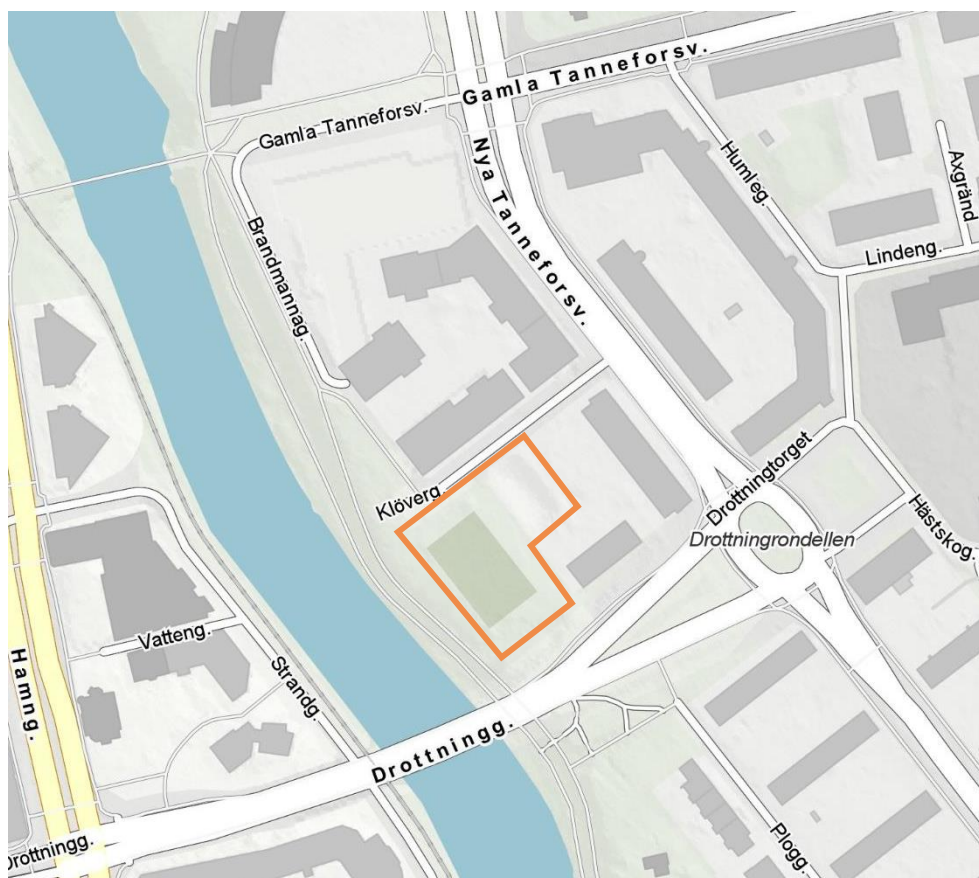


Detaljplan i Tannefors för Krigaren 1 m.fl.

Planbeskrivning



Antagandehandling

Datum: 2025-01-29

Diarienummer: Sbn 2018-641

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 1:400
- Planbeskrivning (detta dokument som även innehåller genomförandebeskrivning och undersökning om detaljplanen bedöms medföra betydande miljöpåverkan)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning *
- Samrådsredogörelse *
- Granskningsutlåtande *

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

Till detaljplanen finns en 3D-modell som man kan titta på via Linköpings kommuns webbplats.

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

Detaljplaneprocess

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) enligt lagstiftningens lydelse vid planprövningens början (2019-01-30). Detaljplanen handläggs med utökad förfarande.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra innerstadsbebyggelse för bostäder och centrumfunktioner inom den privatägda fastigheten Krigaren 1 och del av den kommunägda fastigheten Tannefors 1:1. Syftet är även att möjliggöra att byggnaderna sinsemellan får individuella fasaduttryck och ett modernt formspråk, där färg, form och materialkvaliteter håller en särskilt hög arkitektonisk nivå. Fasaduttrycket och gestaltningen ut mot Stångån är av särskilt stor vikt. Ytterligare syften är att vända entréer mot allmän plats, tillskapa lokaler för verksamheter i bottenvåningarna och att utforma bostadsgården för socialt liv. Planen syftar även till att utveckla de offentliga miljöerna genom en fortsättning av Britta Holmströms torg, samt förbättrade kopplingar mellan torg, Drottninggatan och ner mot Brunnspromenaden och årummet.

Detaljplanen möjliggör för ca 70 bostadslägenheter samt lokalytor ut mot torgytan. Det föreslagna kvarteret består av två byggrätter samt en fristående byggnad på en våning som fungerar som en länk mellan huskropparna. Den norra byggrätten föreslås utformas med en lägre byggnadskropp på sex våningar mot Nya Tanneforsvägen och en högre byggnadskropp på åtta våningar mot Stångån. Den södra byggrätten föreslås bli åtta våningar. Byggnadernas bottenvåningar mot torget ska innehålla lokaler för publikt ändamål. Ett offentligt torg planeras för ytor för utevistelse och samvaro. Torget har utblickar över Stångån och kopplar an till Brunnspromenaden och årummet. Ett underjordiskt parkeringsgarage med parkeringsplatser för bilar och cyklar föreslås anordnas i en våning under den norra byggrätten och bostadsgården. Ytterligare platser för cykelparkering anordnas i markplan inom kvartersmarken.

Med detaljplanen för Krigaren 1 m.fl. fortsätter Linköpings innerstad att växa över ån mot Tannefors. Detaljplanen stämmer väl med Översiktsplan för staden Linköping från 2010 och bedöms inte påverka riksintressen negativt. Detaljplanen är också förenligt 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 planförslaget 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

- Användningen P har lagts till inom Krigaren 1. Användningen begränsas genom s2 – ”parkering endast under mark.”

- Marklov krävs för all förändring av markens höjd inom planområdet.
- En upplysning har adderats att grundförstärkningsåtgärder krävs för byggnation.
- f5: "Uteplats för bostadslägenhet får anordnas i markplan. Sopkasuner får placeras på ytan" har tagits bort.
- b1 har justerats till: "Gårdsbjäklaget ska dimensioneras så att 40 % av marken ska kunna planteras med minst 450 mm jorddjup med tillhörande vegetation."
- Bestämmelsen: "Plantering ska finnas på minst 40 % av innergårdens yta. Lägenheters uteplatser inräknas i ytan" har tagits bort.
- "Lekmiljö ska finnas" har tagits bort.
- Bestämmelsen: "Balkonger som vetter mot Stångån får glasas in till maximalt 50% av fasadlängden per våningsplan. Endast den mittersta delen av fasadlängden får glasas in", har tydliggjorts med att det är de 3,5 meterna närmast ytterkanterna får inte glasas in.
- Prickmark på Träkronan har justerats till ringmark för att möjliggöra en kulvert till det underjordiska garaget inom Krigaren 1.

Planbeskrivning

- Beskrivning av stadsbyggnadsprinciperna från Arkitekturprogrammet för Linköpings innerstad (s.15)
- Beskrivning om användningen parkering har adderats (s.18).
- Skuggstudien har kompletterats med fler bilder som illustrerar bebyggelseförslagets påverkan (s.24-26).
- Beskrivning och motivering om planens utformningsbestämmelser har utvecklats (s.26-28).
- Beskrivning om att marklov krävs för ändring av markens höjd har adderats (s.33-34).
- Texten om mark geoteknik har justerats och kompletterats utifrån de planbestämmelser och upplysning som lagts till i plankartan (s.38)
- Formuleringar har justerats under rubriken Vatten och avlopp (s.53)
- Texten under rubriken Exploateringsavtal har kompletterats (s.59-60)
- En rubrik om överenskommelse om fastighetsreglering har adderats (s.60)
- En beskrivning om gångservitutet som möjliggörs till förmån för Krigaren 3 (s.61-62).

Stadsplaneringsavdelningen

Martin Røjestål

Planarkitekt/projektledare

Innehållsförteckning

Om detaljplanen	2
Sammanfattning	3
Inledning	6
Tidigare kommunala ställningstaganden	8
Förenlighet med miljöbalken	11
Detaljplanens innebörd	14
Genomförande av detaljplanen	58
Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan	65
Övrigt	73
Plankarta	75
Planbestämmelser	76

Inledning

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

Bakgrund

Fastighetsägaren JM AB inkom i oktober år 2018 med begäran om ny detaljplan för privatägda fastigheten Krigaren 1 samt del av kommunägda fastigheten Tannefors 1:1. Exploatören önskar uppföra bostäder i flerbostadshus.

Området har tidigare studerats inom ett detaljplaneprogram för kvarteret Konsuln och Krigaren. Detaljplaneprogrammet togs enbart till samrådsskede och var på samråd under 2009. För del av kvarteret Konsuln och Krigaren startades sedan ett detaljplanearbete. Efter utställningsskedet utslöts kvarteret Krigaren ur detaljplanen och planarbetet fortsatte för enbart kvarteret Konsuln. Detaljplanen för kvarteret Konsuln har vunnit laga kraft och genomförandet av detaljplanen färdigställdes under 2022. Föreslagen bostadsbebyggelse blir en fortsättning av den bebyggelse som nyligen planerats och genomförts på Konsuln 2 m.fl., norr om det aktuella området.

JM AB äger sedan tidigare Krigaren 1. Efter samrådet genomfördes en markanvisningstävling för den södra byggrätten. Tävlingen vanns av JM AB. JM AB kommer att utveckla bebyggelseprojektet som ett gemensamt projekt och avser uppföra bostadsrätter.

Detaljplanen stämmer väl överens med Översiktsplan för staden Linköping (antagen 2010). Översiktsplanen föreslår en väsentlig utveckling av Linköpings innerstad öster om Stångån med tät stadsbebyggelse med blandade användningar så som bostäder, kontor, handel och, offentlig- och kommersiell service. Översiktsplanen anger också att det ska finnas bra gång- och cykelvägar längs Stångån.

Detaljplanen stämmer även med Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (2016). Utvecklingsplanen föreslår strukturell förnyelse genom bland annat tätare bebyggelsestruktur för att möjliggöra för en utvidgad stadskärna som sträcker sig över Stångån och för att stärka befintliga och tillföra nya innerstadskvaliteter till den utvidgade innerstaden.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 2019-01-30 om planbesked och startbeslut av prövning av Detaljplan för Krigaren 1 m.fl. Samråd för detaljplanen genomfördes under tiden 18 november 2020 till den 13 januari 2021. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 2023-10-18 om beslut om granskning för Detaljplan för Krigaren 1 m.fl. Granskning genomfördes under tiden 1 november 2023 till den 29 november 2023.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra innerstadsbebyggelse för bostäder och centrumfunktioner inom Krigaren 1 och del av Tannefors 1:1. Syftet är även att möjliggöra att byggnaderna får sinsemellan individuella fasaduttryck och ett modernt formspråk, där färg, form och materialkvaliteter håller en särskilt hög arkitektonisk nivå. Fasaduttrycket, gestaltningen och upplevelsen mot Stångån är av särskilt stor vikt.

Ytterligare syften är att vända entréer mot allmän plats, ha lokaler för verksamheter i bottenvåningarna och att utforma bostadsgården för socialt liv. Planen syftar även till att utveckla de offentliga miljöerna med ett torg utformat för utevistelse och samvaro. Torget har utblickar över Stångån och kopplar an till Brunnspromenaden och årummet.

Planens mål

Detaljplanen möjliggör tätare bebyggelse jämfört med befintlig bebyggelse inom kvarteret, och är en fortsättning av den utpekade utvecklingen av Stångåns östra sida mellan Storgatan och Drottninggatan. Planen bidrar till att knyta ihop innerstaden med ny bostadsbebyggelse och publika lokaler i Tannefors genom att bygga vidare längs Drottninggatan som ett utpekat strategiskt stråk.

Detaljplanen bidrar även till att skapa ett mer levande och attraktivt stråk längs med Stångån genom att utveckla fortsättningen av Britta Holmströms torg samt skapa ett flertal kopplingar ner mot Brunnspromenaden och Stångårummet.

Det centrala läget och betydelsen för stadsbilden ställer höga krav på innehåll, skala och utformning.

Plandata

Planområdet är beläget i Tannefors ca 800 m från Stora torget i Linköpings centrum. Planområdet avgränsas av Klövergatan i nordväst, Stångåstråket och Stångån/Kinda kanal i sydväst och Drottninggatan i söder. Nordost avgränsas planområdet av fastigheterna Krigaren 3 och Krigaren 4 som ägs av två olika HSB bostadsrättsföreningar. Planområdet är ca 3000 m² stort. Planområdet omfattar fastigheten Krigaren 1 och del av fastigheten Tannefors 1:1. Fastigheten Tannefors 1:1 är kommunägd och fastigheten Krigaren 1 ägs av JM AB.



Bild. Planområdet med ungefärlig planområdesgräns i röd markering.

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.

Översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer med den utveckling som beskrivs för området i *Översiktsplan för staden Linköping 2010*. I översiktsplanen är området markerat som ett område med ”tät stadsbebyggelse, blandad användning bostäder/kontor/handel”. Översiktsplanen för staden har en tydlig inriktning på förtätning i befintliga områden intill kollektivtrafikstråk. Översiktsplanen föreslår en väsentlig utveckling av Linköpings innerstad öster om Stångån. Drottninggatan är utpekad som ett stråk för högkvalitativ kollektivtrafik utmed vilken förtätning är önskvärd. Planen anger också att det ska finnas bra gång- och cykelvägar längs Stångån. Området tillhör utvecklingsområdet för Norra Tannefors – Kallerstad som uppskattas kunna utvecklas med tät blandad stadsbebyggelse och inrymma cirka 4000-5000 nya bostäder och 10 000-15 000 arbetsplatser.

Planområdet är beläget inom innerstaden enligt Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (2016) som är ett tillägg till kommunens översiktsplan. Ny bebyggelse ska i möjligaste mån bidra till ”mer och bättre innerstad”. Kvarteret ligger också utmed Drottninggatan och Nya Tanneforsvägen som är utpekade som strategiska stråk i samma plan. Inriktningen är att samla aktiviteter och rörelser till dessa stråk som då kan fungera som motorer för utvecklingen. Det ställer extra krav på utformningen av och innehållet i bottenvåningen i aktuellt projekt. Det innebär att det i första hand är till dessa stråk som verksamhetslokaler ska lokaliseras för att stödja stadslivet.

