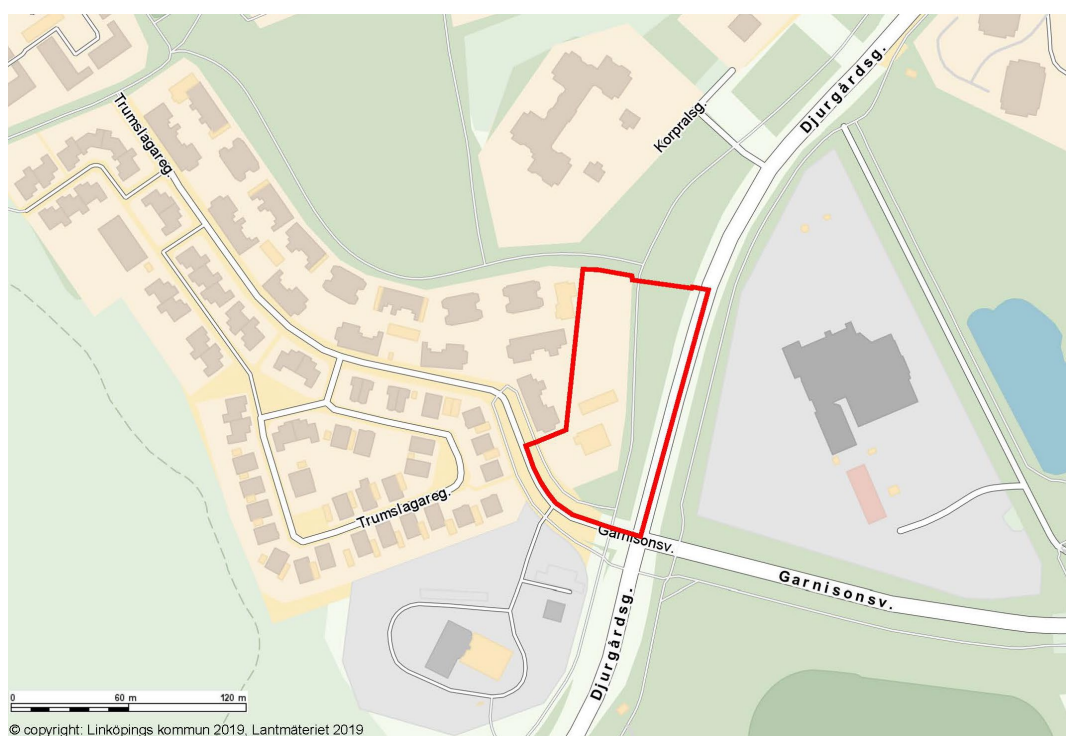


Detaljplan i Östra Valla för del av Idrottsföreningen 1 och del av Valla 1:6

Planbeskrivning



Antagandehandling

Datum: 2022-12-21

Diarienummer: Sbn 2017-478



Linköping
Där idéer blir verklighet

Om detaljplanen

Vad är en detaljplan?

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

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

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A1 i skala 1:500
- Planbeskrivning (detta dokument som även innehåller genomförandebeskrivning och undersökning om detaljplanen bedöms medföra betydande miljöpåverkan)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

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

Detaljplaneprocess

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) enligt lagstiftningens lydelse vid planprövningens början (2020-01-22). Detaljplanen har handlagts med standardförfarande.

Sammanfattning

Detaljplanen ger förutsättningar för ny stadsbebyggelse för bostäder och centrumverksamhet utmed Djurgårdsgatan. Planen medger bebyggelse i fyra till sju våningar. Bilgarage möjliggörs i bottenvåningen och i källarplan. Djurgårdsgatan byggs om för att ge mer plats till oskyddade trafikanter, trädplantering och parkering och för att ges karaktären av en stadsgata.

Detaljplanen har föregåtts av Detaljplaneprogram i Ekkällan för del av Innerstaden 1:29 m.fl. (Djurgårdsgatan) som omfattar ett större område längs Djurgårdsgatan, som godkändes av samhällsbyggnadsnämnden i juni 2015. Denna detaljplan utgår från den övergripande strukturen i programmet.

Detaljplanen är förenlig med gällande Översiktsplan för staden Linköping från 2010 och med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.

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)).

Ändringar av planhandlingarna efter granskning

Planhandlingarna har kompletterats efter granskningen enligt nedan. Ändringar och kompletteringar av redaktionell karaktär och/eller mindre väsentliga för planens sakfrågor redovisas inte. Dessa ändringar är små och strider inte mot detaljplanens syfte och grundidé.

Plankarta

- Placeringen av *plushöjderna (+00,0) på allmän plats* har justerats.
- Bestämmelsen f_1 om *hörnavskärning* har förtydligats.
- Bestämmelsen f_2 om *lägenhetsstorlek och buller* har förtydligats.
- Den generella bestämmelsen om *balkonger och burspråk* har förtydligats.
- Den generella bestämmelsen om *golvnivån i bostadslägenheter i bottenvåningen* har förtydligats
- Bestämmelsen om *att dagvatten från parkering och trafikytor ska avledas till biofilteranläggningar/växtbäddar* har utgått.
- Bestämmelsen n_1 om *att parkering inte får anordnas* har utvecklats för möjliggöra parkering för rörelsehindrade.

Planbeskrivning

I planbeskrivningen har mindre justeringar gjorts i syfte att tydliggöra planförslaget.

Stadsplaneringsavdelningen

Lisa Setterdahl

Planarkitekt/projektledare

Innehållsförteckning

Om detaljplanen.....	2
Sammanfattning	3
Inledning	6
Tidigare kommunala ställningstaganden	9
Förenlighet med miljöbalken	12
Detaljplanens innebörd	14
Genomförande av detaljplanen	52
Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan	61
Övrigt	71
Plankarta (utdrag ur plankartan).....	73
Planbestämmelser.....	74

Inledning

Bakgrund

Fastighetsägaren AB Stångåstaden inkom 2017-06-09 med begäran om ny detaljplan för del av sin fastighet Idrottsföreningen 1 samt del av den kommunala fastigheten Valla 1:6 för att möjliggöra byggnation av bostäder. Samhällsbyggnadsnämnden fattade 2017-12-14 beslut om positivt planbesked och tog startbeslut 2020-01-22.

Föreslagen byggnation förutsätter att Stångåstaden köper del av kommunens fastighet Valla 1:6. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade att ge Stadsplaneringsavdelningen rätt att anvisa mark/byggrätt till Stångåstaden i samband med startbeslutet. Direktanvisningen till Stångåstaden begränsas till del av fastigheten Valla 1:6 som är belägen mellan fastigheten Idrottsföreningen 1 och Djurgårdsgatan.

I *Detaljplaneprogram i Ekkällan för del av Innerstaden 1:29 m.fl. (Djurgårdsgatan)*, som godkändes av samhällsbyggnadsnämnden i maj 2015, pekas området kring Djurgårdsgatan ut för förtätning av stadsbebyggelse. Denna detaljplan utgår ifrån den övergripande inriktningen i programmet.

Djurgårdsgatan är en av de viktigare entrégatorna till Linköpings innerstad. I och med utbyggnaden av andra stadsdelar så som Djurgården och Vallastaden kommer gatan att öka i betydelse och bli ett än mer centralt stråk. Samtidigt växer innerstaden både till yta och täthet vilket gör Djurgårdsgatan till ett innerstadsnära område som också kommer att bli en del av en utvidgad innerstad.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra förtätning i den utvidgade innerstaden med bostäder i fyra till sju våningar utmed Djurgårdsgatan och centrumverksamheter i bottenvåningen. Vidare är syftet att möjliggöra ett parkeringsgarage i bottenvåningen och i källarplan för att tillgodose behovet av parkeringsplatser för tillkommande bebyggelse och för att ersätta befintliga parkeringsplatser inom planområdet.

Bebyggelsen inom planområdet ska stödja Djurgårdsgatans utveckling till stadsgata, förlänga innerstaden och skapa en ny entré till innerstaden från korsningen Djurgårdsgatan-Garnisonsvägen. Bebyggelsen ska därför ha ett tydligt ramverk som anknyter till traditionell stadsbebyggelse. Placering, byggnadshöjd, totalhöjd och största takvinkel regleras därför. Bostadsentréerna ska vändas mot gatan och i bottenvåningen ska några lokaler finnas för att centrumverksamheter ska kunna etablera sig.

Mot korsningen är det särskilt viktigt med en uttrycksfull arkitektur med hög kvalitet. Utformningen av bottenvåningar och fasader ska ges ett tilltalande och varierat uttryck där olika material, färg och formspråk används. Byggnadernas

fasader ska utformas utan större utskjutande delar mot gatan och bottenvåningen ska utformas så att den är tydlig i förhållande till fasaden i övrigt.

Planens mål

Målet är att planen ska bidra till att tillgodose kommunens behov av bostäder, vidare är målet att realisera visionen av den utvidgade innerstaden i enlighet med *Utvecklingsplan för Linköpings innerstad* genom att skapa en entré till innerstaden från söder genom ny stadsbebyggelse utmed Djurgårdsgatan. Vidare är målet att bidra till att uppnå Linköpings kommuns mål om en tätare och mer sammanhållen stad. Planen ska bidra till att åstadkomma en attraktiv stadsmiljö, en väl gestaltad gatumiljö och goda boendemiljöer.

Planen ska även bidra till Djurgårdsgatans omvandling till stadsgata med lokaler i bottenvåning som bidrar till liv och rörelse längs med gatan. Omvandlingen till stadsgata kommer också att förbättra förutsättningarna för gående och cyklister.

Stadsbyggnadsidé/Stadsbyggnadsprinciper

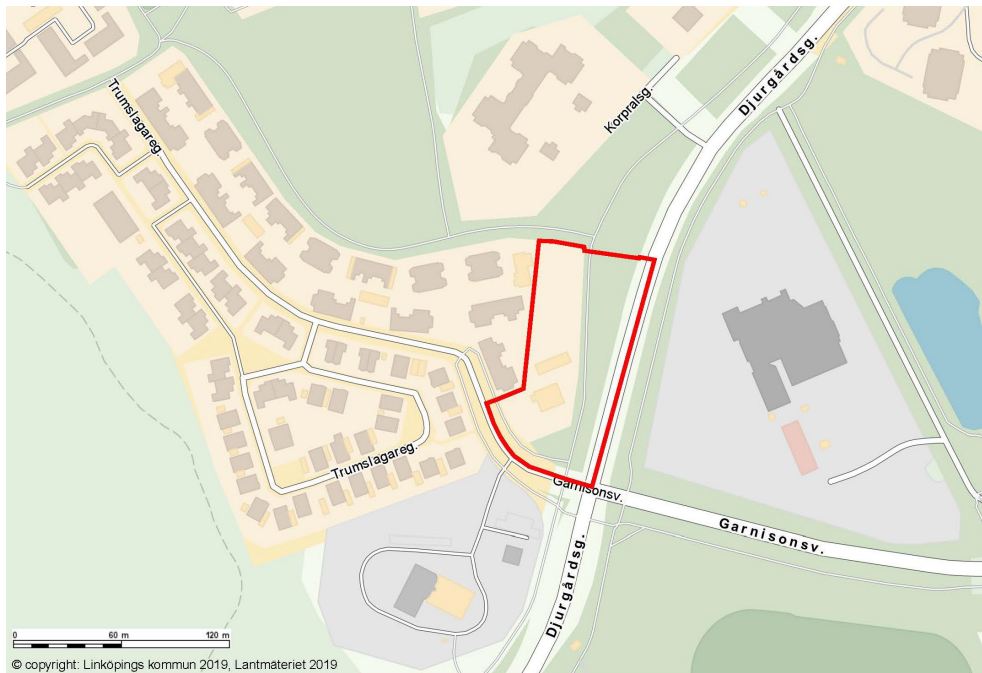
Planområdets övergripande stadsbyggnadsidé utgår från ambitionen att skapa en utvidgning av innerstadens bebyggelse och en entré till innerstaden genom stadsbebyggelse längs med Djurgårdsgatan.

Stadsbyggnadsprinciper som eftersträvas och ska sammanvägas i detta arbete är:

- En utvidgad innerstad, mer och bättre innerstad.
- Byggnader placeras längs med gatan.
- Entréer vänds mot gatan.
- Lokaler för verksamheter i bottenvåningarna.
- Husens höjd står i relation till gatans bredd.
- Gårdar utformas för socialt liv.
- Bebyggelsen ska skapa ökad orienterbarhet och variation.
- Kontrasterande och utmärkande ny bebyggelse.
- Värna om närliggande befintlig bebyggelses kvaliteter, gårdar, uteplatser och kulturvärden.

Plandata

Planområdet är beläget i Östra Valla drygt 1 km från Linköpings centrum och omfattar del av fastigheten Idrottsföreningen 1 och del av fastigheten Valla 1:6. Planområdet avgränsas i öster av Djurgårdsgatans mitt, av Trumslagaregatan i söder, av befintlig bostadsbebyggelse i väster samt fastighetsgränsen för Idrottsföreningen 1 i norr. Planområdet är ca 0,75 ha stort. Fastigheten Idrottsföreningen 1 ägs av AB Stångåstaden och fastigheten Valla 1:6 ägs av Linköpings kommun.



Översiktskarta som visar planområdet markerat med röd linje.

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

Översiktsplan för staden Linköping

Aktuellt område omfattas av *Översiktsplan för staden Linköping* (2010) och i denna anges markanvändningen ”Bostäder med inslag av verksamheter. Förtätning kan bli aktuell”.

Utvecklingsplan för Linköpings innerstad

Planområdet omfattas även av *Utvecklingsplan för Linköpings innerstad* (2016) som är ett tillägg till *Översiktsplan för staden Linköping* och som anger att området kring Djurgårdsgatan står inför ”strukturell förnyelse av gator och byggnader”. Ambitionen i utvecklingsplanen är att en utvidgad innerstad ska ge möjlighet till boende för 50 000 invånare och för att möjliggöra detta behöver fler stadsdelar integreras i innerstaden. Utvecklingen ska enligt översiktsplanen göras med ambitionen att utveckla befintliga innerstadskvaliteter och tillföra nya för att på så sätt bidra till mer och bättre innerstad.

Djurgårdsgatan är utpekad som strategiskt stråk i utvecklingsplanen och längs med dessa stråk ska utvecklingen av innerstaden koncentreras. Dessa stråk kan stärkas genom att de förses med exempelvis målpunkter, verksamheter och ny bebyggelse. Aktivitet och rörelse ska samlas utmed stråken och ge bättre underlag för butiker, caféer och andra verksamheter. Djurgårdsgatans karaktär föreslås omvandlas till en stadsgata genom att sektionen ändras och att ytor intill gatan används för kompletterande bebyggelse.

Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad

Planområdet omfattas även av *Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad* (2022) som är ett tillägg till *Översiktsplan för staden Linköping* och som anger att denna del av Djurgårdsgatan ingår i ett så kallat urbant stråk. Inriktningen för urbana stråk är bland annat att de successivt ska omvandlas till stadsgator och att tillkommande bebyggelse ska ha högre täthet än omgivningen och ska bidra till att skapa attraktiva och sammanlänkande stads- och gaturum. En blandad stadsbebyggelse och tydliga inslag av närservice, kontor och andra lokaler eftersträvas kring noder, korsningspunkter och andra strategiska lägen längs med de urbana stråken.

Arkitekturprogram för Linköpings innerstad

I tillägget till översiktsplanen, *Arkitekturprogram för Linköpings innerstad* (2017) anges att vikten av hållbart stadsbyggande samt att detaljplaneprojekt i innerstaden ska utgå från tio stadsbyggnadsprinciper samt följande tre strategier:

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

Trafikplan för Linköpings innerstad

Trafikplan för Linköpings innerstad (2022) är ett tematiskt tillägg till *Översiktsplan för staden Linköping* och beskriver hur trafiksystemet bör utvecklas när innerstaden växer enligt intentionerna i *Utvecklingsplan för Linköpings innerstad*. Syftet med *Trafikplan för Linköpings innerstad* är att ange inriktningen för den fortsatta utvecklingen av innerstadens trafiksystem. Vidare är syftet att nå målet om en hållbar färdmedelsfördelning enligt Linköpings trafikstrategi (2010). *Trafikplan för Linköpings innerstad* har följande inriktningar:

- Gatunätet är kontinuerligt.
- Gator utformas för mer vistelse och rekreation.
- Innerstaden är nåbar för alla.
- Gatunätet utgår från gatukaraktärerna Tempo Gång, Tempo Cykel och Tempo 30/40.
- Stadens gator ska utvecklas successivt.

Linköpings mötesplatser – innerstadens parker och torg

I tillägget till översiktsplanen, *Linköpings mötesplatser – innerstadens parker och torg* (2019) anges inriktningar och strategier för den fortsatta utvecklingen av stadens offentliga mötesplatser i form av innerstadens parker och torg. Som en del i arbetet med att skapa mer och bättre innerstad föreslås fler och bättre parker och torg. I planen redovisas två närliggande parker, Tunvallaparken (23) och Grenadjärparken (28) som viktiga att fortsatt utveckla som stadsdelspark respektive närpark.

Avvikelser från översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan.

Detaljplaner

För planområdet gäller DP 908, *Detaljplan STG 2124B M FL (T1-området, planetapp 3)* som vann laga kraft den 4 december 1991. Kvartersmarken är planlagd för bostäder och skola inklusive förråd och garage. Ett u-område där marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar går genom området. Den allmänna platsmarken är reglerad för bullerskydd i form av vall/plank där busk- och trädplantering ska finnas samt för gång- och cykelväg och gata som ingår i huvudnätet.

Program

Planområdet omfattas av *Detaljplaneprogram för Innerstaden 1:29 m.fl. (Djurgårdsgatan)* som godkändes av samhällsbyggnadsnämnden 2015-06-10. Detaljplaneprogrammet omfattar Djurgårdsgatan med omgivning från Garnisonsvägen i söder till Lasarettsgatan i norr och visar på hur hela området kan förtätas och var bebyggelsekompletteringar kan vara lämpliga. I programmet ges en vägledning för fortsatt detaljplanering, inriktning för framtida markanvändning

och viktiga grundprinciper i föreslagen stadsutveckling. Tillkommande bebyggelse ska bidra till att stärka innerstadskaraktärens kontinuitet. Lokaler i gatuplanet och ett tydligt definierat gaturum är grundläggande egenskaper för att uppnå stadskvalitéer. Ny bebyggelse bör orienteras ut mot gatan och bidra till att bilda ett tydligt entrémotiv för trafikanter som närmar sig staden från söder. Detta bidrar till en tydlig signal om att detta är en stadsmiljö och kan även bidra till ett lugnare trafiktempo där oskyddade trafikanter har en naturlig plats.

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 föreslagna användningen av marken i detaljplanen bedöms lämplig utifrån hushållningen med marken då den kommer bidra till en utveckling av innerstaden och att området kommer att nyttjas mer effektivt genom att det bebyggs.

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. Ingen bebyggelse medges som överskrider flyghinderhöjden. Planförslaget bedöms inte skada riksintresset för luftfarten.

Riksintresse för totalförsvaret

Hela planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret. Malmen flottflygplats med kringanläggningar, till exempel in- och utflygningsområden är av riksintresse för totalförsvaret. Inga så kallade höga objekt över 45 meter tillåts inom planområdet. Planförslaget förhåller sig till riksintresset för totalförsvaret genom att ingen del av den nya föreslagna bebyggelsen är högre än cirka 24 meter. Planförslaget bedöms inte skada riksintresset för totalförsvaret.

Riksintresse för kommunikationer

Riksintresse hävdas för den planerade Götalandsbanan. Planområdet ligger i utkanten av utredningsområdet för Götalandsbanans korridor. Planförslaget bedöms inte skada riksintresset för kommunikation.

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 för att 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 innebörd och rubrik Buller, Luft och Dagvattenhantering*.

7 kap. Skydd av områden

Planområdet berör varken direkt eller indirekt Natura 2000, naturreservat, naturminne, artskyddsförordning, fridlysning, natur- och kulturreservat, skydd för enskild biotop, skogliga biotopskyddsområde, strandskydd eller vattenskyddsområde.

Planområdet omfattar delar av en allé utmed Trumslagaregatans norra sida. Allén omfattas av det generella biotopskyddet enligt förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken. Träden bedöms inte beröras av detaljplanens genomförande. *Läs mer under avsnittet Detaljplanen innebörd och rubriken Natur- och parkmiljö.*

Detaljplanens innebörd

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

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Fastigheten Idrottsföreningen 1 omfattar 16 befintliga hus i 2-3 våningar med 61 hyreslägenheter i form av flerbostadshus och radhus. Direkt väster om planområdet finns radhuslängor i 2 våningar. Sydväst om planområdet och Trumslagaregatan finns villabebyggelse i 1,5-2 våningar.

Inom planområdet på fastigheten Idrottsföreningen 1 finns två garagelängor tillhörande den befintliga bostadsbebyggelsen, varav den ena längan även innehåller utrymmen för avfallshantering. Garagelängorna kommer att rivas i samband med detaljplanens genomförande. Befintliga parkeringsplatser och avfallsutrymmena kommer att ersättas inom planområdet. Nordväst om planområdet inom fastigheten Idrottsföreningen 1 finns en gemensamhetslokal, den påverkas inte av planförslaget.

Planområdets markanvändning består i övrigt av markparkeringar, en lekplats och grönytor avsedda för de boende inom fastigheten samt en kommunal gång- och cykelväg.

Ny bebyggelse

Inom planområdet planeras för bebyggelse i två byggnadskroppar. Den södra byggnadskroppen får innehålla bostäder och centrumverksamhet varav minst 100 m² av entrévåningen ska utgöra centrumändamål. Den norra byggnadskroppen får innehålla bostäder samt parkeringsgarage i byggnadens bottenvåning och i källarplan.

Den södra och västra delen av planområdets kvartersmark får **markanvändningen BC₁** (Bostäder och centrum. Centrum endast i bottenvåningen. Minst 100 kvm BTA av bottenvåningen som vetter mot korsningen Djurgårdsgatan och Trumslagaregatan ska utgöra centrumändamål.).

Den nordöstra delen av planområdets kvartersmark får **markanvändningen BP₁** (Bostäder och parkering. Parkering i bottenvåningen samt under mark.).

Inom planområdet planeras även för en eltransformatorstation vilket planläggs med **markanvändning E₁** (Teknisk anläggning, eltransformatorstation).

Planförslaget omfattar cirka 11 600 m² bruttoarea (BTA) bostäder, parkering och centrumverksamhet varav parkeringsgaraget omfattar cirka 2000 m² BTA och varav minst 100 m² BTA ska avsättas för centrumverksamhet. Centrumverksamhet innebär verksamheter såsom handel, service, samlingslokal och andra

verksamheter som har behov av att placeras centralt. Byggnaderna föreslås innehålla cirka 120 hyreslägenheter fördelat mellan 1 till 4 rum och kök. Lägenheterna föreslås placeras grupperade kring fyra trapphus. I entréplan mot gata och gård föreslås lokaler, cykelrum, miljörum samt bostadskomplement. På respektive bostadsgård får komplementbyggnader uppföras.



*Illustrationsplan som visar hur bebyggelsen kan placeras inom planområdet och förslag på hur utemiljön och bostadsgårdarna kan gestaltas och disponeras.
Källa: Reflex Arkitekter AB, 2022, på uppdrag av AB Stångåstaden.*

Utformning och gestaltning

Byggnadsvolym och höjd

Bebyggelsen inom planområdet utgör tillsammans med planerad bebyggelse på östra sidan om Djurgårdsgatan en ny entré till Linköpings innerstad söderifrån. Särskilda krav ställs därför på bebyggelsens gestaltning, framförallt mot korsningen Djurgårdsgatan-Trumslagaregatan. Bebyggelsen höjd regleras med **bestämmelsen byggnadshöjd** (Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet.) och **bestämmelsen totalhöjd** (Högsta total höjd i meter över nollplanet.).

