

Detaljplan i Vikingstad för Bankeberg 5:27 m.fl.

Planbeskrivning



Samrådshandling

Datum: 2023-11-20

Diarienummer: Sbn 2017-207

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 A2 i skala 1:1000
- Planbeskrivning (detta dokument som även innehåller genomförandebeskrivning och undersökning om detaljplanen bedöms medföra betydande miljöpåverkan)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning *

Planhandlingarna finns tillgängliga hos Kontakt Linköping på Stadsbiblioteket. Handlingarna finns dessutom tillgängliga på Linköpings kommuns webbplats Detaljplanering www.linkoping.se/detaljplanering.

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

Detaljplaneprocess och tidplan

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) enligt lagstiftningens lydelse vid planprovningens början 2020-01-24. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Planen befinner sig i samrådsskedet. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång. Under samrådet respektive granskningen inhämtas synpunkter från berörda.



Frågor och synpunkter

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

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

Sammanfattning

Detaljplanen medger blandad bostadsbebyggelse inom fastigheten Bankeberg 5:27 och del av Bankeberg 11:139 i Vikingstad. Totalt möjliggör detaljplanen cirka 126 nya bostäder varav 68 lägenheter i flerbostadshus, 20 lägenheter i parhus och 38 lägenheter i radhus. Planområdet är cirka 2 ha stort.

Småhusbebyggelse orienteras mot Idrottsvägen och Odlaregatan medan flerbostadshus upp till fem våningar placeras mot skogen i norr och nordost. I förslaget har även gemensamma ytor avsatts för lek och rekreation. Skogen i anslutning till planområdet utgör en värdefull resurs för de befintliga och nya invånarna i området. I utformningen av planförslaget har det tagits hänsyn till rekreativ möjlighet i närliggande grönområdet. Detaljplanen säkerställer allmänhetens och framtida boendes tillgång till naturområdet. De föreslagna gemensamma ytorna i området kopplas ihop med skogsområdet i norr och mellan varandra med hjälp av gångvägar.

Planområdet ligger i ett strategiskt läge intill tågstationen i Vikingstad, centrum och ett idrottsområde. Planområdet är utpekade i översiktsplanen för Vikingstad som utbyggnadsområde för bostäder. Byggnation inom planområdet bedöms bidra positivt till kommunens mål att bygga samman och koppla ihop tätortens olika delar, utnyttjar befintlig infrastruktur och öka Vikingstads småstadskaraktär.

Planförslaget bedöms bidra till att skapa ett varierat bostadsutbud i ett läge med bra kommunikationer och med bra möjligheter till miljövänlig arbetspendling med kollektivtrafik.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken. Någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken 6 kap bedöms inte uppstå som en följd av planen.

Innehållsförteckning

Innehåll

Om detaljplanen	2
Vad är en detaljplan?	2
Detaljplanens handlingar	2
Detaljplaneprocess och tidplan	2
Frågor och synpunkter.....	3
Sammanfattning	4
Inledning.....	7
Bakgrund.....	7
Planens syfte	7
Planens mål	8
Plandata	8
Tidigare kommunala ställningstaganden	10
Översiktliga planer.....	10
Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.....	11
Program	11
Förenlighet med miljöbalken	13
3 kap. Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.....	13
4 kap. Miljöbalken - Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden	15
5 kap. Miljöbalken - Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning.....	15
Detaljplanens innebörd	16
Bebyggelse.....	16
Natur- och parkmiljö	23
Kulturmiljö och arkeologi.....	26
Offentlig och kommersiell service	27
Sociala aspekter	27
Gator och trafik.....	28
Miljö- och riskfaktorer.....	31
Teknisk försörjning.....	33
Avvägningar och hänsyn till motstående intressen	34
Fortsatt arbete.....	35

Genomförande av detaljplanen	36
Organisatoriska frågor	36
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	38
Ekonomiska frågor	40
Tekniska frågor	41
Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan	43
Vad innebär betydande miljöpåverkan?	43
Orientering.....	43
Slutsats och ställningstagande	43
Miljöchecklista	45
Fortsatt arbete.....	49
Övrigt	50
Referenser	50
Medverkande tjänstemän	50
Plankarta.....	51
Planbestämmelser	52

Inledning

Bakgrund

2017-03-23 gav samhällsbyggnadsnämnden positivt planbesked för detaljplaneansökan avseende fastigheten Bankeberg 5:27 med flera. Planarbetet startades upp i januari 2020.

Enligt översiktsplanen ska prövningen avse en förtätning som bidrar till ökad variation i bostadsutbudet och högre utnyttjande av infrastruktur samt medverka till en ökad småstadskarakter, däribland flerfamiljshus i 2-3 våningar men även friliggande småhus för att knyta an till omgivande bebyggelse.

Under arbetet med detaljplanen har förslag till ny bebyggelse studerats och omarbetats till att innefatta en större blandning av olika typer av bostäder och högre exploatering än det som beskrivs i översiktsplanen för Vikingstad som antogs 2014. Planförslaget bedöms vara generellt förenligt med översiktsplanens intentioner avseende markanvändningen och bebyggelsens huvudsakliga utformning. Planförslaget avviker från Översiktsplanen avseende exploateringsgrad, antal möjliga nya bostäder, tomtstorlek och antal våningar. Nya bostäder planeras i ett strategiskt läge vilket enligt kommunens bedömning motiverar tätare bebyggelse och en effektiv markanvändning.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en blandad bostadsbebyggelse i form av småhus och flerbostadshus inom ett markområde som tidigare användes som handelsträdgård. Detaljplanen syftar också till att säkerställa ytor för lek och rekreation, en hållbar dagvattenhantering samt säkra planområdets kontakt med befintligt naturområde i norr.

Antalet bostäder uppgår till cirka 126 bostadsenheter. Antal bostäder och lägenheter kommer att variera beroende på vilken typ av bostadshus som byggs och på lägenhetsstorlekar. För att knyta an till den småskaliga bebyggelse som finns i anslutning till planområdet placeras lägre småhus som till exempel parhus eller friliggande småhus mot befintlig bebyggelse utmed Odlaregatan och Idrottsvägen. Flerbostadshus i 5-våningar placeras längre in i området mot norr och öst. Närheten till tågstationen i Vikingstad innebär gynnsamma förutsättningar för förtätning med flerbostadshus samtidigt som föreslagna småhus tar hänsyn till befintliga bostäder i omgivningen.

För att säkerställa en ändamålsenlig bebyggelsestruktur regleras bland annat fastigheternas och byggrätternas storlek samt byggnadernas placering mot gatan. Byggnadsvolymer, skala och taklutning har reglerats mot Idrottsvägen och Odlaregatan i syfte att åstadkomma en anpassad gestaltning till den närliggande bebyggelsen.

Planens mål

Det övergripande målet med utbyggnaden enligt planförslaget är att möjliggöra för en hållbar förtätning i Vikingstad genom att ta tillvara de goda pendlingsmöjligheterna med kollektivtrafik. Detaljplanen möjliggör ett varierat bostadsutbud och på så sätt bidrar till kommunens övergripande mål att försörja ökad befolkning med bostäder samt bidrar till uppfyllelse av Samhällsbyggnadsnämndens mål att öka tillgången på planerad mark för bostäder.

Detaljplanens mål är att uppnå en blandad, attraktiv och anpassad boendemiljö i ett strategiskt läge i Vikingstad, som bidrar till den sociala hållbarheten och stärker Vikingstad som boendeort. Projektet innebär ett effektivt och hållbart markutnyttjande genom att ett centralt beläget, tidigare verksamhetsområde bebyggs med bostäder.

Målet med varierade hustyper är att skapa flexibilitet samt erbjuda människor boendeform som tillgodoser olika behov. En ökad mångfald av bostadstyper i Vikingstad tillgodoser boendebehov för människor med olika sociala och ekonomiska förutsättningar. Bebyggelsen ska präglas av god arkitektur och kvalitativ gestaltning.

Målet är att integrera den planerade bostadsbebyggelsen med centrala Vikingstad, kringliggande bebyggelse och tågstationen. Bebyggelse inom området ska utformas med hänsyn till natur- och kulturvärden samt skapa en god livsmiljö med estetiskt tilltalande utformning och med skälig hänsyn till den befintliga bebyggelsen i närheten. Exploateringen enligt detaljplanen ska även bidra till en hållbar utveckling av Vikingstad. Detaljplanen ska bland annat:

- Följa den övergripande struktur som gynnar en ökad bebyggelsetäthet, resurseffektiv infrastruktur och ett trafiksystem där kollektiv-, gång- och cykeltrafik är prioriterat.
- Förtäta i lägen med god infrastruktur och kollektivtrafik som långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur.
- Skapa karaktären av en småstad med egen identitet, mångfald, närhet och livskvalitet.
- Bidra till att Vikingstads centrala delar utvecklas till ett centrum för samhället och dess omland genom bland annat ökat kundunderlag för handel och service.

Plandata

Planområdet ligger cirka 200 meter väster om Vikingstads tågstation och cirka 12 kilometer väster om Linköpings stad. Området omfattar 19897 m². Planområdet utgörs av fastigheten Bankeberg 5:27 som ägs av Vikingstad Mark AB och del av den kommunägda fastigheten Bankeberg 11:139.

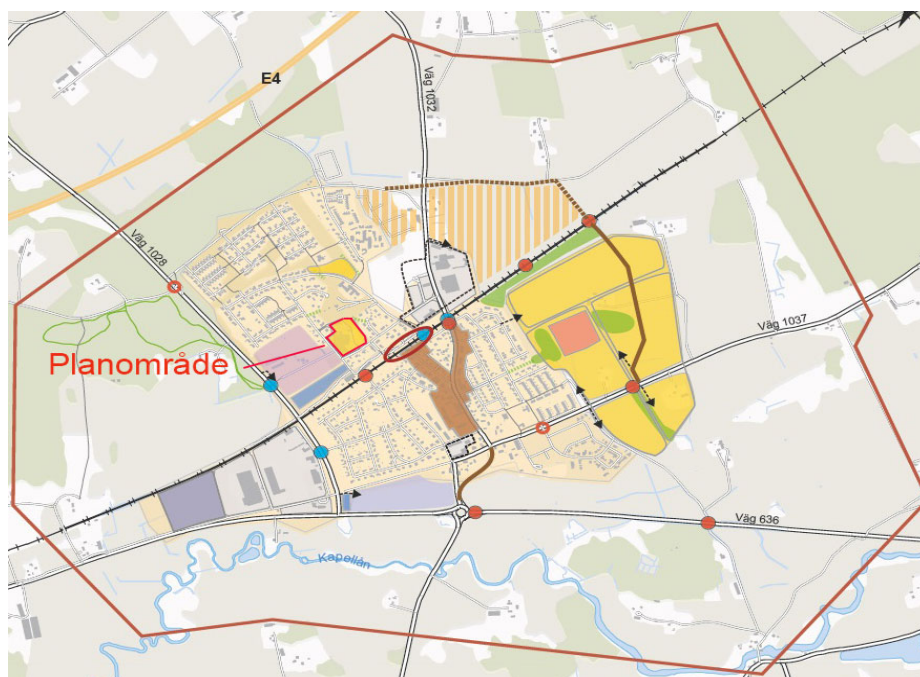


Planområdet omfattar fastigheterna Bankeberg 5:27 och del av Bankeberg 11:139.

Tidigare kommunala ställningstaganden

Översiktliga planer

Planområdet omfattas av Översiktsplan för Vikingstad, antagen av Linköpings kommunfullmäktige 2014 och är utpekad som område för i huvudsak bostäder. Enligt översiktsplanen ger grönområdet en karaktär åt platsen och kan bidra positivt till hela området och bör därför bevaras. Även befintliga passager till grönområdet bör bevaras för att öka tillgängligheten till området. Inom grönområdet finns fornlämningar vilket behöver beaktas vid den fortsatta planeringen.



Enligt gällande översiktsplan för Vikingstad utgör planområdet ett utbyggnadsområde för bostäder.

Avvikelser från översiktsplanen

Enligt översiktsplanens vägledande beskrivning av bebyggelsetyperna inom utpekade utbyggnadsområden föreslås att planområdet planeras för cirka 30 bostäder. Inriktningen är en blandning av flerfamiljshus i 2-3 våningar och småhus i 1,5-2,5 våningar med tomter mellan 300-800 kvm. Enligt översiktsplanen bör bebyggelsen ha inslag av friliggande småhus för att knyta an till omgivande bebyggelse. Bebyggelsen bör förses med avstängbar ventilation och friluftstak bör placeras med hänsyn till att farligt gods transporteras på järnvägen.

Planförslaget möjliggör cirka 126 nya bostäder, varav cirka 54 % i form av lägenheter i 4 stycken flerbostadshus i 5 våningar och 46 % i form av småhus i 2,5 våningar (friliggande enbostadshus, parhus, kedjehus och radhus). Tomtstorlek

varierar mellan 130-450 kvm beroende på hustyp. Planförslaget avviker från inriktningen i översiktsplanen avseende antal nya bostäder, minsta tomtstorlek, täthet och flerbostadshusens våningsantal.

En tätare exploatering bedöms dock vara motiverad tack vare det strategiska läget i närheten av tågstationen, vilket innebär mycket goda förutsättningar för bl a arbetspendling med kollektivtrafik. Förtätning med flerbostadshus, radhus, parhus och villor inom planområdet bedöms bidra positivt till Vikingstads utveckling genom att bland annat komplettera befintlig bebyggelse med bredare utbud av olika typer av boenden för olika behov och ge ett större kundunderlag till den lokala och kommersiella servicen i Vikingstad centrum. Samtidigt nyttjas redan ianspråktagen mark och befintlig infrastruktur på ett samhällsekonomiskt effektivt sätt.

Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

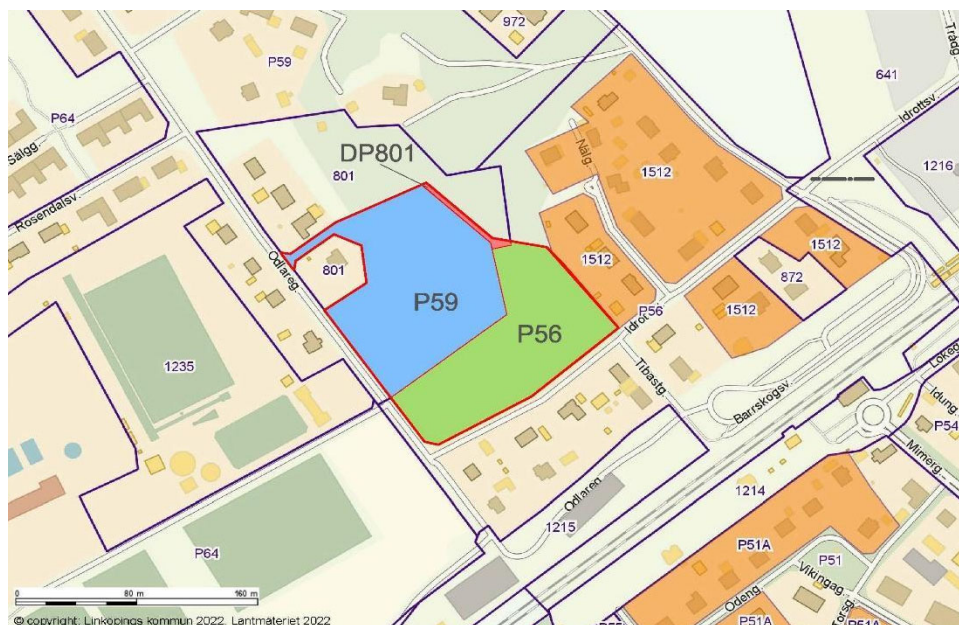
Delar av tre gällande detaljplaner berörs av planförslaget:

- P56 från 1959. Berörd del av planen anger markanvändningen "Lh – Handelsträdgårdsändamål" samt allmän platsmark – park.

- P59 från 1966. Berörd del av planen anger markanvändningen "Lh – Handelsträdgårdsändamål.

- DP 801 från 1988. Berörd del av planen anger markanvändningen allmän platsmark - NATUR.

Genomförandetiden för samtliga gällande detaljplanerna har gått ut.



Planområdet berör delar av tre gällande detaljplaner från olika tidsperioder. Tillåten markanvändning i underliggande planer är "handelsträdgård" samt "allmän platsmark – park och naturområde".

Program

Enligt PBL (2010:900) finns inget krav på program, men kommunen kan redovisa planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program om det anses behövas för att underlätta detaljplanearbetet (PBL 5 kap 10 §).

Den föreslagna markanvändningen enligt den nya detaljplanen överensstämmer huvudsakligen med intentionerna i gällande översiktsplaner. Kommunen har därför bedömt att det inte finns något behov av att upprätta ett särskilt detaljplaneprogram för området.

Förenlighet med miljöbalken

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

I 3 kapitlet Miljöbalken (1998:808) anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. 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 största delen av planområdet är redan hårdgjord och ianspråktagen av handelsträdgård som har bedrivits på plats. En naturvärdesinventering har tagits fram för att undersöka de befintliga naturvärdena i området, se mer under kapitel Natur och parkmiljö. De befintliga naturvärdena inom planområdet bedöms som måttliga. Detaljplanen innebär att en mindre del av befintlig vegetation i öster och norr behöver tas bort. Planområdet ligger centralt i Vikingstad och den aktuella delen av vegetationen bedöms inte användas i någon större utsträckning. Exploateringen inom planområdet innebär att skogsområdet naggas i kanterna men de identifierade naturvärdena och skogen i norr bedöms kunna bevaras i sin helhet.

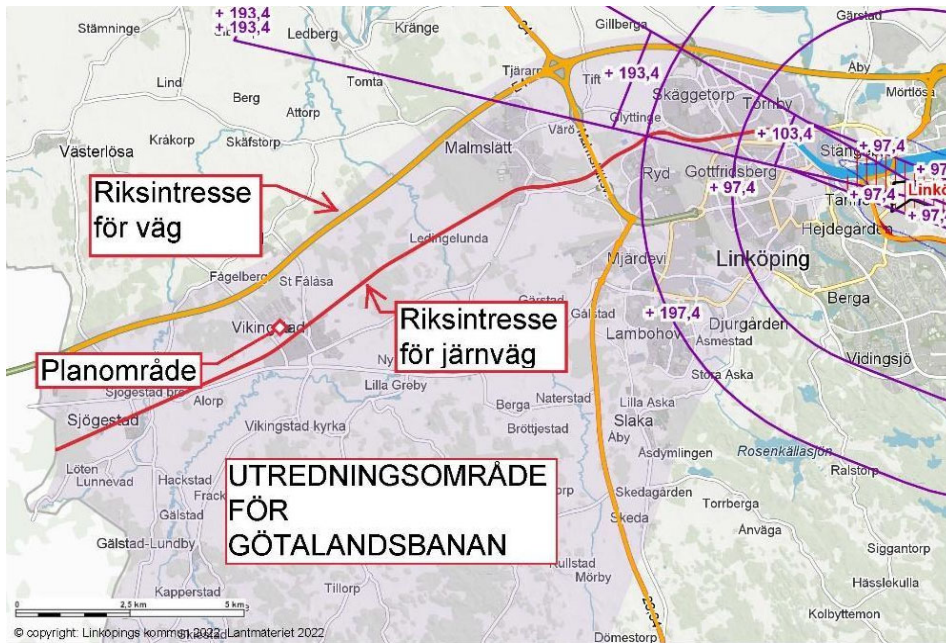
Ett centralt läge i Vikingstad med goda kollektivtrafikförbindelser till Linköping och att området är sedan tidigare ianspråktaget talar för ett lämpligt läge för förtätning. Översiktsplanens bedömning att marken inom planområdet är lämplig att använda för att försörja ökad befolkning med bostäder förverkligas genom föreliggande förslag till detaljplan.

Riksintressen

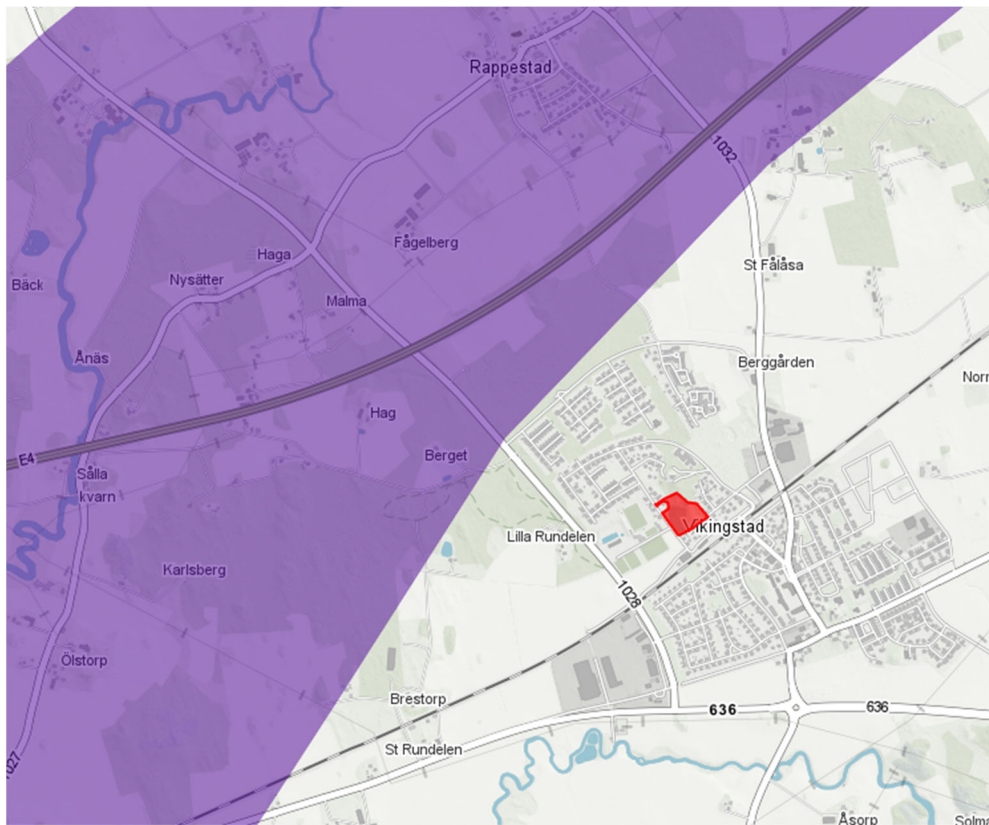
Riksintressen för totalförsvaret, naturvård, kulturmiljövård, friluftsliv och yrkesfisket berörs inte av planförslaget.

Riksintresse för kommunikation berörs eftersom planområdet ligger i anslutning till riksintresset Södra stambanan. Järnvägen trafikeras av både gods- och persontrafik och ingår i det europeiska godsnetet Transeuropean Network (TEN, EU:s transportnät). Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan på riksintressen.

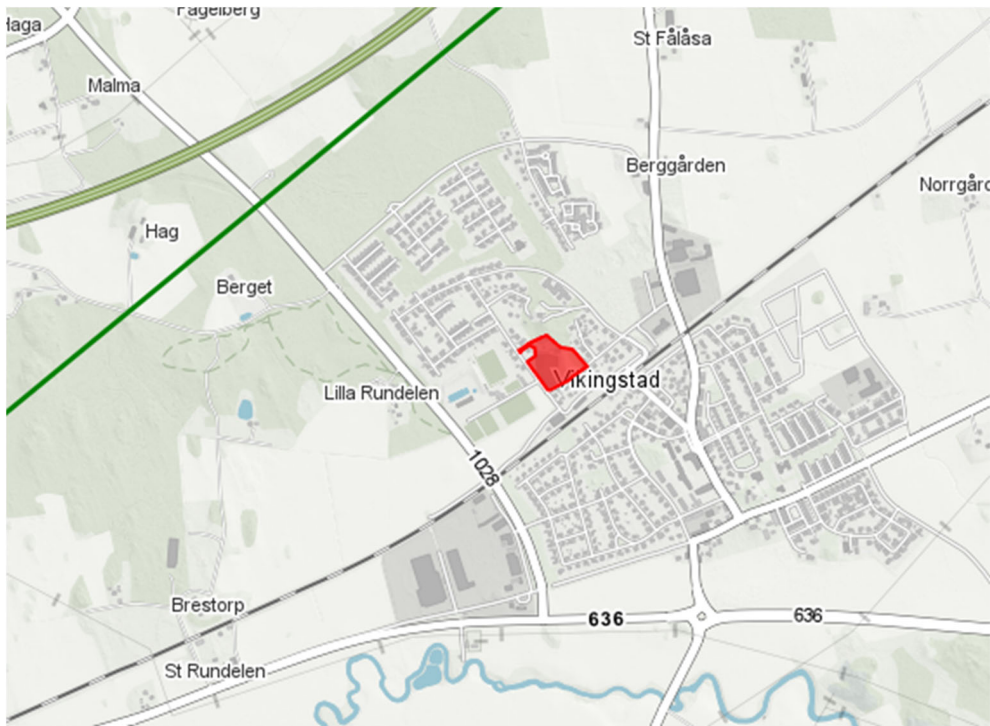
Stora delar av kommunytan i väster och sydväst inklusive tätorten Vikingstad omfattas av Götalandsbanans utredningsområde. Riksintresset för kommunikation bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Planområdet ligger mer än 100 meter från den befintliga järnvägen och cirka 900 meter från planerad järnväg norr om Vikingstad. Marken mellan planområdet och befintlig och kommande järnväg är bebyggd med bostäder.



Planområdet i relation till riksintresse för kommunikation.



Lilafärgat område norr om Vikingstad utgör beslutad korridor Tift 2021 för Ostlänken.



Den gröna linjen utgör en referenslinje för Ostlänken, HT 2022 Krökt plattform.

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

I 4 kapitlet Miljöbalken anges särskilt utpekade områden i Sverige som på grund av natur- och kulturvärden är i sin helhet av riksintresse. Planområdet omfattas inte av några riksintressen enligt 4 kap. miljöbalken.

5 kap. Miljöbalken - Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning

5 kapitlet Miljöbalken 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.

Planens genomförande kan väntas medföra viss ökad biltrafik i området men inte av sådan storlek att man kan anta att miljökvalitetsnormen för luft överskrids.

För att föreslå lämpliga åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten har en utredning tagits fram. Åtgärder ska vidtas inom planområdet. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för vatten överskrids.

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

Detaljplanens innebörd

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Planområdet är sedan tidigare bebyggt med anläggningar för handelsträdgårdsändamål med växthus och tillhörande anläggningar. Inom området finns även en gammal villa. Byggnaderna var uppförda huvudsakligen vid mitten av 1900-talet och senare. Planförslaget innebär att hela den befintliga bebyggelsen inom planområdet kommer att tas bort. Bostadshuset med intilliggande byggnader kommer att dokumenteras innan rivning.