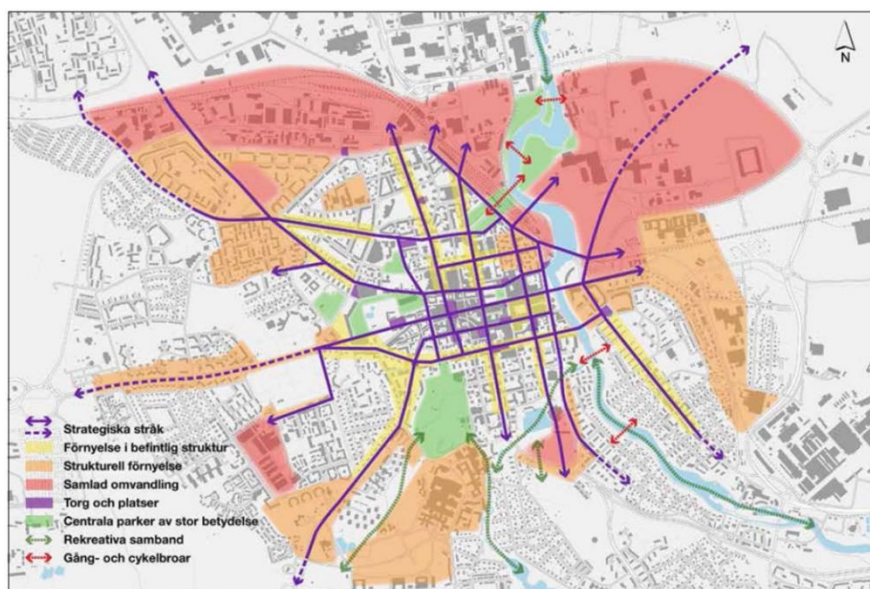


Bild. Karta ur Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (2016).

Tillägg till översiktsplanen *Linköpings mötesplatser - innerstadens parker och torg* identifierar befintliga - samt föreslår nya - offentliga mötesplatser i arbetet med att utveckla Linköpings innerstad med fler och bättre parker och torg. Tillägget introducerar fyra perspektiv från vilka utvecklingen av Linköpings offentliga mötesplatser ska utgå:

- Kvalitet - Offentliga mötesplatser är kvalitativa miljöer som berikar en attraktiv, tät och sammanhållen stad.
- Tillgång - Offentliga mötesplatser är viktiga byggstenar i en attraktiv, tät och sammanhållen stad.
- Närbarhet - Offentliga mötesplatser är nära och tillgängliga.
- Tillhörighet - Offentliga mötesplatser är platser där alla känner sig välkomna.

Ytterligare planeringsunderlag kommer att tas fram kopplat till Ostlänken och det stationsområde som pekats ut. Närliggande områden och vägar kan komma att beröras av sådant planeringsunderlag men bedöms inte påverka möjligheterna till att ta fram en detaljplan för det specifika området då inriktningarna för den aktuella platsen är definierade i andra planeringsunderlag. Detaljplanen bedöms följa intentionerna i översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

För fastigheten Krigaren 1 och del av Tannefors 1:1 gäller stadsplan SPL44 som vann laga kraft 1943. Planen tillåter mark för bostadsändamål i två våningar för fastigheten Krigaren 1. För Tannefors 1:1 anges allmän plats (park och plantering). För del av fastigheten Tannefors 1:1 gäller även stadsplan SPL58 som vann laga kraft 1944 och anger allmän plats för park. Inom Krigaren 1 finns en gällande fastighetsindelingsbestämmelse, tomtindelning 0580K-527:1, fastställd 1943-05-05. Då en ny detaljplan vinner laga kraft upphävs automatiskt tomtindelningen inom planområdet.

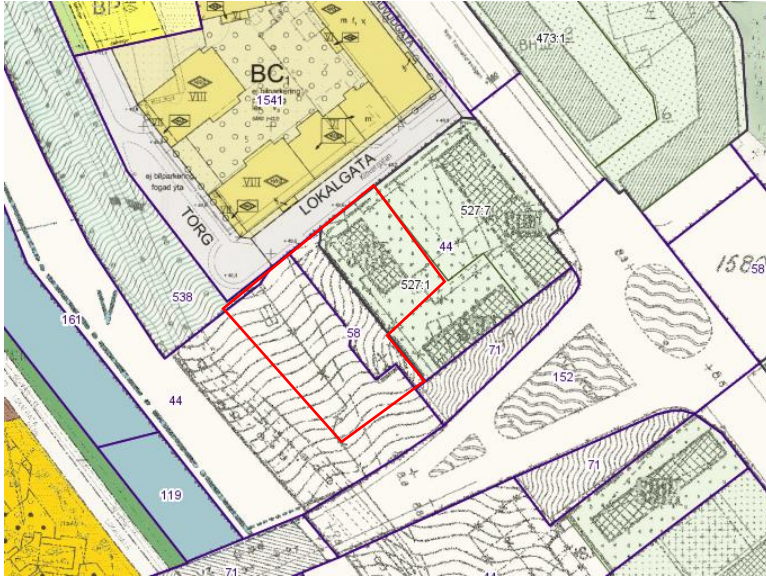


Bild. Kartan visar ett utdrag från gällande stadsplaner/detaljplaner för området. Planområdet är inringat i rött.

Program

Området har tidigare behandlats i ett detaljplaneprogramarbete, *Planprogram kv. Konsuln och kv. Krigaren*, samrådshandling 2009-01-26, dnr Tsn 2005.0348. Därefter har en ny planprocess påbörjats för den aktuella detaljplanen. Detaljplanen för kvarteret Konsuln vann laga kraft 2015-05-22. Planprogrammet föreslår att området utvecklas med ett nytt innehåll och en högre exploatering. Den framtida markanvändningen föreslås bli övervägande handel och kontor i norr, mot Storgatans förlängning och övervägande bostäder i söder. Inom fastigheten Krigaren 1 föreslås främst bostäder. Bebyggelsen bör ha hög arkitektonisk kvalitet och spegla det centrala läget.

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. Planförslaget bedöms inte innebära negativ påverkan på riksintressen. Planförslaget bedöms även hushålla med mark- och vattenområden för det eller de ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov och att marken ges en sådan användning att det medför god hushållning. Planområdet ligger centralt i innerstaden med god tillgång till olika samhällsfunktioner och kollektivtrafik. Planförslaget innebär en förtätning med bostadsbebyggelse på framförallt redan hårdgjord mark med asfalt och grusplan. Att utnyttja och bebygga planområdet för bostäder är därför en naturlig komplettering till befintlig stadsstruktur och bedöms vara god hushållning med mark.

Riksintresse för kulturmiljövården

En del av fastigheten Tannefors 1:1 omfattas av riksintresse för kulturmiljövård för Kinda kanal. Motiveringen till riksintresset är kommunikationsmiljön med en intressant och oförändrad kanal från 1800-talet utmed Stångåns sjösystem.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintressets funktion som en farled och bedöms inte ha en påverkan på några av de utpekade uttrycken för riksintresset såsom tekniska anläggningar eller funktioner kopplade till kanalverksamheten.

Planförslaget kommer däremot att vara synligt från kanalen vid vissa passager. Bedömningen är att denna påverkan inte skadar riksintresset utan istället är positiv genom att markera en ny del av historien med attraktiva boende- och rekreativmiljöer utmed kanalen centralt i staden. Planförslaget bedöms inte påverka kulturmiljön negativt.

Riksintressen för friluftslivet

Planområdet ligger inom riksintresseområde för friluftsliv för Stångån och Kinda kanal. Enligt *Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (2016)* ska friluftslivets intressen tillgodoses genom att bibehålla och utveckla möjligheterna att röra sig utmed stränderna (till exempel genom stadspromenaderna) och tillgodoses i samband med utbygganden av staden. I planarbetet säkras allmänhetens tillgänglighet till Stångån och vistelsevärdena förstärks med ett allmänt torg närmast kanalstråket.

Riksintresse för luftfarten

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

Riksintresse för totalförsvaret

Malmens flottilflygplats med kringanläggningar, till exempel in- och utflygningsområden, är av riksintresse för totalförsvaret. Planområdet ligger inom försvarsmaktens definierade stoppområde för höga objekt för Malmen. För höga objekt gäller att samtliga objekt högre än 45 meter inom sammanhållande bebyggelse kan utgöra flygsäkerhetsrisk och begränsa verksamheten vid flygplatsen/flottiljen. Den maximala höjden på föreslagen bebyggelsen i detaljplanen är lägre än den tillåtna gränsen för höga objekt.

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 miljökvalitetsnormer för buller, luft och vatten. Planens genomförande kan väntas medföra att normerna för buller och luft överskrids. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Se vidare kapitel Detaljplanens innebörd och rubrik Vattenområden och Miljö- och riskfaktorer.

7 kap. Skydd av områden

Biotopskydd

Utanför planrådets södra gräns mot Drottninggatan står fem lönnträd (blodlönn) i en enkel rad och bildar en allé. Allén är skyddad av miljöbalken för generellt biotopskydd (kap. 7 §11). Detta innebär att det får ”inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärder som kan skada naturmiljön” inom biotopskyddsområdet. Ett genomförande av detaljplanen enligt förslaget förutsätter en dispens från biotopskyddet.

En dispensansökan skickades in i samband med samrådet. Ansökan har beviljats utifrån förutsättning att återplantering av en ny trädallé görs inom samma område. Inhemska träddarter ska väljas vid återplanteringen.

Se vidare kapitel Detaljplanens innebörd och rubriken *Natur- och parkmiljö*.

Strandskydd

Delar av planområdet omfattas av strandskydd 100 m från strandlinjen.

Strandskyddet måste därmed upphävas för hela Krigaren 1 och del av fastigheten Tannefors 1:1, samt den gatumark som tas i anspråk för kvartersmark. Se vidare kapitel Detaljplanens innebörd och rubriken Natur- och parkmiljö.

Detaljplanens innebörd

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

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt. Omgivande fastigheter är bebyggda med flerbostadshus. Krigaren 3 och 4 är bebyggda med var sitt flerbostadshus i tre våningar. Krigaren 4 beviljades bygglov 1943 och Krigaren 3 beviljades bygglov 1944.

Kvarteret Konsuln, på andra sidan Klövergatan, färdigställdes under 2022. Anläggning av gata och allmän plats vid torget färdigställdes även det under 2022. Inom kvarteret Konsuln har flerbostadshus uppförts om 5-8 våningar som bildar slutna kvarter i riktning mot Nya Tanneforsvägen och Klövergatan, men lämnar öppningar i riktning mot Stångån/Kinda kanal.



*Bild. Befintlig bebyggelse inom kvarteret Krigaren från Drottningrondellen.
Källa: Google Street view, 2022.*



Bild. Planområdet. Krigaren 3 ses till vänster i bild och tidigare bollplan till höger. Bilden är tagen innan saneringsåtgärder och etableringsyta till kvarteret Konsuln. Källa: Google Street view, 2014.

Stadsbyggnadsidé

Projektet har en stadsbyggnadsidé som grundas i Linköpings kommuns arkitekturprogram (2017). För att bidra till att uppnå målet uppsatt i arkitekturprogrammet - intressant och berörande stadsbebyggelse med arkitektur och landskapsarkitektur av kvalitet - ska stadsbyggnadsprinciperna som beskrivs i programmet ligga till grund för utformningen av bebyggelsen.

Stadsbyggnadsprinciperna som fungerar som utgångspunkt för alla projekt i innerstaden är:

- Byggnader placeras i gatuliv
- Entréer vänds mot gatan
- Gårdar utformas för socialt liv
- Lokaler för verksamhet i bottenvåningar
- Husens höjd i relation till gatans bredd
- Särskilt viktiga byggnader kan placeras fristående
- Torg, parker, vegetation och vatten för variation och hållbarhet
- Varje kvarter delas in i flera fastigheter eller flera arkitektinsatser
- Gatans linjedragning formges med hänsyn till upplevelsen
- Platsens historia är en resurs

Stadsbyggnadsidén för planområdet handlar om att skapa en fortsättning på Linköpings innerstad där stadsrummet utvecklas till en trivsamt, spännande och rik stadsmiljö med koppling till både Stångårums grönska och den täta innerstadens kvaliteter. Arkitekturen ses som identitetsskapande och ny bebyggelse ska hålla hög arkitektonisk kvalitet. I Linköping, framförallt i anslutning till planområdet, är grönskan en del av stadens centrala kvaliteter och karaktärsdrag. Stångån ger vattenkontakt och planförslaget nyttjar Stångån som ett värdefullt element i stadsmiljön och bidrar till att öka den upplevda närheten till vattenkontakt i Linköping.

I arbetet med detaljplanen har sju principer utarbetats som utgör grundpelare för hur området ska utformas. Principerna ska eftersträvas och vara vägledande vid bygglovsprövning, byggnation och framtida förändringar inom planområdet.

1. Bebyggelsen ska bygga vidare på utvecklingen längs med Stångåstråket genom att tillföra innerstadskvaliteter med hög arkitektonisk kvalitet och utförande. Det arkitektoniska uttrycket och platsens specifika kvaliteter och unika förutsättningar i staden ska vara avgörande för förslagets utformning. Fasaduttrycket mot Stångån blir av särskild stor vikt i utförandet och den långsiktiga förvaltningen av bebyggelsens arkitektoniska uttryck.
2. Torgytan blir en förlängning av Britta Holmströms torg och ska utformas med samma formspråk som tidigare etapp och på ett sätt som kopplar samman torget med Stångåstråket. Prioriterade långsgående rörelser för gående och cyklister utmed Stångån utanför planområdet kompletteras med ytor för samvaro på det tillkommande torget. Torget ska utformas så att gående har företräde framför transporter. Kopplingar utformas så att torget blir tillgängligt från Drottninggatan likväl som från Stångåstråket och Klövergatan, givet de höjdförutsättningar som platsen har.
3. Bostadsgården ska utformas så att den möjliggör för lugn och avskildhet för de boende samtidigt som torget ska möjliggöra för socialt liv, uteserveringar mm. Utformningen ska bidra till en tydlighet vad som är privata gårdar och allmän plats.
4. Bebyggelsen och torget ska placeras och utformas på ett sätt som samspelar med omgivningen och inte påverkar intilliggande riksintresse för Kinda kanal negativt.
5. Bostadsentréer för den norra byggrätten vänds mot Klövergatan för att bidra till ett levande gatuliv. Förgårdsmarken ska nyttjas för funktioner kopplat till bebyggelsen såsom parkering för cykel och uteplats för lägenhet men ska utformas med mötet mot gatan i åtanke. Inom ytan ska även planteringar inrymmas och yta för hantering av dagvatten för kvartersmark.
6. Lokaler för verksamheter i bottenvåningar placeras och vänds mot Stångån och förlängningen av Britta Holmströms torg. Den södra byggrätten ska även riktas mot Drottninggatan genom att entrémöjlighet skapas i denna riktning.
7. En gemensam innergård utformas för socialt liv. Gården ska innehålla lekmöjlighet för barn i de yngre åldrarna men även möjlighet till återhämtning genom sittplatser och gröna miljöer med träd och växtlighet. Gården möjliggör även för cykelparkering som till del kan förses med skärmtak.

