiktig hållbar dagvattenhantering, att den upprätthålls övertid och att miljö kvalitetsnormerna i kommunens sjöar och vattendrag inte överskrids.

Kommunen har inte någon långsiktig rådighet över åtgärder inom kvartersmarken. Sådana dagvattenåtgärder kan därför inte räknas in i det ansvar som gäller för kommunen och va-huvudmannen enligt lag (2006:412) om allmänna vattentjänster, och inte heller för att uppnå miljö kvalitetsnormer i sjöar och vattendrag (vattenförekomster). Dagvattenutredningen som tas fram i detaljplanen ska föreslå dagvattenåtgärder som är lämpliga att genomföras av fastighetsägaren/byggherren inne på kvartersmarken.

Inom kvartersmarken ansvarar fastighetsägaren för hantering och bortledning av dagvatten fram till va-huvudmannens förbindelsepunkt. Som målsättning bör de första 10 mm nederbörd (reducerad area) hanteras lokalt innan förbindelsepunkten.

Som underlag till detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram *dagvattenutredning Linköpings kommun, del av Paletten 1*, av Dämmningsverket AB (2021) på uppdrag av Linköpings kommun.

Det aktuella området består i dagsläget främst av naturmark där en stor andel av naturmarken är uppgrävd från tidigare genomförda arkeologiska studier. En stor andel av planområdet kommer att hårdgöras, vilket påverkar avrinningen från området, men även den totala mängden föroreningar kommer öka. Stångån är



recipient för dagvatten som avleds via ledningsnätet samt Kallerstadsdiket. Den aktuella sträckan av Stångån är en utpekad vattenförekomst i VISS med ID SE647875-148937 som mynnar i sjön Roxen. Stångåns ekologiska status bedömdes 2019-07-02 vara måttlig. Stångån uppnår ej god kemisk ytvattenstatus enligt klassning från 2020-03-27. De ämnen som inte uppnår god status är kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerade difenyletrar. Dessa ämnen bedöms överskrida gränsvärdet i samtliga svenska ytvatten. Den kemiska statusen utan överallt överskridande ämnen är inte klassad. När dagvattenutredningen togs fram var aktuell miljö kvalitetsnorm den som beslutades 2017-02-23 och statusen var God kemisk ytvattenstatus med undantag i form av mindre strängt krav för kvicksilver och bromerade difenyleter.

Vattenförekomsten uppnår inte kraven för en god kemisk status då gränsvärdet för PFOS i ytvatten överskrids. Utsläppsförebyggande åtgärder behöver genomföras för att minska utsläppet så att god status kan nås 2027. Vattenförekomstens återhämtning tar tid och åtgärder bör därför sättas in så snart som möjligt för att nå målet om en god kemisk status till 2027.

Sammanfattningsvis bedöms det möjligt att skapa en hållbar dagvattenhantering för kommande exploatering med tillräcklig fördröjning. Förutsatt att föreslagna dagvattenåtgärder på kvartersmark och allmän platsmark med rening av dagvattnet och fördröjning av flödet implementeras bedöms recipienten, Stångån, inte påverkas negativt av planens genomförande och därmed inte försämra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna (MKN) för Stångån. Med föreslagna lösningar bedöms inte dagvattenflödet till befintligt ledningssystem öka efter exploatering.

Totalt sett är det marginella skillnader i föroreningshalter från planområdet efter exploatering jämfört med befintlig situation. Dagvattenutredningen visar på att mängden föroreningar i dagvattnet generellt kommer att minska. Det sker emellertid en ökning av total mängd på årsbasis. Beräknad halt totalfosfor och kväve i dagvattnet från planområdet är samma (fosfor) samt lägre (kväve) än vad som uppmätts i Stångåns utlopp nedströms i vattendraget.

2019 tog DHI fram en skyfallskartering åt Linköpings kommun. Vid extrema skyfall bildas endast några mindre vattenansamlingar som är av ringa betydelse för planområdet. Dagvattenutredningen konstaterar att det inte finns något som indikerar att översvämningar skulle kunna bli ett problem inom det aktuella planområdet.

Inom kvartersmark föreslås ett underjordiskt fördröjnings- och sedimenteringsmagasin som anläggs i den sydöstra delen av planen med total volym på 290 m<sup>3</sup> varav 100 m<sup>3</sup> är fördröjningsvolym och 190 m<sup>3</sup> är sedimenteringsvolym. I magasinet ska dagvattnet fördröjas och renas innan vidare avledning till befintlig dagvattenledning söder om planområdet. Det är VA-huvudmannen som är ansvarig för anläggandet även här.

Inom kvartersmarken föreslås även 134 m<sup>3</sup> placeras i en palett av olika lösningar i anslutning till hårdgjorda ytor och tak. Exempel på sådana lösningar kan vara skelettjordar, svackdiken och regnträdgårdar. Det är fastighetsägaren som är ansvarig för anläggandet av detta inom kvartersmark. Kartan nedan visar omfattningen av de dagvattenanläggningar som erfordras inom olika delar av planområdet för att klara av rening och fördröjning av dagvattnet.