Befintlig bebyggelse, vy från korsningen Idrottsvägen/Odlaregatan.



Befintlig bebyggelse, vy mot sydöst mot befintlig bebyggelse inom planområdet.

Ny bebyggelse

I området möjliggörs olika hustyper för att passa människor med olika behov och bidra till ökad mångfald av bostäder i Vikingstad. Byggnadshöjderna varierar från två till fem våningar. Detaljplanen möjliggör parhus och villor mot Odlaregatan och Idrottsvägen, något tätare bebyggelse i form av radhus/kedjehus i mitten av området och fyra punkthus upp till fem våningar i norra delen av planområdet. Därmed skapas en stegvis stegring av våningsantalet från ett förhållande till befintlig låg bebyggelse i söder och väster till skogen med höga träd i områdets norra del. Utblickar mot skogen bevaras genom siktlinjer i nordsydlig riktning mellan de nya flerbostadshusen.



Fotomontage, exempel på hur föreslagen nybebyggelse kan se ut i relation till omgivningen. Bilden är framtagen av arkitekturföretaget AndréFogelström AB

Parhus/villor placeras mot omgivande gator och ges en minsta fastighetsstorlek på 225 m². Deras största byggnadsarea får inte överstiga 130 m². Huvudbyggnaderna ges en högsta nockhöjd på 9 meter och förses med takvinkel mellan 27-34 grader och svarta eller röda takpannor. Bestämmelserna möjliggör parhus/villor i 2,5 våningar. Byggnadernas fasad ska vara trä eller puts. Detaljplanen reglerar inte fasadfärg. Varje parhus får en komplementbyggnad på 30 m² och 4,5 meter i högsta nockhöjd.



Vy inifrån området. Exempel på hur mötet mellan radhus/kedjehus och flerbostadshus kan se ut. Bilden är framtagen av arkitekturföretaget AndréFogelström AB

Radhus kan placeras i områdets inre del och ges en minsta fastighetsstorlek på 130 m². Deras största byggnadsarea får inte överstiga 80 m². Huvudbyggnaderna ges en högsta nockhöjd på 9 meter och förses med takvinkel mellan 27-34 grader. Bestämmelserna möjliggör radhus i 2,5 våningar mot gata. Varje radhus får en komplementbyggnad på 30 m² och 4,5 meter i högsta nockhöjd och en carport på 15 m² till en högsta höjd på 4,5 meter.



Gatuvy, exempel på hur Idrottsvägen kan komma att se ut med befintlig bebyggelse på vänstersidan och föreslagen nybebyggelse på bildens högra sida. Bilden är framtagen av arkitekturföretaget AndréFogelström AB

Kedjehus kan också placeras i områdets inre del. Skillnaden mot radhus är att deras minsta tomtstorlek är 160 m² och deras största byggnadsarea är 85 m². Områdets inre delar kan också bebyggas med friliggande villor och parhus.



Gatuvi, exempel på hur Odlaregatan kan se ut med befintlig bebyggelse på högersidan och föreslagen nybebyggelse på bildens vänstra sida. Bilden är framtagen av arkitekturföretaget AndrénFogelström AB

Flerbostadshusen har lokaliserats till norra delen av planområdet med den befintliga skogen som fond. Husen tillåts uppföras i 5 våningar med indragen takvåning om minst en meter. Deras nockhöjd får inte överstiga 15 meter. Husens avtryck på marken/byggnadsarea får inte bli större än 250 m² per flerbostadshus. Husens sockelvåning ska markeras med utmärkande utförande genom varierad struktur eller material. Parkering till flerbostadshus löses samlat främst genom en yta för gemensam parkering vid planområdets östra gräns. Lokalgatan förses med trottoar som löper mellan den gemensamma parkeringsanläggningen och flerbostadshusens entréer.

För småhusen möjliggör planförslaget bostäder med tillgång till egen trädgård i närheten till naturen samtidigt som det finns ett välutbyggt gatusystem, utbyggd infrastruktur samt goda kommunikationsmöjligheter.

Utformning, placering och gestaltning

Det planerade bostadsområdet kommer att kännetecknas av flera egenskaper som är karaktäristiska för trädgårdsstad. Det syftar främst på att småhusen får egen trädgård med entréer direkt från gata och att hus mot omgivande gator får fasader av puts eller träpanel och lutande tak med svarta eller röda takpannor vilket harmoniserar med befintlig bebyggelse i omgivningen.

Illustrationen nedan visar exempel på hur tillkommande bebyggelse skulle kunna uppföras inom ramen för de bestämmelser som anges i detaljplaneförslaget. Förslaget omfattar 20 parhus, 38 radhus samt 68 lägenheter i 4 punkthus upp till 5 våningar. Totalt möjliggör detaljplanen 126 nya bostäder med en sammanlagd bruttototalarea på cirka 13 000 m².

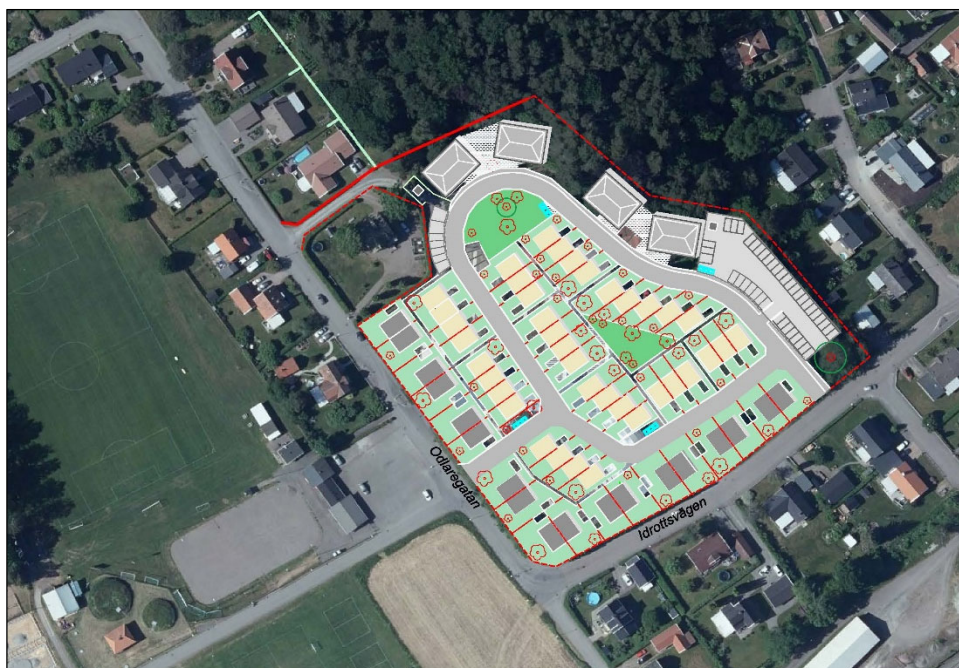


Illustration. Nybebyggelse inom planområdet.

Utformning av flerbostadshusen

För flerbostadshus regleras byggnadsarean till 250 kvm per punkthus. Antalet våningar är fem. Sammanlagd bruttototalarea (BTA) för flerbostadshusen blir 4871 m² vilket ger ca 68 lägenheter. Antal lägenheter kan dock variera beroende på vilka lägenhetsstorlekar som det blir när husen byggs.

Nockhöjden för flerbostadshus, det vill säga yttertaketets högsta del är reglerad upp till 15 meter över markens medelnivå. Genom krav på flerbostadshusens översta våning ska vara indragen minst 1 meter från fasadlivet mildras den visuella upplevelsen av bostadshusens totala höjd. För att möjliggöra tekniska anläggningar som hisschakt, trapphus och fläktrum regleras den totala höjden till 17 meter. Tekniska anläggningar ska uppföras med minst 1,5 meter indrag från fasadliv.

Gestaltningmässigt föreslås att flerbostadshusen utformas med en tydlig sockelvåning och en indragen takvåning som avslut uppåt. Extra vikt läggs vid gestaltningen av bottenvåningen, som bör utformas med särskild detaljrikedom och taktila material vid entréerna. Entréerna ska utformas med annat material eller annan färg än husets övriga fasad. De ska vara upplysta och ge ett tryggt och inbjudande intryck. Bostädernas balkonger ger liv åt fasaden. Det är inte motiverat att glasa in balkongerna då de ligger i bullerskyddat läge. Tillsammans med takterrasserna högst upp i husen erbjuder de milsvid utsikt över landskapet. Husen bör utformas med variation av fasadfärg och material med inslag av olika detaljer som skapar liv i fasaden.



Referensbilder på möjlig utformning av flerbostadshusen. Bilderna visar hur byggnaderna kan utformas med olika material.

Flerbostadshusen bör placeras med liknande avstånd från gatan och parvis i förhållande till varandra för att skapa sammanhållen karaktär. Förgårdsmarken mot lokalgatan bör med fördel utformas för att inrymma cykelparkeringar och andra funktioner för gemensamma behov som plantering, sittmöjligheter mm.

Utformning av småhusbebyggelsen

För att möta upp den befintliga bebyggelsen utmed Odlaregatan och Idrottsvägen regleras byggnadstyper till villor och parhus närmast dessa gator. Det är viktigt att den nya bebyggelsen anpassas till områdets karaktär genom dess skala, arkitektoniska uttryck, fasadmateriell och form. Taklutning på dessa parhus eller villor är reglerad till mellan 27 och 34 grader och förses med svarta eller röda tegelpannor vilket harmoniserar med takutformning och takfärg på andra sidan av gatorna. Solceller får läggas på taken men det är viktigt att dessa integreras på ett bra sätt med byggnadernas gestaltning vilket bedöms i bygglovsskedet. Bestämmelsen om takmaterial är inget hinder för att installera solceller på taket. För att hålla sammanhållen utformning mot de lokala gatorna ska byggnaderna uppföras med puts eller trä. Största byggnadsarea är 130 kvm upp till två våningar med möjlighet till inredd vind.

Längre in i området tillåts en tätare bebyggelse i form av friliggande hus, parhus, stadsradhus och kedjehus. De utmärker sig genom att ingå i områdets kvartersstruktur och har en mindre yta framför huset fram till gatan. Det är sannolikt att planområdets inre delar bebyggs främst med radhus och/eller kedjehus. Det är viktigt att dessa radhus eller kedjehus harmonierar såväl i höjd som i skala mot den övriga nya och befintliga bebyggelsen i närheten det vill säga inte påverka upplevelsen av skalan mot Odlaregatan och Idrottsvägen. Här tillåts friare val av material och färg. Taklutningen regleras mot den nya lokalgatan GATA men tillåts friare mot områdets inre delar. Det är viktigt att gestaltningen görs enhetlig i området för att skapa en karakteristisk identitet. Detaljplanen skapar gestaltungsramarna. Det arkitektoniska slututförandet avgörs i bygglovsskedet. Bebyggelsen ska huvudsakligen utföras i två våningar men våningsskapande

takkuppor kan tillåtas. Blandning av radhus, parhus och flerbostadshus ger området en variation avseende husvolym och storlekar, men också avseende bostadstyp. Varje bostad får sin egen entré med parkering för två bilar på uppfarten. Cyklar och förråd placeras i bodar i trädgården på husens baksida.

Radhuslängorna får bestå om högst av fyra sammanbyggda radhus. Undantag är en radhuslänga bestående av fem trappvis förskjutna radhus. Uppbrutenhet genom förskjutning av husen har reglerats för två radhuslängor. Byggnadsarean för dessa enskilda kedjehus och radhus är 85 respektive 80 m².

Avståndet och byggnadernas placering regleras genom prickad mark och placeringsbestämmelser.

Småhusens behov av plats för bilparkering tillgodoses på den egna tomten under skärmtak som carport som får uppföras utmed lokalgatan GATA. Endast en carport mot lokalgatan tillåts per lägenhet. Även här regleras bebyggelseplacering genom prickmark där byggnader inte får uppföras.



Referensbilder på möjlig radhusbebyggelse.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är ganska jämn med små höjdskillnader. Största delen av planområdet ligger på markhöjd mellan +82 och +83 meter över nollplanet. På så sätt finns det mycket goda förutsättningar att uppfylla tillgänglighetskrav för tillkommande bebyggelse. Entréerna till bebyggelsen placeras mot gatan och eftersom marken är relativt flackt så finns det goda förutsättningar att säkerställa tillgänglighet för personer med nedsatt rörelseförmåga. Förutsättningarna är också goda för att klara andra tillgänglighetskraven som till exempel angöringsplatser och vid behov parkeringsplats för funktionshindrad inom 25-meters avstånd från bostadsentré. En tillgänglig trottoar planeras mellan den gemensamma parkeringsanläggningen och flerbostadshusens entréer.

Planförslaget har en tydlig struktur med två infarter och en rundgata som ansluter den föreslagna bebyggelsen. Kopplingar med intilliggande grönområden för gång- och cykel har möjliggjorts.

Utformning av yttre och inre miljö ska ha som mål att uppnå en trygg, säker och tillgänglig miljö för alla människor oavsett funktionshinder. Vid projektering av kvarteren kommer BBR:s krav på tillgänglighet att tillgodoses. En tydlig och lättorienterad struktur har eftersträvat i planarbetet. Tillgängligheten granskas vid kommande projektering och bygglovsprövning.

Omfattning av lovplikten

För att säkerställa fortbestånd av befintliga träd inom planområdets nordvästra del har en bestämmelse om krav på bygglov för trädfällning införts.