Ny bebyggelse

Detaljplanen innehåller förslag till bostadsbebyggelse samt lokaler för centrumändamål genom två byggnadskroppar. Mot Stångån föreslås ett allmänt torg. Det planerade torget blir en förlängning av Britta Holmströms torg. Byggnadernas bottenvåningar mot torget ska innehålla lokaler för publikt ändamål. Bostadsbyggnaderna kan sammantaget komma att innehålla cirka 70 bostadslägenheter. Den norra byggrätten samt delar av bostadsgården underbyggs med underjordiskt garage i en våning. Det underjordiska garaget kopplas samman med ett källarplan under den södra byggrätten vilket möjliggör för passage dem emellan.

Totalt planerar exploatören för cirka 7400 m² BTA (bruttoarea) bostäder varav ca 340 m² BTA centrum samt 900 m² BTA parkering för boende (under mark).



Bild. Illustrationsskiss för planförslaget. (Framtaget av Tyréns (torgutformning) och AIX (bebyggelseförslag), 2022-07-07)



Bild. Volymskiss över bebyggelseförslaget. (JM, AIX Arkitekter, 2020-09-25).

Markanvändning

B – Bostäder

Markanvändningen möjliggör flerbostadshus inom planområdet. Planbestämmelsen bostäder (B) inrymmer exempelvis vanliga bostadslägenheter, studentbostäder och trygghetsboende för äldre. Planområdet innehåller två separata byggrätter. Den planerade bebyggelsen inom området är bostadsrättslägenheter.



Bild. Skiss över vy från Klövergatan för hur den norra byggrätten kan komma att se ut med en högre del mot Stångån. Detta är förslag på utformning och kan komma att ändras (JM, AIX Arkitekter, 2023-05-29).

C – Centrumverksamhet

Markanvändningen möjliggör centrumfunktioner i markplan mot det föreslagna torget för att främja liv och rörelse utmed Stångåstråket. I bottenvåning till den södra byggrätten ska lokalen utformas för att även adressera riktningen mot Drottninggatan, exempelvis genom att entréer placeras både mot Drottninggatan och in mot torget. Exempel på vad som kan rymmas inom planbestämmelsen centrumfunktioner är restauranger, kaféer, butiker, föreningsverksamhet, service, och bibliotek.

Länkbyggnaden mellan de två huskropparna syftar till att skapa en tydlig gräns mellan kvartersmark och allmän platsmark på torgytan för att skapa högre kvaliteter både för den privata innergården och det offentliga torget. Funktionen i länkbyggnaden ska vara av centrumkaraktär.

Takhöjden för centrumlokalerna regleras genom s1 - *Minst 100 m² av bottenvåningens ska innehålla centrumändamål och ska ha en våningshöjd om minst 3,6 meter (avser avståndet mellan golvplanen i över varandra liggande våningar).*

Mötet med torget regleras genom f13 - *I den del ska bottenvåningens golvplan ansluta till gatans nivå och fasaden ska ha fönsteröppningar som ger insyn från gata/torg.*

Minsta frihöjd mellan marknivå och balkongerna regleras genom bestämmelse f14- *Arkad. Fri höjd är 5 meter över färdig marknivå. Endast balkonger och f11- Balkonger får inte anordnas lägre än 3,6 m över mark mot TORG.*

P – Parkering

Inom Krigaren 1 möjliggörs ett underjordiskt parkeringsgarage. Parkeringsgaraget är till för att täcka parkeringsbehovet för Krigaren 1. Läs mer om parkering under rubriken *Parkering och angöring* nedan. Användningen parkering begränsas med bestämmelsen s2 – parkering endast under mark.

Torg

Mot Stångån planeras för en torgyta som regleras genom markanvändningen TORG på plankartan. Torgytan planläggs för att möjliggöra gång- och cykeltrafik, handel och publik verksamhet. Den planerade torgytan är en fortsättning på befintlig torgyta samt ansluter i flera punkter till miljöerna omkring Stångåstråket och Brunnspromenaden. Förslaget skapar goda förutsättningar för att uppnå en helhet mellan befintliga parkmiljöer, bärande stråk i staden och torgmiljön i området. Placeringen är vänd mot sydväst och ytan blir därför väl solbelyst eftermiddagar och kvällar. Miljön lämpar sig väl för restauranger, kaféer eller annan publik verksamhet i markplanet på de planerade byggnaderna.

På det planerade torget får angöringstrafik för räddningstjänst, färdtjänst och taxi till bostäder och lokalerna i bottenvåningen finnas. Sophantering planeras lösas gemensamt mellan byggnaderna i sopkasuner mot Klövergatan samt soprum inom den norra byggrätten och ska därför inte behöva belasta torgytan. Sophantering och leveranser till centrumverksamheten i bottenvåningen ska hanteras via källarpassagen under mark och ska inte ske på torgytan. Trafiken ska ske underordnat funktionen för gång- och cykeltrafik. Bilparkering får inte ske på torget förutom parkering för personer med funktionsvariation, se vidare under rubriken *Parkering och angöring* nedan.

Utformning och gestaltning

Bebyggelsen inom planområdet ska bidra till att innerstaden växer över Stångån och Kinda kanal. Kvarteret har ett centralt och exponerat läge utmed vattnet vilket ställer höga arkitektoniska krav på bebyggelsens utformning. Aspekter som individuella fasaduttryck, modernt formspråk utifrån färg, form och materialkvaliteter är därför av stor vikt i projektet.

Mellan samråd och granskningsskede för detaljplanen genomfördes en markanvisningstävling avseende den södra byggrätten som ligger helt på kommunalägd mark. I markanvisningstävlingen har kommunen möjlighet att ställa andra krav på kvaliteter och utförande på den planerade bebyggelsen än vad lagstiftningen kring detaljplanering tillåter. I denna markanvisning så ställdes bland annat krav på att byggnaden ska uppföras i trä (enligt definition i Linköpings kommuns träbyggnadspolicy, 2021).

Det vinnande bidraget blev JM AB:s bidrag Träkronan, framtaget av AIX Arkitekter.

I avsnitten nedan beskrivs förslagen utifrån aspekterna *Bebyggelsens placering*, *Byggnadens volym och höjd*, *Utformning balkonger och fasaduttryck*, *Bebyggelsens innehåll och omfattning*, *Gårdsmiljö och grönytor* och *Britta Holmströms torg*.

Bebyggelsens placering

Norra byggrätten

Placeringen av den norra byggrätten i linje med Klövergatan speglar till viss del bebyggelsen på andra sidan gatan. Placeringen bidrar till den befintliga kvartersstrukturen inom kvarteret Krigaren med bebyggelse och bostadsentréer placerade ut mot gaturummet och innergård in mot kvarteret. Mot Klövergatan placeras byggnaden med en ca 4 meter bred förgårdsmark. Förgårdsmarken har tillförts för att skapa ett tillräckligt brett gaturum på Klövergatan utifrån aspekter som ljusinsläpp och insyn. Placeringen ger ett avstånd mellan fasaderna på 17 meter.

Förgårdsmarken ska utformas för att bidra till ett levande gaturum genom planteringar, uteplats för bostad och cykelparkering. Förgårdsmarken kan även inrymma djupbehållare för hushållsavfall för en gemensam avfallshantering för de två byggrätterna.



Bild: Fasad mot Krigaren 4. Skissen är ett förslag på utformning. (AIX, 2023-05-29).



Bild: Längdelevation mot Klövergatan, Krigaren 4 till vänster. Skissen är ett förslag på utformning (AIX, 2022-05-29).

Byggrätten placeras i fastighetsgräns mot Krigaren 4. Placeringen av byggrätten bedöms ge ett bra nyttjande av fastigheten utifrån kvarterets struktur. Placeringen av byggrätten på Krigaren 1 innebär en påverkan på Krigaren 4:s möjlighet att utveckla sin fastighet. Bedömningen är dock att det fortsatt finns goda möjligheter till att utveckla fastigheten på Krigaren 4 i en framtid.



Bild: Gavelfasad mot Krigaren 4. Skissen är ett förslag på utformning (AIX, 2022-05-25).

Framtaget förslag har utformats med färre fönster på fasad mot Krigaren 4 och med en indragen översta våning.

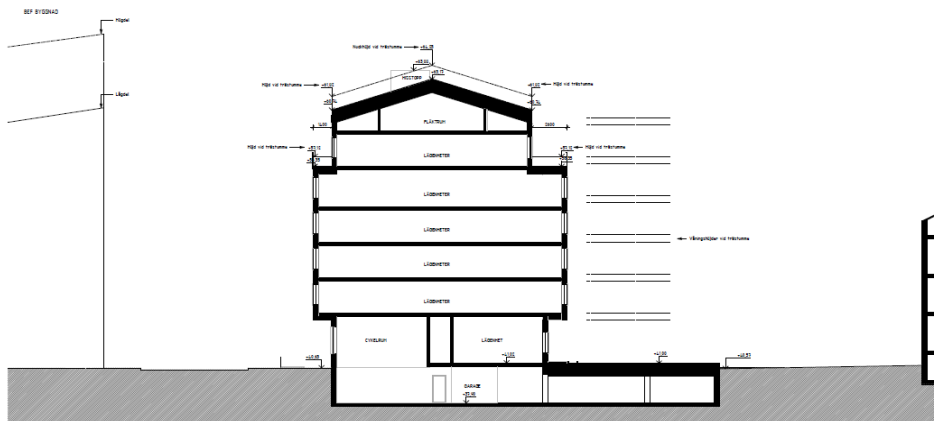


Bild: Genomskärning av bebyggelseförslaget för den norra delen av den norra byggrätten, 6 våningar.

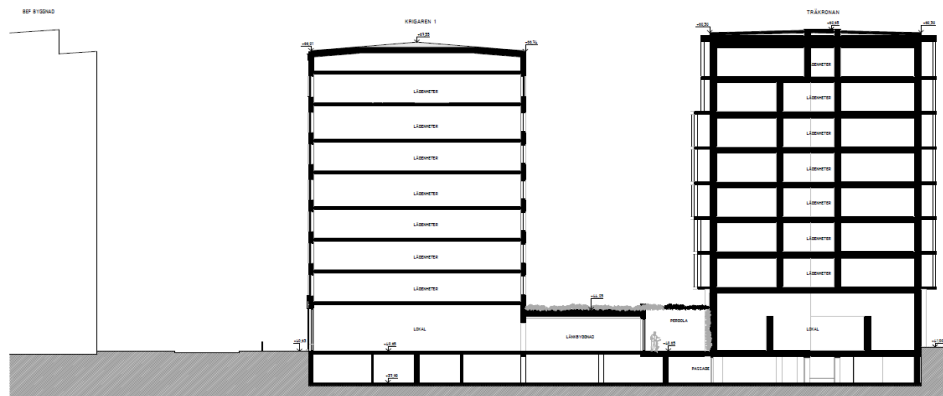


Bild: Genomskärning av bebyggelseförslaget sett från Stångån, 8 våningar. Bilden visar även kopplingen i källarplanet.

Mot Stångån begränsas byggrätten i samma linje som befintlig bebyggelse direkt norr om planområdet. Placeringen ger en tydlighet till att torget breder ut sig åt båda riktningar samt ger tillräckligt utrymme för de transporter som behöver ta sig in på torgytan.

Södra byggrätten

Den södra byggrätten placeras i ett indraget läge från Drottninggatan jämfört med bebyggelselinje för Krigaren 3. Det indragna läget krävs för att inrymma de funktioner som behövs på platsen såsom anslutningsväg för gång- och cykel till Brunnspromenaden och räddningsväg samt uppställningsplats för räddningsfordon.

Genom att placeringen flyttas in på torgytan tas även hänsyn till den befintliga bebyggelsen på Krigaren 3 vars gavel mot bebyggelsen bibehåller utblickar mot söder för de fönster och den balkong som finns på gavelsidan. Likaså ger den indragna byggrätten en fortsatt öppen och bred utblick i riktning mot Stångåstråket och innerstaden sett från Drottninggatan från Tanneforshållet, se beskrivning siktlinjer under *Kulturmiljö och arkeologi*. Placeringen innebär också att utrymme lämnas mot Drottninggatan i anslutningen mot Drottningbron vilket gör att projektet inte hindrar en framtida ombyggnad av gaturum samt ny bro.



Bild. Illustrationsplan över planförslaget. (Framtaget av Tyréns med underlag från AIX, 2022-07-07)

Placeringen mot Stångån har i planförslaget tillåtits att skjuta fram mot Stångån jämfört med den andra byggrätten. Den framskjutna placeringen syftar dels till att hålla avstånd till befintlig bebyggelse på Krigaren 3, men bidrar också till en rumslighet på torgytan. Förslaget innebär att bebyggelsen placeras ca 5 meter från fastighetsgräns till Krigaren 3. I avvägningen av den framskjutna placeringen har en bedömning gjorts av placeringens påverkan på rummet och riksintresse för kulturmiljövården och friluftslivet. Framtagen förslagshandling för utformning av

torget (Tyréns 2022-07-07) visar på behovet av torgytans utbredning mot Stångån för att inrymma de funktioner som föreslås utan att gå för långt ut i parkrummet.