I planområdets södra del mot Djurgårdsgatan och mot korsningen tillåts bebyggelsen vara upp till sju våningar för att markera korsningen och entrén till

innerstaden. Denna del regleras i detaljplanen med högsta byggnadshöjd 95 meter över nollplanet samt högsta totalhöjd 97,3 meter över nollplanet. Totalhöjden regleras till 97,3 meter över nollplanet eftersom hinderfrihet för SAAB:s flygfält är +97,4 meter över nollplanet inom aktuellt område. Då marken sluttar åt väster mot bostadsgårdarna blir bebyggelsen en våning lägre mot Djurgårdsgatan. Den högre byggnadsvolymen i sju våningar accentueras i kontrast mot en lägre byggnadsdel i fyra till fem våningar mot väst längs med Trumslagaregatan samt två lägre byggnadsdelar i fem till sex våningar mot norr längs med Djurgårdsgatan.

Dessa delar av bebyggelsen regleras i detaljplanen med högsta byggnadshöjd +90 respektive +92 meter över nollplanet. Föreslagna byggnadshöjder och skala med nedtrappning i väster och norr tar hänsyn till intilliggande befintlig bebyggelse, till planerad bebyggelse öster om Djurgårdsgatan, till den gröna representationsmiljön med kopplingar till det militära kulturarvet samt till Hagalunds parkmiljö och dess värdefulla träd.

Bostadslägenheter i bottenvåningen som vetter mot Djurgårdsgatan och Trumslagaregatan ska ha en golvnivå över markens nivå. Detta bidrar till att minska insyn samt att skapa en sockel som upplevs stadsmässig. Detta regleras med en **generell bestämmelse** ”Bostadslägenheter i bottenvåningen mot öster och söder ska ha en golvnivå 0,5-1,5 meter över intilliggande färdig marknivå.”.

Bostadsgården i norr placeras ovan garaget och regleras med **bestämmelsen h₁** (Högsta höjd för gårdsbjällklagets ovansida är +76,5 meter över nollplanet. Därutöver får marktäckningsmaterial, växter, plank, staket, möblemanng och komplementbyggnader finnas. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 35 kvm. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,5 meter.). Bestämmelsen reglerar högsta höjd för gårdsbjällklagets ovansida, att marktäckningsmaterial, växter, plank, staket, möblemanng med mera får finnas samt att komplementbyggnader får finnas.

Den södra bostadsgården omfattas av **bestämmelsen korsmark** (Marken får med undantag för komplementbyggnader inte förses med byggnad. Största sammanlagda byggnadsarea är 35 kvm. Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter.) samt **bestämmelsen n₁** (Parkeringsplats får inte anordnas. Undantag får vid behov göras för parkeringsplats för rörelsehindrad samt yta för tillfällig angöring.).

De två planerade byggnadskropparna skiljs av en öppning som ger möjlighet till in- och utblickar och medför att gavlarna blir en viktig del av gatubilden. Öppningen mellan husen och delar av gården i väster får inte bebyggas vilket regleras med **bestämmelsen prickmark** (Marken får inte förses med byggnad.).

Fasad

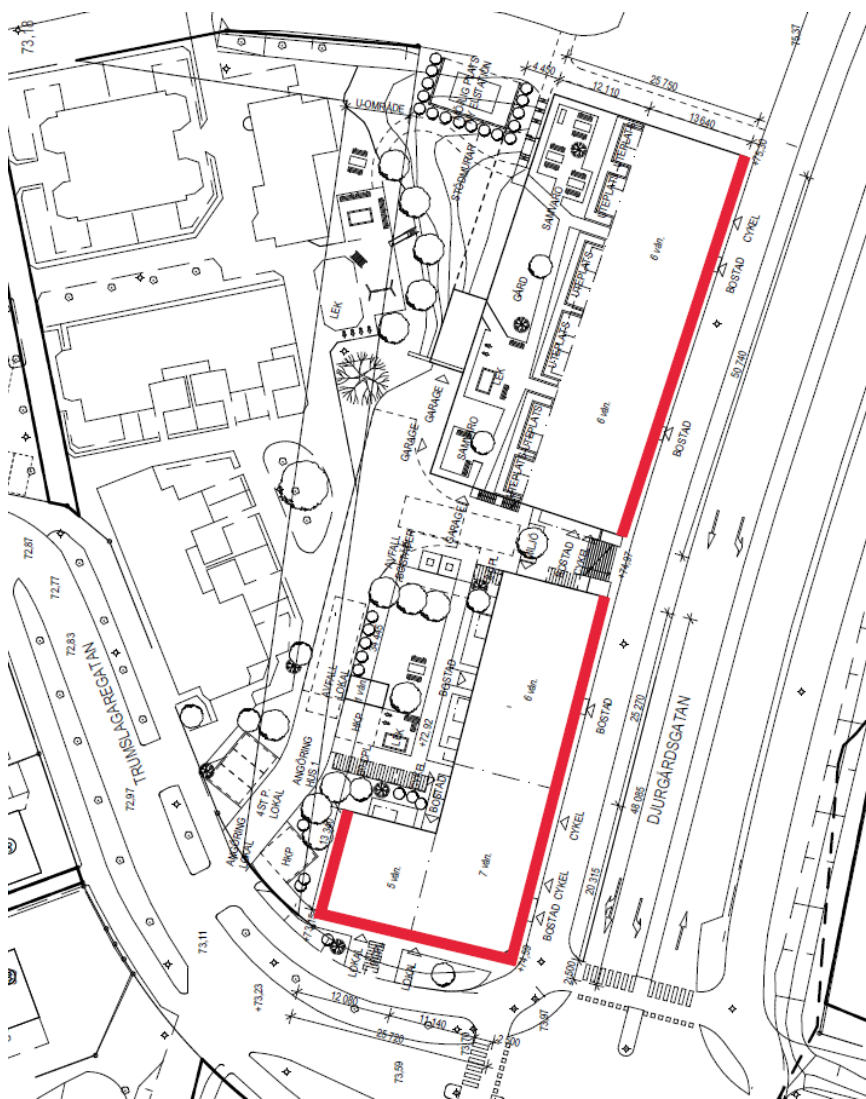
Då man kommer att röra sig nära husens fasader är utformningen av bottenvåningar och fasader mycket betydelsefulla och de ska ges ett tilltalande och varierat uttryck där olika material, färg och formspråk används. Detaljplanen reglerar detta med en **generell bestämmelse** ”Utformningen av byggnadernas fasadkulör och/eller fasadmaterial ska variera mellan trapphusenheterna. Bottenvåningen ska utformas så att den är tydlig i förhållande till fasaden i övrigt.”.

Fasadmaterial och färger ska ta inspiration i stadens uttryck. Fasadmaterial bör vara sten, tegel eller puts, vilket är vanligt i stadsmiljön och med kulörer i jordnära färger. Bottenvåningarna bör ha robusta tåliga material av hög kvalitet som åldras vackert. Bottenvåningen med högre våningshöjd som vänder sig mot Djurgårdsgatan och Trumslagaregatan föreslås ges särskild arkitektonisk omsorg genom generösa glaspartier både till lokaler, cykelrum och bostadsentréer.

För att skapa ett stadsmässigt gaturum med tydliga gatufasader regleras att utskjutande balkonger inte får anordnas mot Djurgårdsgatan och Trumslagaregatan. Vidare får inte burspråk mot Djurgårdsgatan och Trumslagaregatan anordnas lägre än 5 meter över färdig marknivå för att skapa ett stadsmässigt gaturum. Utskjutande balkonger får inte heller anordnas i gårdsöppningar med breddmått mindre än 12 meter. Detta regleras för att minska insyn och klara dagljusförhållandena i gårdsöppningarna.

Balkonger och burspråk enligt ovan regleras med en **generell bestämmelse** ”Balkonger får skjuta ut 2,0 meter från fasad och burspråk får skjuta ut 0,6 meter från fasad om inget annat anges. Utskjutande balkonger får inte anordnas mot Djurgårdsgatan och Trumslagaregatan eller i gårdsöppningar med breddmått mindre än 12 meter. Burspråk mot Djurgårdsgatan och Trumslagaregatan får inte anordnas lägre än 5 meter över färdig marknivå.”.

I detta fall avser lydelsen ”mot Djurgårdsgatan och Trumslagaregatan” i bestämmelsen ovan de fasader som är markerade i bilden nedan. På övriga fasader får balkonger skjuta ut 2 meter från fasad (med undantag för gårdsöppningen) och burspråk får anordnas lägre än 5 meter.



Urklipp från Illustrationsplanen, Reflex Arkitekter AB 2022, som visar vilka fasader som omfattas av lydelsen ”mot Djurgårdsgatan och Trumslagaregatan” i den generella bestämmelsen som reglerar balkonger och burspråk.

Entréer ska placeras mot gata och görs genomgående från gata till gård vilket regleras med en **generell bestämmelse** "Entréer ska placeras mot gata. Entréer görs genomgående från gata till gård.". Detta skapar mer liv och rörelse längs med gatan och ökar tillgängligheten. Entréerna ska vara tydliga och markerade i fasaden. Förgårdsmark längs Djurgårdsgatan om 1 meter bidrar till att entrédörrar inte slår upp på allmän platsmark/gata. Förgårdsmarken ska ha avvikande markbeläggning jämfört med den kommunal gång- och cykelbanan som planeras intill förgårdsmarken, detta regleras med en **generell bestämmelse** "Förgårdsmarken mot Djurgårdsgatan ska utformas med avvikande markbeläggning mot allmän plats.".

Byggnadernas hörn mot Djurgårdsgatan ska utföras indragna i bottenvåningen. Detta regleras med **bestämmelsen f1** (Fri höjd ska vara minst 3,2 meter över färdig marknivå. Pelare får finnas.). Detta regleras för att skapa fri sikt för gång- och cykeltrafik som färdas längsmed intilliggande gång- och cykelvägar.

Bebyggelsens placering utmed gatan

Detaljplanen reglerar att bebyggelsen placeras längs med Djurgårdsgatan med en 1 meter bred förgårdsmark vilket regleras med en **generell bestämmelse** "Mot Djurgårdsgatan ska byggnad placeras i egenskapsgräns.". Byggnadernas placering utmed gatan motiveras av stadsbyggnadsprinciperna samt att utrymmet mellan gatan och befintlig bebyggelse är begränsat och behövs för att gårdarna ska bli så stora som möjligt. Mellan de två byggnadskropparna föreslås ett släpp där gården ansluts till Djurgårdsgatan genom en trappa. Förgårdsmark i avvikande markbeläggning jämfört med den intilliggande gång- och cykelvägen regleras för att skapa ett tryggt avstånd och en tydlig avgränsning mellan kvartersmarken och den allmänna platsmarken vilket regleras med en **generell bestämmelse** "Förgårdsmarken mot Djurgårdsgatan ska utformas med avvikande markbeläggning mot allmän plats.".

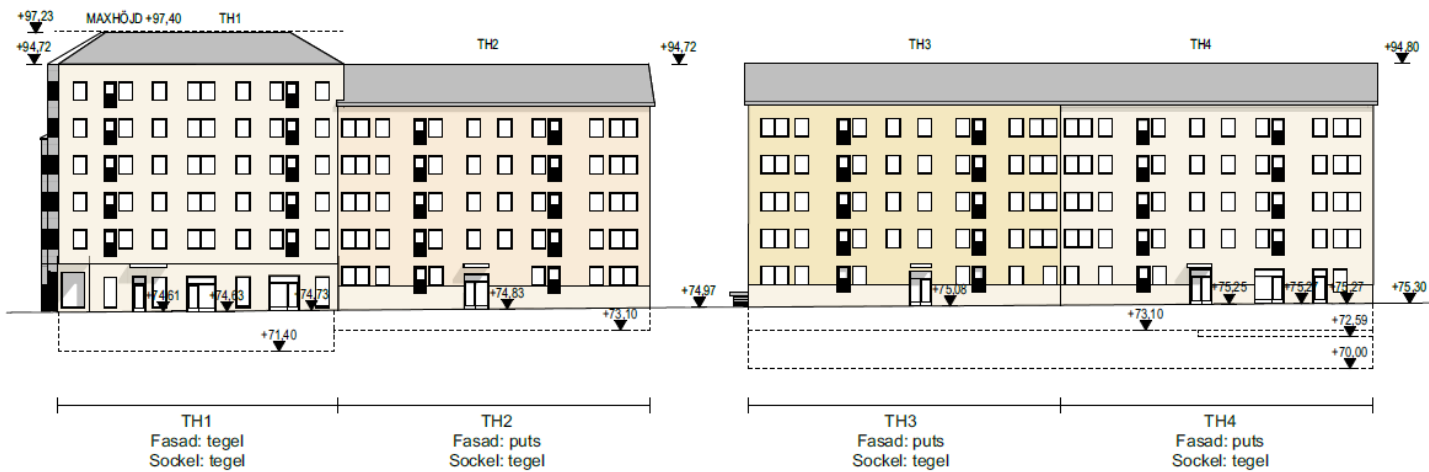
Planförslaget möjliggör lokaler för centrumverksamhet i den södra byggnadens bottenvåning. Lokaler i gatuplanet är grundläggande för att uppnå stadskvalitéer. Detaljplanen reglerar att minst 100 kvm BTA av bottenvåningen som vetter mot korsningen Djurgårdsgatan-Trumslagaregatan ska utgöra centrumändamål. Två lokaler för centrumändamål föreslås anläggas här.

Det är viktigt att lokalerna är tillgängliga och synliga från gatan. Lokalernas golv behöver ansluta till intilliggande marknivå och fasaderna behöver ha stora fönsteröppningar som ger insyn från gatan.

Tak

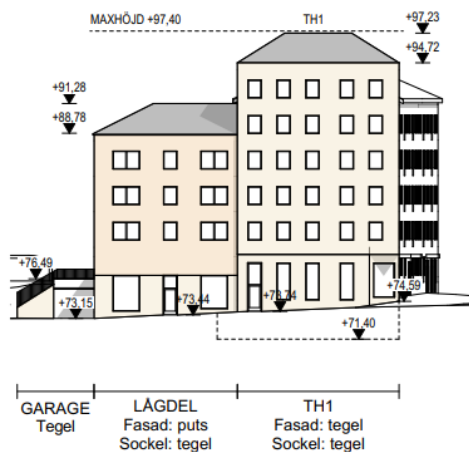
Taken föreslås vara sammanhållet utformade med sadeltak förutom den högsta och den lägsta delen av bebyggelsen som föreslås utformas med kuverttak som ger tornet samma uttryck från flera håll samt ger en lägre takutformning mot den lägre befintliga bebyggelsen. Alla installationer kan rymmas under taken och integreras i takgestaltningen. Vindsvåningarna rymmer teknikrum och förråd. Takvinkeln regleras med **bestämmelsen taklutning** (Största taklutning i grader.) Den största tillåtna taklutningen som medges är 27 grader.

Tak på komplementbyggnader kan med fördel beläggas med gräs/sedumtak eller annat material som bidrar till minskad avrinning samt ökad rening av dagvattnet och som därmed kan minska dagvattenflödet vid kraftiga regn.



Elevation mot Djurgårdsgatan
Hus 1

Illustrationsskiss över hur bebyggelsen inom planområdet kan komma att utformas och gestaltas mot Djurgårdsgatan. Källa: Reflex Arkitekter AB, 2021, på uppdrag av AB Stångåstaden.



Elevation mot söder
Hus 1

Illustrationsskiss över hur bebyggelsen inom planområdet kan komma att utformas och gestaltas mot Trumslagaregatan. Källa: Reflex Arkitekter AB, 2021, på uppdrag av AB Stångåstaden.



Illustrationsskiss över hur bebyggelsen kan komma att utformas. Vyn är från Djurgårdsgatan i den norra delen av planområdet. Källa: Reflex Arkitekter AB, 2021, på uppdrag av AB Stångåstaden.



Illustrationsskiss över hur bebyggelsen och del av bostadsgården inom planområdet kan komma att utformas. Vyn är från befintlig gång- och cykelväg norr om planområdet där del av befintligt flerbostadshus syns till höger. Källa: Reflex Arkitekter AB, 2021, på uppdrag av AB Stångåstaden.



Illustrationsskiss över hur bebyggelsen inom planområdet kan komma att utformas. Vyn är från korsningen Djurgårdsgatan-Trumslagaregatan. Källa: Reflex Arkitekter AB, 2021, på uppdrag av AB Stångåstaden.



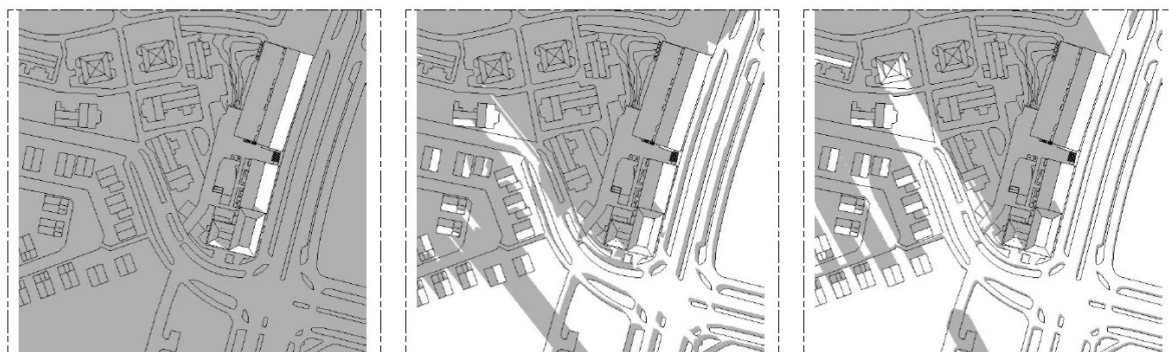
Illustrationsskiss över hur bebyggelsen inom planområdet kan komma att utformas. Vyn är från villakvarteret på andra sidan av Trumslagaregatan med del av en befintlig villa i förgrunden. Källa: Reflex Arkitekter AB, 2021, på uppdrag av AB Stångåstaden.

Solstudie

En solstudie har tagits fram under planarbetet för att analysera hur skuggpåverkan skiftar över dygnet och under året. Solstudien redovisar när den föreslagna bebyggelsen kommer att skugga omgivande befintlig bebyggelse.

Av solstudien kan konstateras att den föreslagna bebyggelsen kommer skugga bebyggelsen väster om planområdet inom fastigheten Idrottsföreningen 1 under morgonen och till viss del under förmiddagen under vinterhalvåret från höstdagjämningen till vårdagjämningen.

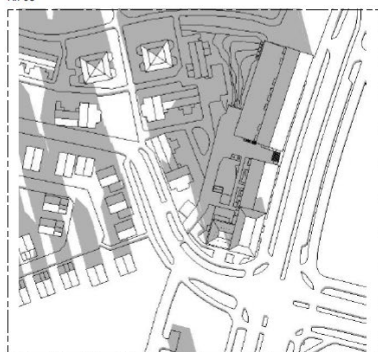
Av solstudien kan även konstateras att några villor väster om planområdet på andra sidan om Trumslagaregatan kommer att skuggas av den föreslagna bebyggelsen kl. 08.00 mellan september och mars.



KI. 08

KI. 09

KI. 10

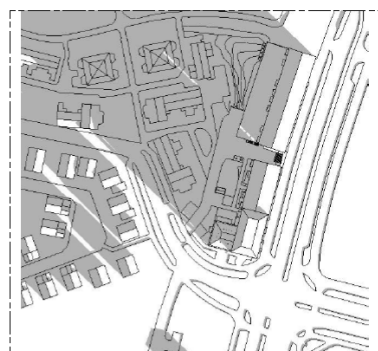


KI. 11

KI. 12

KI. 15

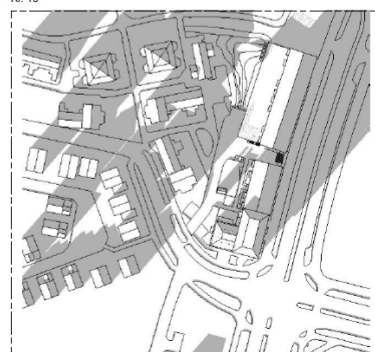
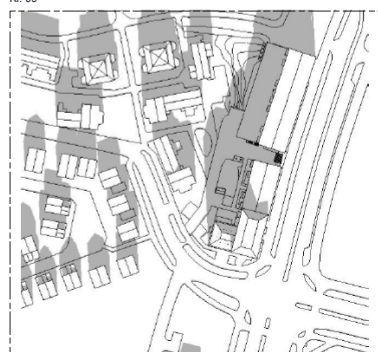
Illustrationen visar solstudie för nya och befintliga kvarter den **6 januari** kl. 8, 9, 10, 11, 12 och 15. Källa: Reflex Arkitekter AB, 2021, på uppdrag av AB Stångåstaden.



KI. 08

KI. 09

KI. 10



KI. 11

KI. 12

KI. 15

Illustrationen visar solstudie för nya och befintliga kvarter den **6 februari** kl. 8, 9, 10, 11, 12 och 15. Källa: Reflex Arkitekter AB, 2021, på uppdrag av AB Stångåstaden.



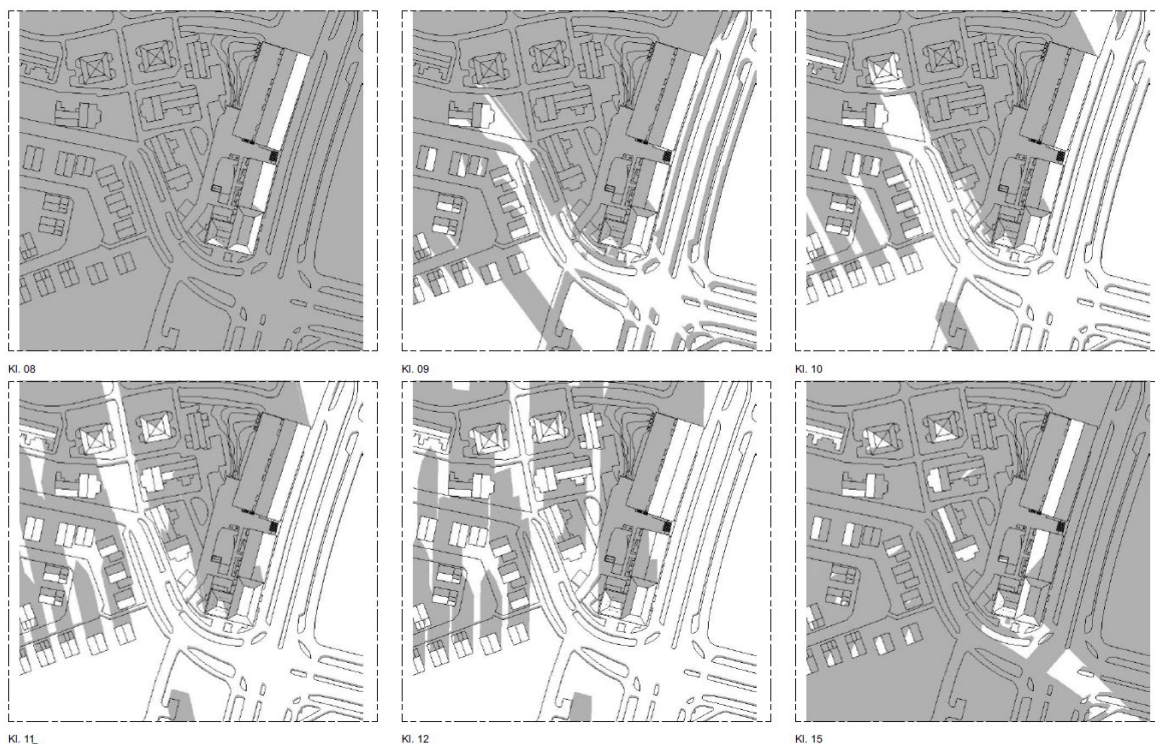
*Illustrationen visar solstudie för nya och befintliga kvarter den **21 mars** kl. 8, 9, 10, 11, 12 och 15. Källa: Reflex Arkitekter AB, 2021, på uppdrag av AB Stångåstaden.*



*Illustrationen visar solstudie för nya och befintliga kvarter den **6 maj** kl. 8, 9, 10, 12, 15 och 18. Källa: Reflex Arkitekter AB, 2021, på uppdrag av AB Stångåstaden.*



Illustrationen visar solstudie för nya och befintliga kvarter den **21 juni** kl. 8, 9, 10, 12, 15 och 18. Källa: Reflex Arkitekter AB, 2021, på uppdrag av AB Stångåstaden.