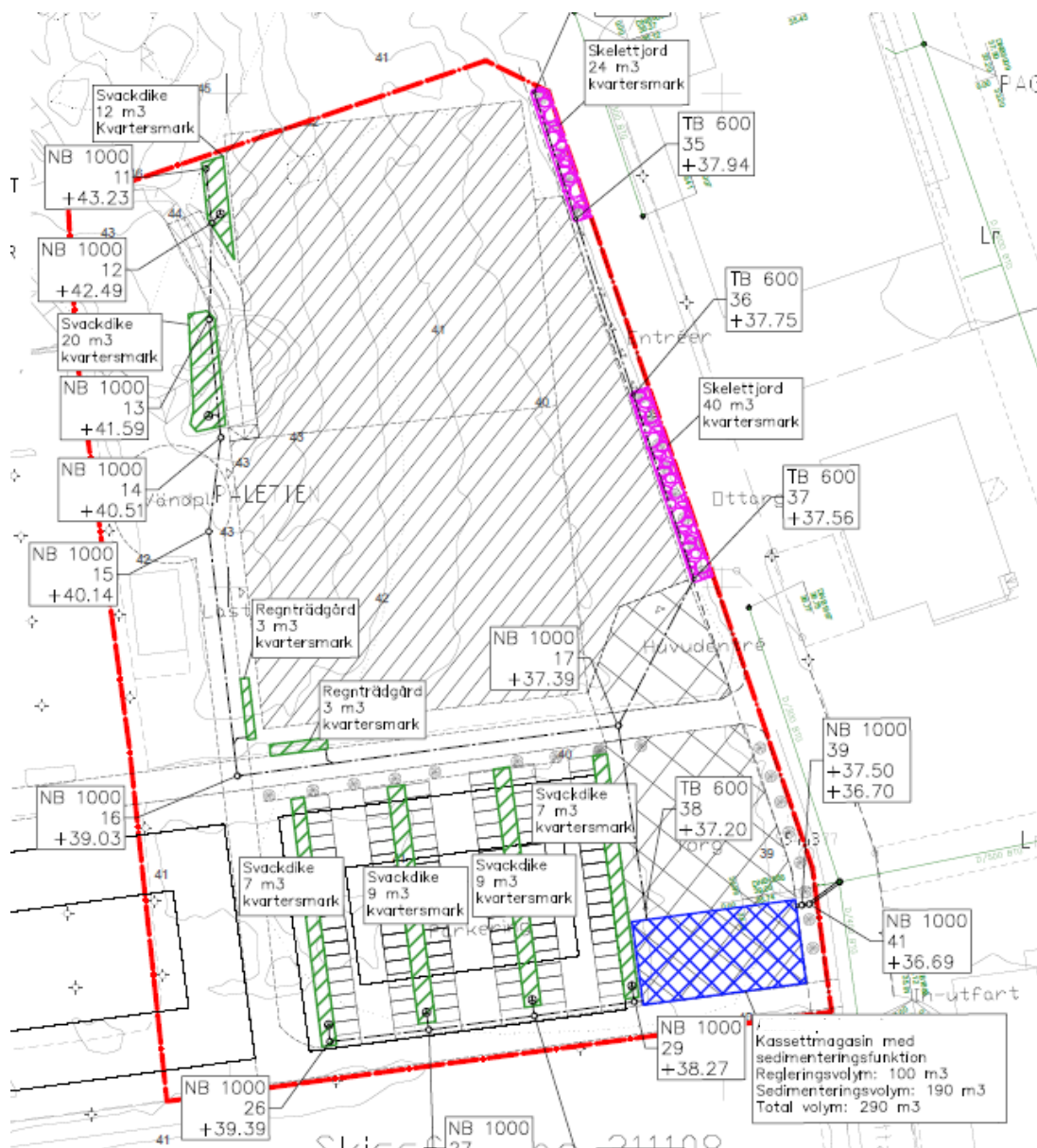


Bild 110: Exempel från dagvattenutredningen som visar på hur dagvattnet kan hanteras inom planområdet. 10 mm fördröjning inne på kvartersmark är inte medtagen i bilden (Dämningsverket, 2022).

Detaljplanen reglerar genom användningsbestämmelse (E<sub>1</sub>) att teknisk anläggning för fördröjning och rening av dagvatten ska finnas under mark.

### Klimatanpassning

Klimatförändringar till följd av ökade utsläpp av växthusgaser förväntas leda till fler och större skyfall. För att klara av den ökade mängden nederbörd ska åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten inom kvartersmark dimensioneras och utformas för detta (Se vidare under avsnittet *Dagvatten*)

Ökande nederbörds mängder p.g.a. pågående klimatförändringar kan innebära risk för översvämningar inom planområdet om inte åtgärder vidtas. Dessa risker beskrivs närmare i geoteknik och i avsnittet teknisk försörjning: Dagvatten

En värmeö är en yta som är påtagligt varmare än omkringliggande områden. Stadsmiljöer är generellt varmare med större andel hårdgjorda ytor som absorberar mer värme än grönsstrukturer. I områden med stor andel hårdgjord yta och liten andel grönsstruktur är därför risken för att lokala värmeöar bildas större. Detta

utgör dock inget hinder för planläggningen av multisporhallen, men det bör tas hänsyn till i genomförandet av detaljplanen.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Befintliga allmänna VA-ledningar finns utbyggda i Ottargatan. Fastigheten Paletten 1 är ansluten till det allmänna VA-ledningsnätet via upprättade förbindelsepunkter för spillvatten, dricksvatten och dagvatten. Tillkommande byggnation kan anslutas till det befintliga interna VA-ledningssystemet som finns inom fastigheten.