För att inte uppleva att bebyggelsen avslutar flödet vid den södra byggrätten har torgytan utformats så att tillräckliga ytor för passager runt bebyggelsen ska finnas, samt en ny koppling mellan torgytan direkt mot Drottninggatan via en ny trappa närmare Drottningbron. Bebyggelseförslaget reglerar att bottenvåningen mot Stångån ska inrymma centrumändamål och har i det framtagna förslaget studerats utifrån restaurangverksamhet. Det kan medföra att ytan framför byggnaden delvis upptas av uteservering delar av året och tillräckliga ytor för passage genom området blir viktigt att bevaka i efterföljande tillståndsprocesser för uteservering. Bedömningen är att ytan framför byggnaden ges tillräcklig storlek för att skapa ett levande torg genom både ytor för uteserveringar men också rörelse på och genom området som tillsammans med stråket längs Stångån bidrar med höga vistelsevärden till platsen.

Byggnadsvolym och höjd

Planförslaget omfattar två byggrätter för flerbostadshus som varierar i höjd mellan sex och åtta våningar samt en länkel motsvarande en hög våning som fungerar som en länk mellan byggnaderna. Byggrätten längs Klövergatan föreslås uppföras som ett lamellhus med en lägre byggnadsdel på sex våningar mot Krigaren 4 och en högre byggnadsdel på åtta våningar mot Stångån. Den södra byggrätten uppförs som ett punkthus om åtta våningar.

Våningsantalen avspeglar en förtätning av denna del av staden i linje med översiktsplanen. Planförslaget är en fortsättning på den omvandling som påbörjats inom kvarteret Konsuln, norr om planområdet, och medger samma höjder på bebyggelsen. Mötet mot den befintliga bebyggelsen inom kvarteret, som har ett betydligt lägre våningsantal - 3 våningar, innebär stora höjdskillnader. Denna aspekt har beaktats framförallt utifrån placering, se stycke ovan.



Bild. Elevation mot Drottninggatan med slänt mot Stångån (AIX, 2022-05-25)



Bild. Elevation mot Stångån med befintliga kv Konsuln till vänster (AIX, 2022-05-25)

För att undersöka bebyggelseförslagets skuggningseffekt på befintlig bebyggelse har en skuggstudie tagits fram som jämfört befintliga förhållanden (utan bebyggelse) med bebyggelseförslaget vid midsommar och vår-/höstdagjämning. Vid midsommar uppstår skuggningseffekter på befintlig bebyggelse inom kvarteret främst på eftermiddag/kväll. En stor del av skuggningen kommer dock från bebyggelse norr om planområdet och delvis även den högre byggnaden på andra sidan Stångån.

För vår-/höstdagjämning har den nya bebyggelse en mindre påverkan då eftermiddag/kvällssolen står lägre och redan i dagsläget är begränsad inne i kvarteret utifrån omgivande bebyggelse, se kartor nedan.

Delar av byggnaden på Krigaren 4 påverkas av den norra byggrätten på eftermiddagen. För bebyggelse norr om planområdet är påverkan störst på förmiddagen/ lunchtid framförallt för bebyggelsen på de lägre våningsplanen under vår-/höstdagjämning. På eftermiddagen står solen mer i väster och denna bebyggelse påverkas inte av skuggningseffekter från planområdet.

I och med att den tillkommande bebyggelsen är betydligt högre än befintlig bebyggelse blir den visuella påverkan från befintlig bebyggelse inom kvarteret stor. Bebyggelseförslagets påverkan på befintlig bebyggelse utifrån skuggningseffekter bedöms dock inte påverka tillgången till antalet soltimmar på ett betydande sätt. Ingen del av omgivande bebyggelse påverkas heller konstant av planförslaget utifrån skuggningspåverkan.

Studierna visar att gaturummet och framförallt riktningen på Klövergatan också gör att bebyggelsen norr om planområdet fortsatt får solljus mitt på dagen och eftermiddagen.

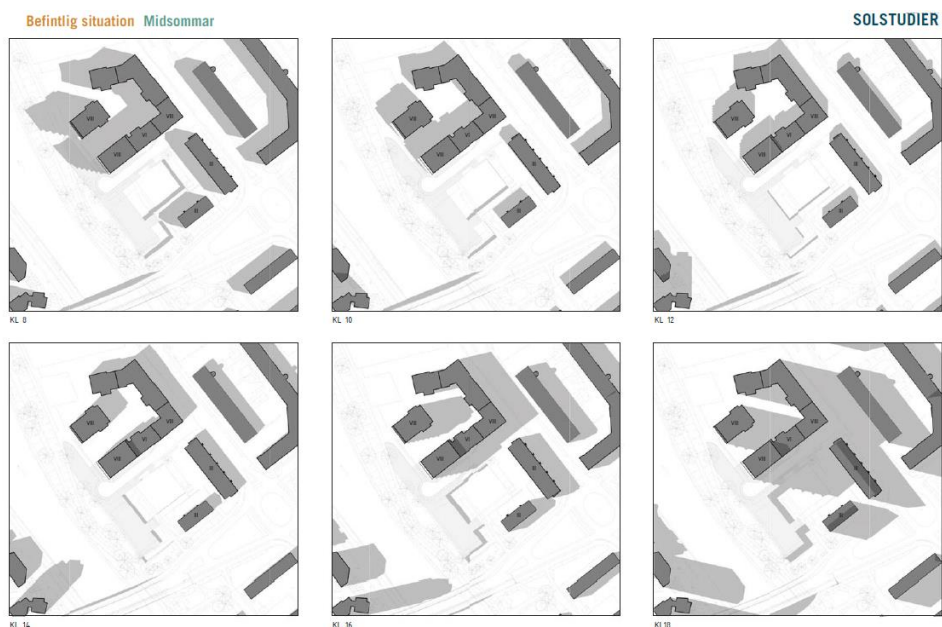


Bild. Skuggstudien visar skuggutbredning med den befintliga situationen vid midsommar. (AIX 2020-11-14)

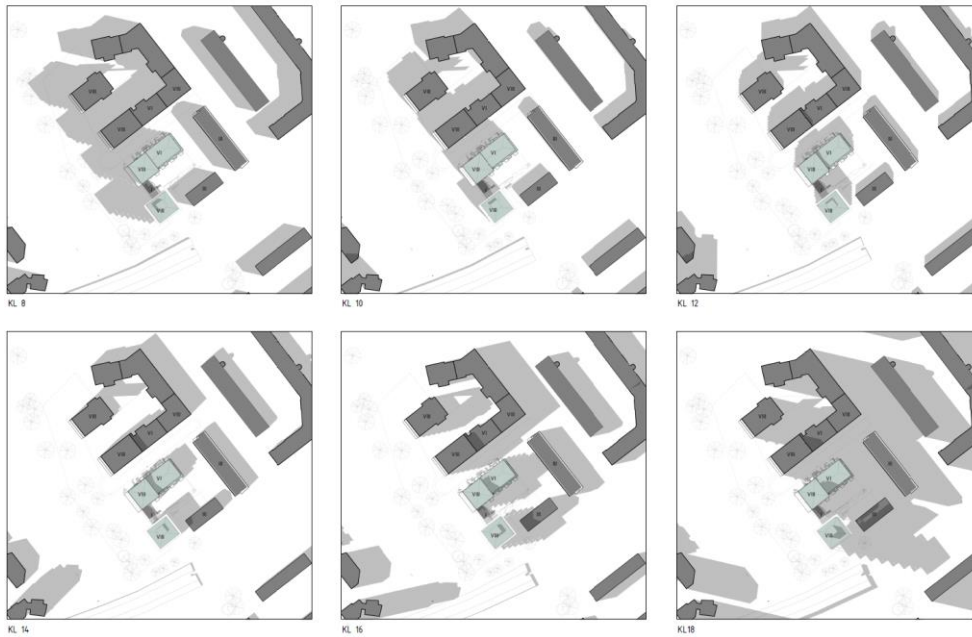


Bild. Skuggstudien visar skuggutbredningen med bebyggelseförslaget vid midsommar. (AIX 2023-12-18)

Befintlig situation Vår- och höstdagjämning

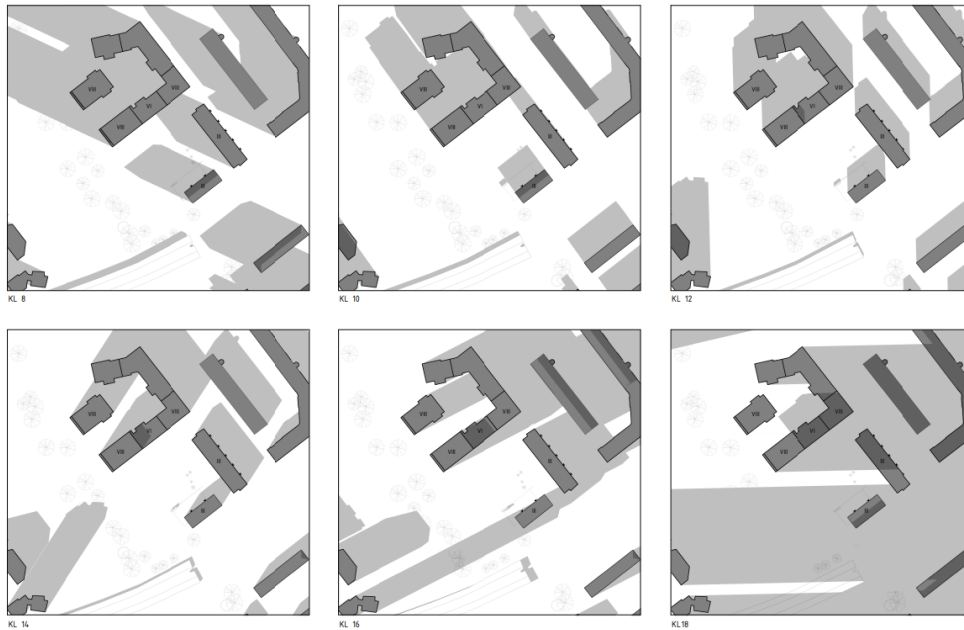
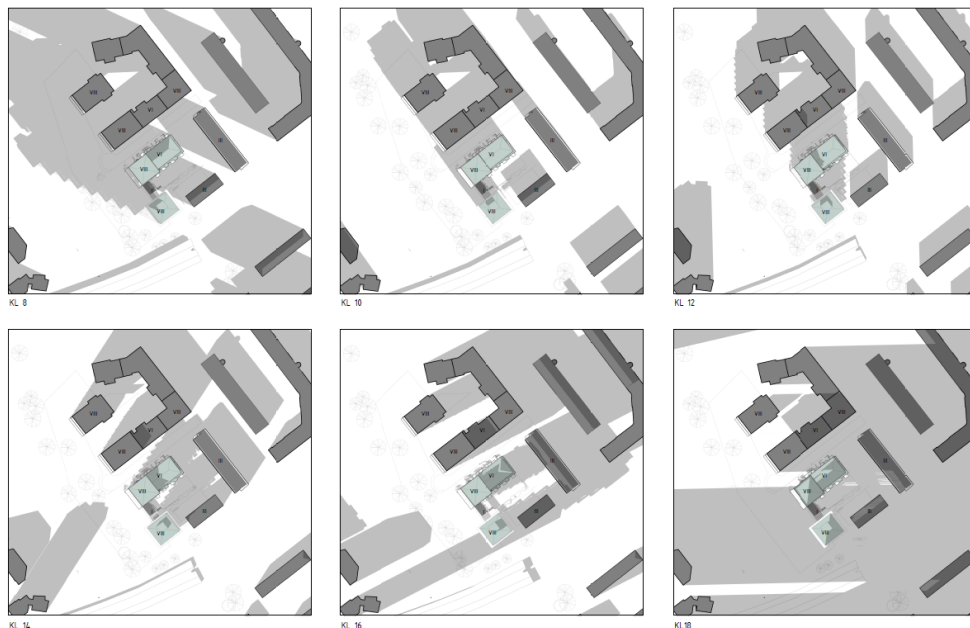


Bild. Skuggstudie visar skuggutbredning med den befintliga situationen vid vår- höstdagjämning. (AIX 2020-11-14)



*Bild. Skuggstudien visar skuggutbredningen med bebyggelseförslaget vid vår-
höstdagjämning. (AIX 2023-12-18)*

Utformning och gestaltning, bestämmelser

Utformningen av balkonger och fasaduttryck regleras med flera utformningsbestämmelser. Syftet med bestämmelserna är att uppfylla de principer som tagits fram och som beskrivs i Stadsbyggnadsidé. Bebyggelsen ska bygga vidare på utvecklingen längs med Stångåstråket genom att tillföra innerstadskvaliteter med hög arkitektonisk kvalitet och utförande. Det arkitektoniska uttrycket och platsens specifika kvaliteter och unika förutsättningar i staden ska vara avgörande för förslaget utformning. Fasaduttrycket mot Stångån blir av särskilt stor vikt i utförandet och den långsiktiga förvaltningen av bebyggelsens arkitektoniska uttryck. De utformningsbestämmelser som säkerställer den arkitektoniska idén och den höga ambitionsnivån på gestaltning är:

f1 - Burspråk får tillsammans uppta som mest 30 % av fasadlängden per våningsplan mot Klövergatan. Burspråk får skjuta ut maximalt 1,4 meter från fasad mot gata.

Bestämmelsen reglerar hur mycket burspråk får skjuta ut från fasad samt hur stor andel av fasaden som får upptas av burspråk. Syftet med att reglera burspråkens omfattning är att burspråken inte ska dominera framför den bakomliggande fasaden samt att ge det angränsande gaturummet utmed Klövergatan tillgång till ljus och rymd.

f2 - Balkonger mot Klövergatan får som mest uppta 40 % av fasadlängden per våningsplan. Balkonger får skjuta ut maximalt 2 meter från fasad.

Bestämmelsen reglerar hur mycket balkonger får skjuta ut från fasad samt hur stor andel av fasaden i den östra delen av den norra byggrätten som får upptas av balkonger. Syftet med att reglera balkongernas omfattning är att balkongerna inte ska dominera framför den bakomliggande fasaden, att ge goda förutsättningar för dagsljus att nå in i bostadslägenheterna samt att ge det angränsande gaturummet utmed Klövergatan tillgång till ljus och rymd.

f3 - Balkonger mot Klövergatan får som mest uppta 20 % av fasadlängden per våningsplan. Balkonger får skjuta ut maximalt 2 meter från fasad.