Illustrationen visar solstudie för nya och befintliga kvarter den **21 december** kl. 8, 9, 10, 11, 12 och 15. Källa: Reflex Arkitekter AB, 2021, på uppdrag av AB Stångåstaden.

Konsekvenser av planförslaget

Planområdet ingår i ett område som i *Översiktsplan för staden Linköping (2010)* har pekats ut som lämpligt för förtätning. Planområdet är beläget intill innerstaden och ska bli en del av den utvidgade innerstaden i enlighet med *Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (2016)*. Denna del av Djurgårdsgatan är även utpekad i *Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad (2022)* som ett urbant stråk som successivt ska omvandlas till stadsgata där tillkommande bebyggelse ska ha högre täthet än omgivningen och bestå av en blandad stadsbebyggelse. Planområdet omfattas även av ett detaljplaneprogram för Innerstaden 1:29 m.fl. (Djurgårdsgatan) som bl.a. anger att tillkommande bebyggelse längs med gatan ska bidra till att stärka innerstadskaraktärens kontinuitet och till att bilda ett tydligt entrémotiv från söder. Därmed finns anledning att räkna med en förtätning i området. Förtätning i centrala delar av tätorter, som innebär bl.a. skymd sikt, skuggning och insyn, är ofta något som närboende har att förvänta sig.

Bebyggelsen som föreslås på båda sidorna om Djurgårdsgatan ska stödja Djurgårdsgatans utveckling till stadsgata, förlänga innerstaden och skapa en ny entré till innerstaden söderifrån, i enlighet med kommunens översiktsplan och detaljplaneprogram. Särskilda krav ställs därför på den föreslagna bebyggelsens gestaltning, framförallt mot korsningen Djurgårdsgatan/Trumslagaregatan. I den södra delen mot Djurgårdsgatan och mot korsningen föreslås bebyggelsen vara upp till sju våningar för att markera korsningen och entrén till innerstaden. Våningshöjden har trappats ner mot befintlig bebyggelse i väster och i norr för att anpassas till omgivningen. Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet består av en blandad bebyggelse med villor i 1,5-2 våningar samt radhus och flerbostadshus i 2-3 våningar.

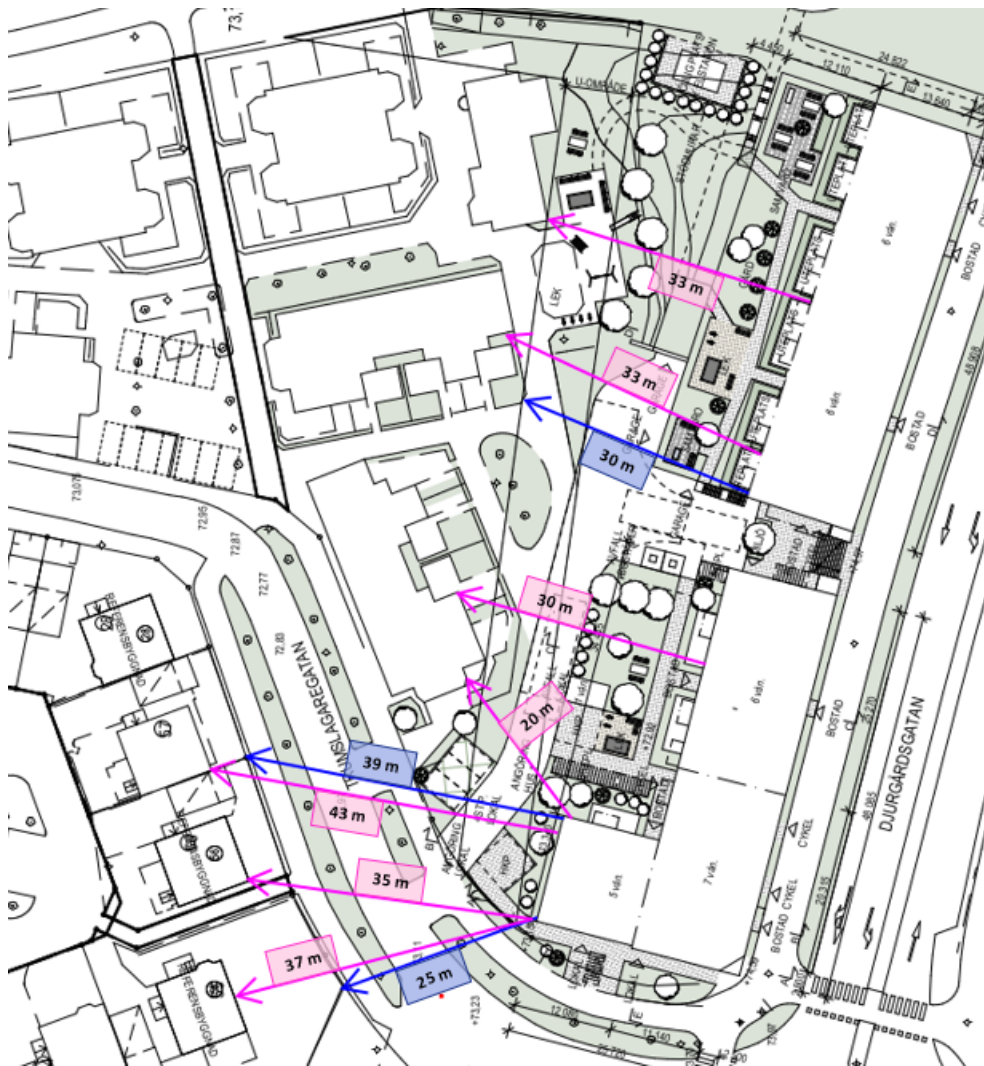
Planförslaget innebär att bostäder och centrumverksamheter tillskapas på mark som idag används framförallt till parkering, bullervall och grönytor. Ur ett resursperspektiv utnyttjas marken mer effektivt i och med exploateringen, och bidrar till att fler kan bo och få närservice i ett innerstadsnära läge.

Enligt Plan- och bygglagen (2 kap. 9 § PBL) får inte planläggning av markområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Vid bedömningen av om en byggnad eller dess avsedda användning medför betydande olägenheter för omgivningen ska bland annat områdets karaktär och förhållandena på orten beaktas samt olägenheter såsom skuggning och insyn.

Den nya föreslagna bebyggelsen innebär förändrade vyer från befintlig intilliggande bebyggelse, en ökad insyn i befintlig intilliggande bebyggelse och trädgårdar samt viss skuggning av bebyggelsen väster om planområdet under morgonen och till viss del under förmiddagen under vinterhalvåret.

Den nya bebyggelsen föreslås placeras intill Djurgårdsgatan och Trumslagaregatan med bostadsgårdar mellan ny och befintlig bebyggelse. Avståndet mellan befintlig intilliggande bebyggelse och den nya föreslagna bebyggelsen varierar.

Avståndet mellan ny föreslagen bebyggelse och befintlig bebyggelse väster om planområdet inom fastigheten Idrottsföreningen 1 varierar och är som minst 20 meter. Avstånden mellan ny föreslagen bebyggelse och befintlig villabebyggelse, sydväst om Trumslagaregatan varierar och är som minst 35 meter. Avståndet till närmsta villafastighetsgräns är 25 meter. *Se karta nedan med avstånd.* Kommunens bedömning är att avståndet kan anses som ett godtagbart avstånd mellan nya och befintliga bostäder med hänsyn till bland annat insyn.



Karta visar avstånd mellan ny bebyggelse och befintlig bebyggelse/fastighetsgräns/tomtgräns. Rosa pilar visar avståndet mellan ny bebyggelse och befintlig bebyggelse. Blå pilar visar avståndet mellan ny bebyggelse och befintlig fastighetsgräns/tomtgräns.

Detaljplanen tillåter inga utskjutande balkonger eller burspråk mot Djurgårdsgatan och Trumslagaregatan vilket innebär att endast indragna eller franska balkonger tillåts att placeras där. Detta bidrar till att minska insynen från den nya bebyggelsen till närliggande befintlig bebyggelse. I övrigt möjliggör detaljplanen en flexibilitet i placeringen av balkonger. *Läs mer om detta under rubriken Ny bebyggelse/Utformning och gestaltning/Fasad.*

En drönarflygning har genomförts under planarbetet för att se siktlinjer, utsikt och insyn från olika höjder och platser från den nya föreslagna bebyggelsen. Av fotografierna från drönarflygningen kan konstateras att från de översta våningarna blir siktlinjerna och utsikten längre. Vidare ökar avståndet mellan befintlig bebyggelse och planerad bebyggelse ju högre upp man kommer och därmed minskar insynen från den nya bebyggelsen.

Solstudien som tagits fram i samband med planarbetet visar hur den nya föreslagna bebyggelsen kommer skugga befintlig bebyggelse. Av solstudien kan konstateras att den föreslagna bebyggelsen kommer skugga bebyggelsen väster om planområdet inom fastigheten Idrottsföreningen 1 under morgonen och till viss del under förmiddagen under vinterhalvåret från höstdagjämningen till vårdagjämningen. Några villor väster om planområdet på andra sidan om

Trumslagaregatan kommer att skuggas av den föreslagna bebyggelsen på morgonen mellan september till mars.

Vid utformning av bebyggelseförslaget har hänsyn tagits till omgivningen och konsekvenserna av förslaget har bedömts. Den ökade insynen, skuggningen och förändrade vyer som planförslaget medför för befintlig bebyggelse bedöms som måttliga och bedöms inte medföra en betydande omgivningspåverkan.

Tillgänglighet

Området sluttar något mot väst men det bedöms ändå finnas goda förutsättningar att utforma bostads- och utemiljöer med god tillgänglighet. Det södra flerbostadshuset kommer att ha en gård i markplan och det norra flerbostadshuset kommer att ha en upphöjd gård ovanpå garagebyggnaden som inifrån byggnaden kan angöras på ett tillgängligt sätt. Entréerna är genomgående från gata till gård via trappor och hiss. Det norra flerbostadshusets båda trapphus nås från en entré i den södra fasaden och en gång som förbinder de båda trapphusen.

Området får en logisk och lättorienterad struktur då byggnaderna placeras utmed gatan och entréerna vänds mot gatan. Angöring sker på gårdssidan via kvartersgatan/angöringsgatan. Parkering för funktionshindrade löses i parkeringsgaraget eller på gårdssidan och nås via kvartersgatan.

Natur- och parkmiljö

Natur och rekreation

Förekommande naturvärden och påverkan på dessa har bedömts av kommunen och beskrivs nedan tillsammans med hur kommunen avser ta hänsyn till dessa och kompensera för de värden som försvinner. Någon särskild naturvärdesinventering har inte gjorts.

Närmaste naturområde är Vallaskogens naturreservat som ligger väster om planområdet. Naturreservatet med dess naturvärden och djurliv bedöms inte påverkas av föreslagen bebyggelse inom planområdet. Nordöst om planområdet finns Grenadjärparken där det förekommer skyddade arter, fladdermöss och fåglar. Djurlivet i Grenadjärparken bedöms inte i någon större utsträckning påverkas av föreslagen bebyggelse inom planområdet. Växt- och djurlivet i Tunvallaparken, nordväst om planområdet, bedöms inte heller i någon större utsträckning påverkas av föreslagen bebyggelse inom planområdet.

Inom planområdet finns idag gröna miljöer både på allmän platsmark och kvartersmark i form av buskage, mindre träd, gräsytor och en bullervall med brynvegetation som har ett visst naturvärde och rekreativt värde. Inom planområdet finns flera olika arter däribland naverlönn, hägg, nyponros, fläder, måbär, fågelbär och hagtorn. De blommande höga buskarna och mindre träden, bedöms ha värden för framför allt fågellivet och pollinerande insekter. Brynvegetationen med blommande buskar och mindre träd har en god ekologisk funktion och en nyckelfunktion för de arter som lever där, såsom småkryp och insekter.

De träd som finns inom planområdet planterades troligen i samband med eller strax efter byggnationen av befintlig bebyggelse vars nybyggnadsår är 1993. Träden som är planterade i rad längs med Trumslagaregatan är under 20 cm i diameter, utom ett som är precis 20 cm. De är dock troligen över 30 år gamla och därmed bedöms de omfattas av det generella biotopskyddet enligt förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken. De andra träden som står i rad inom planområdet bedöms inte vara biotopskyddade då de står inne i en buskrad,

snarare för att markera gränsen till grönområdet/gräsmattan än att markera gång- och cykelvägen och inte heller i ett i övrigt öppet landskap. Träden utmed Trumslagaregatan bedöms inte påverkas av ett genomförande av detaljplanen och dispens från biotopskyddet bedöms inte behövas.



Foto där en del av brynvegetationen på bullervallen syns till vänster samt några träd och buskage på fastigheten Idrottsföreningen 1 syns till höger.

I *Översiktsplan för staden Linköping* redogörs för den övergripande grönstrukturen i staden och värdefulla gröna stråk. Ett grönt stråk är en sammanlänkad sträcka av naturmiljöer där man utan större avbrott och barriärer kan ta sig mellan olika områden. Ambitionen är att stråken ska bibehållas och utvecklas i syfte att förbättra framkomlighet, tillgänglighet och biologiska samband. Ett sådant värdefullt stråk sträcker sig längs den östra sidan av Djurgårdsgatan och leder in till innerstaden.



Utdrag ur karta från Översiktsplan för staden Linköping som visar den övergripande grönstrukturen i staden, däribland värdefulla gröna stråk. Planområdet markerat med svart ellips.

Även om planområdet inte ingår i det utpekade värdefulla gröna stråket så utgör planområdets grönstruktur ändå en smal korridor som länkar mellan ädellövsmiljöer i söder och innerstaden. Gröna länkar sammanbinder biologiskt värdefulla miljöer som fysiskt inte hänger ihop och i dessa länkar bibehålls möjligheten för spridning genom att avståndet mellan de värdefulla miljöerna inte är för långt. Norr om planområdet finns även skyddsvärda träd som ingår i värdekärnor. Området är således känsligt för påverkan utifrån kontaktvägar och spridningsmöjligheter längs gröna stråk i staden.

Planförslaget innebär att mark med grönytor i form av buskage, mindre träd, gräsytor och en bullervall med brynvegetation till stor del kommer att exploateras även om vissa grönytor kan bevaras. Ett 20-tal mindre lövträd av olika sorter kommer att behöva tas ner eller flyttas inom fastigheten Idrottsföreningen 1. Brynvegetationen med buskar och mindre träd inom fastigheten Valla 1:6 kommer också behöva tas ner. Enstaka befintliga träd på bostadsgården kommer troligen kunna stå kvar.

Den nya bebyggelsen kommer att utgöra ett avbräck i en grön miljö, där inte allt kan kompenseras inom planområdet. Detta innebär att den gröna infrastrukturen kommer att påverkas genom att det blir ett avbrott i de gröna länkarna/kopplingarna. För att minska påverkan och återskapa gröna länkar/kopplingar föreslås kompensationsåtgärder både inom och utanför planområdet.

Mellan den nya och befintliga bebyggelsen föreslås gårdsmiljöer med olika typer av växtlighet som delvis kommer att kompensera för den grönstruktur som försvinner. Nya blommande buskar, liknande de som finns idag, ska planteras (förslagsvis i ytterkant kring lektytor och på den blivande sluttningen upp mot det nya garaget). Planteringen syftar till att kompensera för de buskar som tas bort då dessa är värdefulla för bland annat fågellivet och pollinerande insekter. Minst 10 stycken nya lövträd av liknande arter som finns idag ska planteras på innergårdarna vilket på sikt bidrar till ekosystemtjänster såsom skuggning, upptag av dagvatten, bullerdämpare och luftföroreningsfilter. Innergårdarna kommer även bestå av grönytor och lektytor vilket bidrar till ekosystemtjänster i form av rekreation, välbefinnande och folkhälsa. Förslag på placering av nya träd samt utformning av innergårdarna framgår i illustrationsplanen på sida 15.

Längs med Djurgårdsgatan kommer trädrader att planteras inom sidoområdena på båda sidor av gatan intill gång- och cykelvägarna. Dessa trädrader på Djurgårdsgatan, tillsammans med växtligheten på innergårdarna kommer på sikt bidra till att bibehålla en grön koppling och spridningsmöjligheter mellan ädellövsmiljöer i söder och innerstaden och de skyddsvärda träden norr om planområdet. Träden kommer på sikt även att bidra till ekosystemtjänster såsom skuggning, upptag av dagvatten, bullerdämpare och luftföroreningsfilter. Trädplanteringen utmed Djurgårdsgatan regleras med **bestämmelsen plantering** (*Trädplantering ska finnas utmed Djurgårdsgatans västra sida.*).

Befintlig brynvegetation med buskar och träd kommer att kompenseras genom återskapande av en ny brynvegetation söder om planområdet i närområdet kring Garnisonsrondellen, inom det gröna stråket. Den återskapade brynvegetationen ska bestå av liknande arter av buskar och träd som finns i befintlig brynvegetation, främst blommande buskar och träd för pollinerande insekter. Även sandbäddar ska anläggas för att skapa platser för pollinerande insekter.

För att bostadsgården ovan garaget ska vara möjlig att plantera med växter och träd omfattas bostadsgården med **bestämmelsen b₁** (*Gårdsbjälklaget ska dimensioneras så att minst 40 % av gårdsbjälklagets yta ska kunna planteras och denna yta ska ha minst 450 mm rottillgängligt substrat. Utöver detta ska gårdsbjälklaget dimensioneras så att minst 8 % av gårdsbjälklagets yta ska kunna planteras med 4 träd och denna yta ska ha minst 800 mm rottillgängligt substrat.*).

De kompensationsåtgärder som föreslås i detaljplanen regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen.

Park, lek och aktivitet

Inom planområdet finns idag en lekplats. Lekplatsen kommer att ersättas med en ny norr om befintlig lekplats. Intill den befintliga lekplatsen kommer det fortsatt att finnas en gräsyta men denna föreslås att utformas som en sluttning upp mot den upphöjda bostadsgården ovan garaget och döljer på så sätt garaget och dess nedfart. För att tillgodose behovet av platser för lek, rekreation och utevistelse föreslås lekytor, skyddade uteplatser samt platser för rekreation och växtlighet på de två nya bostadsgårdarna. Illustrationsplanen på sidan 15 redovisar exempel på utformning av bostadsgårdarna och möjliga platser för samvaro och lekytor med beteckningen LEK.

I närområdet finns parkerna Tunvallaparken och Grenadjärparken. Tunvallaparken är belägen nordväst om planområdet och är en stadsdelspark som utgörs av en stor gräsyta, en lekplats, en kulle och ett dagvattenstråk. Grenadjärparken är en närpark med koppling till regementsområdet som inrymmer varierande vegetation, en dubbel trädallé och en ankdamm. Parken har nyligen rustats upp. Grenadjärparken ingår i ett grönt stråk mellan Trädgårdsföreningen och Eklandskapet i söder. Norr om planområdet finns även Hagalunds parkmiljö med värdefulla träd.

Mark och geoteknik

Tekniska verken i Linköping AB har på uppdrag av Linköpings kommun gjort en geoteknisk undersökning och radonmätning inom det aktuella planområdet. Undersökningen är en vägledning för att indikera områdets byggbarhet. Innan byggskedet kommer det att krävas detaljerad geoteknisk undersökning för att avgöra lämpligt grundläggningssätt.

Undersökningsområdet är från geoteknisk synpunkt relativt likartat, med undantag från bullerskyddsvallen (fyllning) längs med Djurgårdsgatan. Jordlagerföljden har därför generaliserats enligt följande. Under cirka 1 meter fyllning av lera och silt består jorden av torrskorpelera ner till cirka 2 meter djup under markytan. Därunder följer, om jorddjupet medger, morän ned till mellan 2 och 4 meter djup. Berg har påträffats inom 1-3,5 meter djup under markytan.

Grundvattennivån har uppmätts att ligga på nivån ca +70,9 meter över nollplanet (cirka 2,5 meter under markytan).

Radonmätningar indikerar sammanfattningsvis högradonmark. Byggnaders grundkonstruktion ska därför utföras radonsäker såvida inte mätningar i respektive husläge visar att lägre grad av radonskydd är tillräckligt.

I byggskedet krävs detaljerad geoteknisk undersökning i aktuella huslägen. Följande bedömningar är vägledande i planskedet. Vid grundläggning av byggnader med 4-5 våningar bör byggnadslasterna nedföras till morän med plintar/sulor alternativt urgrävning av lera som ersätts av packad fyllning av bergkrossmaterial i erforderlig omfattning. För byggnader med mer än 5 våningar

är det sannolikt gynnsammast att grundlägga på berg/packad sprängbotten alternativt borrade pålar till berg.

Grundläggning får inte ske på befintlig fyllning som därför ska bortschaktas och vid behov ersättas med packad fyllning av friktionsjord. Vid ett utförande med källare behöver även grundvattennivån beaktas varvid dräneringsnivån inte bör ligga lägre än +71 meter över nollplanet med hänsyn till träd, infrastruktur och bebyggelse. Grundvattennivån får inte förändras då detta kan påverka omgivande bebyggelse. Om källare ska byggas så kommer det att kräva vattentät grundläggning så att grundvattennivån inte påverkas. Detta regleras med en **generell bestämmelse** (*Lägsta nivå för dränerande ingrepp är +71 meter över nollplanet. Vattentäta konstruktioner ska anordnas under +71 meter över nollplanet.*).

Grundläggning djupare än 2 till 3 meter under markytan kan kräva bergschakt. Lokalt kan bergschakt krävas även vid mindre schaktdjup.

Konsekvenser av förslaget

Planförslaget innebär att mark med grönytor i form av en bullervall med brynvegetation samt buskage, mindre träd, gräsytor och annan växtlighet till stor del kommer att exploateras. Inom planområdet kommer dock nya grönytor, träd, buskar och platser för lek, rekreation och utevistelse att skapas. Söder om planområdet i närområdet kring Garnisonsrondellen kommer en brynvegetation med träd och buskar att anläggas. Planområdet ligger i nära anslutning till parkerna Tunvallaparken och Grenadjärparken och dessa bedöms inte direkt påverkas av exploateringen, men kommer troligen att få fler besökare och ökat slitage när fler människor bor och rör sig i området. Detta förstärker och motiverar behovet av att fortsatt utveckla dessa som stadsdelspark respektive närpark i enlighet med intentionerna i *Linköpings mötesplatser – innerstaden torg och parker* (2019).

Kulturmiljö och arkeologi

Kulturmiljö

Inom planområdet finns inga kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller miljöer varför någon kulturmiljöutredning inte har tagits fram.

Djurgårdsgatan har en lång historia som väg in till staden, slottet och domkyrkan och finns omnämnd i skriftliga källor redan år 1370. Av äldre kartmaterial framgår att landsvägens sträckning har medeltida anor och därför innebär ett stort kulturhistoriskt värde i sig.

Planområdet ligger inom T1-områdets södra del och ingick under större delen av 1900-talet i ett militärt övningsområde, Svea Trängregemente (T1), efter att garnisonen etablerades i staden. Inom och intill planområdet fanns då baracker samt en skjutbana. I närområdet finns byggnader och miljöer från den militära tiden bevarade, tillhörande T1 (Trängkåren) och Garnisonen. Dessa ingår i en representationsmiljö för det militära kulturarvet som karaktäriseras av allén mot Garnisonen och ledningsstabens etablering längs Djurgårdsgatan. Grenadjärparken och området kring Ryttagårdskyrkan gränsar till planområdet i öster och är en del av Linköpings militära historia. Byggnaden där livsmedelsbutiken Lägerhyddan ligger har karaktäristiska drag som vittnar om den militära tiden.