Natur- och parkmiljö

Natur och rekreation

Planområdet ligger i änden av en skogskil som sträcker sig norr och nordväst om området. Skogskilen ingår i en grön struktur bestående av 3–4 andra skogskorridorer som är länkade till större skogspartier norr och väster om Vikingstad. Skogspartie som ligger strax norr om planområdet kan nå från olika håll och används för promenader och lek.

De befintliga rekreations- och naturvärden som finns i angränsande skogsområdet bedöms kunna behållas och inte påverkas i någon större utsträckning. Endast en mindre del av skogsområdet i nordöstra och östra delen av planområdet påverkas av planförslaget.

Inom planområdet planeras det två gemensamma platser för lek och utevistelse. Kopplingar till skogsområdet bibehållas genom att undanta ett grönt område bevuxet med träd från exploateringen samt genom gröna passager mellan bostadsområdet och skogen.

Naturvärdesinventering

I anslutning till arbetet med detaljplanen har en Naturvärdesinventering genomförts och kompletteras med en inmätning av ett antal träd. Inga objekt med högsta, högt eller påtagligt naturvärde (värdeklass 1, 2 och 3) har avgränsats. Sex objekt med visst naturvärde (värdeklass 4) avgränsades i samband med inventeringen. Objekten utgörs alla av naturtypen skog och träd.

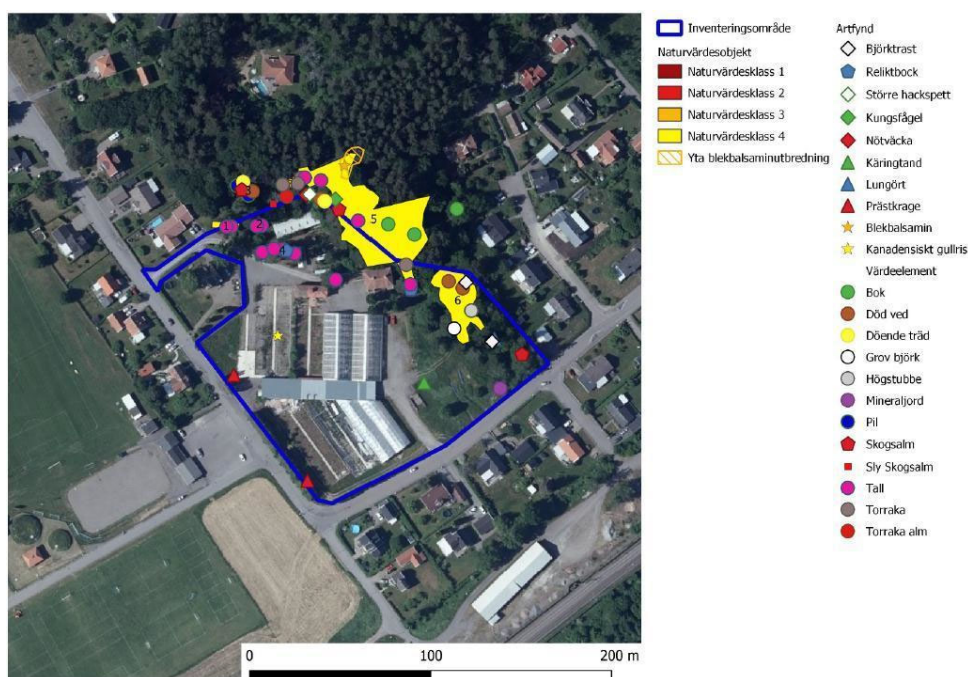
Naturvärdesinventeringen avgränsade 6 objekt inom och strax norr om planområdet och har klassat dem tillhörande naturvärdesklassning 4, vilket innebär "visst naturvärde" vilket är det näst lägsta värde på en femgradig värdeskala från högsta naturvärde till lågt naturvärde.

Samtliga objekten i den här värdeklassen består av naturtypen skog och träd. Områdena har inslag av positiva biotopkvaliteter, men saknar flera indikatorarter och biotopkvaliteter för att nå upp till påtagligt naturvärde. Dessa naturvärdesobjekt kan dock vara av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på kommunal nivå.

Nio naturvärdsarter har påträffats inom inventeringsområdet i samband med inventeringen. Tre av dessa klassas som signalarter. Björktrast, kungsfågel, nötväcka samt större hackspett som är fridlysta enligt 4 § artskyddsförordningen noterades också inom området. Björktrast är även rödlistad som nära hotad (NT) i

rödlistade arter i Sverige 2020. Förekomst av kungsfågel kunde verifieras i fält i objekt 5, bilden nedan.

Vid inventeringen påträffades även blekbalsamin samt kanadensiskt gullris, vilka bägge är invasiva främmande arter. Detta ska beaktas i genomförandeskedet så att arterna inte sprids vidare.



Identifierade naturvärdesobjekt och artfynd avgränsade vid naturvärdesinventeringen utförd av företaget Väg & Miljö.

Inom planområdet finns det inga nyckelbiotoper registrerade.

Rekommendationer som anges i naturvärdesinventeringen är bl.a. att behålla de äldre solbelysta tallarna i objekt 1, 2 och 4, bilden ovan. De solbelysta tallarna i området anses ha ett större värde än de skuggade tallarna och därmed ha högre bevarandevärde. Naturvärdesinventeringen rekommenderar också att bevara en skogsalm som finns i den östra delen av planområdet.

Naturvärdesinventeringen har kompletterats med en trädinmätning för att närmare kunna bedöma vilka utpekade träd i naturvärdesinventeringen som går att spara. Trädinmätningen har resulterat i att en mindre skogsdunge med 5-6 bevuxna träd har undantagits från exploateringen och bevaras som allmän plats NATUR. Området bevaras för trädens eget naturvärde men även för att ge området karaktär och bidra med kulturella ekosystemtjänster.

Tallar i naturobjekt 1 skyddas genom planbestämmelse. Skogsalmen skyddas genom att ingå i allmän plats NATUR. Tallar i naturobjekt 4 ligger utanför planområdet och berörs inte av exploateringen. Tallar i objekt 2 måste tas ner.

Park, lek och aktivitet

Två gemensamma platser har reserverats i detaljplanen för utevistelse, lekplatser och som rekreationsytor. Ytorna kan utformas som mindre parker, lekplatser eller uteplatser för boendens gemensamma behov. Därutöver kan uteplats anordnas i anslutning till varje flerbostadshus. Småhusen får egen privat innegård.

Mark och geoteknik

En geoteknisk utredning har genomförts av Nora Consulting Engineers AB i juli 2021. Den indikerar att marken inom planområdet består av en blandning av olika

fyllnadsmaterial. Påträffade jordlager bedöms bestå av fyllning på lera, på sand, på friktionsjord och slutligen på berg. Fyllningslager bestående av humusaktig sand eller grusig sand har påträffats. Fyllningen har en bedömd mäktighet som varierar mellan 0 – 0,8 meter.

Leran inom området har påträffats i översta lagret där den betraktas som lera av torrskorpekaraktär och som med djupet övergår mot lera av medelfast till lös karaktär. Lerlagret har klassificerats som lera med innehåll av silt och sand och betraktas ställvis som varvig. Lerans mäktighet varierar mellan ca. 1,4 – 3,0 meter.



Jordartskarta, gul färg är postglacial finlera/glacial lera. Grön färg indikerar att marken består av isälvsediment, sand. Källa: Sveriges Geologiska Undersökning (SGU), Jordarter.

Silt är en vanligt förekommande jordart inom området och har påträffats (främst) under leran och är vanligt förekommande från ca 1,5 meters djup ner till ca 3 meters djup. Silten har dock påträffats i olika mängder hela vägen från markytan ner till friktionsjorden (bl.a. som sandig silt eller siltig sand) och bedöms vara en av de vanligaste förekommande jordarterna inom området.

Sanden tros dominera under siltlagret och bedöms gå hela vägen till friktionsjorden. Sanden tros vara siltig och bedöms med djupet övergå mot grusig/stenig sand. Friktionsjorden under sanden/silten/leran bedöms fortsätta hela vägen ner till berg. Sten och block kan påträffas i friktionsjorden.

Bergytenivån har inte registrerats i någon av undersökningspunkterna dock har sonderingsstopp (berg, block eller fastlagrad friktionsjord) erhållits mellan ca 9-18 meters djup. Ordning på ovanstående jordlager kan variera med anledningen av att planområdet ligger i ett isälvsediment.

Grundvattennivån i de installerade grundvattenrören har varierat från 2 till 11 meters djup under marknivån. Variation i grundvattennivån har dock inte uppmätts under olika tider på året.

Den uppmätta radongashalten i punkterna varierar mellan kategorin lågradonrisk, normalradonrisk och högradonrisk. En punkt överskrider kategorin för Högradonrisk >50 kBq/m³. Tre punkter hamnar i kategorin för lågradonrisk <10Kbq/m³ och två punkter hamnar inom kategorin för normalradonrisk 10-50

kBq/m³. Eftersom det undersökta området har gett utslag på alla tre kategorier så bör byggnadernas utföranden ske som radonsäkert. Ett radonsäkert utförande görs i förebyggande syfte för att hindra radogasen från att komma in i boutrymmen. T.ex. kan detta göras genom att ha täta genomföringar samt ha ventilation enligt gällande krav.

På grund av lasttillskottet som uppkommer i samband med byggnation i området kan det finnas risk för sättningar. Sättningarna bedöms kunna främst bildas i översta lagret som består av en kombination av lera, silt och andra löslagrade massor. Detta kan motverkas genom lämplig grundläggning av husen eller genom förbelastning av markytan. Slänter som består av silt kan bli flytbenägna i samband med nederbörd vilket kan kräva markförstärkningsåtgärder.

Grundläggning för småhus på lerig mark kan ske med grundläggningsmetod som platta på mark med maximal belastning 20 kPa eller med källare med maximal belastning 60 kPa eller på pålar om lasterna överstiger 60 kPa. Pålning till fast grund kan komma att behövas för flerbostadshusen. Val av grundläggningsmetod beror främst på laster. Mer detaljerade marktekniska utredningar samt markstabilitetsberäkningar görs under bygglovsskedet.

Strandskydd

Detaljplaneområdet omfattas inte av strandskyddet.

Kulturmiljö och arkeologi

Kulturmiljö

Planområdet ingår inte i något kulturmiljöskyddat område dock ligger ett känt gravfält strax norr om planområdet. På stadsantikvaries inrådan kommer ett befintligt bostadshus med tillhörande annex att fotodokumenteras innan rivning.

Arkeologi

I skogen norr om planområdet finns ett känt gravfält bestående av 100 fornlämningar. Dessa utgörs av 46 högar, 42 runda, 6 kvadratiska och 5 rektangulära stensättningar och 1 rest av domarring. Dessutom förekommer ett antal, ca 25 stenblock, av vilka flera kan vara omkullfallna resta stenar.

En arkeologisk förundersökning har genomförts av Östergötlands Museum i slutet av mars 2022. Vid undersökningen påträffades två anläggningar: en grav i form av en stensättning, anläggningsnummer A298 samt en benförekomst sannolikt tillhörande en grav, anläggningsnummer A291.

Utifrån länsstyrelsens bedömning har markägaren lämnat in en ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning för gravgömmen A291 för dokumentation och borttagande.

Enligt länsstyrelsen kan stensättningen (A298) undantas från undersökning under förutsättning att marken punktprickas och skyddas under byggperioden så den inte påverkas under markarbetena med god marginal. Hägnad/stängsling ska i sådana fall ske utan markingrepp och ska tas bort efter att arbetet är slutfört. Gravfältet får inte heller påverkas under byggnadsperioden.

Undersökningsområdet för fornlämningarna har markerats på plankartan.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet innefattar inte någon offentlig eller kommersiell service, men ligger nära tätortens serviceutbud. Närmaste förskolor ligger på ett avstånd av 300-600 meter från planområdet. Vikingstadskolan för årskurs 4-6 och Valkeboskolan för elever i förskoleklass till årskurs 3 ligger 600 meter respektive cirka en kilometer från planområdet. Äldreomsorgsverksamhet ligger 250-500 meter från planområdet.

Ca 500 meter från planområdet ligger Vikingstad centrum med bland annat livsmedelsaffär, restaurang, frisörsalong mm.

Väster om planområdet, på andra sidan Odlaregatan, ligger ett idrottsområde med ett brett utbud av olika idrottsaktiviteter. Här finns bland annat en hockeybana, en fullstor 11-mannaplan och flera mindre bollplaner, flera tennisplaner och ett bad med tre utomhusbassänger. Det finns även flera ridskolor belägna ca 0,8 och 1,7 kilometer norr om planområdet.

Två arbetsplats- och verksamhetsområden ligger på ett avstånd av 500-700 meter från planområdet.

Sociala aspekter

Detaljplanen möjliggör en blandning av småhus och flerbostadshus. Småhus kan byggas som fristående villor, parhus, radhus eller kedjehus. Exploatören har aviserat en ambition att upplåta bostäderna i form av äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt. Upplåtelseformen kan inte regleras i detaljplan. Ett brett utbud av boende- och upplåtelseformer bidrar till en socialt allsidig befolkningssammansättning vilket gynnar områdets sociala hållbarhet.

Barnperspektivet

Idag består planområdet av en nedlagd handelsträdgård samt av ett mindre grönområde. Fastigheten Bankeberg 5:27 är privatägd och otillgänglig för barn och allmänheten.