### Fjärrvärme och fjärrkyla

Fastigheten Paletten 1 försörjs idag med fjärrvärme och fjärrkyla från Gumpekullavägen. Eventuellt behöver nya serviser upprättas så att den nya byggnaden kan anslutas till befintligt nät i Ottargatan.

### El

Befintlig byggnad inom fastigheten är sedan tidigare ansluten till Tekniska verken Linköping AB:s elnät via en transformatorstation. Den befintliga transformatorstationen kommer försvinna och ersättas med en ny. Den nya kommer försörja både ny och befintlig byggnad. Allmänna elledningar finns i Ottargatan i anslutning till planområdet.

Utbyggnaden av multisporhall innebär att ett område behöver avsättas för en teknisk anläggning inom fastigheten. Detta har reglerats med bestämmelsen E-teknisk anläggning i plankartan. För att Tekniska verken ska kunna underhålla och angöra har en bestämmelse om g- gemensamhetsanläggning möjliggjorts på plankartan.

Ett u-område finns också i plankartan som möjliggör för nya ledningar inom planområdet.

### Tele och opto

Befintlig bebyggelse inom Paletten 1 är sedan tidigare ansluten till Skanovas nät, och ny bebyggelse kan anslutas till befintligt nät.

### Avfall

Avfallshämtning planeras att hämtas inne på fastigheten. Väster om multisporhallen finns en vändplan som kan användas för ändamålet. Kommunens riktlinjer angående avfallshantering ska följas.

## 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 användningen idrottsändamål, centrum, kontor och parkering. Detaljplanens omfattning har reglerats för att förhålla sig till den framtida utvecklingen av stadsdelen Stångebro.

Detaljplanen möjliggör en förtätning av fastigheten Paletten 1 med en multisporhall vilket bedöms gagna både staden och kommunen som helhet. I samband med planläggning tar kommunen naturmark i anspråk. Naturmarken har

ett visst naturvärde. Dock är platsen utpekad som lämplig för förtätning vilket gör att intresset att bebygga väger tyngre än att bevara naturmarken. Kommunen har gjort bedömningen att byggnaden som möjliggörs är flexibel, då en av de större matchplanerna kan användas för till exempel konserter och liknande.

Detaljplanen kan ses som en så kallad frimärksplan, som i det här fallet omfattar en del av en större fastighet, och anledningen till att kommunen valt att möjliggöra för detta är på grund av att det är brist på matchplaner för skolor och föreningslivet. Trots osäkerheten kring var Ostlänken placeras, och hur stadsdelen Stångebro utvecklas, har kommunen gjort bedömningen att multisporhallen kan införlivas i den framtida stadsdelen på ett bra sätt.

# 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

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

Tidplan för detaljplanen

|                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| Samråd               | Våren 2022              |
| Granskning           | Hösten 2022             |
| Antagande            | Vintern/våren 2022/2023 |
| Laga kraft, tidigast | Våren 2023              |

### Tidplan för detaljplanens genomförande

Efter det att detaljplanen vunnit laga kraft kommer erforderliga ledningsarbeten att genomföras och därefter kommer byggnation inom kvartersmark att påbörjas.

Bedömd tidplan för exploatörens genomförande av detaljplanen

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Utbyggnad kvartersmark | Hösten 2024-2025 |
|------------------------|------------------|

Tidplanen är preliminär och kommer att ses över inför antagande av detaljplanen.

### 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**

Allmän plats finns ej inom planområdet

### **Kvartersmark**

Ägaren av kvartersmark inom planområdet samt framtida fastighetsägare ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll inom den egna fastigheten, med undantag för ledningar fram till förbindelsepunkt och anläggningar för allmänt ändamål såsom transformatorstation och dagvattenanläggning. För utbyggnad, drift och underhåll av dessa ansvarar TVAB såsom ledningsägare och VA-huvudman.

Exploatören ansvarar för och bekostar allt ledningsarbete inom kvartersmark som ligger efter förbindelsepunkt för respektive servisanslutning.

Exploatören ska anmäla till respektive ledningshuvudman vid eventuell förändring av befintliga förbindelsepunkter.

### **Teknisk försörjning**

Ledningsägare ansvarar för utbyggnad och skötsel av de allmänna ledningar som finns och planeras inom planområdet. Respektive ledningsägare till de allmänna ledningarna ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt för respektive fastighet.