Bestämmelsen reglerar hur mycket balkonger får skjuta ut från fasad samt hur stor andel av fasaden i den västra delen av den norra byggrätten som får upptas av balkonger. Syftet med att reglera balkongernas omfattning är att balkongerna inte ska dominera framför den bakomliggande fasaden, att ge goda förutsättningar för dagsljus att nå in i bostadslägenheterna samt att ge det angränsande gaturummet utmed Klövergatan tillgång till ljus och rymd.

f4 - Balkonger som vetter mot Klövergatan får inte glasas in. Skärmtak över balkonger får inte uppföras mot Klövergatan. Skärmtak får uppföras över entréer.

Syftet med att reglera att balkonger inte får glasas in är att ge det angränsande gaturummet utmed Klövergatan tillgång till rymd. Syftet med att reglera att skärmtak inte får uppföras över balkonger är att ge goda förutsättningar för dagsljus att nå in i bostadslägenheterna. Bestämmelsen säkerställer att skärmtak får uppföras över entréer.

f5 - Balkonger som vetter mot Stångån får glasas in till maximalt 50 % av fasadlängden per våningsplan. Endast den mittersta delen av fasadlängden får glasas in, de 3,5 metrarna närmast ytterkanten får inte glasas in.

Syftet med att reglera omfattningen av inglasning av balkonger är att säkerställa att byggnaden inte får ett för massivt och dominant intryck. Bestämmelsen säkerställer att hörnen hålls fria från inglasning vilket är en viktig del i upplevelsen av byggnadens gestaltning och karaktär ut mot Stångån.

f6 - Huvudentréer för bostäder ska placeras mot Klövergatan. Portar till parkeringsgarage ska integreras i huvudbyggnad.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bostadsentréer finns mot gatan och kan bidra till gatulivet och ett tryggt gaturum.

f7 - Huvudentréer för bostäder ska placeras mot Klövergatan. Huvudentréer till lokaler ska placeras mot TORG.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bostads- och lokalentréer finns mot gatan respektive torget och kan bidra till gatu-/torglivet och ett tryggt torg/gaturum.

f8 - Högsta takfotshöjd är +62,5 meter över angivet nollplan för fasaderna mot Klövergatan och mot Krigaren 4. Takfotshöjden är skärningslinjen mellan fasaden och yttertaket.

Bestämmelsen reglerar att byggnaden får en högsta takfotshöjd som motsvarar 6 våningar. Syftet med bestämmelsen är att styra byggnadens skala så att den anpassas till omgivande bebyggelse och ger gaturummet utmed Klövergatan, samt den angränsande fastigheten Krigaren 4, tillgång till ljus och rymd.

f9 - Hisschakt får anordnas upp till maximalt 1 meter ovan angiven nockhöjd.

Bestämmelsen reglerar hur högt över angiven nockhöjd som hisschakt får sticka upp. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en god helhetsvolym.

f10 - Översta våningen ska vara indragen minst 1,3 meter från Krigaren 4.

Bestämmelsen reglerar att den översta våningen ska hållas indragen från fasadlivet. Syftet med bestämmelsen är att styra byggnadens skala och helhetsvolym så att den anpassas till omgivningen. Syftet är också att byggnaden inte ska upplevas för dominant i mötet med bebyggelse inom Krigaren 4.

f11 - Balkonger får inte anordnas lägre än 3,6 m över mark mot TORG.

Bestämmelsen reglerar hur balkonger får placeras i förhållande till marknivån. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa funktionella ytor under balkongerna och ett mer stadsmässigt torg.

f12 - Översta våningen ska utföras som en indragen våning om minst 1,5 meter i riktning mot Stångån.

Bestämmelsen reglerar att den översta våningen ska hållas indragen från fasadlivet. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en sammanhållen bebyggelsehöjd mot Stångån.

f13 - I den del som avser centrumändamål ska bottenvåningens golvplan ansluta till gatans nivå och fasaden ska ha fönsteröppningar som ger insyn från gata/torg.

Bestämmelsen reglerar att centrumlokalernas golvplan ska ansluta till gatans nivå och att fasaden får fönsteröppningar som ger insyn. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tillgängligheten till centrumlokalerna, samt att bidra till torg-/gatulivet och till tryggheten på platsen.

f14 - Arkad. Fri höjd är 5 meter över färdig marknivå. Endast balkonger.

Bestämmelsen reglerar att endast balkonger får uppföras inom egenskapsområdet samt hur de får placeras i förhållande till marknivån. Inom egenskapsområdet får även en arkad uppföras. Bestämmelsen gäller mot den del av byggnaden som vetter mot torget, samt mot Krigaren 3. Mot torget är syftet med bestämmelsen att säkerställa funktionella ytor under balkongerna och ett mer stadsmässigt torg. Mot Krigaren 3 är syftet med bestämmelsen att ge den angränsande gården tillgång till rymd.

f15 - Balkonger får inte glisas in.

Bestämmelsen reglerar att balkonger inte får glisas in inom den södra byggrätten. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnaden inte får ett för massivt och dominant uttryck.

Norra byggrätten

Burspråk och balkonger tillåts i viss omfattning mot Klövergatan och regleras genom bestämmelserna f1-f4 som nämns ovan.

Bestämmelserna syftar till att reglera antalet balkonger men även storlek och utformning (inglasning) för att skapa värden för gaturummet. I bottenvåningen mot Klövergatan möjliggörs för uteplats tillhörande bostad i bottenvåning.



Bild. Fasad mot Stångån sett från Drottninggatan. Skissen är ett förslag på utformning (AIX, 2023-05-29).

Den södra byggrätten tilldelas till JM AB genom den markanvisningstävling som genomförts. Det innebär att reglering av utformningen i större utsträckning hanteras genom det marköverlåtelseavtal som tecknas mellan kommunen och den nya ägaren i samband med bygglovsansökan.

Förslaget har balkonger som löper längs med hela fasaden i alla riktningar. Balkongernas utformning skiljer sig åt mellan våningsplanen och ger liv till fasaderna genom de olika vinklar och riktningar som balkongliven har, se skiss utifrån våningsplan nedan.

Balkongerna uppförs från start med jalousier som delas upp i sektioner vars funktion huvudsakligen är solskydd men som avser bidra till en levande fasad där de öppna och stängda jalousierna ger intryck av luckor som ger ett djup till fasaden.

I plankarten regleras att balkongerna inte får glasas in vilket syftar till att behålla den arkitektoniska idé som tävlingsbidraget gestaltar och har bedömts utifrån. Fasaduttrycket med möjligheten till variation och öppenhet bedöms vara av stor vikt vilket också bidrar till att byggnadens volym och form ges ett mer levande uttryck som samspelar med den närmaste omgivningen.

Bestämmelsen motiveras ytterligare utifrån den framträdande och viktiga plats i staden som byggnaden har där Stångåstråket och en tät innerstadsstruktur möts. Eftersom byggnaden tillåts skjuta fram på torgytan mer än övrig bebyggelse blir mötet mot grönskan av extra stor vikt.

Bebyggelsens innehåll och omfattning

Den norra byggrätten omfattar cirka 4500 m² bruttoarea (BTA) ovan mark, vilket omfattar cirka 50 bostadslägenheter. Den södra byggrätten omfattar cirka 2350 m² BTA, vilket omfattar cirka 16 bostadslägenheter. Antalet lägenheter som tillskapas beror på lägenheternas storlek.

Planbestämmelsen reglerar att byggnadernas bottenvåningar ska innehålla lokaler för centrumverksamhet i den del som vetter mot torget. Byggnadernas bottenvåningar uppskattas omfatta totalt cirka 250 m² lokaler. Lokalernas entréer ska riktas mot torget och Stångån. I bottenvåning till den södra byggrätten ska lokalen utformas för att även vända sig mot Drottninggatan, genom att entréer placeras både mot Drottninggatan och in mot torget.

Planbestämmelsen medger att ett underjordiskt parkeringsgarage får anordnas under den norra byggrätten och bostadsgården. Nedfart till parkeringsgaraget ska ske från Klövergatan. Parkeringsgaraget avser enbart att täcka det behov som finns av parkeringsplatser för den norra byggrätten, se vidare under rubriken *Parkering och angöring*.

Gårdsmiljö och grönytor

Gården är tänkt att innehålla framförallt lekytor för mindre barn och ytor för samvaro och planteringar. Cykelparkering får anordnas på bostadsgård, men det ska ske underordnat tidigare nämnda funktioner. Cykelparkeringen kan förses med skärmtak motsvarande 20 kvm. Gårdsytan är till största del underbyggd med en garagevåning. Bebyggelseförslaget har efter samrådet vidareutvecklats för att möjliggöra ett bra möte mellan de olika innegårdsmiljöerna inom kvarteret. Garageunderbyggnaden har därför sänkts ytterligare och regleras till att bjälklagshöjd i överkant på gården får vara +41.0 över angiven plushöjd. På det tillkommer höjd för planteringsjord. Kringliggande mark har mätts in till +40.9 vilket gör att nivåskillnaderna blir mindre. Det underbyggda garaget sträcker sig inte ända fram mot fastighetsgräns mot Krigaren 3 utan lämnar ett stråk om cirka 4 meters bredd. På denna yta finns goda möjligheter att hantera dagvatten från kvartersmarken och ytan får inte hårdgöras.

Den underbyggda delen av gården ska anläggas med planteringsbart bjälklag som möjliggör för plantering av träd och växtlighet på gården. Ytan regleras genom planbestämmelsen b₁ - *Gårdsbjälklaget ska dimensioneras så att minst 40% av marken ska kunna planteras med minst 450 mm jorrdjup med tillhörande vegetation.*

På innergården planeras för 6-8 medelstora träd i svackdiket och 4 träd ovanpå gårdsbjälklaget.

Utformning av gårdsmiljön i riktning mot Krigaren 3 och 4 ska utformas så att den bidrar till upplevelsen av ett sammanhängande kvarter inom Krigaren.

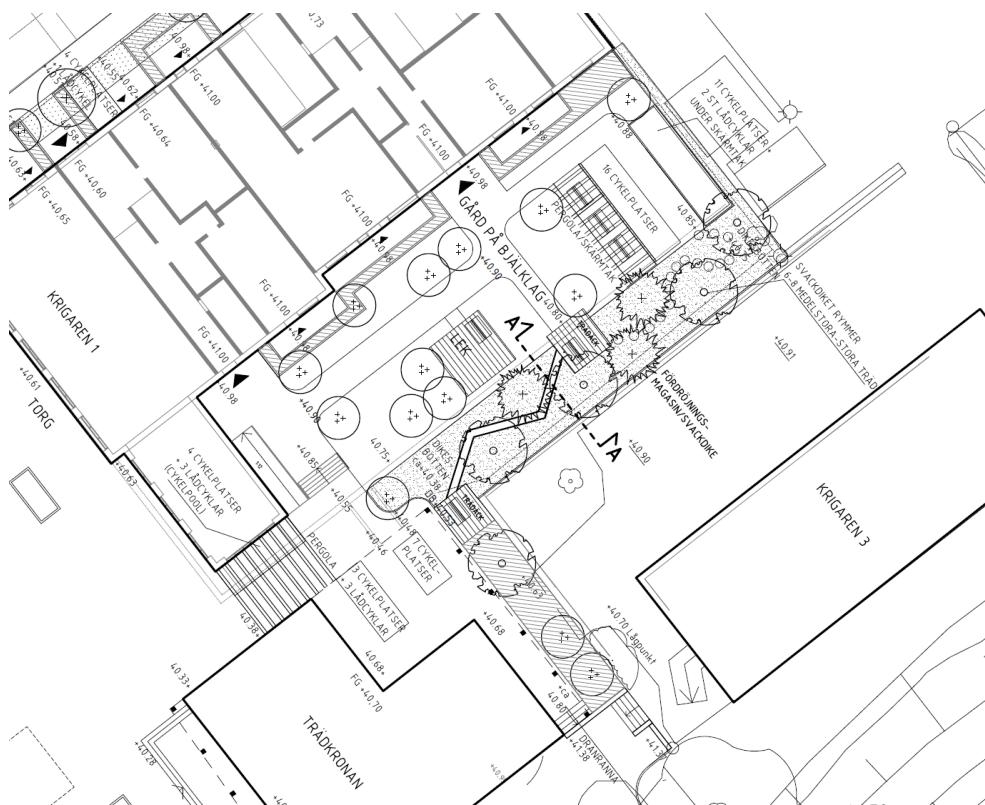


Bild. Illustrationsförslag över gårdsmiljö (AJ Landskap/AIX Arkitekter, 2022-05-25).

Britta Holmströms torg

Torgytans utformning och gestaltning ska utgöra en förlängning av den första delen av Britta Holmströms torg vilket ska vara vägledande i aspekter som materialval och funktioner. Torget ska utformas för att skapa vistelsezoner i form av exempelvis uteserveringar och sittplatser, men ska också rymma ytor för de transporter som måste kunna ske på torget. Ytor som behöver vara framkomliga för viss fordonstrafik utformas med en annan markbeläggning. Torgytan ska även rymma trädplanteringar, belysning med mera. Ny dragnings för vatten- och avloppsledning kommer att fastställas längre fram i projekteringen vilket kan påverka placering av exempelvis träd på torgytan.

I framtagna förslagshandling från Tyréns (2022-07-07) föreslås en höjdsättning av torgytan som ansluter till befintliga höjder mot Klövergatan i nordväst och cykelvägen mot Drottninggatan i söder. Höjdsättningen ger förslag på hur de befintliga höjdskillnaderna kan hanteras inom torgytan.

För att inte skapa instängda områden vid skyfall inom kvarteret är höjdsättning av både kvartersmark och allmän plats av stor vikt. Plankartan har illustrerats med en lågpunktslinje mellan Krigaren 3 och den södra byggrätten och vidare västerut mellan den södra och norra byggrätten. De föreslagna lågpunktslinjerna krävs för att inte skapa ett instängt område inom Krigaren 3 utifrån flödesvägar för vatten.



Bild. Illustrationen visar de lågpunkter som behöver säkerställas för att leda ut vatten från kvartersmarken vid stora vattenmängder. (Tyréns, 2020-10-14)



Bild. Illustrationsförslag för den södra byggrätten (AIX, 2023-03-31).