Hagalunds vårdboende och tillhörande parkmiljö angränsar till planområdet i norr. Innan Hagalunds vårdboende byggdes fanns en gårdsbebyggelse på platsen som under 1900-talet togs i anspråk av militären. Gårdsbebyggelsen i form av ett äldre bostadshus och tillhörande uthus revs 1994 och istället byggdes Hagalunds

vårdboende på platsen. De två flygelbyggnaderna framför Hagalunds vårdboende bevarades dock och är utpekade som kulturhistoriskt särskilt värdefulla. Flygelbyggnaderna är skyddade i gällande detaljplan med skyddsbestämmelsen q som innebär att byggnaderna inte får rivras samt att byggnadernas egenart ska behållas.

T1-området karaktäriseras av postmodernistisk bebyggelse som har tillkommit i etapper. Sedan Trängregementet avvecklades har omfattande förändringar skett, regementets byggnader har fått nya användningar, en arkitektävling genomfördes och området har därefter förtätats med bostadsbebyggelse uppförd i början av 1990-talet. T1-området blev en ny stadsdel och karaktären på den nya bebyggelsen präglas av kvartersstaden där flerbostadshusen ofta är uppförda i fyra till sex våningar. Byggnaderna karaktäriseras av en modern stil i postmodern tolkning med småskalig bebyggelse med tegel, puts och träfasader, varma färger, sadeltak och valmade tak, tydliga bak- och framsidor, tydligt markerade sockelvåningar, portar genom byggnaderna samt inslag av kulörta byggnadsdelar så som balkonger, burspråk och entréer. Bostadsbebyggelsen är tidstypisk, men förståelsen av områdets ursprungliga användning är svårsläst då relativt liten hänsyn har tagits till områdets tidigare karaktär vid förtätningen.

Den föreslagna nya bebyggelsens byggnadshöjd och skala i aktuell detaljplan tar hänsyn till skalan på intilliggande bebyggelse och till den gröna representationsmiljön och dess koppling till det militära kulturarvet genom avtrappningar av byggnadshöjden mot intilliggande befintlig bebyggelse samt Hagalunds parkmiljö och dess värdefulla träd.

Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar inom det aktuella planområdet och området är till stor del exploaterat eller påverkat av tidigare exploatering i dess omedelbara närområde.

Det har tidigare gjorts en arkeologisk utredning öster om planområdets södra del av Arkeologerna, rapport 2017:62, rörande Grenadjärsparken och Ryttargårdskyrkan. Vid denna framkom inget av arkeologiskt intresse även om spår av underofficerarnas odlingsland påträffades, detta bedöms dock inte utgöra fornlämning.

Länsstyrelsen i Östergötland bedömer utifrån den kända fornlämningsmiljön, miljöns beskaffenhet samt de arkeologiska utredningar som gjorts i närområdet att det inte behöver göras en arkeologisk utredning inom det aktuella planområdet.

Om en fornlämning påträffas och blir känd först under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del där fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

Offentlig och kommersiell service

Kommersiella verksamheter i planområdets närhet finns idag främst utmed Djurgårdsgatans norra delar. Norr om planområdet finns en matbutik och söder om planområdet finns en bensinmack samt gatukök. Planområdet ligger även nära innerstadens serviceutbud.

Det finns offentlig service i närområdet, så som förskolor vid Ryttargårdskyrkan samt Ellipsen, skola (T1), sjukhus och serviceboende. Universitetssjukhuset och Garnisonen är närbelägna och stora arbetsplatser.

Planförslaget möjliggör lokaler för centrumverksamhet i det södra husets bottenvåning. Lokaler i gatuplan är grundläggande för att uppnå stadskvalitéer. I

den södra byggnadskroppen ska minst 100 m² av bottenvåningen utgöra centrumändamål. Två lokaler för centrumändamål föreslås anläggas i den södra delen mot korsningen Djurgårdsgatan-Trumslagaregatan.

Den föreslagna bostadsbebyggelsen bedöms ge upphov till förskole- och skolplatser. Antalet beror av slutgiltig lägenhetsfördelning och lägenhetsstorlek. I dag är det brist på såväl förskoleplatser som skolplatser i de centrala delarna av staden. Planområdets storlek och form gör det inte möjligt att ordna förskola eller skola i enligt med kommunens krav. För att tillgodose behovet av förskoleplatser för bland annat tillkommande bebyggelse inom planområdet har kommunen tagit fram en detaljplan för Ellipsen 7 m.fl. (område väster om Trädgårdsföreningen) som medger en förskola för ca 120 barn. I det pågående planarbetet för Smedstad 1:18 m.fl. (Ryttargårds kyrkan) föreslås även att den befintliga förskolan ersätts med en ny och större förskola.

Sociala aspekter

Barnperspektivet

Djurgårdsgatan byggs om med gång- och cykelbanor på båda sidor om gatan och sidoområden med trädplanteringar intill. Dessutom planeras för fler passager över Djurgårdsgatan för gående och cyklister. Detta innebär förbättrade möjligheter för oskyddade trafikanter att förflytta sig.

De nya gårdsmiljöerna inom kvartersmark möjliggör platser med växtlighet och ytor för lek, rekreation och utevistelse, både för barn som bor inom Stångåstadens befintliga bebyggelse och för de barn som kommer att flytta in i området.

Befintlig lekplats ersätt med en ny norr om den befintliga. Ytterligare ytor för lek kommer att tillskapas på gårdsmiljöerna, se även beskrivning under rubriken *Park, lek och aktivitet*. I områdets närhet finns park- och naturmiljöer på kommunal mark med såväl tillrättlagda lekplatser som naturliga lekmiljöer.

Trygghet

För att öka tryggheten för de som vistas på innergårdarna kan avgränsningar mot kvartersgatan/angöringsgatan göras med hjälp av staket, vegetation eller annat kring ytor för lek och rekreation. Exploatören behöver även se till att det är god sikt i de lägen där kvartersgatan behöver korsas och kan vid behov behöva göra en bedömning kring eventuellt behov av hastighetsdämpande åtgärder.

Planområdets och Djurgårdsgatans karaktär kommer att förändras till mer innerstadsstruktur med bebyggelse i gatuliv och lokaler och öppna ytor i bottenvåningen. Entréer vänds mot gatan och fönster vänds mot såväl gata som gård/utemiljö, vilket leder till att fler har uppsikt över det som sker på gatan och gårdarna. Bra belysning på såväl gata som gård är viktigt för en tryggare upplevelse. Gatumiljön blir ett mer innehållsrikt stråk med fler sociala kontaktytor. Fler bostäder och lokaler innebär att fler personer kommer att röra sig på gatan och i området.

Detaljplanen kan ha en positiv inverkan på den upplevda tryggheten då den ger förutsättningar för en mer befolkad gatumiljö och kan ge en upplevelse av Djurgårdsgatan som en tryggare och mer attraktiv stadsmiljö jämfört med idag.

Jämställdhet och mångfald

Fler bostäder i flerbilshus i området med olika lägenhetsstorlek innebär att invånare med olika bakgrund och förutsättningar kan bo i området. Fler

möjligheter till lokaler för centrumverksamhet i området kan ge ett större och mer varierat serviceutbud. Både fler invånare och ökad service kan leda till en än mer levande stadsdel som blir en del av den utvidgade innerstaden. Området är också väl försörjt med gator och stråk för olika typer av transportmedel, såsom cykel, buss och bil. Ombyggnaden av Djurgårdsgatan kommer att förbättra möjligheter för oskyddade trafikanter att förflytta sig. Närheten mellan stadens olika funktioner såsom bostäder, arbetsplatser, service och kollektivtrafik underlättar för alla att få goda förutsättningar för ett väl fungerande vardagsliv.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Planområdet ligger intill Djurgårdsgatan och Trumslagaregatan. Idag finns två befintliga in- och utfarter till planområdet från Trumslagaregatan. En ny in- och utfart kommer anläggas i ungefär samma läge som den södra in- och utfarten och ersätta de två befintliga.

Djurgårdsgatan är en infartsgata för de sydvästra delarna av staden och används för angöring till målpunkter och bostäder. Gatan är viktig för angöringen till Universitetssjukhuset och Garnisonsområdet. Räddningstjänsten, ambulans och polisen använder Djurgårdsgatan som utryckningsväg. Djurgårdsgatan trafikeras i nuläget av ca 15 000 fordon/dygn på sträckan mellan Garnisonsvägen och Kaserngatan och hastighetsgränsen är 40 km/h. Majoriteten av trafiken har inte Djurgårdsgatan som målpunkt utan gatan används i stor utsträckning för genomfartstrafik. Kapacitetsproblem uppstår på gatan vid rusningstid morgon och eftermiddag medan trafiken flyter på bra under övriga tider på dygnet.

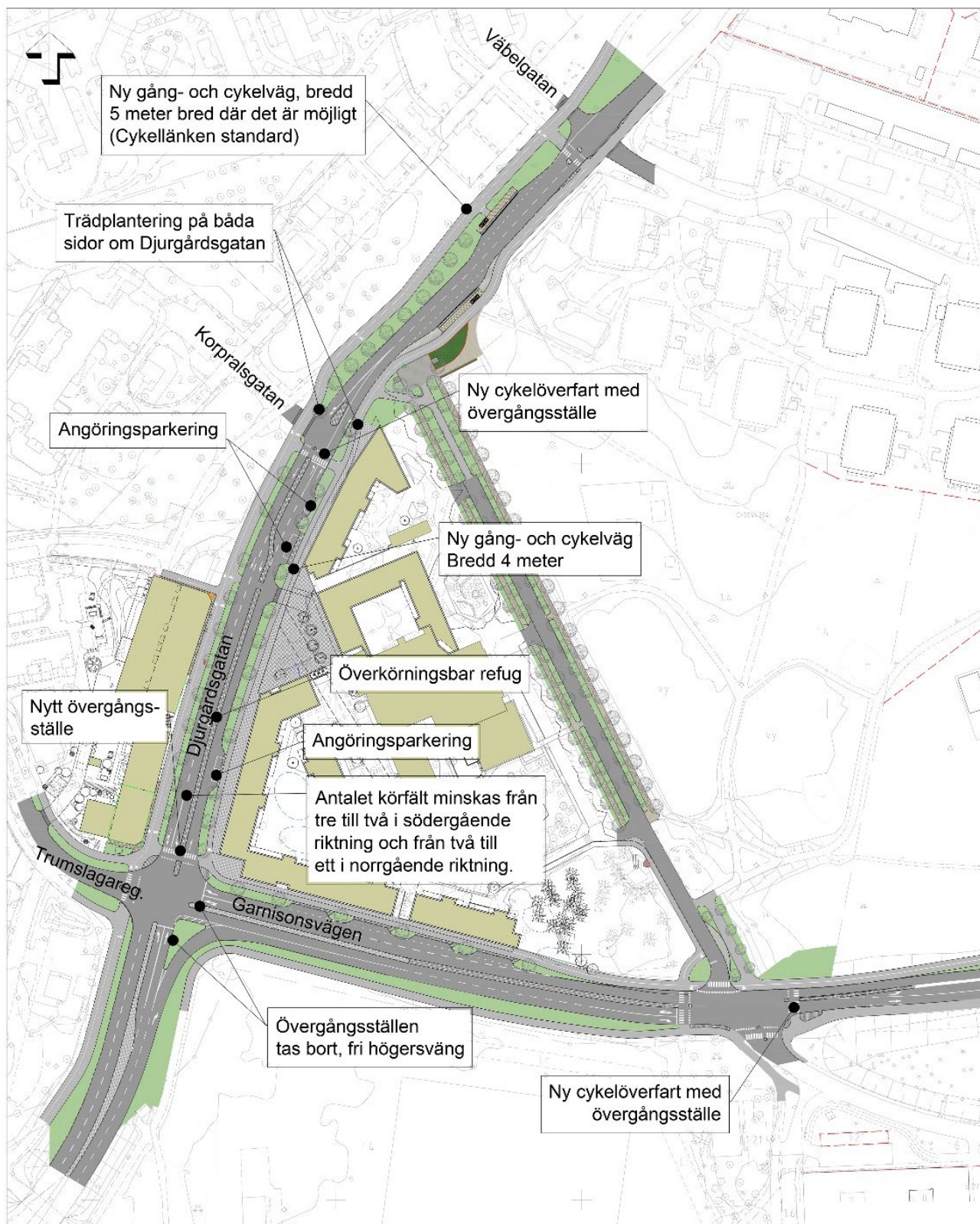
I *Trafikplan för Linköpings innerstad (2022)* är Djurgårdsgatan utpekad som en del i huvudbilvägnätet. Trafikplanen anger att innerstadens huvudgator bör i normalfallet utformas med 1+1 körfält utan svängfält för att minska biltrafikens utrymmesbehov på sträckan och i korsningar. Huvudbilvägnätets gator utformas för antingen 30 eller 40 km/timmen. Dessa åtgärder bedöms leda till minskad genomfartstrafik i innerstaden och leda till mindre buller och utsläpp av luftföroreningar. Innerstadens bilvägnät ska främst utformas för angöringstrafik till innerstaden i låga hastigheter vilket gör yttre ringled till ett attraktivare och snabbare val för genomfartstrafiken.

Kommunens ambition är att Djurgårdsgatans karaktär successivt ska omvandlas till en stadsgata. Detta ska ske genom att gatans sektion ändras och ytor intill gatan används för kompletterande bebyggelse och ytor skapas för oskyddade trafikanter, trädplanteringar och kantstensangöring.

I samband med planarbetet för denna och närliggande detaljplaner längs Djurgårdsgatan har därför analyser och utredningar gjorts för att studera hur gatan kan utformas och vilka åtgärder som krävs samt hur det påverkar trafiksituationen. I samband med detta togs en förprojektering för Djurgårdsgatan och Garnisonsvägen fram av Tyréns på uppdrag av Linköpings kommun år 2017. Förprojekteringen uppdaterades under 2021 av MVG Östergötland AB på uppdrag av Linköpings kommun. Ett *PM trafik för detaljplaner kring Djurgårdsgatan (2021-05-28)* har tagits fram av Linköpings kommun som redogör för slutsatser av analyser och utredningar samt förslag på utformning av Djurgårdsgatan.

För att omvandla Djurgårdsgatan till en stadsgata och tydliggöra entré till innerstaden föreslås flera åtgärder, se kartan nedan. Antalet genomgående körfält på sträckan precis norr om korsningen med Garnisonsvägen minskas till ett i södergående riktning och till ett i norrgående riktning. På den östra sidan av

Djurgårdsgatan anläggs angöringsparkeringar. Nya gång- och cykelvägar samt passager för gående och cyklister föreslås även, läs mer om detta under rubriken *Gång och cykeltrafik* nedan. Inom sidoområdena intill gång- och cykelvägarna anläggs trädplanteringar.



Karta som schematiskt visar föreslagna åtgärder på Djurgårdsgatan och Garnisonsvägen. Slutlig utformning kommer att studeras i detalj i samband med projektering av gatorna. Kartan är framtagen av MVG Östergötland AB.

För att analysera effekterna av tillkommande trafik på Djurgårdsgatan har en trafiksimuleringsmodell skapats. Modellen skapas utifrån nuläget och jämförs med ett framtidsscenario där modellen tar hänsyn till en situation när de aktuella detaljplanerna utmed Djurgårdsgatan har genomförts inkl. en generell resandeökning på grund av ökad befolkning i staden samt med de olika åtgärderna på Djurgårdsgatan.

Enligt modellen uppstår vissa framkomlighetsproblem för biltrafiken på Djurgårdsgatan norr om Garnisonsvägen vid rusningstid under morgon och eftermiddag, dock inte värre än i nuläget. På Djurgårdsgatan söder om Garnisonsvägen mot Garnisonsrondellen och yttre ring uppstår inga framkomlighetsproblem.

Åtgärderna på Djurgårdsgatan medför en viss fördröjning för biltrafiken att passera det aktuella avsnittet jämfört med nuläget vilket sannolikt leder till en viss omfördelning av trafiken till andra gator eller till andra färdmedel. Åtgärderna bedöms därför bidra till att begränsa trafikökningen på gatan.

Flera åtgärder bedöms tillsammans minska de framtida trafikmängderna på Djurgårdsgatan där ombyggnation av Djurgårdsgatan och andra huvudgator i innerstaden till stadsgator med 1 + 1 körfält och en låg hastighetsbegränsning är en del. Även ökat hållbart resande och smart mobilitet är andra åtgärder som bedöms bidra till att minska de framtida trafikmängderna på Djurgårdsgatan och leda till mindre buller och utsläpp av luftföroreningar trots tätare bebyggelse. Linköpings kommun har som långsiktigt mål att till senast år 2030 ha minskat antalet bilresor i staden med en tredjedel.

Utryckningstrafik

Djurgårdsgatan är ett mycket viktigt stråk för utryckningstrafik, särskilt för polis och ambulans, och är utpekad som en primär utryckningsväg i tillägget till översiktsplanen, *Miljö- och riskfaktorer*. Utformningen av primära utryckningsvägar behöver vara anpassad för utryckningsfordon som gör det möjligt för trafikanter att släppa fram utryckningsfordon.

Framkomligheten för utryckningstrafiken kommer att vara tillräckligt god på Djurgårdsgatan under tidpunkter med hög trafik under förutsättning att åtgärder för att säkerställa framkomligheten genomförs. Vid utryckning ska övrig trafik lämna fri väg för utryckningsfordon.

För att säkerställa framkomligheten för utryckningsfordon föreslås en överkörningsbar refug mellan Djurgårdsgatans körfält norr om korsningen med Garnisonsvägen och fram till Korpralsgatan som kan användas vid utryckning. Under majoriteten av dygnets timmar är dock trafiken lägre och då är framkomligheten för utryckningstrafiken högre.

Inga in- och utfarter tillåts mot Djurgårdsgatan vilket regleras med en **bestämmelse** som anger att *"Körbar in- och utfart får inte anordnas"*.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns idag en gång- och cykelväg utmed Djurgårdsgatan intill bullervallen. En ny gång- och cykelväg kommer ersätta befintlig men anläggas intill Djurgårdsgatan i samband med ombyggnation av gatan. Gång- och cykelvägen kommer att ha samma standard som den så kallade cykellänken vilket innebär att den kommer att vara extra bred, gång- och cykelbanan separeras, att den blir bra belyst och får särskilt hög standard på underhåll såsom sopning och saltning. En ny bred gång- och cykelväg anläggs även på den östra sidan av Djurgårdsgatan. Inom sidoområdena intill gång- och cykelvägarna anläggs trädplanteringar.

Korsningen Djurgårdsgatan – Garnisonsvägen föreslås ha signalreglerade övergångsställen i den norra och västra tillfarten, *se kartan ovan som visar föreslagna åtgärder på Djurgårdsgatan*. Den västra och den norra tillfarten bedöms ha störst behov av övergångsställen med tanke på de flöden som kommer att skapas efter att området är utbyggt med bebyggelse på båda sidor av Djurgårdsgatan norr om korsningen. Vid Korpralsgatan skapas en möjligt för gående och cyklande att passera Djurgårdsgatan. Korsningen Djurgårdsgatan-Väbelgatan förändras inte utan har samma utformning som idag. Passagera över Djurgårdsgatan och den nya gång- och cykelvägen med cykellänkstandard kommer att förbättra framkomligheten och öka tryggheten för gående och cyklister.

Kollektivtrafik

Djurgårdsgatan trafikeras av busslinje 18 mellan Gamla Linköping och Linköpings resecentrum och stannar närmast på hållplats Eskadern mellan Korpralsgatan och Väbelgatan i närheten av Coop Lägerhyddan. Avstånd från den nya bebyggelsen till hållplatsen är cirka 150 meter.

I *Trafikplan för Linköpings innerstad (2022)* föreslås ett kollektivtrafikstråk mellan Djurgårdsgatan och Rekrytgatan/Westmansgatan (utanför planområdet) och redovisas som "framtida viktigt stråk för kollektivtrafiken".

I samband med planarbetet för aktuell detaljplan har Linköpings kommun översiktligt utrett ett reservat för en bussgata. Ytterligare utredningar kommer att krävas för att bedöma dess lämplighet. Detaljplanen har anpassats i norr för att möjliggöra en eventuell framtida bussgata.

Reservatet angränsar till planområdet i den norra delen mellan fastigheterna Idrottsföreningen 1 och Idrottsplatsen 1 och går förbi Tunvallaparken. En mindre del av reservatet berör fastigheten Idrottsföreningen 1 inom planområdet och regleras som allmän platsmark med **markanvändningen PARK (Anlagd park)**. Detta regleras för att denna del av reservatet ska föras över till den kommunala fastigheten Valla 1:6 som idag består av parkmark.

Djurgårdsgatan föreslagna utformning bedöms inte påverka framkomligheten för befintlig kollektivtrafik på gatan jämfört med idag.

Parkering och angöring

In- och utfart till planområdet kommer ske från Trumslagaregatan. En ny kvartersgata/angöringsgata anordnas från in- och utfarten och vidare mellan den nya och befintliga bebyggelsen och fram till det planerade parkeringsgaraget i den norra delen av planområdet. Denna kvartersgata är avsedd för all angöring, inklusive renhållningsfordon, räddningstjänst, transporter för funktionshindrade samt vid behov vid i- och urlastning.

Inga in- och utfarter tillåts mot Djurgårdsgatan vilket regleras med en **bestämmelse** som anger att "*Körbar in- och utfart får inte anordnas*".

Bilparkering

Idag finns 37 befintliga parkeringsplatser inom planområdet som ska ersättas.

En särskild parkeringsutredning har tagits fram under planarbetet som har lett till projektspecifika parkeringstal med utgångspunkt i planområdets förutsättningar. För nya bostäderna är parkeringstalet 7 platser per 1000 m² BTA, med undantag för smålägenheter där parkeringstalet är 3 parkeringsplatser per 1000 m² BTA. Definitionen av en smålägenhet är lägenheter mindre än 50 m² (faktisk lägenhetsstorlek, inte BTA). Bilparkering för besökare ingår i parkeringstalen och ska utgöra 10 % av det totala parkeringsbehovet. Bilparkering för rörelsehindrade ingår också i parkeringstalen och ska utgöra minst 5 % av det totala

parkeringsbehovet, dock minst en bilplats. Totalt beräknas bebyggelsen omfatta 124 lägenheter varav 99 av dessa bedöms utgöras av smålägenheter under 50 m².

För centrumverksamheterna har antalet bilplatser baserats på ett snitt mellan parkeringstal för mindre bilberoende handel och för kontor. Detta innebär parkeringstalet 10 bilplatser per 1000 m² BTA. För den lokalyta om minst sammanlagt 100 m² som ska finnas enligt planen innebär det minst 1 bilplats per lokal. Det behov som Stångåstaden ser för de två föreslagna lokalerna för centrumändamål är två bilparkeringar per lokal, det vill säga totalt 4 bilplatser. Dessa 4 bilplatser är föreslagna som markparkeringar intill kvartersgatan.

Detaljplanen möjliggör ett parkeringsgarage i den norra byggnadens bottenvåning och i källarplan. Garaget i källarplan nås via port och ramp. Parkeringsgaraget rymmer 67 bilplatser. Vidare möjliggörs 5 bilplatser som markparkeringar för centrumverksamheterna i söder samt för rörelsehindrade. Totalt möjliggörs 72 bilplatser inom planområdet. De befintliga 37 parkeringsplatserna som finns inom planområdet idag kan ersättas i parkeringsgaraget. Besöksparkering för bostäderna kan lösas i parkeringsgaraget. Besöksparkering till centrumverksamheterna löses genom markparkeringar intill kvartersgatan inom kvarteret.

Bostadsgården ska inte användas för bilparkering mer än för parkering för rörelsehindrade. Parkering för rörelsehindrade som bor i området anordnas i parkeringsgaraget samt i den södra delen genom markparkeringar.

Framför de föreslagna lokalerna för centrumverksamheter i den södra delen av planområdet föreslås cykelparkering för angöring till dessa verksamheter. Angöring, parkering med bil samt varumottagning till verksamheterna föreslås istället ske från kvartersgatan.

Detaljplanen reglerar var parkering får och inte får ske. Vissa ytor omfattas därför av **bestämmelsen n₁** (*Parkeringsplats får inte anordnas. Undantag får vid behov göras för parkeringsplats för rörelsehindrad samt yta för tillfällig angöring.*). Förslag på placering av markparkeringar framgår av illustrationsplanen under rubriken *Ny bebyggelse*.