Huvudman för respektive ledningsnät är följande:

- Vatten och avlopp: Tekniska Verken AB
- Dagvatten: Tekniska Verken AB
- El: Tekniska Verken AB
- Opto/Tele: Utsikt Bredband AB

## **Avtal**

### **Ramavtal**

Kommunen har 2021-05-26, tecknat ramavtal med Klöver Ethel AB (exploatören), efter avtalets tecknande omdöpt till Corem Ethel AB. Ramavtalet reglerar ansvarsmässiga och finansiella åtaganden för exploatören i detaljplanprocessen samt ger en preliminär indikation av de genomförandefrågor som kan komma att behöva regleras i exploateringsavtal eller andra avtal.

De åtgärder som ska finansieras kommer vidare att utredas under planarbetet och villkor för exploateringsbidrag och förrättningsåtgärder regleras i exploateringsavtal vilket tecknats inför planens antagande.

### **Exploateringsavtal**

Eventuella genomförandefrågor till exempel exploateringsbidrag och markregleringar mellan kommunen och exploatören regleras i ett exploateringsavtal, vilket ska vara undertecknat inför antagande av detaljplanen.

Inför samråd av detaljplanen har ingen allmän platsmark inkluderats i planområdet och inga åtgärder inom intilliggande allmän plats har hittills identifierats. Utifrån liggande samrådsförslag behöver därmed inga markregleringar mellan kommunen och exploatören genomföras.

För genomförandet av detaljplanen krävs uppförande av ny transformatorstation samt dagvattenanläggning. Ansvar för detta åligger Tekniska Verken. Exploateringsavtal kommer att reglera att exploatören ska upplåta eller överlåta marken för ändamålet till Tekniska Verken utan ersättning. Detta gäller även servitut eller ledningsrätt för ny ledning inom u-område.

Både frågan om behov av ny allmän plats, behov av åtgärder inom närliggande allmän plats och exploateringsbidrag kan komma att förändras under det fortsatta planarbetet. Behovet av åtgärder på allmän plats ska fortsatt utredas, noterbart åtgärder inom Ottargatan. Eventuellt kan markreglering från Paletten 1 till

Kallerstad 1:1 krävas för att genomföra breddning och trafiksäkerhetshöjande insatser inom Ottargatan.

Ett exploateringsavtal bedöms oavsett frågor om allmän plats behöva upprättas för att reglera frågor om ledningsrätt, ledningsflyttar och därtill hörande frågor. Eventuella ytterligare frågor kan komma att tillkomma under det fortsatta planarbetet.

## Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

### Fastighetsägare

Följande fastighetsägare och fastighetsägare berörs av detaljplanen.

Paletten 1- Corem Ethel AB

### Fastighetsrättsliga konsekvenser

Paletten 1 saknar idag detaljplan för befintlig bebyggelse. Delar av fastigheten föreslås få byggrätt för multisportshall.

Inom fastigheten finns idag allmänna ledningar och en transformatorstation för el. Dessa ligger idag utan ledningsrätt eller annan känd inskriven rättighet. Mark och rättigheter för ändamålet ska säkras inom Paletten 1 inför antagandet av detaljplanen.

### Fastighetsbildning

Inga särskilda fastighetsbildningsåtgärder utöver vad som beskrivits ovan om rättigheter för elledningar bedöms krävas för genomförande av detaljplanen.

Exploatören har ej uttryckt någon ambition att dela fastigheten till följd av genomförandet av detaljplanen. Om kvarterensmarken delas in i två eller fler fastigheter för respektive byggnad kan dessa lösas så att båda delar kan få tillgång till utfart mot allmän plats.

### Servitut

Servitut för säkrande av tillfartsväg till servicefordon till transformatorstation inom Paletten 1 ska säkras genom servitut.

### Ledningsrätter samt övriga rättigheter

Ledningsrätt eller annan rättighet ska säkras för upprättande av transformatorstation och tillhörande allmänna ledningar inom fastigheten. Eventuell tillfartsväg till transformatorstation kan säkras inom område markerat med g. Om fastighetsägaren och ledningsägaren enas om annan lokalisering inom planområdet kan parterna enas om annan lokalisering liksom hur access till E-området ska säkras.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Kostnaderna för planen regleras i ramavtal mellan kommunen och exploatören.

## Kommunala investeringar och kostnader

Utifrån nu liggande planförslag kommer ingen allmän platsmark att byggas varför inga kommunala investeringar eller kostnader kommer finnas.

## Exploatörens investeringar

Byggnation av multisporthall och annan byggnation på kvartersmark bekostas av Exploatören.

## Fastighetsbildning mm

Exploatören har kostnadsansvar för den fastighetsbildning som krävs inom kvartersmarken för genomförandet av detaljplanen.

## Ledningsåtgärder

Alla ledningsåtgärder i form av ledningsflyttar som föranleds av exploateringen ska bekostas av exploatören. Eventuellt tillkommande anslutningsåtgärder betalas enligt gällande taxa.

Ledningsägare bekostar uppförande av nya ledningar, transformatorstation och dagvattenanläggning.

## Bygglov, anmälan och planavgift

Ingen planavgift tas ut i samband med bygglovsansökan då plankostnader regleras via avtal (ramavtal).

## Tekniska frågor

### Allmän plats

Ingen allmän plats ingår i planområdet

### Parkering

Parkering ska lösas inom den egna fastigheten.