Bild. Illustrationsförslag för de båda byggrätterna (AIX, 2023-03-31).

Tillgänglighet

All tillkommande bebyggelse ska utformas utifrån aktuella riktlinjer och lagstiftning avseende tillgänglighet. I samband med förnyelse av markbehandlingen i området ska god tillgänglighet till entréer säkerställas och framkomlighet för alla tryggas. Utgångspunkten är att alla entréer ska nås i gatunivå utan trappsteg eller separata ramplösningar. Entrédörrar får ej ha dörrslagning över allmän platsmark.

Platsen har vissa utmaningar utifrån de befintliga höjdskillnaderna mellan befintlig torgyta, stråket längs med Stångån och Drottninggatan. I bebyggelseförslaget har lösningar tagits fram för att hantera höjdskillnaderna och säkerställa att tillgängliga entréer kan tillskapas till lokaler samt passager förbi torgytan. Trappsteg och ramper förekommer dock för vissa kopplingar. Huvudentréer ska kunna ordnas utan trappor eller ramper enligt framtaget förslag.

Kommunens tillgänglighetspolicy ska tillämpas vid projektering av allmänna platser. Höjdsättning av allmän plats ska ske så att lutningar inte överstiger gällande tillgänglighetsnormer. Granskningen av hur tillgängligheten tillgodoses inom bostadskvarteret sker vid bygglovsprövning.

Den södra byggrätten skjuts in mot torget från Drottninggatan för att ge plats för en cykelväg ner till Stångåstråket från Drottninggatan. Cykelvägen är belägen utanför planområdet. Utifrån höjdskillnaderna på platsen riskerar den nya dragningen av cykelvägens överskrida 5 % lutning. För att minska lutningen har sträckningen anpassats och ett vilplan föreslås halvvägs ner längs cykelvägen. Sträckningen ingår inte i kommunens skyltade eller lokala cykelstråk och alternativa kopplingar med högre tillgänglighet finns.

Omfattning av lovplikten

Detaljplanen innehåller ändrade villkor för lov för att säkerställa att markföroreningar är avhjälpta innan genomförandet av detaljplanen. Bygglov ska föregås av sanering av markföroreningar till halter innehållande känslig markanvändning (KM) och ska godkännas av kommunens miljömyndighet.

Detaljplanen innehåller ändrade villkor för lov för att säkerställa markens stabilitet. Markens höjd får inte ändras utan marklov. Utökad lovplikt gäller för all förändring av markens höjder inom planområdet.

Natur- och parkmiljö

Natur och rekreation

En samlad bedömning av den inverkan som detaljplanens genomförande bedöms medföra på bland annat miljön, natur och vatten har gjorts under rubriken *Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan*. Bedömningen har resulterat i att ingen utförlig miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram, men en kortare beskrivning och bedömning av påverkan på natur och rekreation ska göras under denna rubrik.

I området har ett saneringsarbete av perfluoroktansulfonat (PFOS) gjort att flera träd inom planområdet och i nära angränsning till området har behövts tas ner.

Växtteknik PS Konsult AB (2020-08-10) har gjort en trädinventering för planområdet på uppdrag av kommunen. Inventeringen har konstaterat att vid planområdets södra gräns mot Drottninggatan står fem blodlönnar i en enkel rad och bildar en allé. Lönnträden har uppmätts till stamdiametrar om över 20 cm i brösthöjd och biotopskydd föreligger. Fyra av de fem lönnträden bedöms vara av dålig vitalitet och en bedöms vara av måttlig vitalitet. Tre bedöms ha måttliga skador och två som är av dålig vitalitet bedöms ha lindriga skador.

Lönnträden kommer behöva tas ned som följd av exploateringsförslaget, främst på grund av omlokaliseringar av ledningar samt flytt av gång- och cykelvägen. Kommunen har ansökt och beviljats dispens från generellt biotopskydd från Länsstyrelsen.

För att kompensera för de fem träden inom allén ska nya träd planteras inom samma yta mellan Drottninggatan och planområdet. Fem nya träd kommer att återplanteras i en ny rad. Val av trädart görs i samband med projektering av allmän plats.

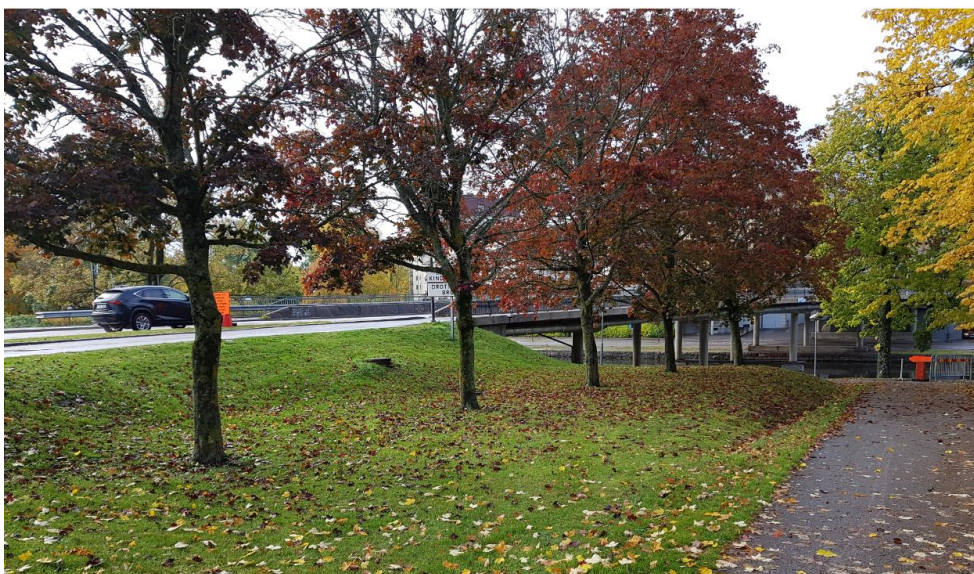


Bild. Trädallé längs Drottninggatan.

Utanför planområdets norra gräns, inom fastigheten Krigaren 4, står en större hästkastanj, se bild. Trädet står ca 2 meter från fastighetsgräns mot Krigaren 1 och 3 meter till fastighetsgräns mot Klövergatan. Trädets krona sträcker sig över

fastighetsgräns mot framförallt Krigaren 1 och även trädets rötter sträcker sig med stor sannolikhet över fastighetsgränsen. Hästkastanjen har en stamdiameter över 80 cm i brösthöjd men uppnår inte kriterier för särskilt skyddsvärda träd enligt Naturvårdsverkets bedömningskriterier. Dess vitalitet bedöms som måttlig och den har inga eller lindriga skador. I trädinventeringen bedöms att trädet har goda förutsättningar att leva många år till utifrån befintliga förhållanden.

Bebyggelsen föreslås placeras i fastighetsgräns mot Krigaren 4 och underbyggs med en garagevåning. Den föreslagna bebyggelsen bedöms innebära en stor påverkan på trädet. Påverkan på trädet gör att bedömningen i projektet är att trädet kommer att behöva tas ned.



Bild. Till vänster skogslönn på Tannefors 1:1. Foto: Peter Sandberg, 2020. Till höger hästkastanj på Krigaren 4. Källa: Cyclomedia, 2017

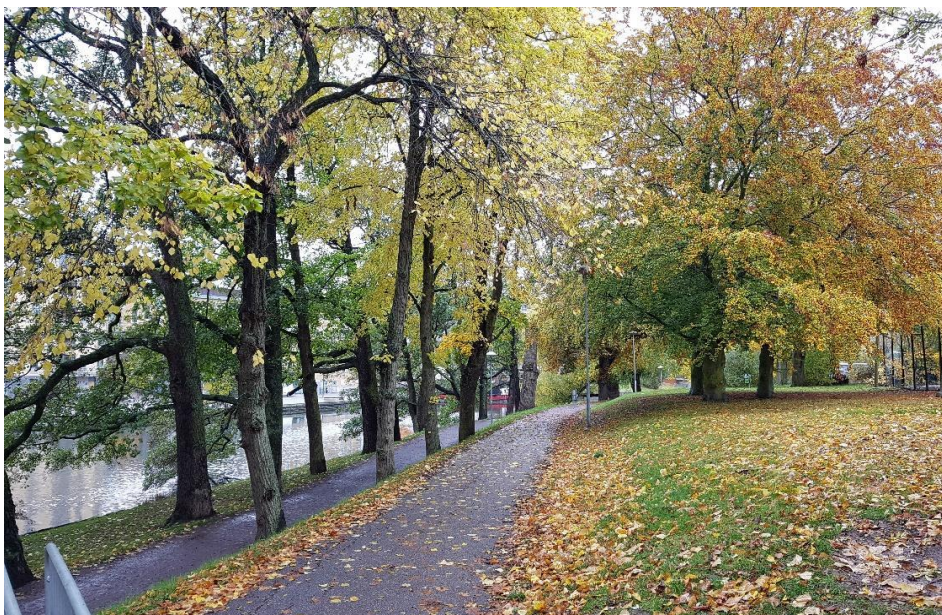
Inom Tannefors 1:1, mot fastighetsgräns till Krigaren 3, står en skogslönn, bild ovan. Träden har bedömts ha måttlig till dålig vitalitet och svåra skador vid genomförd inventering 2020-08-10. Vid ett senare platsbesök 2022 upptäcktes ytterligare skador, trolig påkörningsskada, på trädet. I samband med saneringsarbetet i gröningen har schaktningar gjorts nära trädet. Trädet bedöms har varit utsatt för stress under längre tid och är därför är känsligt för ytterligare påfrestningar.



Bild. Lokaliseringskarta för området Gröningen.

Växtteknik PS Konsult AB (2022-07-04) har inventerat träden ytterligare. Bedömningen i detta skede är att de två träden påverkas i olika omfattning av planerad byggnation. Lönnträdet bör eventuellt kunna bevaras vid rätt åtgärder i samband med byggnation men kommer vara svårt att behålla ur ett produktionshänseende samt för boendes balkonger som vetter mot innergården. Hästkastanjen är dock mer problematisk i bevarandehänseende. En rotkartering av båda träden bör utföras för att kunna fastställa i vilken mån träden är möjliga att bevara med fortsatt vitalitet och en rimligt lång kvarvarande tid på platsen efter byggnation. De två träden som har måttlig eller dålig vitalitet och inte heller bedöms vara skyddsvärda skyddas inte i detaljplanen

I väster gränsar planområdet till parkmiljön utmed Stångån, som är en av stadens viktigaste natur- och rekreationsmiljöer. Detta naturområde är utpekad av Länsstyrelsen som ett viktigt område för den biologiska mångfalden, ekosystemtjänster och som en värdekärna för ädellövträd. Planförslaget bedöms inte påverka parkmiljön. En naturvärdesinventering har gjorts för Stångån, se vidare rubriken *Vattenområden*.





Bilder. Brunnspromenaden längs med Stångån/Kinda kanal.

Den nya bebyggelsen planeras med en gemensam innergård mellan de två tillkommande huskropparna. För att bostadsgården ovan garaget ska vara möjlig att plantera växter och träd på har detta reglerats i plankartan, se *Bebyggelseförslaget*.

Park, lek och aktivitet

Möjligheterna till rekreation för boende är goda i närområdet, med de parkstråk för promenad och cykling med mera som finns på båda sidor om Stångån. Den närbelägna sportanläggningen på Stångebrotfältet erbjuder möjlighet till idrott. Vid Hamngatan finns också sporthall och simhall.



Bild. Gestaltungsförslag för del av Brunnspromenaden i anslutning till planområdet. Norra delen av Brunnspromenaden, Linköping, Förslagshandling Tyréns 2018-05-02.

Den planerade bostadsgården föreslås innehålla ytor för framförallt småbarnslek, samvaro, plantering och dagvattenhantering.

Mark och geoteknik

Tekniska verken i Linköping AB har på uppdrag av Linköpings kommun tagit fram en geoteknisk undersökning för området. Rapporten bygger på tidigare framtagna underlag och provtagningar i området vilket bedömts vara tillräckligt omfattande för detaljplaneskedet. I byggskedet krävs detaljerade geotekniska undersökningar i aktuella huslägen.

Jorden består överst av 1-1,5 meter fyllning av i huvudsak lera och sand. Under det finns torrskorpelera och fast lera ner till 3-5 meter djup under markytan. Därunder indikerar sonderingsresultaten halvfast skiktad lera och silt ned till 9-10 meters djup under markytan. Under det följer fastare bottenlager av friktionsjord, sannolikt av morän. Djupet till berg har inte närmare undersökts.

Stabiliteten bedöms vara tillfredsställande för den planerade bebyggelsen inom planområdet under förutsättning att byggnaderna grundläggs med pålar eller likvärdig metod.

Grundvattennivån varierar inom området med lägre nivåer närmast Stångån (korresponderar med Stångåns nivå, +36,3 m) och högre bakom slänkrönet, ca 37,5 meter över nollplanet. Vid ett utförande med källare behöver grundvattennivån beaktas varvid dräneringsnivån med hänsyn till omgivande äldre bebyggelse, befintliga träd etc. inte bör ligga lägre än +37,5 m över nollplanet.

Radonnivåer har inte mätts i samband med utredningen men förhållandena ska klargöras inför byggskedet.

Om byggrätten utnyttjas möjliggör det för en bebyggelse om 6-8 våningar, delvis med källare. Grundvattennivån får inte förändras då detta kan påverka omgivande bebyggelse. Pålning, spontning m.m. kräver att en riskanalys beträffande risk för skador på omgivande bebyggelse utförs innan schaktning- och grundläggningsarbeten startar. Den behöver omfatta exempelvis besiktning av befintliga byggnader i omgivningen samt en statusbedömning av Drottningbron och dess grundläggning. Behov av vibrationsmätningars omfattning behöver utredas vidare.

Planbestämmelse om grundläggning läggs till plankartan: *lägsta nivå för dränerande ingrepp är +37,5 meter över nollplanet* för att grundläggning och källare ej ska påverka grundvattennivån. Plankartan förses även med en upplysning om att grundläggning under angiven nivå förutsätter grundkonstruktion som ej påverkar grundvattennivån. Plankartan förses med ytterligare en upplysning om att grundförstärkningsåtgärder krävs för byggnation. Utökad lovplikt gäller för all förändring av markens höjd inom planområdet. Marklov krävs för ändring av markens höjd.