Inom planområdet kommer det att tillskapas bostäder som kan attrahera barnfamiljer. Planen innehåller flera ytor som ger möjlighet till lek och utevistelse. Det bedöms finnas goda möjligheter att anordna bostadsgårdar intill skogen med möjlighet till naturnära lek.

Vid utformningen av planförslaget har det tagits hänsyn till barnens möjlighet att röra sig tryggt inom och i anslutning till området. Inom gång- och cykelavstånd finns det tillgång till flertal förskolor och skolor.

De befintliga förskolorna i Vikingstad bedöms kunna hantera det förskolebehov som kommer att uppstå i samband med färdigställandet av detaljplanen. Närheten till badet, idrottsplatsen, ridskolor mm bidrar positivt till barnens fritidsaktiviteter och sociala behov. Möjligheterna för barn i skolålder att ta sig till de olika fritidsaktiviteterna från planområdet bedöms som goda.

Trygghet

Området består idag av nerlagda anläggningar för handelsträdgård och skogsområden som är obelysta och därmed kan platsen upplevas som övergiven och otrygg. Detaljplanen innebär att området bebyggs och befolkas. För att skapa trygga och trivsamma miljöer bör särskild vikt läggas vid utformning av gemensamma ytor och belysning så att områden där människor rör sig och vistas blir inbjudande, tillgängliga och trygga. Upplevelsen av tryggheten i skogsområdet

bedöms öka då platsen blir mer upplyst och befolkad när bostäder byggs. Den upplevda tryggheten kan öka med vetskapen av att vara sedd av de boende i området.

Jämställdhet och mångfald

Vikingstad är en relativt liten ort, med korta avstånd och väl utbyggd service. Tillgången till olika gröna ytor, service, fritidsaktiviteter, kollektivtrafik och säkra gång- och cykelvägar bidrar till att skapa förutsättningar för en enkel, hållbar och jämlik vardag.

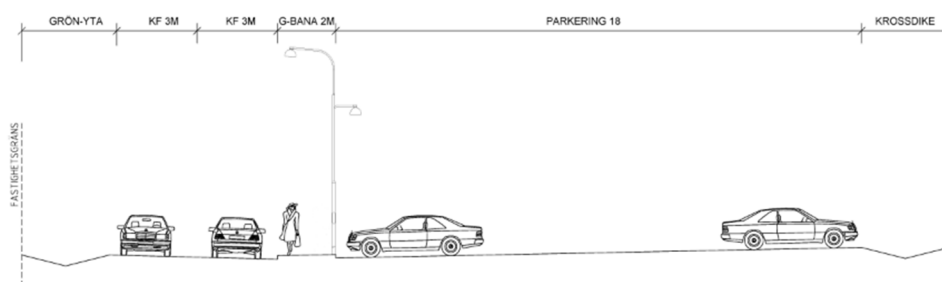
Detaljplanen möjliggör olika bostadstyper samt ger möjlighet för blandade upplåtelseformer. En blandning av lägenheter i flerbostadshus och småhus i form av villor, parhus, kedjehus och radhus skapar förutsättningar för ett levande område med socioekonomisk mångfald. Föreslagna bostäder kan efterfrågas utan åtskillnad på social eller fysisk identitet eller kön. En blandning av bostadsstorlekar och upplåtelseformer skapar också möjlighet att dels bo kvar i Vikingstad även om kraven och behoven förändras under de olika skedena i livet, dels göra bostadskarriär utan att behöva lämna orten. Förtätning med bostäder i anslutning till tågstationen gynnar de boende som inte har eller kan använda bil.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Angöring till planområdet sker från två infartsvägar som kopplas till Idrottsvägen och Odlaregatan. Liknande utfarter från handelsträdgården finns redan idag. Detaljplanen medger även utfartsmöjligheterna från småhustomter som är placerade utmed dessa gator, vilket följer utformningen av den gatumiljö som finns i omgivningen.

Planerade bostäder angörs genom en rundgata. Gatubredd och svängradier inom planområdet dimensioneras för att servicebilar ska kunna köra i området. Kommunen ansvarar för att bygga ut den planerade gatan inom planområdet med utformningskrav som ställs enligt kommunens riktlinjer.



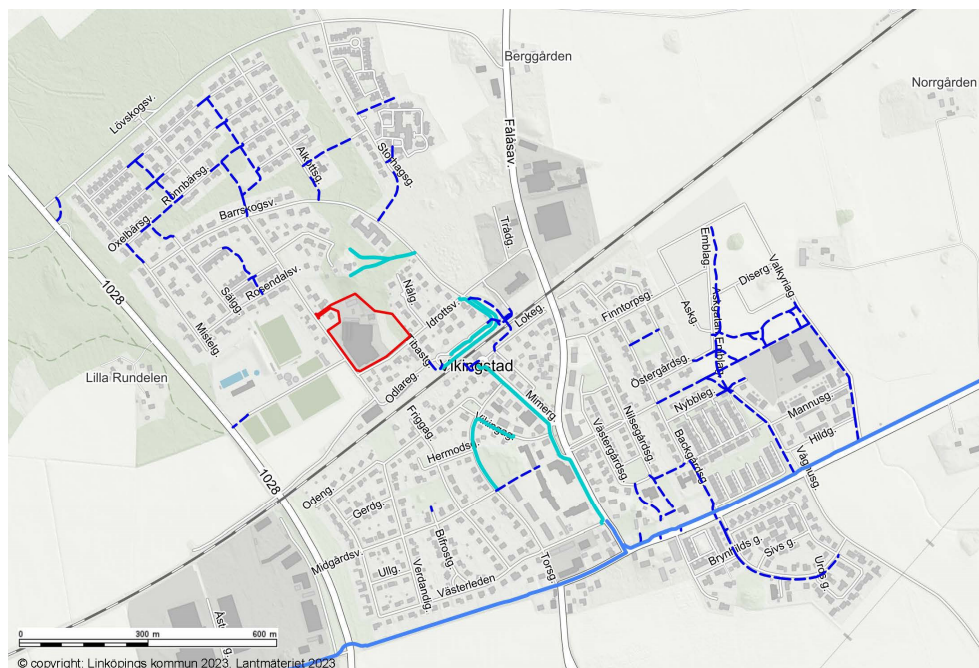
Exempel på principsektion som visar lokalgata med trottoar.

Gång- och cykeltrafik

I norra delen av planområdet finns idag en infartsväg till handelsträdgården och till en befintlig bostadsfastighet. Den fungerar som koppling mellan skogsområdet och Odlaregatan. Denna väg kommer att vara kvar enligt planförslaget och fortsättningsvis kommer att fungera som infartsväg till fastigheten Bankeberg 8:1 och som en allmän passage till skogsområdet. Passagen kommer fortsättningsvis att vara reglerad som kvartersmark men med krav att den ska hållas tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik så kallat x-område. Andra gångvägar inom planområdet som leds till skogsområdet kommer att ligga på kvartersmark och skötas i framtiden av samfällighet.

Generellt i Vikingstad gäller blandtrafik där bilar, cyklister och gående samsas om gaturummet. Samma princip kommer att gälla inom planområdet med undantag för en trottoar som förslås mellan den gemensamma parkeringsanläggningen och flerbostadshusens entréer. Från planområdet kommer man att cykla i blandtrafik fram till anslutningen till det stora cykelstråket utmed Bankebergsvägen i söder. Undantag är cykeltunneln under järnvägen där man cyklar på separat cykelbana.

Gångtrafiken från planområdet mot till exempel Vikingstad centrum kommer att gå korta sträckor i blandtrafik för att ansluta sedan till separerade gångbanor som finns utmed Mimergatan – Vikingstads centrala gata.



Blandtrafik gäller på de flesta av Vikingstads lokalgator. Streckade mörkblå linje visar cykelvägnätet. Heldragna cyanfärgade linjer visar separerade gångvägar. Heldragen ljusblå linje nederst i bilden är ett cykelstråk som finns utmed Bankebergsvägen. Den kopplar ihop Sjögestad, Vikingstad, Malmslätt och Linköping.

Kollektivtrafik

Vikingstad tågstation och bussterminal ligger ca 150 meter från planområdet. Från stationen finns det i dagsläget bussförbindelser till Ulrika och Malmslätt. Tåg som passerar Vikingstad trafikerar bland annat Motala, Tranås, Linköping och Norrköping.

Detaljplanens genomförande medför inga ändringar i kollektivtrafiksystemet eller medför ökat krav på försörjning med kollektivtrafik.

Parkering och angöring

Parkeringsbehovet bedöms kunna lösas genom att småhusbebyggelse ordnar parkeringar på de enskilda tomterna och genom att gemensamma markparkeringar tillgodoser flerbostadshusens parkeringsbehov.

Parkeringsbehovet har räknats fram utifrån kommunens parkeringsnorm som finns i "Parkering i planering och bygglov". För fyra flerbostadshus med sammanlagd bruttoarea på 4871 m² bruttoarea krävs 53,5 parkeringsplatser. För att tillgodose behovet av bilparkering har detaljplanen reserverat särskilda markområden som sammantaget möjliggör 55 parkeringsplatser. För 58 småhus visar planförslaget möjlighet att ordna 116 parkeringsplatser - två bilparkeringsplatser per småhustomt. För att uppfylla kommunens cykelparkeringsnorm krävs ett totalt utrymme på 292 m², varav 100 m² behöver

ordnas inomhus. Planförslaget möjliggör cykelparkering i anslutning till flerbostadshusens entréer och inomhus i de planerade flerbostadshusen.

Miljö- och riskfaktorer

En samlad bedömning av den påverkan 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". Slutsatsen av undersökningen är att ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram. Nedan finns en kortare beskrivning och bedömning av relevanta miljöaspekter.

Planområdet ligger utanför influensområdet för försvarsmaktens flygplats Malmen. Området bedöms inte vara bullerstört på grund av flygtrafiken.

Buller

Det bedöms finnas goda förutsättningar att uppnå trafikförordningens bullerkrav för de planerade bostäderna utan krav på kompletterande bullerskyddsåtgärder inom eller utanför planområdet (Brekke & Strand Akustik AB 2022.03.21). Med hänsyn till närheten till en befintlig idrottsplats behöver bostäderna mot Odlaregatan planeras så att minst hälften av boningsrum är vända mot en tyst sida.



Ekvivalent ljudnivå från väg och järnväg ligger under de tillåtna 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid planerade byggnaders fasader. Samtliga nya bostäder kan ordna en uteplats mot en bullerskyddad sida.

Ljudstörningar från närliggande idrottsanläggning kan förekomma. Dialog mellan verksamhetsansvariga och boende är viktig för att minimera negativ upplevelse av uppkomna ljud. Bestämmelse om bullerskärmar behövs inte men det går att ordna om det skulle behövas i framtiden. Planförslaget säkerställer en markyta mot Odlaregatan som vid behov kan användas för bullerskyddande åtgärder.

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har tidigare utförts under 2014 som påvisade låga halter av bekämpningsmedel i området. Tyréns utförde sedan 2018 en mer ingående förorenad markundersökning med syfte att ligga till grund för detaljplan för bostäder. I denna rapport bedömde Tyréns att föroreningarna i jord och grundvatten var så pass begränsade att ytterligare åtgärder inte krävdes.

Det poängteras dock att förorening kan påträffas vid schaktning vid planerad rivning av byggnad, särskilt vid den f.d. panncentralen, där petroleumförorening kan misstänkas. Kontroll av marklagren i samband med rivning kan därför behövas. Om länshållningsvattnet uppstår vid exploatering kan det komma att behöva tas omhand. Länshållningsvattnet bör undersökas innan det släpps ut. Det rekommenderas även att eventuella överskottsmassor bör undersökas innan användning på annan plats.

Klimatanpassning

Planområdet bedöms inte vara särskilt utsatt för större översvämningsrisk eller markinstabilitet dock är det viktigt att höjdsättningen utförs så att dagvatten vid extrema situationer kan avledas ovan mark utan att byggnader eller anläggningar skadas och att avvattningsystem byggs så att framkomligheten för räddningstjänstfordon säkerställs.

Vid skyfall och kraftiga regn kommer vattnet inte kunna avledas tillräckligt snabbt via det planerade ledningssystemet inom planområdet. Då måste området vara höjdsatt så att vattnet avrinner från byggnaderna mot områden som kan översvämmas utan skador på byggnader. Nybyggda fastigheter bör dimensioneras så att marköversvämningsrisker med skador på byggnader sker mer sällan än vart 100:e år.

För att förhindra att yt- eller dagvatten rinner in i byggnaden måste marken ges en tillräcklig lutning från byggnaden. Avrinningen sker då lämpligast i östlig och söderriktning där vattnet kan samlas i ett dike. Fördröjningsåtgärder vidtas för att inte påverka omgivande bebyggelse och avrinningen av dagvatten ska inte öka jämfört med dagens situation. Beräkningarna indikerar ett behov av en fördröjning av 200 kubikmeter dagvatten efter planerad bebyggelse (Nora Consulting Engineers AB, 2021-09-27).