### Teknisk försörjning

Fastigheten är sedan tidigare ansluten till det allmänna ledningsnätet för Vatten och avlopp, dagvatten, fjärrvärme, fjärrkyla, opto och el.

### **Vatten och avlopp**

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

### **Dagvatten**

Fastigheten är idag anslutning till det dagvattennätet. Dagvatten ska anslutas till anvisad anslutningspunkt.

### **Fjärrvärme och fjärrkyla**

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme- och fjärrkylanätet. Tekniska verken är huvudman för det allmänna fjärrvärme- och fjärrkylanätet och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt.



**El**

Fastigheten är ansluten till elnätet. Huvudman för elnätet är Tekniska verken som svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt. Vid anslutning, flytt etcetera ska utföras av behörig personal på Tekniska verken eller annan godkänd entreprenör utsedd av Tekniska verken Nät.

**Tele**

Fastigheten är idag ansluten till tele- och optonätet. Nätägare är Utsikt bredband AB.

**Avfall**

Avfallshantering ska hanteras inom kvartersmark.

**Tekniska utredningar**

I samband med framtagandet av detaljplanen har ett antal tekniska utredningar tagit fram dessa redovisas under kapitlet Övrigt och rubriken Referenser och rubriken Utredningar för detaljplanen.

# Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan

## Vad innebär betydande miljöpåverkan?

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

Om detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan räcker redovisningen av konsekvenser under rubrikerna *Detaljplanens innebörd* och *Miljö- och riskfaktorer*. Vad som avgör om en detaljplan har *betydande miljöpåverkan* eller inte styrs dels av lagstiftning (Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap, 1998:808) och är dels en avvägning av de sammantagna inverkanse faktorerna samt lokala förutsättningar.

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

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

## Orientering

Planområdet är beläget i Stångebro ca 1,5 km från Linköpings centrum. Planområdet omfattar oexploaterad naturmark och på del av fastigheten finns en befintlig byggnad för kontorsverksamhet. Planområdet omfattar cirka 3,5 hektar och ägs av Corem Ethel AB.

## Slutsats och ställningstagande

Detaljplanen medger en markanvändning som till stor del innebär en ökning av hårdgjorda ytor då ny byggnad för multisportshall tillskapas. Multisportshallen medför att fler barn och unga samt föreningar och klubbar får tillgång till idrottshallar.

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

Någon miljökonsekvensbeskrivning, enligt Plan och bygglagen 4 kap 34§ behöver därför inte upprättas för "Detaljplan för Paletten 1".

## Miljöchecklista

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

### Läshänvisning

Miljöchecklistan består av tre delar.

Första delen består av en tabell med fem kolumner.

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

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

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

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

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

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

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

| Kategori                                   | Parameter                  | Platsens nuläge  | Planens påverkan  | Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan   |
|--|----------------------------|--|---|---|
| <b>Markanvändning och markförhållanden</b> | <b>Mark-användning</b>     | Sammanlagt bedöms den befintliga miljöns känslighet vara låg då del av området redan idag utgör ianspråktagen mark för kontor. Inom del av fastighet där bebyggelse föreslås utgörs marken av natur, dock med visst naturvärde. I angränsning till planområdet i norr finns det påtagliga samt höga naturvärden.   | Andelen hårdgjord yta kommer inom planområdet att öka till följd av detaljplanens innehåll. Planförslaget medför alltså en intensivare markanvändning genom uppförande av ny bebyggelse. Den befintliga naturmarken försvinner. | <i>Sammantaget bedöms påverkan vara negativ, men risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.</i>               |
|  | <b>Geologi</b>             | Marken inom området består av lera och sandig morän.   | Övergripande geoteknisk undersökning indikerar på att grundläggning i de södra delarna av planområdet behöver ske med pågrundläggning för att undvika problem med ojämna sättningar.  | <i>Sammantaget bedöms påverkan vara liten och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.</i>                  |
|  | <b>Förorenad mark</b>      | Området innehåller inga föroreningar.  | I de jordprover som har analyserats ur geoteknisk synpunkt har inga indikationer på miljöföroreningar påträffats.   | <i>Sammantaget bedöms påverkan vara liten, men inte så pass stor att betydande miljöpåverkan föreligger.</i>            |
| <b>Vatten och MKN för vatten</b>           | <b>Yt- och grundvatten</b> | Inga miljökvalitetsnormer bedöms idag överskridas inom detaljplaneområdet och dess omgivningar.  | Detaljplanen bedöms inte ha påverkan på ån/vattnet, och innebär inget direkt ingrepp eller åtgärd som kräver vattendom eller annat tillstånd, anmälan.  | <i>Sammantaget bedöms påverkan vara liten, och risk för betydande miljöpåverkan föreligger inte.</i>                    |
|  | <b>Dagvatten</b>           | Recipient för dagvatten är Stångån.  | Detaljplanen medför att marken kommer att hårdgöras och dagvattnets avrinning kommer att förändras. Genomförd dagvattenutredning visar att dagvattenflödena kommer öka, men MKN överskrids inte.                                | <i>Sammantaget bedöms påverkan vara negativ, men inte så pass stor att risk för betydande miljöpåverkan föreligger.</i> |
| <b>Luft och MKN för luft</b>               | <b>Luft</b>                | Inom området finns idag inga verksamheter som påverkar luftkvaliteten.<br><br>Nykvarsverken ligger dock 500 meter nordväst om planområdet, men bedöms inte påverka kommande bebyggelse.<br><br>Del av fastigheten är i dagsläget exploaterad och ligger inom ett område med flera verksamheter, vilket genererar en redan befintlig belastning på omkringliggande vägar. | Detaljplanen innebär en ökning av trafik inom och genom planområdet samt en förtätning av bebyggelsestrukturen.   | <i>Sammantaget bedöms påverkan vara negativ, och riks betydande miljöpåverkan föreligger.</i>                           |