Grundvattenbortledning är alltid tillståndspliktig.

Strandskydd

Planområdet omfattas av det generella strandskyddet som gäller 100 meter från strandkanten både på land och i vatten. Strandskyddet syftar till att trygga förutsättningarna för det rörliga friluftslivet och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Strandskyddet återinträder automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts (7 kap 18 g § miljöbalken). Enligt 4 kap 17 § PBL får kommunen upphäva strandskydd i en detaljplan om ett eller flera särskilda skäl föreligger enligt 7 kap 18 § Miljöbalken. Om ett nytt detaljplaneförslag förutsätter ett upphävande av strandskyddet sker en prövning inom ramen för planprocessen om det är motiverat utifrån de särskilda skälen. För åtgärder inom strandskyddade områden där strandskyddet inte upphävs kan strandskyddsdispens behövas.

För att planen ska bli genomförbar avser kommunen att upphäva strandskyddet inom planområdet. Planförslaget innebär att strandskyddet upphävs för att möjliggöra två nya bostadshus och ett torg inom planområdet. Stadsplaneringsavdelningen bedömer att planförslaget inte påverkar strandskyddets syften negativt. Planen bevarar och förbättrar förutsättningarna för det rörliga friluftslivet och tillgängligheten till Stångån försämras inte av planerad bebyggelse.

Det särskilda skäl som åberopas är punkt 1. enligt 7 kap 18 c § vilket innebär att området som upphävandet avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Större delen av planområdet är redan planlagt för bostadsändamål och övriga delen är planlagd som gatumark och park. Redan under 1950-talet uppfördes ett flerbostadshus på planområdet. Detta hus är idag rivet.

Som särskilt skäl enligt 7 kap 18c § miljöbalken för att upphäva strandskyddet för det område som i nu gällande detaljplan är parkmark åberopas att marken behöver tas i anspråk för ett angeläget samhällsintresse, nämligen bostadsbebyggelse och allmän platsmark för torg. Större delen av den mark som är planlagd som park användes under en längre tid som en grusad bollplan. Denna var tydligt avskärmat mot ån med häckar och stängsel. Bollplanen är idag borttagen på grund av ett marksaneringsarbete och det finns inga planer på att återställa den.

Kommunen bedömer att planområdet saknar betydelse för strandskyddets syften samt att bostäder och torgyta är ett samhällsintresse. Planförslaget kommer även att bidra till att göra platsen mer tillgänglig för allmänheten genom torget som möjliggör för vistelse och flera anslutningar till Brunnspromenaden längs med Stångån. Området bör därför kunna tas i anspråk och strandskyddet bör kunna upphävas i enlighet med punkt 1. enligt 7 kap 18 c § miljöbalken.



Bild. Satellitfoto från 1960-talet visar tidigare bebyggelse inom Krigaren 1 (Eniro.se).



Bild. Satellitfoto från 2017 visar att det bostadshus som uppförts under 1950-talet är rivet och att platsen fungerar som en parkeringsplats åt bostadshus (Eniro.se).

Vattenområden

En samlad bedömning av den inverkan som detaljplanens genomförande bedöms medföra på bland annat miljön, natur och vatten har gjorts under rubriken *Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan*. Bedömningen har resulterat i att ingen utförlig miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram, men en kortare beskrivning och bedömning av just påverkan på vattenområden görs under denna rubrik.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Cirka 30 meter väster om planområdet ligger Stångån som är en av Vattenmyndigheterna utpekad vattenförekomst. För Sveriges alla vattenförekomster (sjöar, vattendrag, kustvatten och grundvatten) har miljö kvalitetsnormer (MKN) fastställts med syftet att säkra Sveriges vattenkvalitet. Miljö kvalitetsnormen beskriver den kvalitet som en viss vattenförekomst, i detta fall Stångån, ska ha nått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå god ekologisk och god kemisk status. Den senaste statusklassificeringen anger att Stångån har måttlig ekologisk status och att god kemisk status inte uppnås. Vattenförekomsten har fått tidsfrist till år 2039 för att uppnå miljö kvalitetsnormen god status vilket innebär att åtgärder som riskerar att försämra statusen inte är tillåtna. Det innebär således att denna detaljplan inte får försämra möjligheten att uppnå god vattenstatus för Stångån till år 2039.

Utbyggnaden av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå MKN för Stångån. Föroreningsberäkningarna i framtagen dagvattenutredning (Dämningsverket 2020-09-21) visar att med föreslagna renings- och fördröjningslösningar minskar samtliga totala mängder föroreningar till vattenförekomsten (undantaget kvicksilver och kväve) vilket leder till en minskad belastning på Stångån. Därmed försämrar den nya exploateringen inte möjligheten att uppnå god ekologisk och kemisk status inom ramarna för MKN. Se vidare rubrik *Teknisk försörjning*.

Naturvärden i vatten

En stor andel av vattenarealen i Stångån har bedömts ha påtagligt naturvärde enligt en naturvärdesinventering (NVI) i Stångån (Calluna 2016-03-08) som togs fram som underlag inför utvecklingen av ny stadsdel i Stångebroområdet. Det är framförallt fynden av rödlistad bandnate och äkta målarmussla som ger ett artvärde, men även det stora antalet arter av makrofyter och den stora spridningen

av stormusslor är värdefulla. Både musslor och växter bidrar till upptag av näringsämnen och renar vattnet, samtidigt som de bidrar till en högre biologisk mångfald.



Bild. Naturvärdesobjekt i Stångån. Rödlistad bandnate och pilblad har observerats inom objekt nummer 041 och objekt nummer 041 innehåller artrik undervattenvegetation, (Naturvärdesinventering, Calluna 2016-03-08).

Kulturmiljö och arkeologi

Planområdet innefattar inte några kända kulturlämningar eller fornlämningar.

Kinda kanal är av riksintresse för kulturmiljövården. Detaljplanen berör inte Stångån/Kinda kanal och innebär ingen påverkan på områden i dess omedelbara närhet eller på anläggningar med koppling till kanalen. Fornlämningsområdet vid Stångebro tullhus (RAÅ 501) berörs inte. Linköpings innerstad är av riksintresse för kulturmiljövården. Riksintresset är framförallt beläget väster om Stångån, men sträcker sig en bit över ån och innefattar promenadstråket utmed vattnet. Detaljplaneområdet är beläget intill riksintresset, men bedöms inte påverka riksintresset negativt.

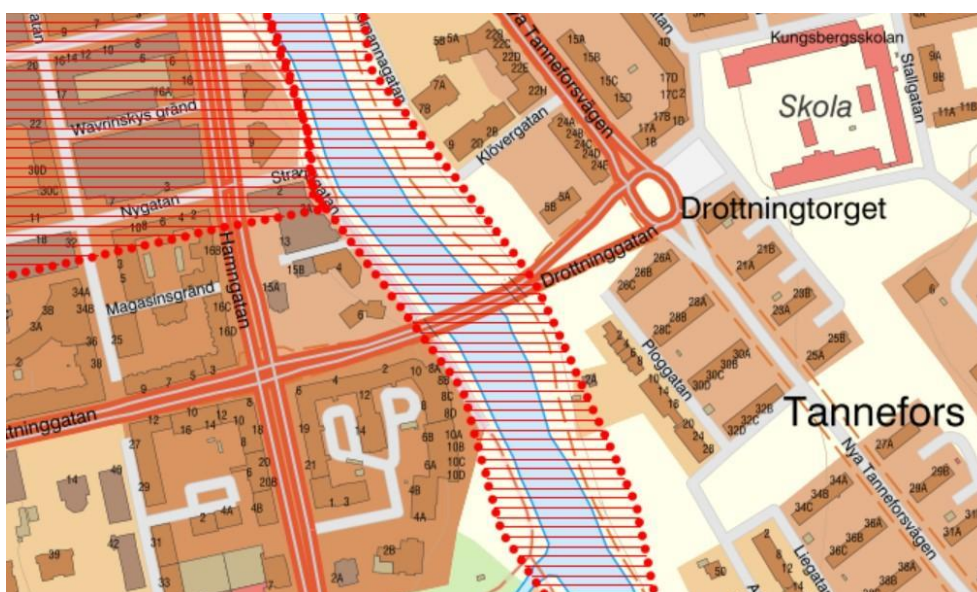


Bild. Kinda kanal är av riksintresse för kulturmiljövården.

Inom ramen för den fördjupande översiktsplanen för Stångebro i Linköping togs det fram en kulturmiljöutredning och landskapsanalys (WSP 2019). Utredningen beskriver Norra Tannefors som en bebyggelse bestående av smalhus och punkthus, främst i ett mönster av "hus i park" men också i mer halvslutna kvartersformer. Stadsplanen utgår ifrån 1920-talets trädgårdsstadsplan, men uppdaterades på 1940-talet under ledning av stadsarkitekten Sten Westholm. Bebyggelsen är generellt uppförd i tre våningar med grönska och luft mellan husen.

Värdebärande karaktärer är enligt utredningen:

- Den bevarade helheten i stadsmiljön med tydlig 1940-talskaraktär. Sammanhanget med bostäder, gator, park och skolan. 1920-talets trädgårdsstad i öster med skala och villornas placering i mitten av tomterna.
- Bebyggelsens uttryck och skala från 1940-tal med lamellhus i tre våningar.
- Grönskan i stadsmiljön som gör att stadsdelen upplevs luftig, öppen och grön.
- Gatunätet med Drottningbron och Drottningrondellen.

Planområdet är beläget inom ett område som utredningen bedömer vara tåligt för förändring som inte påverkar utpekade värdebärande karaktärer.

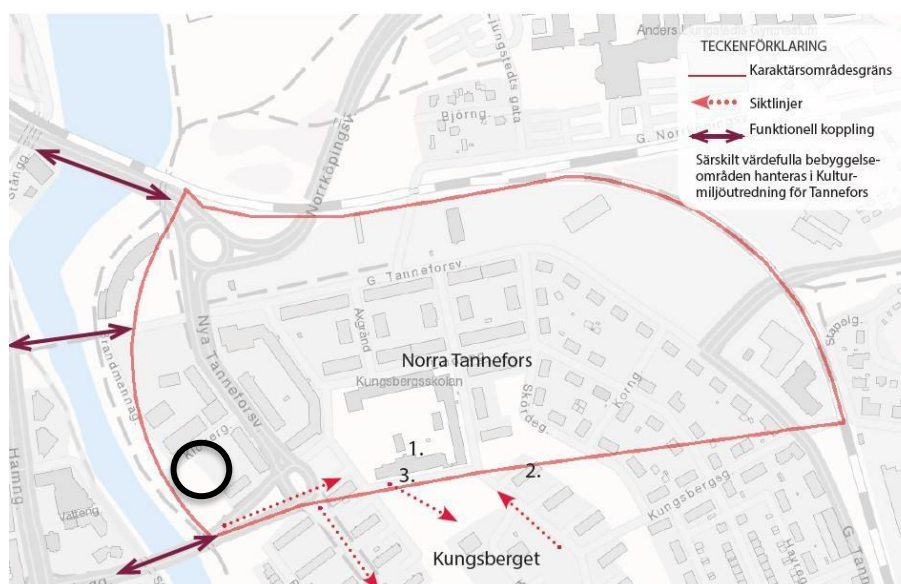


Bild. Planområdet tillhör karaktärsområde för "Norra delen av Tannefors 1940-talsstruktur" (Kulturmiljöutredning och landskapsanalys, Stångebro, WSP 2019). Planområdets ungefärliga läge markerad med svart cirkel.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet innefattar ingen befintlig offentlig eller kommersiell service, men ligger nära innerstadens serviceutbud. Detaljplanen föreskriver lokaler för centrumfunktioner i markplan mot det planerade allmänna torget som vänder sig mot Stångån. Detta ger möjligheter på sikt att bredda serviceutbudet i Tannefors och utmed åstråket.

Den närmaste grundskolan är Kungsbergsskolan. Förskolor finns på andra sidan Drottningbron men även inom Tannefors. Detaljplanen finns medräknat för det långsiktiga behovet av skolor och förskolor i Linköping. Det ökade behovet av service som planen ger upphov till bedöms kunna hanteras inom kapacitet tillgängligt i Tannefors. För Kungsbergsskolan som ligger i kvarteret bredvid Krigaren antogs en detaljplan 2021 för att möjliggöra en utbyggnad av grundskola alternativt en grundskola och en gymnasieskola.

Sociala aspekter

Barnperspektivet

Planförslaget bedöms i sin helhet vara positivt för barn och unga. Detaljplanen innebär inga försämringar avseende tillgänglighet, trygghet och säkerhet ur barns perspektiv jämfört med idag. Inom området har det tidigare funnits en inhägnad mindre grusplan men som idag är borttagen på grund av marksanering. Det har inte funnits planer på att återställa den utifrån kommunens övergripande planer för området med utveckling av innerstadsmiljöer.

Planförslaget tillsammans med pågående utveckling av Brunnspromenaden säkrar allmänhetens tillgänglighet till promenad- och cykelstråket utmed Stångån, som utgör ett tryggt nordsydligt stråk som sammankopplar målpunkter inom sport, lek och rekreation. I omgivningen finns flera bokningsbara fotbollsplaner som nås längs gång- och cykelstråket. Detaljplanen föreslår även att bostadsgården ska utformas med ytor för lek. Dessa ska helst utformas med småbarnslek i åtanke och är främst avsedda för boende inom fastigheten. Torget framför bostadsbebyggelsen kan bli en intressant lekmiljö för barn och unga. Det är tänkt att utformas med trappor och slänter som tar upp de naturliga nivåskillnaderna i terrängen.