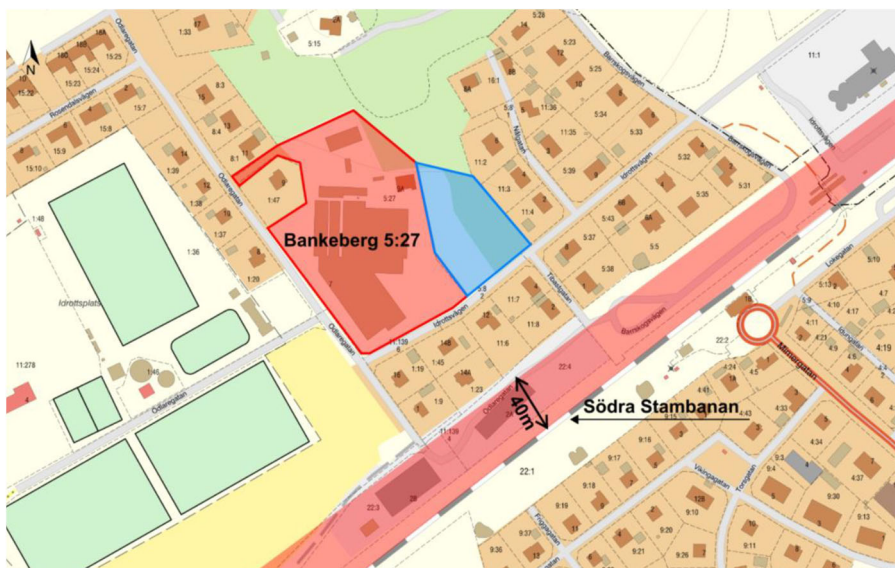
För att behålla infiltrationsmöjligheter inom planområdet är det viktigt att så stor del som möjligt av kvartersmarken inte hårdgörs och helst sparas som grönområden samt planteras med växtlighet.

Områdets förprojektering har påbörjats. Uppgifter om kvartersmarkens och allmänna platsmarkens utformning och höjdsättning behandlas under detaljplanens granskningsskede. Förprojekteringen ser även över dagvattenhanteringen.

Transporter av farligt gods

En övergripande kvalitativ riskbedömning har utförts av WSP i juni 2021. Syftet är att bedöma påverkan på planområdet utifrån att det kan ske olyckor samt att det transporteras farligt gods på Södra stambanan.

Beräkningarna indikerar att individrisknivån längs södra stambanan blir acceptabel bortom 40 meter från järnvägen. Utredningens beräkningar indikerar att samhällsrisken ligger lågt.



Planområdet ligger på betryggande avstånd från Södra stambanan.

Givet att planområdet ligger 113 m från järnvägen och med utgångspunkt i fastighetens inneboende egenskaper samt uppskattning av den individuella och samhällsrisken som genereras av järnvägen är utredningens bedömning att nya bostäder kan uppföras utan att vidta några riskreducerande åtgärder.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Bankeberg 5:27 är ansluten till allmänna va-ledningsnätet som finns i Odlaregatan via upprättade förbindelsepunkter för spillvatten, dricksvatten och dagvatten. Bankeberg 11:139 är obebyggd.

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

Dagvatten

De allmänna ytorna på kvartersmark kan med fördel kombineras med anläggningar för dagvattenhantering dit vatten kan avledas från fastigheterna innan det leds vidare till recipienten. Åtgärder ska vidtas på varje tomt så att den framtida dagvattenavledningen från planområdet inte ökar jämfört med dagens markanvändning.

Höjdsättning av marken är viktig för att undvika att framtida översvämningar skadar tillkommande bebyggelse eller intilliggande och befintlig bebyggelse. Fastighetsägaren ansvarar för att tillräckliga åtgärder görs för att undvika skada för angränsande fastighet. Korrekt höjdsättning av mark och gator görs i samband med förprojekteringen samt områdets projektering i genomförandeskedet.

Förslag på hur dagvattennätet ska omhändertas både från naturområdet i norr och från de områden som hårdgörs och bebyggs finns i genomförd dagvattenutredning. Föreslagna åtgärder kommer att studeras närmare i samband med områdets förprojektering.

Dagvattenutredningens förslag är att fördröja 200 m³ i underjordiskt dagvattenmagasin som bör placeras i planområdets södra del i närheten av befintliga dagvattenledningar på Idrottsvägen.

Dagvatten som genereras av skogsområdet norr om planområdet föreslås avledas till ett avskärande dike som går längs med kanten på planerat område och ansluter till befintligt dagvattennät på Idrottsvägen. I projekteringsskedet rekommenderar dagvattenutredningen fördröjning av dagvatten med hjälp av gräsmattor, fukttåliga växter samt växtbäddar.

Linköpings kommun ansvarar för omhändertagande av dagvatten på allmän plats.

Fjärrvärme/fjärrkyla

Bankeberg 5:27 är idag ansluten till fjärrvärme via en förbindelsepunkt till fjärrvärmeledning som finns i Odlaregatan. Fjärrvärmeledningar finns också i Idrottsvägen. Planerad bebyggelse bedöms kunna anslutas till befintliga fjärrvärmeledningar utan särskilda åtgärder.

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

El

Ny bebyggelse kan anslutas till Tekniska verkens allmänna elnät inom planområdet.

Allmänna elledningar finns i anslutning till planområdet. Vissa servisledningar kommer behöva flyttas för att möjliggöra byggnation. Planförslaget möjliggör byggnation av två nya transformatorstationer – en vid den gemensamma parkeringsplatsens nordvästra hörn och en i planområdets nordvästra del.

Tele och opto

Skanova har fiberledningar utmed Idrottsvägen och Odlaregatan. Utsikt Bredband AB har idag kanalisation för ledningar inom planområdet.

Avfall

Tekniska verken ansvarar för omhändertagande av avfall från planområdet.

Fastighetsägaren ansvarar för att miljörum anläggs enligt Tekniska verkens riktlinjer avseende utformning av utrymmen, framkomlighet för hämtningsfordon m.m.

Lokalgatan inom planområdet är utformat så att sopbilen kan enkelt nå alla fastigheter utan några backrörelser. Ytor för gemensamma miljöhus för sopsortering har reserverats inom planområdet.

Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

Planområdet är sedan tidigare ianspråktaget av en tidigare verksamhet med handelsträdgård och ligger i ett centralt läge i Vikingstad i anslutning till goda kollektivtrafikförbindelser till Linköping och andra tätorter i Östergötland. Stora delar av planområdet är privatägd. Exploateringen inom planområdet bedöms inte innebära någon större påverkan på de allmänna intressena. Någon konkurrerande användning av marken finns inte. Med hänsyn till markens läge, beskaffenhet och till behovet att bygga bostäder bedömer kommunen att planförslaget redovisar en

lämplig markanvändning. En förtätning med variation av bostadstyper bedöms följa riktlinjerna i översiktsplanen och bidra till en långsiktigt hållbar samhällsutveckling.

Fortsatt arbete

Frågor kopplade till fortsatt utredning av fornlämningar hanteras i samråd med Länsstyrelsen. Underlag till en arkeologisk undersökning i form av undersökningsplan och en kostnadsberäkning har tagits fram. Undersökningsresultatet hanteras i detaljplanens kommande skeden.

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.

Tidplan för detaljplanen	
Samråd	Q4 2023
Granskning	Q1 2024
Antagande	Q2 2024
Laga kraft, tidigast	Q2 2024

Tidplan för detaljplanens genomförande

Genomförandet av detaljplanen börjar när detaljplanen vinner laga kraft. Utbyggnad av detaljplanens gator är en förutsättning för att detaljplanens kvarter ska kunna trafikförsörjas. Kommunen genom Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens Stadsmiljökontor ansvarar för projektering och utbyggnad av gator. Tekniska Verken ansvarar för ledningar.

Arbetet med att färdigställa en gata delas oftast upp i två etapper där den första etappen avser nedläggning av ledningar och anläggande av gata med enklare asfaltsbeläggning som kan användas av byggtrafiken till bostadskvarteren. När sedan byggnationen inom kvarter närmar sig färdigställande kan gatan färdigställas med sina slutliga ytskikt.

Tidplanen för planens genomförande är preliminär och kan förändras under planarbetets gång.

Tidplan för genomförande av detaljplanen	
Utbyggnad allmän plats	Hösten 2024 – Hösten 2025
Utbyggnad kvartersmark	Hösten 2025 -

Genomförandetid

Planens genomförandetid har bestämts till fem år från den dag planen vinner laga kraft.

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

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

Markskötsel allmän plats

Detaljplanen innebär att kommunens driftansvar ökar något då nya gator och en ny gångväg behöver anläggas. Det skapas också ett naturområde med kommunalt driftansvar.

Kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av kvartersmark.

Teknisk försörjning

Tekniska verken är huvudman för allmänna VA-ledningar, dagvattenledningar, fjärrvärmeledningar samt el- och optoledningar inom området. Tekniska verken ansvarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

Avfall

Tekniska verken ansvarar för avfallshanteringen i området.

Avtal

Ramavtal

Ett ramavtal har tecknats mellan Linköpings kommun och Vikingstad Mark AB (fastighetsägaren) som reglerar parternas åtagande och kostnader under arbetet med detaljplanen.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer att tecknas mellan Linköpings kommun och exploatören, innan detaljplanens antagande. Avtalet reglerar parternas åtagande och skyldigheter i detaljplanens genomförande. I avtalet regleras hur kostnader och ansvar fördelas mellan parterna avseende bland annat utbyggnad av allmän plats och hantering av dagvatten.

Markanvisningsavtal, överenskommelse om fastighetsreglering

Ett markanvisningsavtal som reglerar förutsättningar för marköverlåtelse kommer att tecknas mellan Linköpings kommun och Vikingstad Mark AB avseende den del av kvartersmarken som är belägen inom kommunens fastighet Bankeberg 11:139. Kommunen har gjort bedömningen att för att kunna skapa en bra struktur inom planområdet och för att göra genomförandet mer sammanhållet och effektivt ska markområdet direktanvisas till exploitören. Avtalet ska tecknas innan detaljplanen tas upp för antagande. Markanvisningen kommer att ske under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.

En överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas mellan Linköpings kommun och fastighetsägaren avseende villkoren för fastighetsbildningsåtgärder som ska ske för detaljplanens genomförande.

För ytterligare beskrivning, se vidare nedan under *Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser*.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsägare

Fastigheten Bankeberg 5:27 ägs av Vikingstad Mark AB och Bankeberg 11:139 ägs av Linköpings kommun.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Bankeberg 5:27

Fastigheten planläggs till största del för bostäder.

Ett område om cirka 2119 kvm planläggs som allmän plats (GATA) och ska överföras till kommunens fastighet Bankeberg 11:139. Ett område om cirka 283 kvm planläggs som allmän plats (NATUR) och ska överföras till kommunens fastighet Bankeberg 11:139.

Ett område om cirka 3204 kvm av Bankeberg 11:139 planläggs för bostäder och ska överföras till Bankeberg 5:27.

Ett område om cirka 60 kvm planläggs som teknisk anläggning och kan avstyckas.

Inom fastigheten ska det bildas servitut för allmän gång- och cykeltrafik till förmån för Bankeberg 11:139.

Bankeberg 8:1

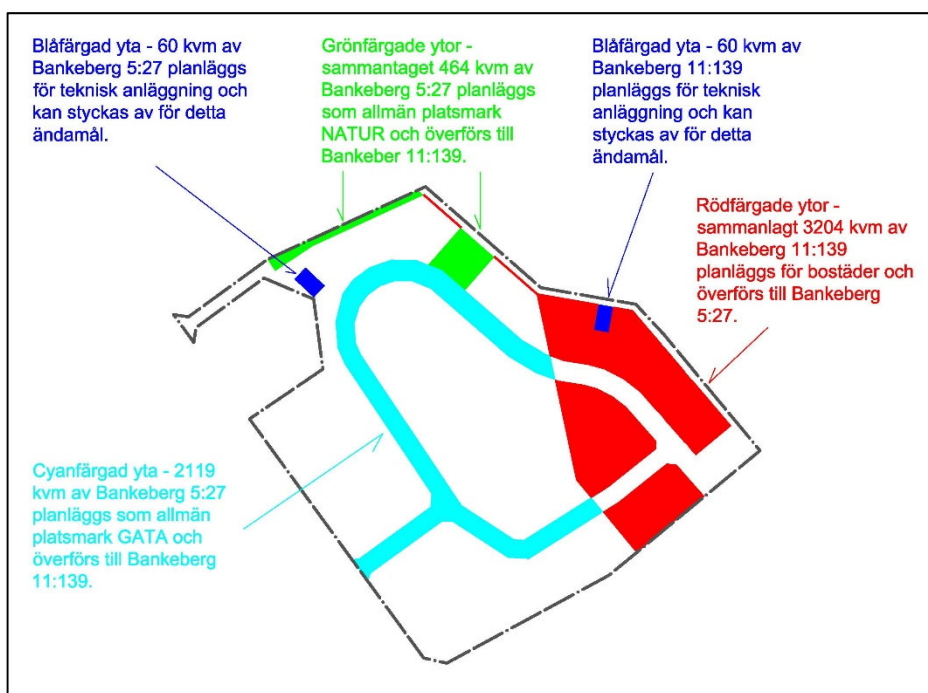
Fastigheten har ett servitut för utfart som inte kommer att påverkas av detaljplanen.

Bankeberg 11:139

Ett område om cirka 3204 kvm planläggs för bostäder och ska överföras till Bankeberg 5:27.

Ett område om cirka 2119 kvm av Bankeberg 5:27 planläggs för allmän plats (GATA) och ska överföras till Bankeberg 11:139. Ett område om cirka 464 kvm planläggs som allmän plats (NATUR) och ska överföras från Bankeberg 5:27 till kommunens fastighet Bankeberg 11:139.

Ett område om cirka 60 kvm planläggs som teknisk anläggning och kan avstyckas alternativt bilda ledningsrätt.



Marköverföringar.