| Kategori                           | Parameter  | Platsens nuläge   | Planens påverkan   | Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan   |
|------------------------------------|--|---|--|---|
| Skyddade områden och arter         | Riksintressen  | Området ligger inom luftfartens riksintresse avseende flyghinderhöjd.   | Planförslaget medför ingen negativ påverkan på riksintresset.  | Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå. |
|                                    | Områdes-skydd vatten, natur och arter                            | Området berör inte av områdesskydd.   | Planen bedöms göra en liten påverkan på naturområdet norr om fastigheten eftersom ny bebyggelse tillåts.       | Sammantaget bedöms påverkan vara liten och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.     |
|                                    | Områdes-skydd kultur   | Området berörs inte av områdesskydd.  | Detaljplanen innebär ytterligare byggrätt, men bedöms inte påverka områdesskydd för kultur.                    | Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå. |
| Naturvärden och biologisk mångfald | Naturmiljö   | Området är bebyggt sedan tidigare. Grönytor finns på fastigheten. Inom del av fastighet där bebyggelse föreslås utgörs marken av natur, dock med visst naturvärde. I angränsning till planområdet i norr finns det påtagliga samt höga naturvärden. | Planförslaget innebär att ytterligare bebyggelse möjliggörs inom fastigheten och andelen grönyta försvinner.   | Sammantaget bedöms påverkan vara liten och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.     |
|                                    | Grönstruktur, rekreation och friluftsliv                         | Området är bebyggt sedan tidigare. Grönytor finns på fastigheten. Inom del av fastighet där bebyggelse föreslås utgörs marken av natur, dock med visst naturvärde. I angränsning till planområdet i norr finns det påtagliga samt höga naturvärden. | Området bedöms påverkas lite eftersom bebyggelse tillkommer, och befintlig grönyta hårdgörs.                   | Sammantaget bedöms påverkan vara liten och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.     |
| Kulturvärden och arkeologi         | Historiskt och kulturellt betydelsefulla områden eller byggnader | Planområdet omfattas inte av något kulturhistoriskt värdefullt område.  | Eftersom planområdet inte omfattas av något kulturhistoriskt värdefullt område är planens påverkan obefintlig. | Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå. |

| Kategori                        | Parameter                             | Platsens nuläge  | Planens påverkan  | Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan   |
|---------------------------------|---------------------------------------|--|---|---|
|                                 | <b>Fornlämningar</b>                  | Inom fastigheten samt norr om den finns det fornlämningar.   | <p>En arkeologisk undersökning för fastigheten Paletten 1 har tagits fram som syftar till att beskriva platsens historia, fornlämningar och kulturvärden.</p> <p>Enligt undersökningen återfanns bland annat ett hus och en grupp övriga anläggningar utan sammanhållande struktur. De bestod av spridda stolphål och härdar längs den västra delen norrut samt kulturlagret som låg i östslutningen. Här fanns också områdets äldsta datering (3705-3635 f.Kr. vid 2 sigma).</p> <p>Sammanlagt har stolphål med varierande säkerhet kunnat föras till sex hus och tre av dessa byggnader har kunnat dateras med hjälp av C-analys. Boplatser har daterats huvudsakligen till förromersk och romersk järnålder (400 f.Kr. till 400 e.Kr.) En tidig datering till 3700-3600 f.Kr. antyder en närvaro under tidigneolitikum. Ett av husen är daterat till 1940-1765 f.Kr. Alla dessa dateringar samstämmer med omkringliggande boplatser.</p> | Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.     |
| <b>Klimat och naturresurser</b> | <b>Klimat och klimatförändringar</b>  | Planområdet och dess bebyggelse är inte påverkat av översvämning.  | Delar av bebyggelsen och omkringliggande mark höjdsätts för att hanterastående vatten vid skyfall.  | Sammantaget bedöms påverkan vara liten och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.         |
|                                 | <b>Naturresurser</b>                  | Planområdet rymmer inga naturresurser.   | En ny byggnad innebär en påverkan i förhållande till om byggnaden inte skulle uppförts. Det är därför viktigt att välja miljövänliga material av hög kvalitet och lång hållbarhet för den nya bebyggelsen.  | Sammantaget bedöms påverkan vara negativ, men inte så pass stor att betydande miljöpåverkan föreligger. |
|                                 | <b>Energi, transporter och avfall</b> | <p>Befintlig bebyggelse från 1980-talet kan antas vara mindre energieffektiv jämfört med byggnader som byggs idag.</p> <p>Platsens läge möjliggör för gång, cykel, och kollektivt resande.</p> | <p>Ny bebyggelse planeras med låg energiförbrukning.</p> <p>Antalet cykelparkeringar ökar inom detaljplaneområdet.</p>  | Sammantaget bedöms påverkan vara liten och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.         |