För att klara parkeringsbehovet utifrån de projektspecifika parkeringstalen och det antal lägenheter som bebyggelsen beräknas omfatta krävs, förutom de parkeringsplatser som ordnas i garaget och markparkeringarna, att även en så kallad mobilitetstjänst i form av en bilpool anläggs. Exploatören ska ordna en bilpool inom fastigheten Idrottsföreningen 1 som ska omfatta minst 2 bilar och som ska vara tillgänglig för boende i kvarteret.

Cykelparkering

Idag finns 10 cykelparkeringar inom planområdet som ska ersättas.

Gällande cykelparkeringstal är minst 30 cykelplatser per 1000 m² BTA för flerbostadshus och minst 40 cykelplatser per 1000 m² BTA för smålägenheter. Två tredjedelar av platserna ska vara inomhus. I detta fall beräknas behovet för bostäderna till 278 cykelplatser inklusive de 10 platser som ska ersättas.

För centrumverksamhet bör antalet cykelplatser baseras på cykelparkeringstalet för handel och kontor vilket innebär 25 cykelplatser per 1000 m² BTA. I detta fall beräknas behovet för centrumverksamheterna till 4 cykelplatser.

Det centrala läget och tillgången på bra cykelvägsförbindelser motiverar hög standard på parkering för cyklar. Cykelparkering ska finnas både utomhus inom 25 meter till bostadens entré samt inomhus i anslutning till bostaden. I utrymmen för cyklar bör det ges extra plats för lådcyklar och andra utrymmeskrävande cykelfordon.

I bebyggelseförslaget möjliggörs för 290 cykelplatser varav 235 inomhus i källare och i bottenvåning och 55 utomhus på bostadsgården. I skissförslaget är sex cykelförråd planerade i bottenvåningarna med entréer från Djurgårdsgatan samt från bostadsgården.

Cykelparkering ska inte anordnas på förgårdsmarken mot Djurgårdsgatan med hänsyn till att cyklarna riskerar att hamna ute i gång- och cykelbanan längs gatan.

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 nedanstående miljöaspekter har bedömts behövas.

Farligt gods

Lambohovsleden söder om planområdet är sekundär transportled för farligt gods. Inom 150 meter krävs en konsekvensbedömning av riskkällor dit farligt gods transporteras. Riskkällorna i anslutning till planområdet är Linköpings universitet, Universitetssjukhuset och drivmedelsstation. Skyddsavståndet från Lambohovsleden för normalkänslig markanvändning (däribland bostäder och handel) är 30 meter mätt från vägkanten. Planområdet är beläget utanför skyddsavståndet och cirka 150 meter från Lambohovsleden.

Till sjukhusområdet sker transporter av farligt gods. I samband med detaljplanearbete för Universitetssjukhuset (US) har en riskbedömning gjorts om en fördjupad riskutredning behöver tas fram avseende dessa transporter (Tyréns AB, PM – riskbedömning avseende transporter med farligt gods, 2019-06-03). Slutsatsen är att transportererna av farligt gods till och från US utgör en risk men merparten av de ämnen som transporteras är i begränsade volymer och med begränsad frekvens, vilket medför att konsekvenserna vid en olycka bedöms bli mindre omfattande. Bedömningen är därmed att det inte finns ett behov av en fördjupad riskutredning för att utreda riskerna med transportererna av farligt gods till och från US vidare. Detta utifrån avvägningen att de transporter som sker på gatorna inte är av den mängden eller typen som skulle ge utslag i en beräkning.

Planområdet är beläget cirka 70 meter från drivmedelsstationen Cirkel K. En drivmedelsstation/bensinmack behöver, enligt "Bensinstationshandboken" utgiven av MSB, ha ett skyddsavstånd om 25 meter till bostäder. Avståndet baseras på det skyddsavstånd som är acceptabelt mot exempelvis bostäder vid etablering av tankstationer, eller vid kontroll när en sådan söker fortsatt drifttillstånd, och räknas från påfyllningsplatsen till nedgrävda cisternerna. Ingen riskanalys bedöms därmed behöva göras.

Förorenad mark

I samband med den geotekniska undersökningen inför detaljplanläggning togs markprover i fem provtagningspunkter med syfte att undersöka eventuell förekomst av föroreningar. Suez Recycling AB (2020) har skrivit ett utlåtande angående miljöprovtagning inom planområdet. Det finns inga misstankar om någon tidigare förorenande verksamhet på platsen, men marken består av fyllnadsmassor. Undersökningen omfattar analyser av de föroreningar som generellt bedöms vara de vanligast förekommande i stadsmiljö; metaller och oljeprodukter.

Markproverna visar generellt på låg förekomst av metaller, alifater, aromater, BTEX och PAH:er. I samtliga prover låg halterna av alifater, aromater, BTEX och PAH:er under detektionsgränserna för respektive parameter. Halterna har jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för både mindre känslig markanvändning (MKM) och känslig markanvändning (KM). Samtliga uppmätta halter låg under riktvärdena för KM, med undantag för en kobolthalt på 16 mg/kg TS, där riktvärdet ligger på 15 mg/kg TS.

På flera andra områden i kommunen har Linköpings kommun sett att kobolt är vanligt förekommande i leran, vilket har kopplats till naturlig förekomst, då det i många fall inte går att härleda de förhöjda halterna till någon miljöfarlig verksamhet. I det här fallet skulle det kunna vara likadant eftersom kobolthalten ökar med djupet. Uppmätt halt ligger på 1,5 meter djup. När fyllnadsmassor schaktas ur av byggnadstekniska skäl i samband med byggnation kommer även denna provpunkt att schaktas bort från området. Kobolthalten tangerar riktvärdet för känslig markanvändning endast i en punkt och i övrigt underskred samtliga uppmätta halter riktvärdena för känslig markanvändning, där av bedömer Linköpings kommun att det inte är motiverat att sanera.

På Ekonomiska kartan från 1940-talet finns uppgifter om att Försvarsmakten har haft någon form av byggnader längs med den västra sidan av motsvarigheten till Djurgårdsgatan, det vill säga inom planområdet. Det är inte känt vilken typ av verksamhet som har bedrivits i dessa byggnader. För att utesluta att Försvarsmakten nyttjat byggnaderna för brandövningar eller hanterat skumsläckmedel har WSP (2021) fått i uppdrag av Linköpings kommun att genomföra en miljöteknisk markundersökning för att undersöka förekomsten av föroreningen PFAS.

Baserat på föreliggande undersökning så finns det inte något som tyder på att Försvarsmaktens verksamhet har gett upphov till föroreningar i berörda delar av planområdet. Det går inte att utesluta att det förekommer ämnen i punkter som inte provtagits eller att det förekommer ämnen som inte analyserats för. Eftersom provpunkter har valts där risken för förorening varit störst utifrån information om historisk verksamhet och branschpraxis gör WSP bedömningen att det inte finns något behov av ytterligare provtagning avseende PFAS. Marken bedöms utifrån utförda undersökningar lämplig för bostadsändamål eller annan känslig markanvändning.

Buller

Trafikbuller

I samband med detaljplanearbetet har en bullerutredning för föreslagen bebyggelse tagits fram (Akustikkonsulten, 2021-04-14). Utförda beräkningar avser vägtrafik som antas dominera framtida ljudmiljö vid planerade bostäder inom planområdet. Bullerberäkningen baserar sig på skissmaterial som togs fram inför samrådet. Dessa skisser har sedan justerats bland annat på grund av resultatet av trafikbullerutredningen och dessa reviderade skisser utgör nu underlag för detaljplanen. Beräkningen har utförts för nuläge och för framtida trafikmängder. Beräkningen tar hänsyn till prognosticerad vägtrafik för Djurgårdsgatan Garnisonsvägen samt Trumslagaregatan motsvarande år 2025. Beräkningarna tar även hänsyn till planerad bebyggelse på andra sidan Djurgårdsgatan, inom angränsande detaljplan i Ekkällan för Smedstad 1:18 m.fl. (Ryttargårdskyrkan). Övriga vägar och gator i närheten bedöms ha så låg bullerpåverkan att de inte tagits med i beräkningen. Beräkningarna avgränsas till att bara ta hänsyn till buller från vägtrafik.

Inom detaljplanen finns förutsättningar för att klara riktvärden enligt trafikbullerförordningen (SFS 2015:216) för nya bostäder men planering av planlösning och i vissa fall bullerskyddsåtgärder behövs för att uppfylla riktvärdena.

Beräknade ljudnivåer vid fasad överskrider 60 dBA på flera ställen och här behöver bostäder (>35 m²) planeras så att minst hälften av bostadsrummen får tillgång till ljuddämpad fasad om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt högst 70 dBA maximal ljudnivå nattetid.

Tillgång till bullerdämpad fasad gäller inte bostäder som är mindre än 35 m², eftersom riktvärdet högst 65 dBA tillämpas i dessa fall, vilket klaras för hela planområdet.

För planområdets bostäder behöver en gemensam uteplats anläggas på minst ett ställe där beräknade ljudnivåer blir högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt högst 70 dBA maximal ljudnivå.

I södra huset planeras för lokaler i bottenvåningen. Det finns inga nationella eller regionala riktvärden för trafikbuller utomhus vid lokaler. Istället föreslår utredningen projektmål med ambitionen att skapa acceptabel ljudmiljö även för lokaler utomhus. Beräknade ljudnivåer vid södra husets södra fasad varierar mellan 55-61 dBA ekvivalent ljudnivå. Lokalerna utsätts för beräknade ljudnivåer om högst 64 dBA ekvivalent ljudnivå samt högst 80 dBA maximal ljudnivå. Därmed klaras projektmålen.

För trafikbuller inomhus finns riktlinjer enligt BBR och Folkhälsomyndigheten. Med lämpliga val av ytterväggskonstruktion, fönster och uteluftdon kan Boverkets byggregler och riktvärden enligt Folkhälsomyndigheten klaras inomhus för bostäder och lokaler. Det finns därmed möjligheter att klara god ljudmiljö inomhus.

Med anledning av den föreslagna bebyggelsen förväntas trafiken på Trumslagaregatan öka jämfört med idag. Vid jämförelse mellan beräknade ljudnivåer före och efter utbyggnad konstateras att ökningen av trafik på Trumslagaregatan medför endast marginell (högst 1 dBA) ökning av trafikbullret vid befintliga bostäder längs Trumslagaregatan. Om riktvärden (högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå) enligt trafikbullerförordningen tillämpas för befintliga bostäder så finns en marginal om minst 8 dB till riktvärdet.

Kommunen bedömer sammanfattningsvis att förordningens riktvärden kan uppfyllas. Bullervärdena mot söder och öster är dock så höga att för lägenheter större än 35 kvm ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Detta regleras i detaljplanen med **bestämmelsen f₂** ”För lägenheter större än 35 kvm som vetter mot Djurgårdsgatan och Trumslagaregatan ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida.”.

Med ljuddämpad sida avses det som anges i 4 § i trafikbullerförordningen. Där står: Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Buller från utryckningsfordon

Både sjukhuset och polisen använder Garnisonsvägen som huvudsaklig utryckningsväg. Buller från utryckningsfordonens ljudanordningar kommer sannolikt förekomma inom planområdet. Bullret från ljudanordningarna är kortvarigt men kan ha betydande bidrag till maximala ljudnivåer.

Enligt praxis klassas ljudanordningarna från utryckningsfordon inte som trafikbuller och därmed utförs i detta detaljplaneskede ingen jämförelse av buller från utryckningsfordon med riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsfasad enligt SFS 2015:216.

Folkhälsomyndigheten ger allmänna råd och riktvärden (FoHMFS2014:13) för maximala ljudnivåer inomhus. Vid ett framtida tillsynsärende kan Folkhälsomyndighetens allmänna råd och riktvärden, för buller inomhus bostadsrum om högst 45 dBA maximal ljudnivå, eventuellt överskridas om inte fasadens ljudisolering dimensioneras på rätt sätt. Med syfte att minimera upplevda störningar, som utryckningsfordonen kan komma att medföra vid nya bostäder, bör fasadens ljudisolering (bl.a. väggar och fönster) utformas med större marginal till vad som normalt hade antagits. Tillägg på ljudkrav för fasader ut mot utryckningsstråk (t.ex. fönster, vägg och ventiler) redovisas och rekommenderas för bostäder i bullerutredningen.

Flygbuller

Universitetssjukhuset i Linköping ligger strax nordost om planområdet. Bullrande sjukhushelikoptrar trafikerar sjukhusets helikopterplatta, som ligger drygt 700 meter från närmaste planerade bostäder inom aktuellt planområde. WSP utförde 2011 en beräkning av buller från helikoptertrafiken i bullerutredningen ”Helikopterbuller Linköpings Universitets sjukhus”.

I rapporten redovisas beräkningsresultat för maximala ljudnivåers utbredning för närområdet, vilket bl.a. omfattar aktuellt planområde. I flygbullerutredningen ingår redovisning av beräknade ljudnivåer vid fyra befintliga bostäder, som alla ligger närmare sjukhuset än planerade bostäder inom aktuellt planområde.

I flygbullerutredningen redovisas att flygbullernivån (FBN) inte överskrider riktvärdet FBN 55 dBA vid de fyra befintliga bostäderna. Helikoptertrafiken är begränsad till 500 rörelser per år, vilket blir ca 1,4 rörelser per genomsnittsdagn. Enligt flygbullerutredningen bedöms inga befintliga bostäder utsättas för buller över riktvärdet på högst FBN 55 dBA. Flygbuller avtar med avstånd till ljudkällan. De befintliga bostäderna i flygbullerutredningen ligger närmare helikopterbullret jämfört med de planerade nya bostäderna inom aktuellt planområde. Bedömningen är därför att riktvärdet högst FBN 55 dBA klaras även för nya planerade bostäder inom aktuellt planområde.

Samlad bedömning av bullerpåverkan

I framtiden förväntas att nya bostäder och lokaler utsätts för buller från olika ljudkällor, t.ex. vägtrafikbuller, buller från sjukhushelikopter och buller från utryckningsfordon. Detta är normalt i stadsmiljö. Inom planområdet förväntas att framtida ljudmiljö domineras av vägtrafikbuller från Djurgårdsgatan, vilket ger störst bidrag till ekvivalenta ljudnivåer i området. Vid enstaka och kortvariga tillfällen kommer buller från utryckningsfordon eller sjukhushelikoptern att bidra till maximala ljudnivåer.

Buller under byggtiden

Naturvårdsverket har tagit fram allmänna råd om buller från byggplatser, NFS 2004:15. I vägledningen finns riktvärden och allmänna råd om buller från byggplatser. Ljudnivån från en byggarbetsplats beror på vilka arbeten som utförs och vilka maskiner som används. Byggtreprenörer bör förhålla sig till dessa riktvärden.

Luftmiljö - luftföroreningar

SMHI har på uppdrag av Linköpings kommun utfört luftkvalitetsberäkningar, med modellsystemet SIMAIR, med anledning av pågående arbeten med detaljplaner på

bägge sidor om Djurgårdsgatan. Detaljplanerna innebär byggnation på bägge sidor av Djurgårdsgatan, varvid ett gaturum skapas som medför försämrade utventilation av fordonsavgaser som skapas av trafiken på Djurgårdsgatan. Syftet med utredningen har varit att utreda hur luftkvaliteten inom planområdena påverkas av föreslagen bebyggelse och förändring av gatuutformningen.

Beräkningar har utförts för två scenarier:

1. Nuvarande trafikbelastning och bebyggelse.
2. År 2025/2030, med prognostiserad trafik 2025, ny bebyggelse och ombyggd gata 2030. Den nya bebyggelsen på båda sidorna av Djurgårdsgatan i Scenario 2 planeras att vara i olika våningshöjder längs med olika delar av gatan och antas i beräkningarna vara av medelhöjderna 16 meter på den västra sidan och 19 meter på den östra. Scenariot innebär med största sannolikhet en överskattning av halterna.

I scenario 1 för nuvarande trafikbelastning och bebyggelse underskrids såväl miljö kvalitetsnormer och utvärderingströsklar som miljömål för partiklar (PM₁₀) och kvävedioxid (NO₂).

Den betydligt mer instängda gatumiljön i scenario 2 medför grovt sett en fördubbling av de beräknade halterna för partiklar (PM₁₀) och kvävedioxid (NO₂). Värdena för 98-percentil av timmedelhalter för kvävedioxid överskrider miljö kvalitetsnormen, som stadgar 90 µg/m³ som gränsvärde.

Det finns dock flera faktorer som medverkar till att halterna för Scenario 2 mycket sannolikt är överskattade. En rimlig bedömning är att de beräknade halterna, med de givna planeringsförutsättningarna, inte hade överskridit miljö kvalitetsnormen om beräkningarna hade kunnat ta hänsyn till dessa faktorer. Scenario 2 får ses som ett "värsta-fallet"-scenario, som alltså med största sannolikhet innebär en överskattning av halterna.

Följande är de bidragande faktorerna till överskattning:

- Scenariots upplägg enligt ovan med prognostiserad trafik 2025, ny bebyggelse och ombyggd gata 2030. Prognosår 2025 beräknas av Linköpings kommun vara det år som trafikmängderna på Djurgårdsgatan uppnår ett max-värde och därefter beräknas trafikmängderna minska. Kommunen har som långsiktigt mål att till senast år 2030 ha minskat antalet bilresor i staden med en tredjedel. Linköpings kommun bedömer vidare att ombyggnaden av Djurgårdsgatan kommer att bidra till att begränsa trafikökningen på gatan. Den nya bebyggelsen och ombyggnaden av Djurgårdsgatan bedöms inte vara slutligt genomförda till år 2025, vilket innebär att trafiken i scenariot sannolikt är högre satt än vad som kommer att vara samtida med färdiguppförd ny bebyggelse. Upplägget att ändå utgå från prognostiserad trafik för 2025 är i linje med att man i luftföroreningssammanhang hellre överskattar än riskerar att underskatta halterna.
- SIMAIR-modellen förutsätter ett kvarter med en sammanhängande enhetlig husfasad. Angränsande öppnare ytor utan bebyggelse och ett "släpp" mellan byggnaderna på västra sidan samt ett torg mellan byggnaderna på östra sidan av gatan ger i verkligheten en lite bättre utventilation än i beräkningarna. Vidare planeras hushöjderna variera längs gatan och beräkningarna har utförts för den del av kvarteret där gaturummet är något trängre än i övrigt. Det finns därigenom andra delar av kvarteret som kan förväntas ha en något bättre utventilation än vad beräkningarna avser.

- Beräkningarna är av modellskäl utförda med samma haltbakgrund och emissionsfaktorer som Scenario 1. Det finns idag inte i SIMAIR något relevant och trovärdigt framtidsscenario. Genom att använda Basår 2019 även för Scenario 2 undgår man den uppenbara risken för underskattning, som det hade varit att använda det 2030-scenario som tidigare fanns i SIMAIR.
- Beräkningarna tar inte hänsyn till eldrift hos fordonen. Andelen fordon som inte bidrar till kvävedioxidhalten kommer i själva verket att öka under åren som kommer. En innebörd av detta är att det i första hand är kvävedioxidhalten som högst sannolikt är överskattad i beräkningarna för Scenario 2. När det gäller partiklar är bilden annorlunda; elfordon bidrar ju till stoftuppvirvling på samma sätt som bränsle drivna fordon.

SMHI bedömer alltså att de beräknade halterna i scenario 2 är överskattade, halterna skulle med största sannolikhet underskrida miljö kvalitetsnormen om modellberäkningarna hade kunnat ta hänsyn till de nämnda faktorerna till överskattning. SMHI bedömer därför att reglerna kring miljö kvalitetsnormer inte innebär ett tvingande hinder för ett genomförande av planerna. Det är inte heller nödvändigt att förändra hushöjder eller gaturumsbredd med hänsyn till normen. Samtidigt ser SMHI det som ett viktigt inslag i kommunens framtidsplanering att man avser åstadkomma en reducering av trafikmängderna. På det sättet kan marginalen till miljö kvalitetsnormens gränsvärde ökas, med ett lämpligt sikte mot det nationella miljö kvalitetsmålet.

Linköpings kommun har som långsiktigt mål att minska antalet bilresor i staden och mål om en förändrad och hållbar färdmedelsfördelning. Förtätning är ett sätt att på sikt minska trafiken. En hög befolkningstäthet samt en bra blandning mellan bostäder och verksamheter är de viktigaste förutsättningarna för skapandet av mer stadskvaliteter och ett ökat serviceutbud. En hög befolkningstäthet bidrar också till att göra staden mer långsiktigt hållbar då det innebär att den gemensamma infrastrukturen kan utnyttjas effektivare och att behovet av resor inom staden minskar.

Linköpings kommun har olika planerade åtgärder för att både minska mängden genomfartstrafik i innerstaden och minska andelen trafik in till innerstaden och därmed även på Djurgårdsgatan. Dessa åtgärder beskrivs i *Trafikplan för Linköpings innerstad (2022)* och i *Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad (2022)*. Innerstadens bilvägnät ska främst utformas för angöringstrafik till innerstaden i låga hastigheter vilket gör yttre ringled till ett attraktivare och snabbare val för genomfartstrafiken. Ett utökat antal gå- och cykelgator innebär lägre hastigheter i stadens centrala delar och att det därmed blir mindre attraktivt att åka bil till målpunkter där. Det ska erbjudas möjlighet att enkelt byta färdslag under resan liksom ett stort utbud av alternativa transportmedel. Genom att samla angöring och parkering för olika transportmedel vid gemensamma bytespunkter underlättas byten och fler resmöjligheter erbjuds. Det flexibla resandet bedöms öka andelen hållbara resor i innerstaden och minska andelen biltrafik.

Flera åtgärder bedöms minska de framtida trafikmängderna på Djurgårdsgatan där ombyggnation av Djurgårdsgatan och andra huvudgator i innerstaden till stadsgator med 1 + 1 körfält och en låg hastighetsbegränsning är en del. Även ökat hållbart resande och smart mobilitet är andra åtgärder som bedöms bidra till att minska de framtida trafikmängderna på Djurgårdsgatan och leda till mindre buller och utsläpp av luftföroreningar trots tätare bebyggelse.

I innerstaden sker en kontinuerlig övervakning och genomförande av åtgärder för att minska de skadliga konsekvenserna av både luftföroreningar och buller. Arbetet sker främst genom framtagande och uppföljning av de åtgärdsprogram och handlingsplaner för luftkvalitet och buller som regelbundet uppdateras. Framtida

åtgärder enligt Trafikplanen kommer följas upp på detta sätt. Trafiken på Djurgårdsgatan kommer även att följas upp genom trafikmätningar.

Med hänsyn till luftmiljön ska tilluftsdon till bebyggelsen inte placeras mot Djurgårdsgatan. Detta regleras med en **generell bestämmelse** "Friskluftsintag får inte placeras i fasad längs Djurgårdsgatan."

Räddningstjänst

Utrymning i händelse av brand planeras ske via brandsäkra trapphus (TR2-trapphus) för den nya bostadsbebyggelsen.

Utryckningsfordon når kvarteret via omgivande allmänna gator samt via kvartersgatan på bostadsgården. Åtkomst till byggnadernas trapphusuppgångar nås inom 50 meter från en plats där ett släckfordon kan stanna.

Klimatanpassning

En viktig övergripande miljö- och riskfaktor är de klimatförändringar världen står inför, till följd av ökade utsläpp av växthusgaser.

En ökad mängd hårdgjorda ytor inom planområdet kan leda till ökad risk för överupphettning och översvämningar.

För att fördröja och rena dagvatten på bostadsgårdarna föreslås exempelvis att det anläggs biofilteranläggning/växtbädd och/eller träd i regnbädd och skelettjord eller annat substrat som kan fördröja dagvatten på bostadsgården. Vidare föreslås att parkeringsplatser anläggs med gräsarmering med ett lager av makadam under för att fördröja dagvattnet. Parkeringsplatser för rörelsehindrade kan behöva undantas från detta för att klara kraven om tillgänglighet.

För att fördröja och rena dagvatten från den del av Djurgårdsgatan som ingår i detaljplan föreslås biofilteranläggningar/växtbäddar som kan anläggas samordnat med trädplanteringar längs gatan.