Fastighetsbildning – marköverföring

Detaljplanen innebär att ett område om cirka 3204 kvm som planläggs som kvartersmark för bostäder överförs från Bankeberg 11:139 till Bankeberg 5:27. Dessutom överförs ett område om cirka 2119 kvm som planläggs som allmän plats (GATA) från Bankeberg 5:27 till Bankeberg 11:139 och ett annat område om cirka 464 kvm som planläggs som allmän plats (NATUR).

Linköpings kommun ansöker om lantmäteriförrättning för genomförande av detaljplanen i de delar som avser allmän plats och kvartersmarken inom Bankeberg 11:139. I överenskommelse om fastighetsreglering, som ska ligga till grund för lantmäteriförrättningen, mellan exploatören och kommunen regleras ersättning för marken samt vem som bekostar fastighetsbildningen.

Detaljplanen möjliggör avstyckning av bostadsfastigheter, där storleken på fastigheterna avgörs av vilken typ av bebyggelse som kommer att ske. Exploatören ansöker om lantmäteriförrättning avseende avstyckning.

Gemensamhetsanläggningar, fastighetssamverkan

Gemensamhetsanläggningar behöver bildas för lekplatserna, gångvägarna och de gemensamma parkeringsytorna.

Exploatören eller kommande ägare till bostadsfastigheter inom planområdet ansöker om lantmäteriförrättning för att bilda en eller flera gemensamhetsanläggningar.

Servitut

Inom Bankeberg 5:27 finns ett befintligt avtalsservitut (akt 05-IM-97/4597) till förmån för Bankeberg 8:1 avseende rätt till utfartsväg. Servitutet påverkas av detaljplanen genom att samma markområde föreslås vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

Ett nytt servitut ska bildas inom Bankeberg 5:27 till förmån för Bankeberg 11:139 och ska avse rätt för allmän gång- och cykeltrafik. I överenskommelse om fastighetsreglering, som ska ligga till grund för lantmäteriförrättningen, mellan exploatören och kommunen regleras ersättning för marken samt vem som bekostar fastighetsbildningen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens samtliga kostnader för upprättande och antagande av detaljplanen i kommunens samhällsbyggnadsnämnd bekostas av Vikingstad Mark AB (fastighetsägare).

Kommunala investeringar och kostnader

Kostnader som uppkommer till följd av utbyggnad av allmän plats inom planområdet kommer att regleras i ett exploateringsavtal som tecknas mellan Linköpings kommun och exploatören innan detaljplanen antas.

Detaljplanen innebär att kommunens kostnader avseende drift och skötsel ökar eftersom andelen allmän plats ökar jämfört med situationen innan detaljplanens genomförande.

Exploatörens investeringar

Exploatören bekostar genomförandet av detaljplanen inom kvartersmark avseende bygglov, fastighetsbildning, uppförande av byggnadsverk, erläggande av anslutningsavgifter m.m.

Exploatören ska också tillgodose och bekosta viss del av utbyggnaden av allmän plats.

Exploatören bekostar åtgärder som krävs för att skydda fornlämningar under detaljplanens genomförande.

Fastighetsbildning m.m.

Ersättning för överföring av mark mellan exploatörens fastighet Bankeberg 5:27 och kommunens fastighet Bankeberg 11:139 samt för bildande av servitut regleras i överenskommelse om fastighetsreglering mellan de båda parterna.

I överenskommelsen om fastighetsreglering mellan exploatören och kommunen regleras även vem som står för förrättningskostnaderna.

Gemensamhetsanläggningar

Exploatören alternativt kommande ägare till bostadsfastigheterna inom planområdet ansvarar och bekostar byggnation av gångväg, lekplats och parkering som ska ingå i gemensamhetsanläggningar.

Exploatören alternativt kommande ägare till bostadsfastigheterna inom planområdet bekostar lantmåteriförrättning i den del som avser bildande av gemensamhetsanläggning.

Ledningsåtgärder

Exploatören bekostar eventuell flytt av ledningar i samband med genomförandet av detaljplanen.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter ska tas ut enligt gällande taxa och bekostas av fastighetsägaren.

Bygglov, anmälan och planavgift

Fastighetsägaren står för de kostnader som uppstår i och med bygglovsansökan och bygganmälan.

Ingen planavgift kommer tas ut i samband med ansökan om bygglov eftersom detaljplanens kostnader har reglerats i ett ramavtal. Bygglovsavgift tas ut enligt gällande taxa.

Tekniska frågor

Allmän plats

Linköpings kommun är huvudman för allmän plats (GATA och NATUR) inom planområdet och ansvarar för iordningställande av den allmänna platsen. Kostnader för åtgärder på allmän plats kopplat till den nya detaljplanen hanteras genom exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av den allmänna platsmarken.

Parkering

Parkering för boende och besökare, både vad avser bilar och cyklar, ska ordnas inom kvartersmark.

Planförslaget möjliggör för ett större sammanhängande område för parkeringsplatser. Tillsammans med två andra parkeringsområden tillgodoser detaljplanen områdets behov av parkeringsplatser enligt kommunens parkeringsnorm.

Parkeringsbehovet för småhusbebyggelse löses genom 116 parkeringsplatser på småhustomterna. Parkeringsbehovet för flerbostadshus och besöksparkeringen uppgår till 53,5 parkeringsplatser som tillgodoses genom gemensamma markparkeringar inom planområdet. Antal parkeringsplatser ska stämma överens med Linköpings kommuns parkeringsnorm.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning och radonmätning av det aktuella planområdet har gjorts i samband med planarbetet. Undersökningen är en vägledning för att verifiera områdets byggarhet.

Enligt undersökningen kan grundläggning utföras med platta på mark eller som källare till 2-plansvillor. Vid större laster rekommenderas att grundläggning utförs på pålar. Kompletterande geoteknisk utredning inför byggnation kan krävas i samband med bygglovsskedet.

Grundkonstruktionen ska utföras radonsäkert.

Tekniska utredningar

Utredningar som har tagits fram och biläggs planhandlingarna:

- Arkeologisk utredning, Östergötlands Museum, 2022-04-21
- Dagvattenutredning, Nora Consulting Engineers AB, 2022-04-13
- Markundersökningsrapport, Nora Consulting Engineers AB, 2021-07-09
- Naturvärdesinventering, Väg & Miljö, 2021-11-17
- PM Geoteknik, Nora Consulting Engineers AB, 2021-07-09
- Trafikbullerutredning, Bekke & Strand Akustik AB, 2022-03-21
- Övergripande riskbedömning, WSP, 2021-06-22

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

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

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

Orientering

Planområdet omfattar knappt 2 hektar mark. Detaljplanen möjliggör totalt 126 nya bostäder varav 68 lägenheter i fyra stycken flerbostadshus och 58 bostäder i småhus (20 i parhus och 38 i radhus). En lokalgata anläggs inom planområdet med in-/utfarter till Odlaregatan och Idrottsvägen.

Slutsats och ställningstagande

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

Någon miljökonsekvensbeskrivning, enligt Plan och bygglagen 4 kap 34§ behöver därför inte upprättas för "Detaljplan för Bankeberg 5:27 m. fl."

En begränsad beskrivning och bedömning av planens inverkan på miljön görs för följande aspekter:

- Arkeologisk undersökning
- Naturvärden som berörs av planområdet
- Undersökning av föroreningar i mark och vatten
- Trafik- och idrottsbuller
- Risk från transporter av farligt gods på järnvägen
- Hantering av dagvatten inom planområdet

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

Miljöchecklista

Miljöchecklistan nedan utgör en grund i undersökningen om genomförandet av detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Miljöchecklistan är ett underlag för en samlad bedömning av den effekt som detaljplanens genomförande 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.

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Markanvändning och markförhållanden	Markanvändning	Planområdet utgörs idag av en nedlagd handelsträdgård på privat mark och ett mindre skogsområde på kommunens fastighet.	Planförslaget möjliggör fyra flerbostadshus, två lekplatser och cirka sextio småhus inom planområdet. Planförslaget innebär huvudsakligen att redan ianspråktagen mark används för bostadsbebyggelse förutom i nordöstra delen av planområdet som består av en skogsdunge. Ett större sammanhängande skogsområde finns norr om planområdet för rekreation och friluftaktiviteter.	Sammantaget bedöms att genomförandet enligt planförslaget inte innebära en sådan risk att betydande miljöpåverkan uppstår.
	Geologi	En geoteknisk utredning som har genomförts i området indikerar ett fyllningslager bestående av sand till en mäktighet av 0-0,8 meter. Påträffade jordlager bedöms bestå av fyllning på lera, på silt, på sand, på friktionsjord och slutligen på berg beroende på läget i området. Sonderingsstopp inträffades vid 9-18 meter.	Planområdets bedöms ha gynnsamma grundläggningsförhållanden. Exploatering inom planområdet bedöms kunna ske genom grundläggning som platta på mark för småhus, småhus med källare och pålning till fast grund för flerbostadshus. Behov av ytterligare förstärkningsåtgärder för mark utreds i samband med bygglov och projektering inför byggnation i området. Schakt djupare än 1,5 meter rekommenderas ske med spont. Förbelastning rekommenderas för att motverka risk för sättningar med hänsyn till att övre marklager består av löslagrade lera och silt.	Planförslaget bedöms inte innebära någon negativ påverkan utifrån geotekniska förhållanden.

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
	Förorenad mark	<p>Det har gjorts en översiktlig provtagning samt en kompletterande provtagning med avseende på potentiella markföroreningar inom planområdet. Enligt utredningarna är föroreningarna i jord och grundvatten så pass begränsade att ytterligare åtgärder inte krävdes.</p> <p>Det poängteras dock att förorening kan påträffas vid schaktning vid planerad rivning av byggnad, särskilt vid den f.d. panncentralen, där petroleumförorening kan misstänkas. Kontroll av marklagren i samband med rivning kan därför behövas. Om länshållningsvatten uppstår vid exploatering kan det komma att behöva tas omhand. Länshållningsvattnet bör undersökas innan det släpps ut.</p> <p>Det rekommenderas även att eventuella överskottsmassor bör undersökas innan användning på annan plats.</p>	I samband med byggnation ska påträffade föroreningar saneras och markens lämplighet för bostäder och lekplatser mm säkerställas. Hantering av överskottsmassor och schaktningsarbetet hanteras i samråd med miljökontoret och vid behov åtgärdsprogram upprättas.	Ingen negativ påverkan, ev. positiv påverkan.
Vatten och MKN för vatten	Yt- och grundvatten	Planområdet ligger inom avrinningsområdet till Motala ström - SE67000. Ån har god kemisk och kvantitativ status.	Dagvatten inom planområdet kommer att renas och fördröjas enligt kommunens riktlinjer. Eventuella föroreningar som ligger i marken och kan sippra ner till grundvatten kommer att åtgärdas.	Positiv påverkan.
	Dagvatten	Till planområdet kommer en viss mängd av dagvatten från kullen i norr. Dagvatten bedöms huvudsakligen infiltreras idag lokalt på fastigheten.	Förslag på hantering av dagvatten inom planområdet arbetas in i detaljplanen.	Ingen negativ påverkan.
Luft och MKN för luft	Luft	Området idag är inte utsatt för några högre halter av luftföroreningar.	Trafikökning som planförslaget kan generera bedöms inte riskera att miljö kvalitetsnormerna inom och utanför planområdet riskerar att överskridas.	Ingen betydande risk för negativ påverkan.
Skyddade områden och arter	Riksintressen	Planområdet omfattas inte av några riksintressen. Söder om planområdet utpekas Södra stambanan som riksintresse för kommunikationer.	Planförslaget bedöms inte ge någon negativ påverkan på riksintressen.	Ingen negativ påverkan.
	Områdesskydd vatten, natur och arter	Planområdet omfattas inte av några skyddade områden för artskyddade arter.	Skyddsvärda arter bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Planområdet omfattas inte av några skyddade områden för vatten, natur och arter.	Ingen negativ påverkan.
	Områdesskydd kultur	Planområdet omfattas inte av områden för kulturskydd.	Planområdet omfattas inte av några skyddade områden	Ingen negativ påverkan.