| Kategori  | Parameter  | Platsens nuläge   | Planens påverkan  | Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan   |
|---|--|---|---|---|
| <b>Risker och störningar för människa och miljö</b> | <b>Buller</b>  | Planområdet ligger i anslutning till Gumpekullavägen, en källa till trafikbuller. | Detaljplanen medger markanvändning idrottsändamål, men bedömningen görs att det inte kommer i konflikt med trafikbuller.<br><br>Detaljplanen prövar inte någon typ av bostadsändamål och därför bedöms buller inte utgöra någon riskfaktor. | Sammantaget bedöms påverkan vara liten och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå. |
|   | <b>Transport av farligt gods på väg och järnväg</b>          | Området ligger utanför riskområde för farligt gods.                               | Berörs ej.  | Ingen påverkan.   |
|   | <b>Risk från verksamhet och flyg för människor och miljö</b> | Kallerstadleden norr om fastigheten är sekundär väg för farligt gods.             | Ny bebyggelse placeras med skyddsavstånd till Kallerstadleden enligt Linköpings kommuns riktlinjer för samhällsplanering intill farligt gods leder.   | Ingen påverkan.   |
|   | <b>Övriga risker störningar för människa och miljö</b>       | Detaljplanens huvudfokus är idrottsändamål.                                       | Planerad markanvändning inom planområdet är inte den typen som alstrar betydande utsläpp, föroreningar eller utsläpp.   | Ingen påverkan.   |

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?**

Nej.

**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?**

Möjlig uppkommande påverkan till följd av detaljplanen bedöms främst ske inom planområdet och i direkt anslutning till planområdet.

### **Påverkans sannolikhet, frekvens, varaktighet och avhjälpbarhet?**

Sammantaget bedöms den påverkan som kan uppkomma av detaljplanen ha sådan sannolikhet, frekvens och varaktighet att den genom medveten utformning kan avhjälpa en stor del av påverkan. Åtgärder som kan minska påverkan kan exempelvis vara omhändertagande av dagvatten, höjdsättning av marken, markprover efter schaktning, mobilitetsåtgärder för ökat hållbart resande och en medveten gestaltning av bebyggelse för att minska påverkan på miljön.

### **Påverkans totaleffekt, betydelse och komplexitet?**

Sammantaget bedöms detaljplanen inte ha någon betydande/obetydlig påverkan på miljön.

### **Påverkar planen möjligheten att fullfölja miljölagstiftningen?**

Preliminärt bedöms den inte ha någon påverkan.



# Övrigt

## Referenser

### Utredningar för detaljplanen

- Dagvattenutredning Paletten 1, rapport, Dämmningsverket AB, 2022-02-11
- Geoteknisk utredning för detaljplan kv. Paletten 1, Linköping WSP Sverige AB daterad 2021-09-24
- Parkeringsutredning, WSP Sverige AB, daterad 20022-03-18
- Trafikutredning, Kreera samhällsbyggnad AB, daterad 2022-01-24
- Arkeologisk undersökning, Sten- och järnålder inom kv. Paletten 1, Linköping, Leif Karlenby, Arkeologigruppen AB, daterad 2017

### Kommunala handlingar och riktlinjer

- Översiktsplan för staden Linköping (antagen 2010)
- Översiktsplan för Kallerstad (Stång) och nytt resecentrum mm (2010)
- Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (2016)
- Arkitekturprogram för Linköpings innerstad (2017)
- Parkering i planering och bygglov (2012)

## Medverkande tjänstemän

Ida Hellman, planarkitekt: Projektledare för planprocessen, Stadsplaneringsavdelningen