Nya träd ska planteras på bostadsgårdarna vilket regleras i exploateringsavtal mellan exploitören och kommunen. Vidare ska trädplantering ske längs med Djurgårdsgatan vilka kommer att fungera som klimatutjämnare när det gäller vind, vatten och temperatur. Träden och annan växtlighet inom planområdet kommer på sikt bidra till ekosystemtjänster såsom skuggning, upptag av dagvatten, bullerdämpare och luftföroreningsfilter.

Tak på komplementbyggnader kan med fördel beläggas med gräs/sedumtak som bidrar till minskad avrinning samt ökad rening av dagvattnet och som därmed kan minska dagvattenflödet vid kraftiga regn.

Allmän platsmark och garagedfart ska höjdsättas med syfte att säkerställa att vatten, vid t.ex. intensiv nederbörd, rinner undan och inte blir stående i anslutning till bebyggelsen och nedfarten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten Idrottsföreningen 1 ingår i verksamhetsområde för spillvatten, dricksvatten och dagvatten och är idag ansluten till det allmänna dricksvatten-, spillvatten- och dagvattennätet via upprättade förbindelsepunkter väster om planområdet intill Trumslagaregatan. Från upprättade förbindelsepunkter finns ett internt vatten- och spillvattenledningsnät utbyggt inom fastigheten som försörjer all byggnation inom fastigheten. Den nya bebyggelsen kommer att ingå i

fastigheten Idrottsföreningen 1. I samband med detaljprojekteringen kommer Stångåstaden att utreda om det finns kapacitet på det interna vatten- och spillvattennätet för den nya bebyggelsen. Om det inte finns kapacitet kommer den nya bebyggelsen att anslutas med nya ledningar i dialog med Tekniska verken i Linköping AB.

Direkt norr om fastigheten Idrottsföreningen 1 finns en huvudvattenledning. En sträcka på ca 55 meter av denna huvudvattenledning kommer att behöva läggas om med anledning av exploateringen inom detaljplanen.

Dagvatten

Inom planområdet finns en befintlig allmän dagvattenledning med dimension 1000 mm. Ledningen ska vara kvar i befintligt läge i den västra delen av planområdet. I detaljplanen finns ett markreservat för ledningen vilket regleras med **bestämmelsen u** (*Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar*).

Kommunfullmäktige antog 2017 en dagvattenpolicy för Linköpings kommun. Dagvattenpolicyn anger att dagvatten ska hanteras så lokalt och nära källan som möjligt, i första hand på den egna fastigheten, genom lokalt omhändertagande. 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.

Dagvatten från planområdet avrinner till Tinnerbäcken (SE 647116-148929) och sedan direkt till Stångån. Vattenförekomsten Stångån (SE 647682-148987) bedöms vara en mer relevant recipient för detaljplanen då dagvatten från planområdet i princip inte kommer ha någon påverkan alls på vattenkvaliteten i Tinnerbäcken. 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.

Ramboll Sverige AB har på uppdrag av Linköpings kommun tagit fram en dagvattenutredning och skyfallskartering för aktuell detaljplan. Utredningen tar även ett helhetsgrepp om kommande exploatering längs Djurgårdsgatan och omfattar flera närliggande detaljplaner.

Den generella lösningen för dagvattenhantering inom och i anslutning till aktuella detaljplaner ska leda till att flödet ut från respektive planområde inte ska öka efter exploatering vid ett regn med en återkomsttid på upp till 20 år.

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 genomförs bedöms recipienten, Stångån, inte påverkas negativt av planens genomförande och därmed inte försämrade möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna (MKN) för Stångån. Med föreslagna lösningar bedöms inte dagvattenflödet till befintligt ledningssystem öka efter exploatering.

Kvartersmark

Inom detaljplanen för Idrottsföreningen 1 m.fl. föreslår dagvattenutredningen att ett underjordiskt makadammagasin anläggs i den nordvästra delen av planområdet. I magasinet kan dagvattnet fördröjas och renas innan vidare avledning till befintlig dagvattenledning norr om planområdet. Till magasinet kan takvatten från planerad bebyggelse samt från övriga delar av planområdet avledas.

Dagvattenutredningen föreslår vidare att det anläggs biofilteranläggningar/växtbäddar på bostadsgården. Dit avleds lämpligen dagvatten från parkeringar och trafikytor på bostadsgården och om möjligt viss del av takvattnet. De föreslagna biofilteranläggningarna/växtbäddarna kan avleda dagvattnet vidare till makadammagasinet via en ny dagvattenledning. Vidare föreslås att dagvatten från parkering samt trafikytor kan avledas till växtbäddar/biofilteranläggningar.

Parkeringsplatser kan även anläggas med gräsarmering med ett lager av makadam under för att fördröja dagvattnet. Parkeringsplatser för rörelsehindrade kan behöva undantas från detta för att klara kraven om tillgänglighet.

Kartan nedan visar omfattningen av de dagvattenanläggningar som, enligt dagvattenutredningen, erfordras inom olika delar av planområdet för att klara av rening och fördröjning av dagvattnet.



Karta från dagvattenutredningen som visar förslag på placering av nya ledningar (gröna streckade linjer) och dagvattenanläggningar (blå ytor).

Allmän plats och kommunala gator

Dagvatten från den del av Djurgårdsgatan som ingår i detaljplanen behöver framförallt renas innan vidare avledning till det allmänna ledningsnätet. För att möjliggöra detta kan biofilteranläggningar/växtbäddar anläggas där dagvattnet kan renas och fördröjas innan vidare avledning. Biofilteranläggningarna/växtbäddarna kan anläggas samordnat med trädplanteringar längs gatan.

Omfattningen och funktionen hos befintliga dagvattenledningar i korsningen Djurgårdsgatan/Garnisonsvägen är i nuläget okänd. I den mån det är möjligt föreslås att dagvatten från Djurgårdsgatan efter fördröjning och rening ansluts till befintliga dagvattenledningar i gatan för vidare avledning.

Dagvattenåtgärder skyfall

En gemensam skyfallskartering har gjorts som även omfattade två närliggande detaljplaner och en karta från skyfallskarteringen kan ses nedan. Risk för översvämningar som skadar planerad eller befintlig bebyggelse i samband med skyfall bedöms som liten. Större skyfall (100-årsregn) som dagvattenledningar och andra underjordiska anläggningar inte har kapacitet att avleda måste hanteras ytligt. Kartan från skyfallskarteringen visar var dagvatten riskerar att bli stående på marken vid händelse av ett 100-årsregn. Det 100-årsregn som använts i den här utredningen har en varaktighet på 6 timmar. Till regnets intensitet har en klimatkfaktor på 1,2 använts.

Höjdsättning av allmän platsmark på Djurgårdsgatan i anslutning till planområdet har gjorts i samband med förprojektering (Tyréns) och strategiska plushöjder har införts på plankartan. Detta regleras med **bestämmelsen +00,0** (*Föreskriven höjd i meter över nollplanet.*). Vid utförd skyfallskartering har befintliga markhöjder använts i kombination med förprojekterade höjder längs Djurgårdsgatan och Garnisonsvägen.

Kartan från skyfallskarteringen visar att ett antal områden med instängt dagvatten uppstår i anslutning till planområdet, dessa är inringade med blått.

För att planerade byggnader, inom och i anslutning till planområdet, inte ska riskera att skadas vid skyfall måste ny höjdsättning av intilliggande mark planeras noga för att säkerställa marklutningar bort från byggnader utan att lågpunkter skapas. Med väl planerad höjdsättning bedöms lågpunkter med instängt dagvatten kunna byggas bort utan att det leder till ökad risk för översvämningar för befintliga byggnader nedströms. Föreslagen bebyggelse och förprojekterade gator bedöms inte öka risken för översvämningar i närliggande områden.

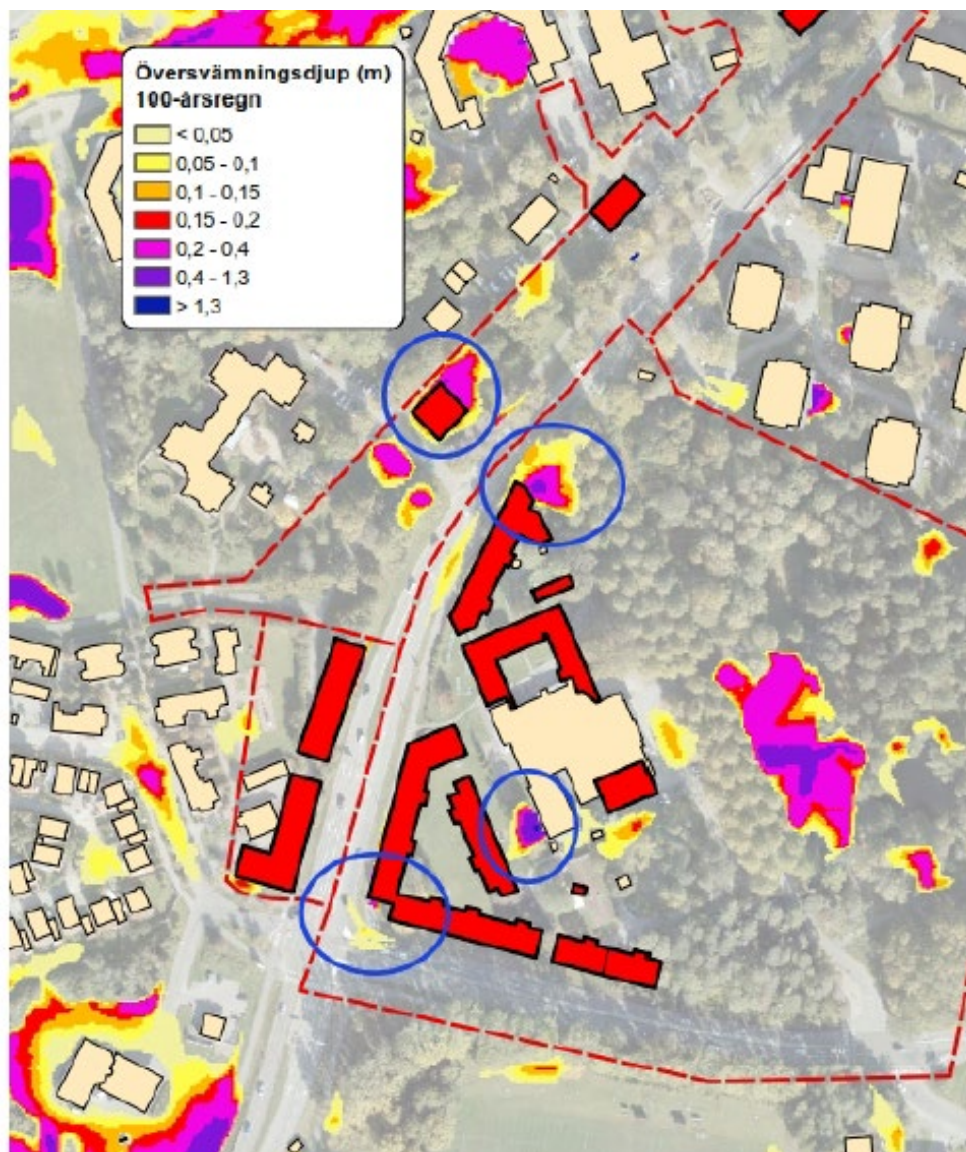
Höjdsättning inom de instängda områdena bör sträva efter att leda ut skyfallsregnen mot Djurgårdsgatan för fortsatt avledning vidare mot Garnisonsrondellen. Där är dagvattnet redan idag instängt men det finns inga byggnader som riskerar att ta skada av översvämningarna som uppstår där. Då marken inom utredningsområdet inte möjliggör avrinning till något naturligt vattendrag eller i någon annan riktning bedöms detta vara det bästa alternativet vid en skyfallssituation.

I lågpunkten i den nordöstra delen av korsningen Djurgårdsgatan-Garnisonsvägen kan det vid ett skyfall (100-årsregn) samlas upp till 15 cm vattendjup på en mycket liten yta och resterande yta upp till 10 cm vattendjup. Räddningstjänsten har konsulterats angående detta och ser inte detta som ett hinder för dem att ta sig fram. Utryckningsfordon kan ta sig fram genom 18 cm vattendjup. Utryckningsfordon kommer att antingen kunna köra runt vattensamlingen vid korsningen eller igenom den i händelse av ett skyfall.

Funktion och utformning av befintliga ledningar samt dimension och placering av nya ledningar och brunnar i gatan kommer att utredas i samband med fortsatt

projektering av Djurgårdsgatan för att säkerställa den framtida avledningen av vägvattnet.

Nedfarten till det inom planområdet planerade garaget i källaren behöver skyddas i händelse av skyfall genom att nedfarten ges en nivå över nollplanet så att vatten inte kan tränga in.



Karta från skyfallskarteringen som visar var dagvatten riskerar att bli stående på marken vid händelse av ett 100-årsregn.

Fjärrvärme

Tekniska verken Linköping AB har en fjärrvärmeledning norr om planområdet i väst-östlig riktning. Det finns god fjärrvärmekapacitet i området och den nya bebyggelsen kan anslutas till ledningarna norr om Idrottsföreningen 1.

El

Befintliga byggnader inom fastigheten Idrottsföreningen 1 är sedan tidigare anslutna till Tekniska verken i Linköping AB:s elnät. En allmän högspänningskabel/starkströmsledning samt belysningskabel och belysningsstolpar går längs med befintlig gång- och cykelväg genom planområdet. Även längs med Djurgårdsgatan finns belysningskabel och belysningsstolpar.

I samband med genomförande kommer starkströmsledningen behöva flyttas till den nya gång- och cykelvägen längs med Djurgårdsgatan och befintlig belysningskabel och belysningsstolpar kommer tas bort. Även längs med Djurgårdsgatan finns belysningskabel och belysningsstolpar som kommer att flyttas när Djurgårdsgatan byggs om.

I den norra delen av planområdet planeras för en ny transformatorstation vilket planläggs med markanvändning E₁ (*Teknisk anläggning, eltransformatorstation*).

Tele och opto

Utsikt bredband, Tekniska verken Linköping AB har en optoledning nordväst om planområdet och den nya bebyggelsen kan försörjas med fiber från kanalisationen därifrån.

Avfall

Inom planområdet finns idag ett miljörum för avfallshantering tillhörande de befintliga bostäderna inom Idrottsföreningen 1. Miljörummet kommer att ersättas och ett nytt miljörum för avfallshantering och källsortering/återvinning kommer att anläggas i den södra byggnaden för både befintliga bostäder och nya bostäder. Miljörummet nås i släppet mellan byggnadskropparna. Avfallshantering för hushållsavfall kommer ske från bostadsgården där det kommer att anordnas underjordsbehållare samt en avfallslokal. Kommunens riktlinjer angående avfallshantering ska följas.

De närmaste återvinningsstationerna finns på Bergdalsgatan samt på Malmslättsvägen vid Folkets Park Kupolen.

Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

Enligt 2 kap. PBL ska mark- och vattenområden användas till det ändamål de är mest lämpade för. Företråde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Lagen ställer krav på att olika intressen ska beaktas och att kommunen gör en avvägning mellan olika enskilda och allmänna intressen.

Kommunen har, i översiktsplan och ett godkänt planprogram, tydliggjort en prioritering av det allmänna intresset att, med en tätare bebyggelse och förändrad trafikmiljö, låta Djurgårdsgatan bli en mer naturlig del av innerstadsmiljön.

Detaljplanen möjliggör en effektivare hushållning med marken med tätare bostadsbebyggelse, som bidrar till en utvidgning av innerstaden i enlighet med gällande översiktsplan.

Detaljplanens genomförande innebär också en ombyggnad av Djurgårdsgatan för att skapa en mer attraktiv gatumiljö. Framkomlighet, trygghet och trivsel för gående och cyklister prioriteras.

Planens utformning är ett resultat av flera avvägningar. En högre och tätare bebyggelse är dels ett enskilt intresse från markägaren, men också något som kommunen identifierat som en god hushållning med marken och en ur allmän synpunkt önskvärd tätortsutveckling. Det finns samtidigt ett allmänt intresse att skydda de naturvärden som är knutna till vegetationen på bullervallen utmed gatan. I avvägningen har också nya föreslagna bebyggelsevolymers påverkan på befintlig bebyggelse beaktats. Tillkommande bebyggelse kan påverka omgivningen genom viss skuggning, insyn och förändrade omgivningsvyer.

Kommunen har gjort bedömningen att intresset att tillskapa mer och tätare bebyggelse är ett totalt sett starkare intresse än att bevara naturvärdena knutna till

bullervallen. Bebyggelseutvecklingen och omdaning av gatumiljön har också bedömts väga tyngre än de enskilda intressen från närboende om att inte få ny bebyggelse som kan ge ökad insyn och skuggning. Denna bedömning kan motiveras med att Djurgårdsgatan är en central och strategiskt viktig gata där kommunen tidigare tydliggjort att en stadsutveckling är önskvärd. I ett så centralt läge där efterfrågan på bostäder, service och annat utbud är stort anser kommunen att viss ökad insyn är en rimlig konsekvens av stadens kontinuerliga utveckling. I bedömningen har kommunen också vägt in att den tillkommande bebyggelsen lokaliseras öster om de befintliga bostäderna och därmed har relativt liten skuggningspåverkan, i synnerhet under dag, eftermiddag och kvällstid. Den nya föreslagna bebyggelsen ger dessutom en förbättrad ljudmiljö i och med att den bildar en isolerande skärm mellan befintlig intilliggande bebyggelse och trafikmiljön på Djurgårdsgatan. Läs vidare kring den nya föreslagna bebyggelsens konsekvenser och avvägningar under rubriken *Konsekvenser av förslaget*, under kapitlet *Utformning och gestaltning*.

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 standardförfarande. 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	Sommaren 2021
Granskning	Våren 2022
Antagande	Vinter 2023
Laga kraft, tidigast	Våren 2023

Tidplan för detaljplanens genomförande

När detaljplanen har fått laga kraft kommer kommunen att påbörja arbete med att bygga om Djurgårdsgatan. Ombyggnationen kommer att ske på en sträcka från ett läge söder om korsningen Djurgårdsgatan/Garnisonsvägen till ett läge norr om korsningen Djurgårdsgatan/Korpralsgatan. Ombyggnationen syftar till att möjliggöra husbyggnation på båda sidor om gatan samt att ge Djurgårdsgatan karaktären av en stadsgata med plats för oskyddade trafikanter, trädplantering och parkering. I samband med ombyggnationen av Djurgårdsgatan kommer Tekniska verken att lägga om de ledningar som behöver flyttas med anledning av denna och intilliggande exploateringar. Kommunen kommer också att genomföra ombyggnation av Trumslagaregatan för att anpassa gatan med en ny infart till den föreslagna bebyggelsen. I samband med genomförande av denna detaljplan och Detaljplan i Ekkällan för Smedstad 1:18 m.fl. (Ryttargårds kyrkan) kommer kommunen också att genomföra ombyggnation av del av Garnisonsvägen.

När ombyggnationen av Djurgårdsgatan/Garnisonsvägen och Trumslagaregatan är färdig kan byggnation av bostäder inom planområdet påbörjas.

När bostäderna är färdigbyggda kommer kommunen att genomföra slutliga åtgärder för att färdigställa allmän plats såsom trädplantering m.m.

Genomförandet av detaljplanen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan. Tidplanen är preliminär och kan komma att förändras.

Tidplan för genomförande av detaljplanen

Utbyggnad allmän plats- (inklusive projektering) Våren 2023 – sommaren 2025

Utbyggnad kvartersmark Sommaren 2025 – sommaren 2028

Slutförande allmän plats Hösten 2028 – våren 2029

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för t.ex. förlorad byggrätt.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

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

Kvartersmark

AB Stångåstaden ansvarar på motsvarande sätt för utbyggnad och skötsel av kvartersmark inom planområdet (med undantag av kvartersmark för teknisk anläggning för transformatorstation, som Tekniska verken i Linköping AB ansvarar för).

Teknisk försörjning

Tekniska verken i Linköping AB är huvudman för allmänna VA-ledningar, dagvattennät, fjärrvärmeledningar och elledningar både inom detaljplanens område och omgivande områden. Tekniska verken i Linköping AB ansvarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

Avtal

Ramavtal

Med anledning av detaljplanearbetet har ett ramavtal tecknats mellan AB Stångåstaden och Linköpings kommun. Ramavtalets syfte är att lägga fast förutsättningar för planläggning och exploatering samt att reglera parternas åtagande och ansvar i detaljplaneprocessen.

Exploateringsavtal

Inför antagande av detaljplanen ska ett exploateringsavtal tecknas mellan Linköpings kommun och AB Stångåstaden. Exploateringsavtalet reglerar villkor och ansvar för detaljplanens genomförande samt parternas slutliga ekonomiska åtaganden.

AB Stångåstaden ska utföra och bekosta erforderliga anläggningar inom kvartersmark. Kommunen kommer att utföra alla erforderliga anläggningar inom allmän plats inom detaljplaneområdet.

AB Stångåstaden kommer, via exploateringsbidrag, att betala del av kommunens anläggnings- och administrationskostnader för iordningställande av allmän plats.

Överenskommelse om fastighetsreglering

Detaljplanens genomförande förutsätter att AB Stångåstaden förvärvar ett markområde av fastigheten Valla 1:6, som ägs av Linköpings kommun, samt att Linköpings kommun förvärvar ett markområde av fastigheten Idrottsföreningen 1 som ägs av AB Stångåstaden. En överenskommelse om fastighetsreglering, som ska ligga till grund för en lantmäteriförrättning, ska tecknas mellan parterna inför detaljplanens antagande. Se rubriken Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser för en mer utförlig beskrivning av markområden som ska överföras.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsägare

Fastigheten Idrottsföreningen 1 ägs av AB Stångåstaden och fastigheten Valla 1:6 ägs av Linköpings kommun.

Fastighetsrättsliga konsekvenser och fastighetsbildning

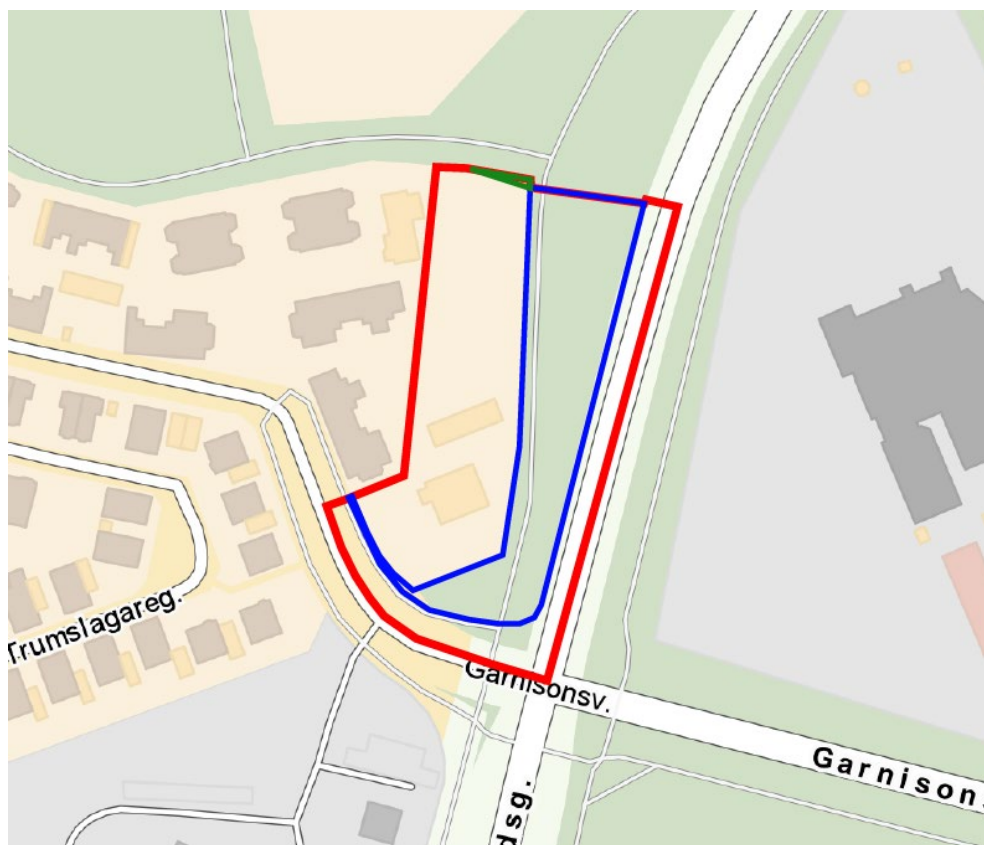
Idrottsföreningen 1

Detaljplanens genomförande innebär att fastigheten Idrottsföreningen 1 utökas med ett område på ca 1700 m², som genom fastighetsreglering överförs från den kommunägda fastigheten Valla 1:6. De byggrätter som tillskapas inom detaljplanen kommer att hamna inom den utökade fastigheten Idrottsföreningen 1, vilket bedöms medföra en värdeökning för fastigheten. Ett område om ca 20 m² inom fastigheten Idrottsföreningen 1 planläggs som allmän plats med beteckningen PARK. Detta område kommer genom fastighetsreglering att föras över till den kommunägda fastigheten Valla 1:6.