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Natur-värden och biologisk mångfald	Naturmiljö	Ett mindre skogsparti i norr och öst berörs av planförslaget. Nio naturvårdsarter har påträffats inom inventeringsområdet i samband med inventeringen. Tre av dessa klassas som signalarter. Björktrast, kungsfågel, nötväcka samt större hackspett som är fridlysta enligt 4 § artskyddsförordningen noterades också inom området. Björktrast är även rödlistad som nära hotad (NT) i rödlistade arter i Sverige 2020.	En naturvärdesinventering har tagits fram för att undersöka de befintliga naturvärdena inom planområdet. Påträffade naturvärden bedöms bestå av naturvärdesklass 4 - visst naturvärde. Ett större sammanhängande skogsområde behålls norr om planområde. Planförslaget innebär att enstaka träd som inte ingår i sammanhängande naturvärdesområde tas ner.	Liten negativ påverkan på naturmiljön.
	Grönstruktur, rekreation och friluftsliv	Ett mindre skogsparti i norr och öst berörs av planförslaget. Stora delar av planområdet är ianspråktagen och hårdgjord mark. Ett mindre grönområde finns i planområdets östra del.	Den aktuella delen av grönområdet bedöms av mindre betydelse idag för rekreation och friluftsliv.	Liten negativ påverkan på grönstruktur.
Kultur-värden och arkeologi	Historiskt och kulturellt betydelsefulla områden eller byggnader	Planområdet omfattas inte av några historiskt och kulturellt betydelsefulla områden eller byggnader.	Planförslaget har anpassats till den befintliga bebyggelsen i närheten av planområdet dvs. utmed Idrottsvägen och Odlaregatan, genom dess skala och utformning.	Ingen negativ påverkan.
	Fornlämningar	Norr om planområdet i skogen finns en fornordisk begravningsplats från vikingatiden.	En arkeologisk förundersökning har tagits fram under arbetet med detaljplanen. I nordost gränsar planområdet till en fornlämningsplats. En ansökan om tillstånd att dokumentera och ta bort en gravgömma har lämnats in. Ett befintligt gravfält skyddas under byggperioden.	Liten negativ påverkan.
Klimat och natur-resurser	Klimat och klimatförändringar	Planområdet bedöms inte särskilt påverkat med avseende på eventuella risker kopplade till ökade klimatförändringar. Dagvatten som kommer från kullen i norr behöver beaktas vid fortsatt projektering.	Bebyggelsen, gatan och annan teknisk infrastruktur ska anpassas och uppföras för att klara de förändringar som framtida klimatförändringar kan medföra.	Ingen negativ påverkan.
	Naturresurser	Marken idag är inte tillgänglig för allmänheten och har inte använts efter nedläggning av blomsterträdgården.	Huvudsakligen redan ianspråktagen mark används för bostadsbyggnation i närheten av Vikingstads tågstation. Det bedöms finnas goda förutsättningar till att marken används mer effektivt och att den planerade bebyggelsen kommer att bidra positivt till utvecklingen av lokalsamhället.	Liten positiv påverkan.
	Energi, transporter och avfall	Planområdet ligger centralt i Vikingstad i anslutning till befintlig service, tågstation och flera regionala busslinjer. Detaljplanen nyttjar befintlig infrastruktur i form av vägar, vatten- och avloppsledningar, fjärrvärme och elförsörjning.	Planförslaget bedöms bidra positivt till pendlingsmöjligheterna och resor med kollektivtrafik. För de boende i området bedöms det finnas goda förutsättningar att klara vardagliga behov utan bil. Den nya bebyggelsen ska uppfylla de aktuella kraven på energiklassning enligt BBR.	Liten positiv påverkan.

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Risker och störningar för människa och miljö	Buller	Planområdet är inte utsatt för några högre trafikbullernivåer. Idrottsbuller förekommer under begränsad tid när det spelas matcher på idrottsplanen väster om planområdet	Bullerutredning har tagits fram under arbetet med detaljplanen. Störningar som kan uppkomma från idrottsplatsen bedöms kunna hanteras vid behov genom att anlägga ett bullerplank utmed OdlaREGatan eller anpassning av bebyggelse mot lokalgatorna.	Ingen negativ påverkan.
	Transport av farligt gods på väg och järnväg	Södra stambanan trafikeras av både gods- och persontrafik.	En översiktlig riskutredning har tagits fram med avseende på risker kopplade till farlig godstrafik på Södra stambanan.-Planområdet ligger drygt 110 meter från södra stambanan vilket vida överstiger det rekommenderade skyddsavståndet på 50 meter mellan järnväg och bostadsbebyggelse,	Ingen negativ påverkan.
	Risk från verksamhet och flyg för människor och miljö	Inga störande verksamheter finns i närheten av planområdet. Området är inte bullerstört av flygbuller. Det planeras inte heller några höga objekt som kräver samråd med försvarsmakten eller påverkar flygtrafikens hinderfrihet.	Inte aktuellt.	Ingen negativ påverkan.
	Övriga risker störningar för människa och miljö	-	-	-

Planen

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

Nej.

Har planen betydelse för andra planers och programs miljöpåverkan?

Nej.

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

Ja. Planförslaget tillskapar möjligheter till variation av bostäder i närheten av befintlig tågstation vilket gynnar pendlingsmöjligheter med kollektivtrafik samt ökad jämställdhet och mångfald i Vikingstad. Planförslaget möjliggör bostadsbyggande på redan ianspråktagen verksamhetsmark inom ett område med välutbyggd infrastruktur.

Innebär miljöproblem som är relevanta för planen själv?

Nej.

Påverkans gränsöverskridande art?

Nej.

Sammanvägd bedömning och summering av planens påverkan

Påverkans omfattning och fysiska omfattning?

Ingen påverkan för det mesta. Mindre lokal påverkan avgränsad till planområdet förekommer.

Påverkans sannolikhet, frekvens, varaktighet och avhjälpbarhet?

Generellt liten engångspåverkan som löper så länge marken används enligt planförslaget.

Påverkans totaleffekt, betydelse och komplexitet?

Begränsad effekt utifrån planområdets måttliga omfattning.

Påverkar planen möjligheten att fullfölja miljölagstiftningen?

Nej

Fortsatt arbete

Omfattningen av planförslagets samtliga negativa påverkan antas vara begränsad och kunna avhjälpas i samband med planens genomförande.

Under planarbetet har följande frågor identifierats som särskilt viktiga att hantera i samband med genomförandet:

- Skydd av befintliga fornlämningar under byggtiden.
- Bevarande av befintliga träd som inte med nödvändighet måste avverkas.

Övrigt

Referenser

Detaljplanens utredningsunderlag:

- Arkeologisk utredning, Östergötlands Museum, 2022-04-21
- Dagvattenutredning, Nora Consulting Engineers AB, 2022-04-13
- Markundersökningsrapport, Nora Consulting Engineers AB, 2021-07-09
- Naturvärdesinventering, Väg & Miljö, 2021-11-17
- PM Geoteknik, Nora Consulting Engineers AB, 2021-07-09
- Trafikbullerutredning, Bekke & Strand Akustik AB, 2022-03-21
- Övergripande riskbedömning, WSP, 2021-06-22

Kommunala handlingar och riktlinjer

Översiktsplan för Vikingstad (antagen av kommunfullmäktige i januari 2014)

Medverkande tjänstemän

Ali Hajar, planarkitekt/projektledare, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Ninib Abdulnoour, projektledare investeringsprojekt, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Lina Graf, mark- och exploateringsingenjör april 2021-september 2022, Svefa.

Lisa Nyström, mark- och exploateringsingenjör september 2022-, Svefa.

Alexandru Babos, stadsantikvarie, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Matilda Westling, landskapsarkitekt, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Madeleine Askelöf, kommunekolog, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Mikael Strindemo, trafikplanerare, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Mårten Borg, driftingenjör, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

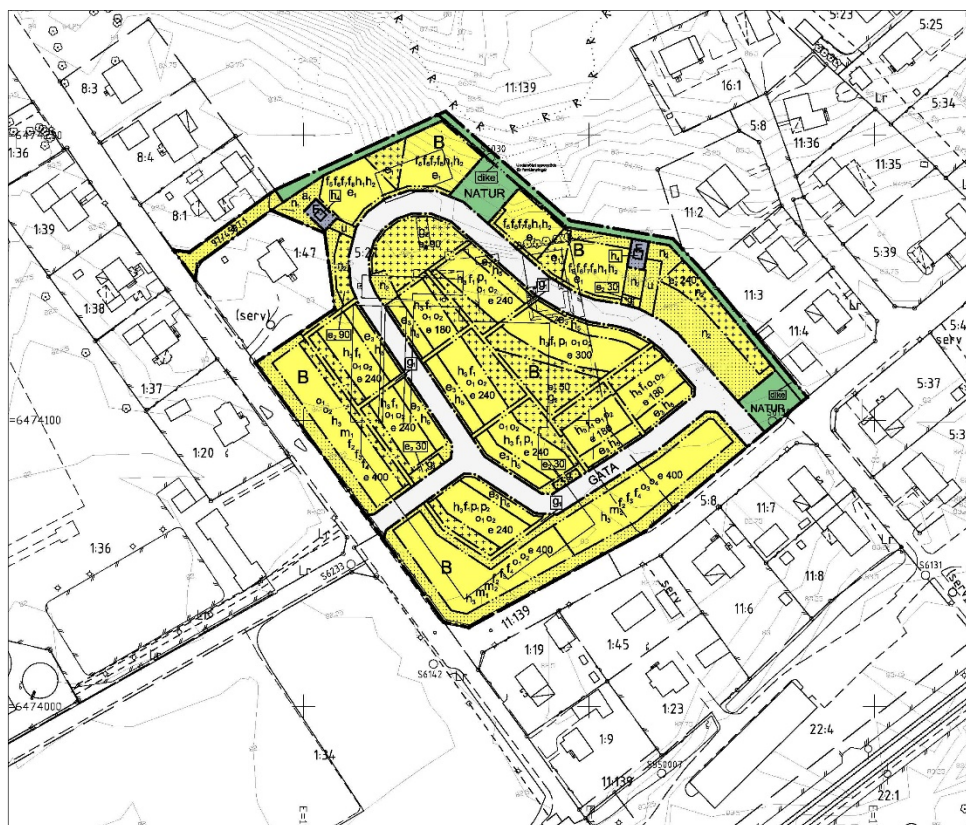
Planhandlingarna har granskats av Elin Däljemar, planarkitekt/projektledare, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Planförfattare

Planhandlingarna har färdigställts med utgångspunkt från ett underlag som har upprättats av byggaktörens konsult Kristupas Liorancas.

Plankarta

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



Planbestämmelser

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Dår beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

—	Planområdesgräns
— • —	Användningsgräns
— • • —	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA	Gata
NATUR	Natur

Kvartersmark

B	Boatäder
E	Tekniska anläggningar

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

ota Dagvattensåskall finns.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK



Utnyttjandegrad

- o 000 Största byggnadsarea i kvadratmeter inom egenkapsområdet.
- o₁ Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 250 m². Endast en huvudbyggnad får uppföras inom egenkapsområdet.
- o₁, 00 - 000 Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader i m².
- o₁ En carport per lägenhet får uppföras till en total byggnadsarea om 15 m².

Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 130 m² för enbostadshus och parhus, 80 m² för radhus och 85 m² för kedjehus.

Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 m² per ferbostadshus och friliggande enbostadshus, 30 m² per lägenhet i parhus, kedjehus och radhus.

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte fyllas med byggnad
	Endast komplementbyggnad får anordnas

Fastighetsindelning

Minsta fastighetsstorlek är 130 m² för radhus, 100 m² för kedjehus, 225 m² för parhus och 450 m² för friliggande enbostadshus.

Fastigheten får styckas av vid lägenhetsavskiljande vägg.

Placering

- p₁ Bostadslägenheter ska placeras med trappvis förskjutning i relation till varandra och indregat fasadiv mot gata.
- Radhus får byggas samman över fasthetsgräns, tomtgräns eller lägenhetsgräns. Kedjehus får byggas samman genom en komplementbyggnad i fasthetsgräns eller tomtgräns eller två komplementbyggnader som sammanbyggs över fasthetsgräns eller tomtgräns. Lägenheter i parhus får byggas samman över gemensam fasthetsgräns eller tomtgräns.
- Radhus och kedjehus ska placeras minst 1 meter från tomtgräns mot gemensamhetsanläggning p₂. Enbostadshus och parhus ska placeras minst 1 meter från gemensamhetsanläggning p₂ och minst 3 meter från övriga tomtgränser.

Utformning

- f₁ Endast parhus, friliggande enbostadshus, rad- eller kedjehus.
- f₂ Endast parhus eller friliggande enbostadshus.
- f₃ Tak ska fyllas med svart eller röda takpannor.
- f₄ Fasad ska uppföras i trä eller puts.
- f₅ Byggnaderna ska utföras med lodrigen taklösling om minst 1 meter från fasadli.
- f₆ Fasadmaterial vid entréerna ska anordnas med annat material eller färg än övrig fasad.
- f₇ Tekniska anläggningar ska vara indragna minst 1,5 från fasadli.
- f₈ Balkongerna får inte glasas in.

Markens anordnande och vegetation

- n₁ Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör säkerhetsrisk.
- n₂ Markreservat för parkering.

Höjd på byggnadsverk

- h₁ Högsta nockhöjd är 15 meter.
- h₂ Högsta totalhöjd är 17 meter.
- h₃ Högsta nockhöjd är 9 meter.
- h₄ Högsta nockhöjd är 3,5 meter.
- h₅ Högsta totalhöjd är 4,5 meter.
- h₆ Högsta nockhöjd är 4,5 meter för komplementbyggnader.

Takvinkel

- o₁ Högsta takvinkel för takfall som vetter mot Idrottsvägen, Odlaregatan och GATA är 34 grader.
- o₂ Lågesta takvinkel för takfall som vetter mot Idrottsvägen, Odlaregatan och GATA är 27 grader.
- o₃ Högsta takvinkel är 34 grader.
- o₄ Lågesta takvinkel är 27 grader.

Utförande

- m₁ Minst hälften av bostadserummen i en bostad ska vara vända mot en ljuddämpad sida.
- m₂ Luftflöde för byggnaderna ska vara för stadgivande vistelse åskall anordnas på motast sida från järnvägen.

Byggnaderna ska vara för stadgivande vistelse åskall utföras radon säkert.

Källare får inte finnas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år. Notera att vara tillämplig för utskrivnings underjordiska ledningar. 402, 4 kap. 63

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- x Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykelstråktrafik.
- u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Gemensamhetsanläggning

- g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning för gångväg.
- g₂ Markreservat för gemensamhetsanläggning för lekplats.
- g₃ Markreservat för gemensamhetsanläggning för avfallshantering.

Andrad lovplikt

- a Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter över 30 cm i bostadsområde. Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör säkerhetsrisk.

INFORMATION

..... Illustrationslinje för förtämlingens undersökningsområde.