Jonas Sivervik, mark- och exploateringsingenjör, Stadsplaneringsavdelningen

Maria Brengdahl, översiktsplanerare, Stadsplaneringsavdelningen

Sanna Tegnér, trafikplanerare, Stadsplaneringsavdelningen

Elin Wiklund, trafikingenjör, Stadsmiljöavdelningen

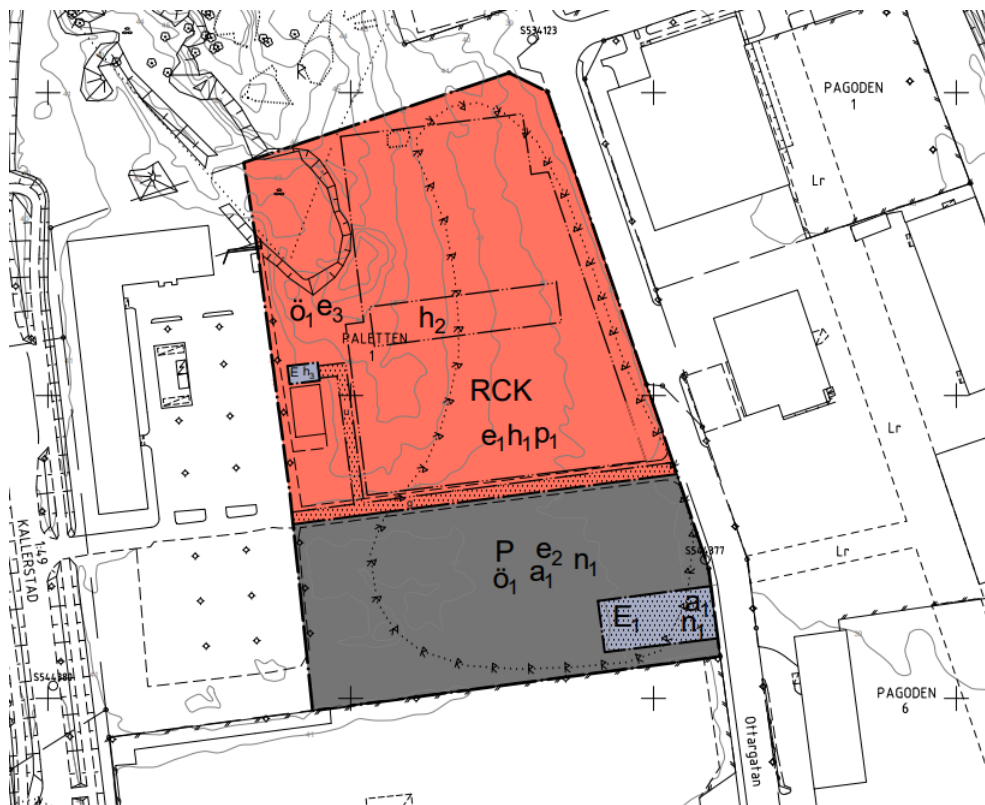
Kerstin Målefors, bygglovshandläggare, Bygglövsavdelningen

Emilie Rietz, GIS-ingenjör, Geodataenheten.

Erik Adolfsson, stadsarkitekt

Planhandlingarna har granskats av Hanna Svensson, planarkitekt, Stadsplaneringsavdelningen.

# Plankarta



Observera att detta är ett urklipp från originalplankartan. Den formella plankartan är i formatet A0 och i skala 1:1000. Kartan finns tillgänglig på Kontakt Linköping på Stadsbiblioteket under samrådsskedet. Handlingarna finns dessutom på kommunens webbplats.

# Planbestämmelser

## Detaljplan i Stångebro för del av Paletten 1 (Multisporthall)

### PLANBESTÄMMELSER

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

#### GRÄNSER

|  |                     |
|--|---------------------|
|  | Planområdesgräns    |
|  | Användningsgräns    |
|  | Egenskapsgräns      |
|  | Administrativ gräns |

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

|                |   |
|----------------|---|
| C <sub>1</sub> | Centrumändamål för gym, butik och restaurang. |
| E              | Tekniska anläggningar                         |
| K              | Kontor  |
| R              | Besöksanläggning                              |
| P              | Parkering                                     |
| E <sub>1</sub> | Teknisk anläggning, dagvattenhantering        |

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

##### Utnyttjandegrad

|                |  |
|----------------|--|
| e <sub>1</sub> | Inom användningsområde RCJK får byggnad uppföras med största sammanlagd byggnadsarea om 9300 m <sup>2</sup> . (PBL 4 kap. 11§ punkt 1) |
| e <sub>2</sub> | Största sammanlagda byggnadsarea för skärmtak är 157 m <sup>2</sup> . (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)   |
| e <sub>3</sub> | Största sammanlagda byggnadsarea för skärmtak är 157 m <sup>2</sup> . (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)   |

##### Begränsning av markens utnyttjande

|                |   |
|----------------|---|
|                | Byggnad får inte uppföras (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)                                    |
| ö <sub>1</sub> | Marken får inte förses med byggnad med undantag för skärmtak (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1) |

##### Höjd på byggnader och takvinkel

|                |  |
|----------------|--|
| h <sub>1</sub> | Högsta nockhöjd +57 meter över nollplanet. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)  |
| h <sub>2</sub> | Högsta nockhöjd +61 meter över nollplanet. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)  |
| h <sub>3</sub> | Högsta nockhöjd +3.5 meter över nollplanet. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1) |

##### Placering

|                |  |
|----------------|--|
| P <sub>1</sub> | Byggnader ska placeras med långsidan parallellt med gatan (PBL 4 kap. 10§ punkt 1) |
|----------------|--|

##### Markens anordnande och vegetation

|                |   |
|----------------|---|
| n <sub>1</sub> | Minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig. (PBL 4 kap. 10§) |
|----------------|---|

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

### Genomförandetid

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

### Ändrad lovplikt, lov med villkor

- a, Marklov krävs för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet (PBL 4 kap. 15§)

### Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap. 6§)

### Markreservat för gemensamhetsanläggning

- g Område eller utrymme som reserveras för att ge utrymme för gemensamhetsanläggning (PBL 4 kap. 18§ första stycket)

## UPPLYSNINGAR

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

### Illustrationer