Valla 1:6

Ett markområde på ca 1700 m² av fastigheten Valla 1:6 kommer genom fastighetsreglering att föras över till fastigheten Idrottsföreningen 1. Detta markområde planläggs som kvartersmark med beteckningarna BC₁ och BP₁. Fastigheten Valla 1:6 kommer genom fastighetsreglering att tillföras ett markområde på ca 20 m² från fastigheten Idrottsföreningen 1. Detta område, som ingår i ett reservat för en framtida gatusträckning för kollektivtrafik, gående och cyklister, planläggs som allmän platsmark med beteckningen PARK. Resterande del av fastigheten Valla 1:6 som ingår i detaljplanen kommer att planläggas som allmän plats med beteckningen GATA.

Kartan nedan visar de markområden som ska föras över mellan fastigheterna Valla 1:6 och Idrottsföreningen 1.



Karta som visar planområdet med röd kantlinje. Det markområde som ska föras över från fastigheten Valla 1:6 till fastigheten Idrottsföreningen 1 är markerat med blå kantlinje. Det markområde som ska föras över från fastigheten Idrottsföreningen 1 till fastigheten Valla 1:6 är markerat med grön kantlinje.

Gemensamhetsanläggningar, fastighetssamverkan

Inga befintliga gemensamhetsanläggningar berörs av planläggningen. Planläggningen bedöms inte medföra något behov av att bilda nya gemensamhetsanläggningar.

Servitut

Inga befintliga servitut påverkas av planläggningen.

Ledningsrätter samt övriga rättigheter

I planområdets västra del finns en ledningsrätt (0580K-87/91.2), till förmån för Tekniska verken i Linköping AB, som belastar fastigheten Idrottsföreningen 1. Ledningsrätten ger Tekniska verken i Linköping AB tillträde till området för utförande, tillsyn, reparation och ombyggnad av underjordiska dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anordningar. I nuläget finns en allmän dagvattenledning med dimension 1000 mm inom ledningsrättsområdet. Dagvattenledningen ska ligga kvar i befintligt läge även efter planläggning. Området som berörs av ledningsrätten planläggs som ett markreservat (u-område).

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Eftersom planläggningen berör både fastigheten Idrottsföreningen 1 (som ägs av AB Stångåstaden) och fastigheten Valla 1:6 (som ägs av Linköpings kommun) ska kostnaderna för framtagande av detaljplanen fördelas mellan AB Stångåstaden och kommunen. Kostnaderna för framtagande av detaljplanen regleras i det ramavtal som har tecknats mellan parterna samt i det exploateringsavtal som ska tecknas mellan parterna inför detaljplanens antagande.

Kommunala investeringar och kostnader

I samband med detaljplanens genomförande ska kommunen bland annat genomföra följande åtgärder inom allmän plats:

- Ombyggnation av Djurgårdsgatan på en sträcka från ett läge söder om korsningen Djurgårdsgatan/Garnisonsvägen till ett läge norr om korsningen Djurgårdsgatan/Korpralsgatan. Ombyggnationen är en förutsättning för att exploatering inom detaljplanen ska kunna genomföras och innebär att Djurgårdsgatan får karaktären av en stadsgata med plats för oskyddade trafikanter, trädplantering och angöringsparkering.
- Ombyggnation av Trumslagaregatan. Ombyggnationen är en förutsättning för att exploatering inom detaljplanen ska kunna genomföras och innebär bland annat att två befintliga infarter till fastigheten Idrottsföreningen 1 ersätts med en infart.

AB Stångåstaden ska betala ett exploateringsbidrag till kommunen för de åtgärder som ska genomföras inom allmän plats. Exploateringsbidragets storlek regleras i det exploateringsavtal som ska tecknas mellan parterna inför detaljplanens antagande.

De åtgärder som genomförs inom allmän plats bedöms inte medföra några förändrade kostnader för kommunen vad gäller drift/skötsel och underhåll.

Exploatörens investeringar

Exploatören bekostar de åtgärder, inom kvartersmark för bostäder, centrumändamål och parkering som är förknippade med genomförandet av detaljplanen.

Ekologiska kompensationsåtgärder

Genomförande av detaljplanen innebär att mark med grönytor i form av buskage, mindre träd, gräsytor och en bullervall med brynvegetation till stor del kommer att exploateras. Det medför att den gröna infrastrukturen kommer att påverkas genom att det blir ett avbrott i de gröna länkarna/kopplingarna (se även avsnittet Natur- och parkmiljö). För att minska påverkan och för att återskapa gröna länkar/kopplingar ska kompensationsåtgärder genomföras både inom och utanför planområdet.

Vid anläggande av bostadsgårdar kommer AB Stångåstaden att plantera blommande träd (minst 10 stycken) och buskar av olika arter för att kompensera för den grönstruktur som försvinner i och med exploateringen. Längs med Djurgårdsgatan kommer kommunen att plantera trädrader inom sidoområdena på båda sidor av gatan intill gång- och cykelvägarna. De kompensationsåtgärder som genomförs inom planområdet bedöms dock inte vara tillräckliga för att kompensera för den grönstruktur som försvinner i samband med exploateringen.

Kommunen ska därför anlägga en brynmiljö utanför planområdet (inom kommunal mark söder om planområdet) som består av träd- och buskarter motsvarande dem som finns i befintlig brynvegetation. Även sandbäddar ska anläggas för att skapa platser för pollinerande insekter.

Kostnaderna för de ekologiska kompensationsåtgärder som ska genomföras utanför planområdet ska fördelas mellan kommunen och AB Stångåstaden, och regleras i det exploateringsavtal som ska tecknas mellan parterna inför antagande av detaljplanen.

Fastighetsbildning mm

AB Stångåstaden ska förvärva den mark inom fastigheten Valla 1:6 som planläggs som kvartersmark med benämningen BC₁ och BP₁. Kommunen ska förvärva det markområde inom fastigheten Idrottsföreningen 1 som planläggs som allmän plats med benämningen PARK. Ersättning för marköverföringarna, samt kostnader för den lantmåteriförrättning som krävs för marköverföringarna, regleras i det exploateringsavtal som ska tecknas mellan parterna inför detaljplanens antagande.

Ledningsåtgärder

Direkt norr om fastigheten Idrottsföreningen 1 finns en huvudvattenledning. En sträcka på ca 55 meter av denna huvudvattenledning kommer att behöva läggas om med anledning av exploatering inom detaljplan i Östra Valla för Idrottsföreningen 1 och del av Valla 1:6. Ytterligare en sträcka av huvudvattenledningen kommer att behöva läggas om med anledning av exploatering inom detaljplan i Ekkällan för Smedstad 1:18 m.fl. (Ryttargårdskyrkan). Omläggning av ledningen planeras att genomföras i samband med ombyggnation av Djurgårdsgatan, och en samordning mellan exploateringsprojekten kommer att behöva ske. Kostnaden för omläggningarna hanteras inom respektive exploateringsprojekt och regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och respektive exploatör.

Längs med befintlig gång- och cykelväg öster om den nuvarande fastigheten Idrottsföreningen 1 finns en starkströmsledning som kommer att behöva flyttas till den nya gång- och cykelväg som planeras längs med Djurgårdsgatan. I anslutning till starkströmsledningen finns också en belysningskabel och belysningsstolpar som behöver tas bort i samband med exploateringen. Befintlig belysning, med tillhörande kabel, längs med Djurgårdsgatan kommer att behöva flyttas i samband med ombyggnation av Djurgårdsgatan. Tekniska verken i Linköping AB kommer att ombesörja flytt av ledningar och belysningsstolpar. Kostnaden för flytten bekostas av exploateringsprojektet och regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och AB Stångåstaden.

Anslutningsavgifter

Tekniska verken i Linköping AB kommer att ta ut anslutningsavgifter för el, fjärrvärme och VA enligt gällande taxa/prislista.

Bygglov, anmälan och planavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan enligt gällande taxa. Ingen planavgift tas ut då plankostnaden regleras via avtal (ramavtal).

Tekniska frågor

Allmän plats

När detaljplanen har fått laga kraft kommer kommunen att påbörja arbete med att bygga om Djurgårdsgatan. Ombyggnationen kommer att ske på en sträcka från ett läge söder om korsningen Djurgårdsgatan/Garnisonsvägen till ett läge norr om korsningen Djurgårdsgatan/Korpralsgatan. Ombyggnationen syftar till att möjliggöra husbyggnation på båda sidor om gatan samt att ge Djurgårdsgatan karaktären av en stadsgata med plats för oskyddade trafikanter, trädplantering och parkering. I samband med ombyggnationen av Djurgårdsgatan kommer Tekniska verken att lägga om de ledningar som behöver flyttas med anledning av exploateringen. Kommunen kommer också att genomföra en ombyggnation av Trumslagaregatan för att anpassa gatan med en ny infart till den föreslagna bebyggelsen. I samband med genomförande av denna detaljplan och Detaljplan i Ekkällan för Smedstad 1:18 m.fl. (Ryttargårdskyrkan) kommer kommunen också att genomföra ombyggnation av del av Garnisonsvägen.

Parkering

Parkeringsgarage

Detaljplanen möjliggör ett parkeringsgarage i den norra byggnadens bottenvåning och i källarplan. Parkeringsgaraget tillgodoser behovet av parkeringsplatser för tillkommande bebyggelse och ersätter de befintliga parkeringsplatserna inom planområdet. Besöksparkering till lokaler för centrumändamål löses genom markparkeringar intill lokalgatan inom kvarteret. Parkering för rörelsehindrade anordnas i den norra delen av planområdet i parkeringsgaraget och i den södra delen av planområdet genom markparkering.

Parkeringsnorm

En särskild parkeringsutredning har tagits fram under planarbetet som har lett till projektspecifika parkeringstal med utgångspunkt i planområdets förutsättningar. För bostäderna är parkeringstalet 7 platser per 1000 m² BTA, med undantag för smålägenheter där parkeringstalet är 3 parkeringsplatser per 1000 m² BTA.

För att klara parkeringsbehovet utifrån de projektspecifika parkeringstalen och det antal lägenheter som bebyggelsen beräknas omfatta krävs, förutom de parkeringsplatser som ordnas i garaget och markparkeringarna, även att en så kallad mobilitetstjänst i form av en bilpool inrättas. AB Stångåstaden ansvarar för att en bilpool med minst två bilar, som ska vara tillgänglig för de boende inom kvarteret, inrättas inom fastigheten Idrottsföreningen 1.

Parkering under byggtiden

Det finns behov av att ordna provisoriska bilparkeringsplatser under byggtiden. Möjlighet finns att tillfälligt ersätta befintliga bilparkeringsplatser inom planområdet genom att AB Stångåstaden tecknar abonnemang i parkeringshuset Väveriet i Ebbepark som är beläget cirka 300 meter från planområdet. Besökare kan under byggtiden hänvisas till de befintliga besöksparkeringarna inom fastigheten Idrottsföreningen 1 alternativt kan även besökare hänvisas till parkeringshuset Väveriet i Ebbepark under byggtiden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten Idrottsföreningen 1 är idag ansluten till det allmänna dricksvatten-, spillvatten- och dagvattennätet via upprättade förbindelsepunkter väster om planområdet intill Trumslagaregatan. Från upprättade förbindelsepunkter finns ett internt vatten- och spillvattenledningsnät utbyggt inom fastigheten som försörjer all byggnation inom fastigheten. Den nya bebyggelsen kommer att ingå i fastigheten Idrottsföreningen 1. I samband med detaljprojekteringen av projektet kommer AB Stångåstaden att utreda om det finns kapacitet på det interna vatten- och spillvattennätet för den nya bebyggelsen och om det inte finns kapacitet kommer den nya bebyggelsen att anslutas med nya ledningar i dialog med Tekniska verken i Linköping AB.

Direkt norr om fastigheten Idrottsföreningen 1 finns en huvudvattenledning. En sträcka på ca 55 meter av huvudvattenledningen kommer att behöva läggas om med anledning av exploatering inom detaljplanen. Flytt av ledningen planeras att genomföras av Tekniska verken i Linköping AB i samband med ombyggnation av Djurgårdsgatan.

Dagvatten

Linköpings kommun är huvudman för allmän plats och ansvarar för omhändertagande av dagvatten från dessa ytor.

Tekniska verken i Linköping AB är huvudman för det allmänna dagvattenledningsnätet och ansvarar för drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

För att hantera dagvatten från kvartersmark inom planområdet ska exploitören, i enlighet med framtagen dagvattenutredning, anlägga biofilteranläggningar/växtbäddar på bostadsgården samt ett underjordiskt makadammagasin i den nordvästra delen av planområdet. I magasinet ska dagvattnet fördröjas och renas innan vidare avledning till befintlig dagvattenledning (dim 1000 mm). Till magasinet ska takvatten från planerad bebyggelse avledas samt dagvatten från övriga delar av kvartersmarken inom planområdet. Till biofilteranläggningarna/växtbäddarna ska dagvatten från parkeringar och trafikytor på bostadsgården och om möjligt viss del takvatten avledas. Från biofilteranläggningarna/växtbäddarna avleds dagvattnet vidare till makadammagasinet via en ny dagvattenledning.

Dagvatten från den del av Djurgårdsgatan som ingår i detaljplan för Idrottsföreningen 1 m.fl. behöver framförallt renas innan vidare avledning till det allmänna ledningsnätet. För att möjliggöra detta kan biofilteranläggningar/växtbäddar anläggas av kommunen där dagvattnet kan renas och fördröjas innan vidare avledning. Biofilteranläggningarna/växtbäddarna kan anläggas i samordning med trädplanteringar längs gatan.

Fjärrvärme

Tekniska verken i Linköping AB har en fjärrvärmeledning norr om planområdet i väst-östlig riktning. Det finns god fjärrvärmekapacitet i området och den nya bebyggelsen kan anslutas till ledningarna norr om Idrottsföreningen 1.

El

Befintliga byggnader inom fastigheten Idrottsföreningen 1 är sedan tidigare anslutna till Tekniska verken i Linköping AB:s elnät. En allmän högspänningskabel/starkströmsledning samt belysningskabel och belysningsstolpar går längs med befintlig gång- och cykelväg genom planområdet öster om den nuvarande fastigheten Idrottsföreningen 1. I samband med

exploatering inom området kommer starkströmsledningen behöva flyttas till den nya gång- och cykelvägen längs med Djurgårdsgatan och befintlig belysningskabel och belysningsstolpar kommer tas bort. Även längs med Djurgårdsgatan finns belysningskabel och belysningsstolpar som kommer att flyttas när Djurgårdsgatan byggs om. Tekniska verken i Linköping AB ombesörjer flytt av dessa ledningar.

En ny transformatorstation är planerad inom detaljplanen i Ekkällan för Smedstad 1:18 m.fl (Ryttargårdskyrkan). Denna transformatorstation bedöms kunna försörja den södra delen av den nya byggnationen inom Idrottsföreningen 1. För att försörja resterande delar av byggnationen inom denna detaljplan och för att klara framtida lastökningar i form av elbilsladdare med mera finns behov av att anlägga en transformatorstation i den norra delen av planområdet. I detaljplanen har ett markområde med bestämmelse E1 avsatts för en transformatorstation. Intentionen är att AB Stångåstaden ska upplåta detta markområde med ledningsrätt till Tekniska verken i Linköping AB.

Tele/Opto

Utsikt bredband har en optoledning nordväst om planområdet och den nya bebyggelsen kan försörjas med fiber från kanalisationen därifrån.

Avfall

Inom planområdet finns idag ett miljörum för avfallshantering som tillhör de befintliga bostäderna. Miljörummet kommer att ersättas och ett nytt miljörum för avfallshantering och källsortering/återvinning kommer att anläggas i den södra byggnaden för både befintliga bostäder och nya bostäder. Miljörummet nås i släppet mellan byggnadskropparna. Avfallshantering för hushållsavfall kommer ske från bostadsgården där det kommer att anordnas underjordsbehållare samt en avfallslokal. Kommunens riktlinjer angående avfallshantering ska följas.

Geoteknik

Tekniska verken i Linköping AB har på uppdrag av Linköpings kommun gjort en geoteknisk undersökning och radonmätning av det aktuella planområdet. Undersökningen är en vägledning för att indikera områdets byggbarhet. Innan byggskedet kommer det att krävas detaljerad geoteknisk undersökning för att avgöra lämpligt grundläggningssätt, vilket exploitören ansvarar för.

Tekniska utredningar

De tekniska utredningar som har utförts under detaljplanarbetet redovisas under rubriken ”Referenser” nedan.

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 tog av planchef i samband med beslut om detaljplanens samråd. Beslut om betydande miljöpåverkan tas i samhällsbyggnadsnämnden samtidigt som beslut om detaljplanens granskning.

Platsen och planen

Planområdet är ca 0,75 ha stort och omfattar del av fastigheten Idrottsföreningen 1 och del av fastigheten Valla 1:6. Inom planområdet finns idag två garagelängor, en bostadsgård med en lekplats, mindre träd, växtlighet och gräsytor samt en bullervall med mindre träd och buskage.

Detaljplanen ger förutsättningar för ny stadsbebyggelse utmed Djurgårdsgatan. Utmed gatan möjliggörs bostäder och centrumverksamhet. Planen medger bebyggelse i fyra till sju våningar placerade utmed Djurgårdsgatan. Bilgarage möjliggörs i bottenvåningen och i källarplan. Djurgårdsgatan byggs om för att ge mer plats till oskyddade trafikanter och för att ges karaktären av en stadsgata.

Slutsats och ställningstagande

Detaljplanens genomförande innebär att stadens karaktär och upplevelsen av staden kommer att förändras inom och i anslutning till planområdet och utmed Djurgårdsgatan. Bebyggelsen ger en tätare gatumiljö med fler bostäder och människor med fler sociala kontaktytor. Detta kan ge en upplevelse av Djurgårdsgatan som en tryggare och mer attraktiv gatumiljö.

Den nya bebyggelsen ska utformas så att gällande riktlinjer för buller inte överskrids och dess placering kommer att skilja befintliga flerbostadshus från gatumiljön. Det innebär att de befintliga bostäderna väster om planområdet får ett mer skyddat läge i förhållande till de störningar som trafiken på Djurgårdsgatan kan medföra.

Exploatering på grönytor inom såväl kvartersmark som allmän platsmark innebär negativ påverkan på biologiska värden och i viss mån på rekreationsvärden. Exploatering på obebyggd grönyta innebär också minskning av naturlig infiltration av regnvatten. Detta kräver att dagvattenåtgärder med rening av dagvattnet och fördröjning av flödet genomförs.

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

En miljökonsekvensbeskrivning, enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34§ behöver därför inte upprättas för "Detaljplan i Östra Valla för del av Idrottsföreningen 1 och del av Valla 1:6".

Under avsnittet *Detaljplanens innebörd* och rubrikerna *Miljö- och riskfaktorer* och *Teknisk försörjning* har en begränsad beskrivning och bedömning av planens inverkan på miljön gjorts för förorenad mark, buller, luftmiljö, dagvatten och klimatanpassning.

Miljöchecklista

Miljöchecklistan nedan utgör en grund i undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Miljöchecklistan är ett underlag för en samlad bedömning av den effekt som detaljplanens genomförande bedöms 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 parameterens värden och/eller brister, miljöpåverkan på platsen i dag. Omgivningens betydelse och sårbarhet.

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

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

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

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

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Mark-användning och mark-förhållanden	Mark-användning	Inom planområdet finns idag två garagelängor, markparkering, en bostadsgård med en lekplats, mindre träd, gräsytor och annan växtlighet samt en bullervall med mindre träd och buskage.	Detaljplanen föreslår bostäder och centrumverksamhet. Centrumverksamhet innebär verksamheter så som exempelvis handel, service eller samlingslokal. Planen medger bebyggelse i fyra till sju våningar placerade utmed gatan. Bilgarage möjliggörs i bottenvåningen och i källarplan. Nya bostadsgårdar med växtlighet och möjlighet till rekreation möjliggörs.	Sammantaget bedöms påverkan vara positiv och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Geologi	Den geotekniska utredningen visar att under cirka 1 meter fyllning av lera och silt består jorden av torrskorpelera ner till cirka 2 meter djup under markytan. Därunder följer, om jorddjupet medger, morän ned till mellan 2 och 4 meter djup. Berg har påträffats inom 1-3,5 meter djup under markytan. Dräneringsnivån, med hänsyn till befintliga byggnader, bör inte ligga lägre än +71 m. Radonmätningar indikerar sammanfattningsvis högradonmark.	Vid grundläggning av byggnader med 4-5 våningar bör byggnadslasterna nedföras till morän med plintar/sulor alternativt urgrävning av lera som ersätts av packad fyllning av bergkrossmaterial i erforderlig omfattning. För byggnader med mer än 5 våningar är det sannolikt gynnsammast att grundlägga på berg/packad sprängbotten alternativt borrade pålar till berg. I samband med bygglovsprövning och byggnation kommer detaljerad geoteknisk undersökning att genomföras. En planbestämmelse reglerar lägsta nivå för dräneringsingrepp. Byggnaders grundkonstruktion ska utföras radonsäker såvida inte mätningar i respektive husläge visar att lägre grad av radonskydd är tillräckligt.	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
	Förorenad mark	<p>Det finns inga misstankar om någon tidigare förorenande verksamhet på platsen, men marken består av fyllnadsmassor.</p> <p>I samband med den geotekniska undersökningen inför detaljpanelläggning togs markprover i fem provtagningspunkter med syfte att undersöka eventuell förekomst av föroreningar. Markproverna visar generellt på låg förekomst av metaller, alifater, aromater, BTEX och PAH:er. Samtliga uppmätta halter låg under riktvärdena för KM, med undantag för en kobolthalt på 16 mg/kg TS, där riktvärdet ligger på 15 mg/kg TS.</p> <p>På Ekonomiska kartan från 1940-talet finns uppgifter om att Försvarsmakten har haft någon form av byggnader längs med den västra sidan av motsvarigheten till Djurgårdsgatan, det vill säga inom planområdet. Det är inte känt vilken typ av verksamhet som har bedrivits i dessa byggnader. För att utesluta att Försvarsmakten nyttjat byggnaderna för brandövningar eller hanterat skumsläckmedel har WSP fått i uppdrag av Linköpings kommun att genomföra en miljöteknisk markundersökning för att undersöka förekomsten av föroreningen PFAS.</p>	<p>Kobolthalten tangerar riktvärdet för känslig markanvändning endast i en punkt och i övrigt underskred samtliga uppmätta halter riktvärdena för känslig markanvändning, där av bedömer Linköpings kommun att det inte är motiverat att sanera. När fyllnadsmassor schaktas ur av byggnadstekniska skäl i samband med byggnation kommer även denna provpunkt att schaktas bort från området.</p> <p>Baserat på föreliggande undersökning kring förekomsten av PFAS så finns det inte något som tyder på att Försvarsmaktens verksamhet givit upphov till föroreningar i berörda delar av planområdet. Marken bedöms utifrån utförda undersökningar lämplig för bostadsändamål eller annan känslig markanvändning.</p>	Sammantaget bedöms påverkan vara positiv och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
Vatten och MKN för vatten	Yt- och grundvatten	<p>Stångån har måttlig ekologiskt status men uppnår inte god kemisk ytvattenstatus. Detaljplanen får inte bidra till att öka belastningen till Stångån och därmed försvåra möjligheten att uppfylla vattendragets/ vattenförekomstens miljö kvalitetsnormer (MKN).</p> <p>Grundvattennivån får inte förändras då detta kan påverka omgivande bebyggelse.</p>	<p>Förutsatt att föreslagna dagvattenåtgärder med rening av dagvattnet och fördröjning av flödet implementeras bedöms vattenförekomsten Stångån inte påverkas negativt av planernas genomförande och därmed inte försämra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormer (MKN).</p> <p>Om källare ska byggas så kommer det att kräva vattentät grundläggning så att grundvattennivån inte påverkas.</p>	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
	Dagvatten	<p>Det finns en befintlig allmän dagvattenledning med dimension 1000 mm som ska ligga kvar i befintligt läge genom den västra delen av planområdet.</p> <p>Detaljplanen ligger långt uppströms i det tekniska avrinningsområdet. Det förekommer alltså inga avrinningsområden som leder sitt dagvatten in mot de aktuella detaljplanerna. Istället sker bara avrinningen från detaljplanen mot avrinningsområden nedströms.</p>	<p>I och med att det planeras för ny bebyggelse på mark som idag består av gräsyta kommer avrinningen från den marken öka i framtiden.</p> <p>Genomförd dagvattenutredning visar att det är möjligt att skapa en hållbar dagvattenhantering för kommande exploatering med tillräcklig fördröjning och rening.</p>	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
Luft och MKN för luft	Luft	I dagsläget med nuvarande trafikbelastning och bebyggelse underskrids såväl miljö kvalitetsnormer och utvärderingströsklar som miljömål.	<p>I framtagna luftutredning bedöms de beräknade halterna utifrån föreslagen bebyggelse inom aktuellt och intilliggande planområde vara överskattade med hänsyn till ett flertal faktorer. En rimlig bedömning är att de beräknade halterna, med de givna planeringsförutsättningarna, inte hade överskridit miljö kvalitetsnormen om beräkningarna hade kunnat ta hänsyn till dessa faktorer.</p> <p>Kommunen bedömer därför att detaljplanen inte medför att miljö kvalitetsnormen för luft överskrids.</p>	Sammantaget bedöms påverkan vara negativ, men inte så pass stor att betydande miljöpåverkan föreligger.
Skyddade områden och arter	Riksintressen	<p>Planområdet ligger inom influensområdet för Linköpings flygplats med kringanläggningar, till exempel in- och utflygningsområden, som är av riksintresse för luftfart.</p> <p>Hela planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret. Malmen flottilflygplats med kringanläggningar, till exempel in- och utflygningsområden är av riksintresse för totalförsvaret. Inga så kallade höga objekt över 45 meter tillåts inom planområdet.</p> <p>Planområdet ligger i utkanten av utredningsområdet för Götalandsbanans korridor som är av riksintresse för kommunikationer.</p>	<p>Den maximala höjden på föreslagen bebyggelse i detaljplanen är lägre än den tillåtna gränsen för hindersfri höjd.</p> <p>Kommunen bedömer att aktuell detaljplan inte påverkar riksintresset för luftfarten.</p> <p>Kommunen bedömer att aktuell detaljplan inte påverkar riksintresset för totalförsvaret.</p> <p>Kommunen bedömer att aktuell detaljplan inte påverkar riksintresset för kommunikation.</p>	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
	Områdes-skydd vatten, natur och arter	Planområdet omfattar inga områdesskydd för vatten, natur och arter. Planområdet omfattar delar av en allé som omfattas det generella biotopskyddet.	Träden i allén bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Områdes-skydd kultur	Planområdet omfattar inga områdesskydd för kultur.	Ingen påverkan.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
Naturvärden och biologisk mångfald	Naturmiljö	I området finns tät vegetation av höga buskar och mindre träd, som bedöms ha värden för framför allt fågellivet och pollinerande insekter.	Hela området med tät och högre buskvegetation vid bullervallen och även andra buskar och mindre träd försvinner. Plantering av nya träd och annan växtlighet möjliggörs på gårdsmiljöerna som delvis kommer att kompensera för den naturmiljö som försvinner. Nya blommande buskar rekommenderas planteras för att kompensera för de som tas bort då dessa är värdefulla för bland annat fågellivet och pollinerande insekter. Inom sidoområden intill gång- och cykelvägarna längs med Djurgårdsgatan anläggs trädplanteringar. En brynvegetation med buskar och träd kommer att kompenseras genom återskapande av en brynvegetation söder om planområdet i närområdet kring Garnisonsrondellen, inom det gröna stråket. Den återskapade brynvegetationen ska bestå av liknande arter av buskar och träd som finns i befintlig brynvegetation, främst blommande buskar och träd för pollinerande insekter. Även sandbäddar ska anläggas för att skapa platser för pollinerande insekter.	Sammantaget bedöms påverkan vara negativ, men inte så pass stor att betydande miljöpåverkan föreligger.
	Grönstruktur, rekreation och friluftsliv	Planområdet omfattar en lekplats, mindre träd, gräsytor och annan växtlighet samt en bullervall med brynvegetation i form av buskage och mindre träd.	Mellan den nya och befintliga bebyggelsen föreslås det bli gårdsmiljöer med olika typer av växtlighet samt plats för lek, rekreation och uteliv som delvis kommer att kompensera för den grönstruktur som försvinner.	Sammantaget bedöms påverkan vara negativ, men inte så pass stor att betydande miljöpåverkan föreligger.

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Kulturvärden och arkeologi	Historiskt och kulturellt betydelsefulla områden eller byggnader	Planområdet omfattar inga historiskt eller kulturellt betydelsefulla områden eller byggnaden men detta finns i närområdet.	Den föreslagna bebyggelsens byggnadshöjd och skala i denna detaljplan tar hänsyn till skalan på intilliggande befintlig bebyggelse och till den gröna representationsmiljön och dess koppling till det militära kulturarvet genom avtrappningar av byggnadshöjden mot intilliggande befintlig bebyggelse samt Hagalund parkmiljö och dess värdefulla träd.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Fornlämningar	Det finns inga kända fornlämningar inom det aktuella planområdet.	Ingen påverkan.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
Klimat och naturresurser	Klimat och klimatförändringar	Klimatförändringar med ökad nederbörd kan leda till tillfälliga översvämningar inom planområdet.	Dagvattenutredningen bedömer att med väl planerad höjdsättning bygga bort lågpunkter med instängt vatten för att befintliga och föreslagna byggnader inte ska riskera att skadas vid skyfall. Föreslagen bebyggelse och förprojekterade gator bedöms inte öka risken för översvämningar i närliggande områden.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Naturresurser	Inom planområdet finns inga naturresurser.	Ingen påverkan.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Energi, transporter och avfall	I närheten av planområdet finns utbyggd infrastruktur och god tillgång till kollektivtrafik.	En förtätning av staden med bostäder innebär ett effektivare utnyttjande av mark, infrastruktur och kollektivtrafik, vilket ger underlag för minskade transporter och ett bättre klimat.	Sammantaget bedöms påverkan vara positiv och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
Risker och störningar för människa och miljö	Buller	Planområdet ligger intill Djurgårdsgatan, en källa till trafikbuller.	En bullerberäkning har gjorts som visar att det inom detaljplanen finns förutsättningar att klara riktvärden enligt SFS 2015:216 för nya bostäder. Planbestämmelse säkerställer planens efterlevnad av bullerförordningens riktvärden. Planerade bostäder kommer också skärma av befintliga bostäder från trafikbuller som alstras från Djurgårdsgatan.	Sammantaget bedöms påverkan vara negativ, men inte så pass stor att betydande miljöpåverkan föreligger.

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
	Transport av farligt gods på väg och järnväg	Lambohovsleden är sekundär transportled för farligt gods. Till sjukhusområdet sker transporter av farligt gods.	Skyddsavståndet från Lambohovsleden för normalkänslig markanvändning (däribland bostäder och handel) är 30 meter mätt från väggkanten. Planområdet är beläget utanför skyddsavståndet och cirka 150 meter från Lambohovsleden. Bedömningen är därmed att det inte finns ett behov av en fördjupad riskutredning. Vidare är bedömningen att det inte finns ett behov av en fördjupad riskutredning för att utreda riskerna med transporter av farligt gods till och från US vidare för aktuell detaljplan.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Risk från verksamhet och flyg för människor och miljö	Planområdet är beläget cirka 70 meter från drivmedelsstationen Cirkel K. Helikopterflygning till US har inflygningsområden och flyghinderhöjder. Planområdet ligger inom influensområde för Linköpings flygplats/SAAB:s flygfält. Hinderfrihet för SAAB:s flygfält är +97,4 meter över havet (RH 2000) inom aktuellt område.	En drivmedelsstation behöver ha ett skyddsavstånd om 25 meter från bostäder. Avståndet mellan drivmedelstationen och de planerade bostäderna är ca 70 meter. Ingen riskanalys bedöms därmed behöva göras. Helikopterflygning har utretts i samband med detaljplanen för US. Planområdet berörs inte av inflygningsområden och flyghinderhöjder för helikopter. Den maximala höjden på föreslagen bebyggelsen i detaljplanen är lägre än den tillåtna gränsen för hindersfri höjd.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Övriga risker störningar för människa och miljö	Inga övriga risker och störningar.	Ingen påverkan.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.

Planen

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

Nej. Detaljplanen ger inte möjlighet till verksamheter som kräver miljötillstånd eller liknande.

Har planen betydelse för andra planers och programs miljöpåverkan?

Ja. Detaljplanen stödjer översiktliga ambitioner om en tätare och utvidgad innerstad i Linköping. Detaljplanen är en del av en större förtätning som pågår

längs med Djurgårdsgatan, där flera detaljplaner är under framtagande. Denna detaljplan och detaljplanen på andra sidan Djurgårdsgatan för Smedstad 1:18 m.fl. (Ryttargårdskyrkan) inverkar på varandras miljöpåverkan avseende koncentrationen av luftföroreningar och buller vid Djurgårdsgatan. Samverkan har därför skett vid framtagandet av detaljplanerna och utformningen av bebyggelseförslagen för att på olika sätt minska deras miljöpåverkan.

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

Ja. Detaljplanen innebär att attraktiva bostadsmiljöer kan tillskapas i ett centralt läge och att goda förutsättningar finns för att använda kollektivtrafik och cykel vilket bidrar till att transportbehov kan minimeras. Totalt sett innebär detta att uppfyllelsen av flera miljömål underlättas från kommunal till nationell nivå.

Innebär miljöproblem som är relevanta för planen själv?

Nej. Detaljplanen innebär att staden kan utvecklas i ett centralt läge, vilket innebär ett effektivt mark- och resursutnyttjande.

Påverkans gränsöverskridande art?

Nej. Detaljplanen medför ingen påverkan utanför Sveriges gränser.

Sammanvägd bedömning och summering av planens påverkan

Påverkans omfattning och fysiska omfattning?

Den påverkan som uppkommer till följd av detaljplanens genomförande bedöms främst ske lokalt, inom och i direkt anslutning till planområdet samt på andra sidan Djurgårdsgatan inom detaljplanen för Smedstad 1:18 m.fl. (Ryttargårdskyrkan).

Påverkans sannolikhet, frekvens, varaktighet och avhjälpbarhet?

Sammantaget bedöms den påverkan som kan uppkomma till följd av genomförandet av detaljplanen ha sådan sannolikhet, frekvens och varaktighet att den genom ändamålsenliga åtgärder kan avhjälpas och reduceras. Åtgärder för att minska påverkan kan handla om omhändertagande av dagvatten, höjdsättning av marken för att hantera extrema vattenmängder, kompensation för reduktion av grönstruktur samt utformning av bebyggelsen för att minska trafikbuller, skuggning och koncentration av luftföroreningar.

Påverkans totaleffekt, betydelse och komplexitet?

Detaljplanens genomförande innebär att staden får en tätare struktur där transportbehovet minskar och den tekniska infrastrukturen kan utnyttjas effektivt. Detaljplanen innebär ett effektivt utnyttjande av markens resurser. Sammantaget bedöms påverkans totaleffekt vara relativt begränsad.

Påverkar planen möjligheten att fullfölja miljölagstiftningen?

Nej.

Övrigt

Referenser

Utredningar för detaljplanen

Arkeologerna rapport 2017:62 rörande Grenadjärsparken och Ryttargårds kyrkan.

Beräkningar av luftföroreningshalter för Djurgårdsgatan – ett underlag rörande detaljplaneområden nära Ryttargårds kyrkan, Rapport nr 2021-24, daterad 2021-05-19.

Bullerutredning för detaljplan i Östra Valla för del av Idrottsföreningen 1 och del av Valla 1:6, Akustikkonsulten, daterad 2021-02-24.

Drönrarbilder – Detaljplan i Östra Valla för del av Idrottsföreningen 1 och del av Valla 1:6, Linköpings kommun, daterad 2021-10-14.

Gemensam dagvattenutredning och skyfallskartering för detaljplanerna Idrottsmärket, Idrottsföreningen och Smedstad 1:18 (Ryttargårds kyrkan), Ramboll, daterad 2021-03-23.

Geoteknisk utredning samt radonundersökning och miljöprovtagning avseende förekomst av föroreningar, Tekniska verken AB samt Suez Recycling AB, daterad 2020-07-22.

Helikopterbuller Linköpings Universitets sjukhus, WSP Akustik, daterad 2011-03-22.

Miljöteknisk markundersökning - del av Valla 1:6 och Idrottsföreningen 1 samt Smedstad 1:18 m.fl., Linköpings kommun, WSP, daterad 2021-12-08

PM trafik för detaljplaner kring Djurgårdsgatan, Stadsmiljöavdelningen, trafik, daterad 2021-05-28.

Förprojektering, Tyréns, 2017

Förprojektering, MVG Östergötland AB, 2021

Kommunala handlingar och riktlinjer

Översiktsplan för staden Linköping, antagen av kommunfullmäktige 2010.

Utvecklingsplan för Linköpings innerstad, antagen av kommunfullmäktige 2016.

Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad, antagande av kommunfullmäktige 2022.

Arkitekturprogram för Linköpings innerstad, antagen av kommunfullmäktige 2017.

Linköpings mötesplatser – innerstadens parker och torg, antagen av kommunfullmäktige 2019.

Trafikplan för Linköpings innerstad, antagen av kommunfullmäktige 2022.

Dagvattenpolicy, antagen av kommunfullmäktige 2017.

Medverkande tjänstemän

Lisa Setterdahl, planarkitekt, Stadsplaneringsavdelningen, efter granskning och inför antagande

Elisabeth Frostklinga, planarkitekt (konsult), efter samråd och inför granskning

Elin Möller, planarkitekt, Stadsplaneringsavdelningen, från start till samråd

Stefan Samuelsson, mark- och exploateringsingenjör, Stadsplaneringsavdelningen

Erik Bjäresten, projektledare allmän plats, Investeringsprojekt

Peter Rexfalk, projektledare allmän plats, Investeringsprojekt

Julia Appelgren, översiktsplanerare, Stadsplaneringsavdelningen

Alexandru Babos, stadsantikvarie, Stadsplaneringsavdelningen

Madeleine Askelöf, kommunekolog, Stadsplaneringsavdelningen

Anna-Stina Påledal, miljöplanerare, Miljöavdelningen

Malin Johansson, miljöskyddsinspektör, Miljöavdelningen

Linda Moström, landskapsarkitekt, Stadsmiljöavdelningen

Liselott Johansson, stadsträdgårdsmästare, Stadsmiljöavdelningen

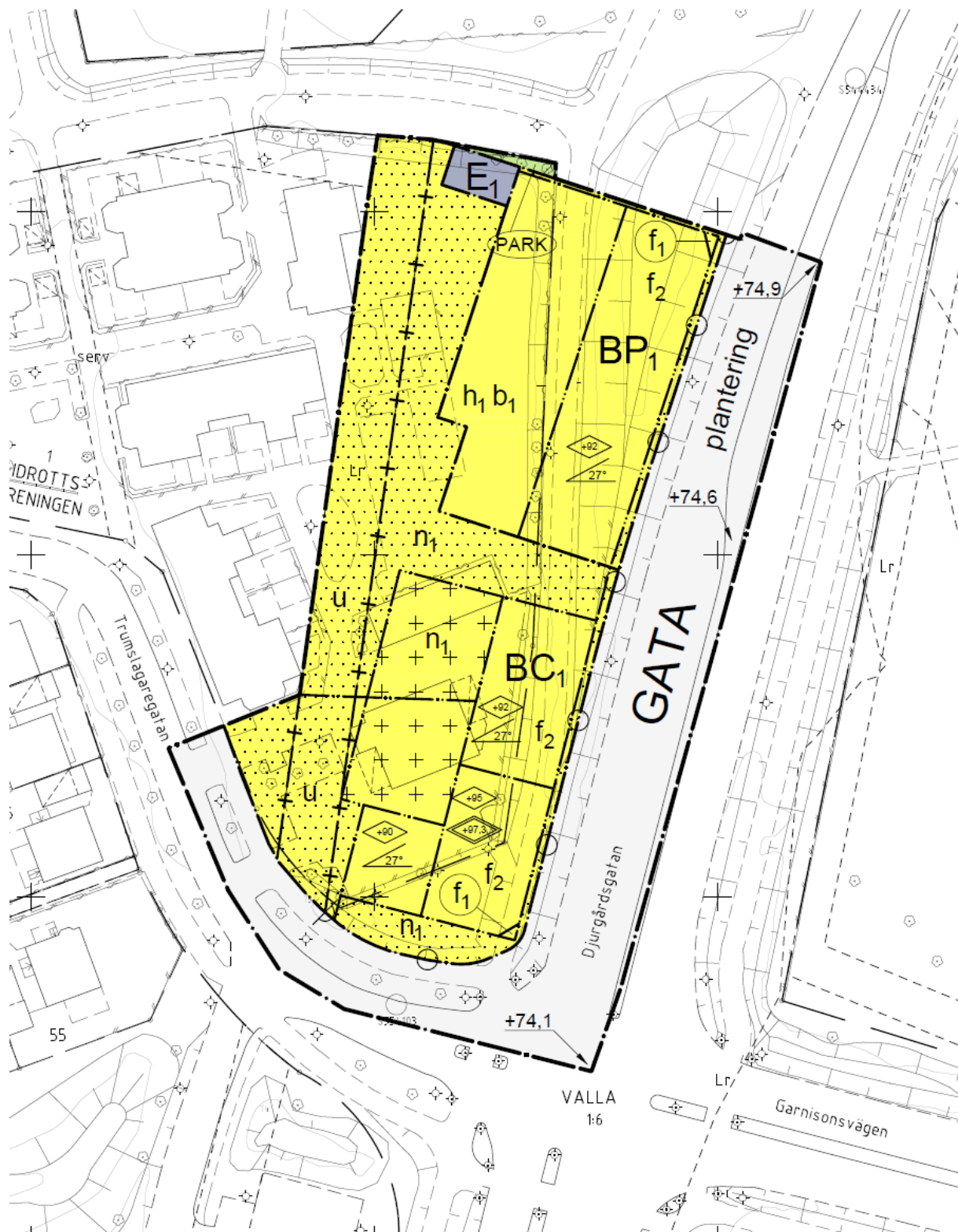
Carl Eriksson, driftingenjör, Stadsmiljöavdelningen

Mikael Strindemo, trafikingenjör, Stadsmiljöavdelningen

Kerstin Målefors, bygglovshandläggare, Byggavdelningen

Planhandlingarna har granskats av Åsa Westergren, planarkitekt, Stadsplaneringsavdelningen och av Anna Tunemar, mark- och exploateringsingenjör, Stadsplaneringsavdelningen.

Plankarta (utdrag ur plankartan)







Planbestämmelser


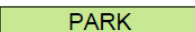
PLANBESTÄMMELSER

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

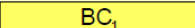
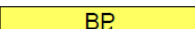
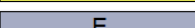
GRÄNSER

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns

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

	Gata med målpunkter och in/utfarter längs med sträckan.
	Anlagd park.

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


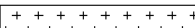
	Bostäder och centrum. Centrum endast i bottenvåningen. Minst 100 kvm BTA av bottenvåningen som vetter mot korsningen Djurgårdsgatan och Trumslagaregatan ska utgöra centrumändamål.
	Bostäder och parkering. Parkering i bottenvåningen samt under mark.
	Teknisk anläggning, eltransformatorstation.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS (PBL 4 kap. 5§, 8§ och 16§)

+ 00,0	Föreskriven höjd i meter över nollplanet. (PBL 4 kap. 5§ punkt 2 och 8§ punkt 2)
plantering	Trädplantering ska finnas utmed Djurgårdsgatans västra sida. (PBL 4 kap. 5§ punkt 2 och 8§ punkt 2)

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

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte förses med byggnad. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)
	Marken får med undantag av komplementbyggnader inte förses med byggnad. Största sammanlagda byggnadsarea är 35 kvm. Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)

Placering

Mot Djurgårdsgatan ska byggnad placeras i egenskapsgräns. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

Byggnaders höjder och utformning



Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)



Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)



Största taklutning i grader. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)

h_1

Högsta höjd för gårdsbjälklagets ovasida är +76,5 meter över nollplanet. Därutöver får marktäckningsmaterial, växter, plank, staket, möblemang och komplementbyggnader finnas. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 35 kvm. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,5 meter. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

f_1

Fri höjd ska vara minst 3,2 meter över färdig marknivå. Pelare får finnas. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

f_2

För lägenheter större än 35 kvm som vetter mot Djurgårdsgatan eller Trumslagaregatan ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

Balkonger får skjutas ut 2,0 meter från fasad och burspråk får skjutas ut 0,6 meter från fasad om inget annat anges. Utskjutande balkonger får inte anordnas mot Djurgårdsgatan och Trumslagaregatan eller i gårdsöppningar med breddmått mindre än 12 meter. Burspråk mot Djurgårdsgatan och Trumslagaregatan får inte anordnas lägre än 5 meter över färdig marknivå. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

Utformningen av byggnadernas fasadkulör och/eller fasadmaterial ska variera mellan trapphusenheterna. Bottenvåningen ska utformas så att den är tydlig i förhållande till fasaden i övrigt. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

Entréer ska placeras mot gata. Entréer görs genomgående från gata till gård. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

Bostadslägenheter i bottenvåningen mot öster och söder ska ha en golvnivå 0,5-1,5 meter över intilliggande färdig marknivå. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

Förgårdsmarken mot Djurgårdsgatan ska utformas med avvikande markbeläggning mot allmän plats. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

Utförande

b_1

Gårdsbjälklaget ska dimensioneras så att minst 40 % av gårdsbjälklagets yta ska kunna planteras och denna yta ska ha minst 450 mm rottillgängligt substrat. Utöver detta ska gårdsbjälklaget dimensioneras så att minst 8 % av gårdsbjälklagets yta ska kunna planteras med 4 träd och denna yta ska ha minst 800 mm rottillgängligt substrat. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

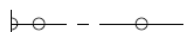
Lägsta nivå för dränerande ingrepp är +71 meter över nollplanet. Vattentäta konstruktioner ska anordnas under +71 meter över nollplanet. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

Markens anordnande och vegetation

n_1

Parkeringsplats får inte anordnas. Undantag får vid behov göras för parkeringsplats för rörelsehindrad samt yta för tillfällig angöring. (PBL 4 kap. 10§ och 13§)

Stängsel och utfart



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

Skydd mot störningar

Friskluftsintag får inte placeras i fasad mot Djurgårdsgatan.

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

Huvudmannaskap

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

Genomförandetid

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

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u

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

UPPLYSNINGAR

Slutlig bedömning av byggnadernas form-, färg- och materialverkan (8 kap 1§, pkt 2, PBL 2010:900) kommer ske inom ramen för bygglovsprövningen.