Trygghet

Ett genomförande av detaljplanen innebär att fler människor ges möjlighet att bo och verka i Tannefors och inom den utvidgade stadskärnan. Planförslaget ersätter en obebyggd grusad yta med ett offentligt torg och bostadsbyggnader med lokaler i bottenvåning. Detaljplanen innebär en utökning av stadens innehåll och förbättrade förutsättningar för ett ökat stadsliv och tryggare offentliga utemiljöer. Kvarters- och gatumiljöer som har varierat innehåll och är befolkade en stor del av dygnet brukar oftast upplevas som tryggare än ödsliga miljöer. Genom att verksamhetslokalerna vänder sig mot Stångån och torget skapas möjligheter för liv och rörelse på platsen. Torgytan med sitt läge vid vattnet och det intilliggande åstråket har förutsättningar för att bli en samlande mötes- och vistelseplats inte bara för de boende utan för hela närområdet. För att skapa en trygg och trivsamt miljö mot Stångån och på torget bör särskild vikt läggas vid utformning av belysning så att områden där människor rör sig och vistas blir attraktiva, tillgängliga och trygga. Planförslaget har även utformats så att en trygg bostadsgård skapas för de boende i de planerade husen. Den norra byggrättens huvudentréer ska vara vända mot Klövergatan eller det föreslagna torget och Stångån. Den södra byggrättens entré kan däremot behöva lokaliseras mot bostadsgården. På så sätt förses bostadshusen med trygga och offentliga ingångar. Genom att entréer vänds mot lokalgatan och torget blir gaturummen mer använda än om huvudentréerna skulle vändas mot gården. Detta främjar mer rörelse i de allmänna rummen och gatorna, vilket även ger bättre förutsättningar för affärsverksamheter i byggnadernas bottenvåningar mot torget.

Jämställdhet och mångfald

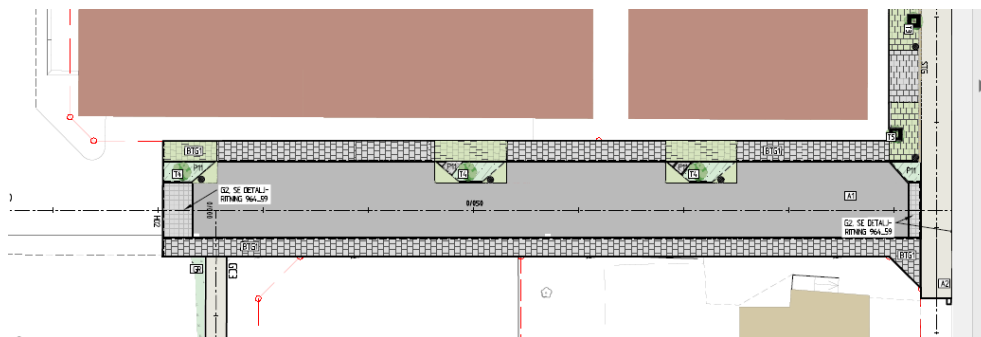
Nya bostäder inom planområdet planeras upplåtas som bostadsrätter och föreslås utföras i olika storlekar. Detta kompletterar det befintliga bostadsutbudet i Tannefors som huvudsakligen består av hyresrätter. Kompletteringen bedöms bidra till att människor med olika förutsättningar kan bo i stadsdelen. Torg och lokaler för service och handel inryms i bebyggelsens bottenvåning och bidrar till stadsliv i området. För att uppmuntra till möten utformas gården för samvaro och utevistelse.

Fler boende i området kan även bidra till en än mer levande och befolkad stadsdel, vilket ökar tryggheten och det är positivt ur jämställdhetssynpunkt. I anslutning till området finns goda cykelförbindelser, bra tillgång till kollektivtrafik och närhet till större transportleder för bil, vilket gynnar olika invånare med olika förutsättningar och underlättar för ett väl fungerande vardagsliv. Detta är en viktig aspekt ur jämställdhets- och mångfaldhetssynpunkt. Stadsplaneringen ska främja god tillgänglighet för alla. Detta oavsett om man har bil, åker kollektivt, går eller cyklar.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Planområdet avgränsas av Drottninggatan och Klövergatan samt ligger nära Nya Tanneforsgatan i nordost. Klövergatan ingick i planområdet för kvarteret Konsuln och anläggningen färdigställdes under 2022. Gatusektionen består av en körbana om 5,2 meter med kantstensparkering varvat med trädplantering på den norra sidan. Gångbana anläggs på vardera sida gatan, se bild nedan.



Bild, Sektion Klövergatan. I bilden ligger kvarteret Konsuln norr om gatan och Krigaren (planområdet) söder om gatan. (ÅF, 2019-05-09)

Drottningbron kommer på sikt att behöva ersättas med en ny bro. Inga formella beslut har fattats om bronns placering, storlek och utformning. Det aktuella bebyggelseförslaget bedöms inte försvåra det kommande arbetet med en ny bro då bebyggelsen placeras inom befintliga strukturer.

Trafiken på Drottninggatan/Drottningbron uppgick år 2015 till ca 8700 fordon per årsmedeldygn. Framtidsprognos till år 2030 visar på trafikmängder runt 10 200 fordon per årsmedeldygn.

Trafiken på Nya Tanneforsvägen utmed planområdet uppgick år 2015 till ca 10 500 fordon per årsmedeldygn. Framtidsprognos visar på trafikmängder runt 12 100 fordon per årsmedeldygn år 2030.

Den ökade trafikmängden på Nya Tanneforsvägen och Drottninggatan till följd av detaljplanens genomförande bedöms bli liten. Trafikmängden på Nya Tanneforsvägen ökar dock väsentligt i framtiden av andra skäl som inte har med detaljplanen att göra, främst på grund av att stadskärnans gräns så småningom flyttas ut från sitt nuvarande läge på Hamngatan till Drottninggatan - Nya Tanneforsvägen - Gamla Tanneforsvägen och eventuella effekter kopplat till ett nytt resecentrum i staden.

Drottninggatan (mellan Djurgårdsgatan-Repslagargatan) ska omvandlas till kollektivtrafikstråk med förbud mot motorfordonstrafik utan tillstånd. Detta är utpekad i *Trafikplan för Linköpings innerstad* från 2022. Genomförandetid är ännu inte bestämd.

Hastigheten på gatorna runt planområdet är begränsad till 40 km/tim. Det förekommer ingen anmärkningsvärd köbildning vid Drottningrondellen eller vid korsningen Nya och Gamla Tanneforsvägen.

Gång- och cykeltrafik

Nätet av gång- och cykelvägar hänger ihop på ett funktionellt sätt i området. Gång- och cykelvägar finns utmed Nya Tanneforsvägen och längs Drottninggatan över Drottningbron. Det sammanhängande gång- och cykelstråket längs Stångån och Kinda kanal i anslutning till planområdet är mycket välanvänt med tät cykeltrafik i samband med cykelpendling.

Klövergatan binder ihop gång- och cykelvägar i Brandmannagatan och Nya Tanneforsvägen. Den föreslagna torgytan ansluter till gång- och cykelväg utmed Stångån. Detaljplanen föreslår en ny cykelvägkoppling mellan Drottninggatan och stråket längs Stångån.

Kollektivtrafik

Östgötatrafikens bussar trafikerar Drottninggatan och Nya Tanneforsvägen samt Gamla Tanneforsvägen. Hållplatslägen finns inom kort gångavstånd längs dessa gator. Detaljplanens genomförande medför inga ändringar i kollektivtrafiksystemet. Under byggtiden kan befintliga hållplatslägen påverkas.

Parkering och angöring

Parkeringsgarage planeras i ett plan med in- och utfart från Klövergatan. Garaget sträcker sig under byggrätten utmed Klövergatan och under bostadsgården. Ett avstånd om cirka 4 meter för garagets utbredning hålls mot Krigaren 3.

Parkeringsgaraget kommer endast att tillgodose behovet av parkeringsplatser motsvarande för byggrätten på fastighet Krigaren 1. Parkering för bostäderna och verksamhet i den södra byggrätten ska ordnas genom parkeringsfriköp. Byggrätten ligger cirka 300 meter från parkeringsytan Pelargonian och 350 meter från parkeringshuset Druvan där möjlighet finns för friköp av parkeringsplats.

Då JM AB kommer att utveckla båda byggrätterna kommer dessa troligtvis att uppföras som en gemensam bostadsrättsförening. Det gör att fördelningen av parkeringsplatser delvis kan regleras mellan byggrätterna förutsatt att samma antal platser uppnås.

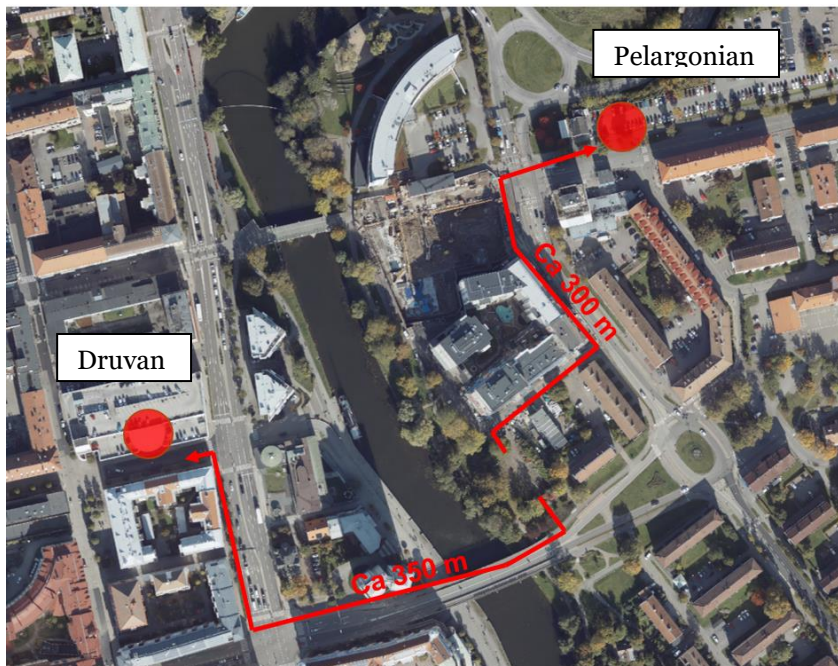


Bild. Karta över närbelägna allmänna parkeringsplatser/hus.

I den markanvisningstävling som genomfördes för den södra byggrätten ställdes krav på mobilitetsåtgärder för den nya bebyggelsen. Till byggnaden ska en lådcykelpool med minst två lådcyklar inrättas samt möjlighet till enklare reparationer och tryckluftspump finnas, så kallat cykelkök. Ytterligare några åtgärder som syftar till att underlätta cykelanvändandet för de boende ska vidtas. Platsens centrala läge i staden ger en närhet till stadens utbud i form av vistelsemiljöer, handel och tjänster samt kommunikationer för både kortare och längre resor vilket gör att projektet har goda möjligheter till att de mobilitetsåtgärder som inrättas blir långsiktiga och varaktiga.

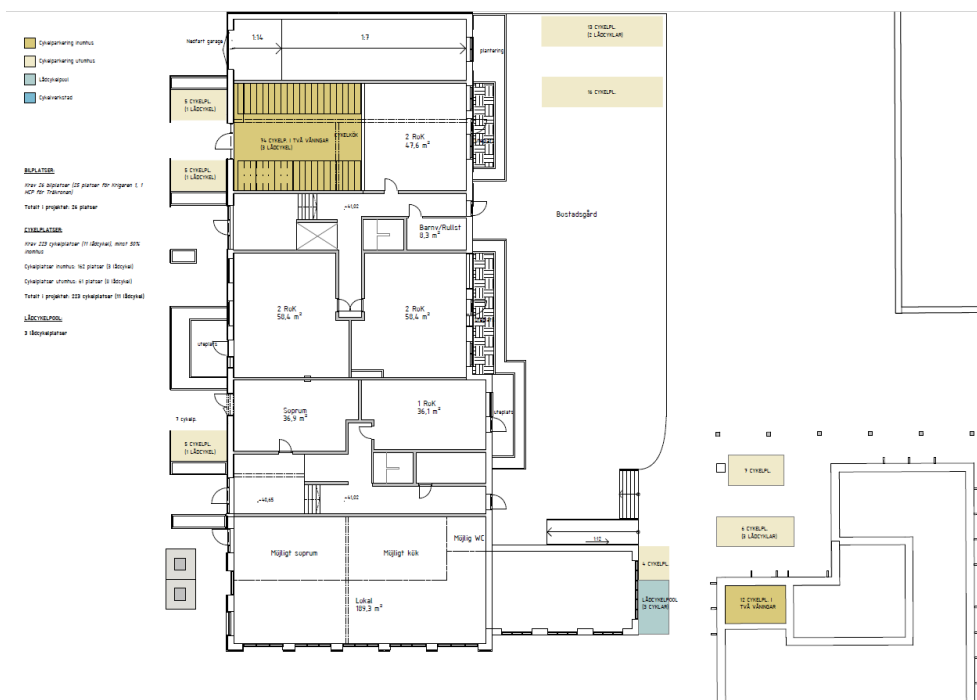


Bild. Överblick över en tänkbar placering av cykelparkering på bottenplan (JM, AIX Arkitekter 2022-05-25).

Parkeringsbehov

Antal parkeringsplatser för bostäder och centrumfunktioner har studerats utifrån gällande parkeringsnorm (*Parkering i planering och bygglov*, 2012) tillsammans med *Tillfällig vägledning som komplement till gällande norm*, 2021.

Bil

Gällande bilparkeringstal för flerbostadshus i Linköpings innerstad är 7,2 bilplatser per 1000 m² BTA för boende och 0,8 bilplatser per 1000 m² BTA för besökande.

Utifrån tillägget till parkeringsnormen (2021) kan en reduktion på parkeringstalet göras förutsatt att vissa åtgärder vidtas. I projektet uppnås följande kriterier; extra hög standard på cykelparkering, parkering på annan tomt, el-lådcykelpool samt cykelservicestation. För dessa åtgärder bedöms en reducering till 6 bilplatser/1000 m² BTA för projektet vara möjlig.

En åtgärd för att åstadkomma ytterligare reduktion av parkeringstal för projektet är medlemskap i bilpool. Eftersom det inte bedöms finnas yta för bilpool inom befintlig kvartersmark så kan en lösning vara att köpa in sig i befintlig bilpool i exv. P-hus Detektiven eller Druvan. Utifrån dialog med bilpoolsaktörer kan möjlighet till ännu närmare placering undersökas. Fastighetsägaren ska kunna visa att detta har lösts i samband med bygglovet.

Om projektet säkerställer medlemskap i bilpool så kan ett p-tal på 5 bilplatser/1000 m² BTA appliceras för hela projektet.

Planförslaget innehåller 26 parkeringsplatser för bilar i garage för boende. Uppskattad BTA för den norra byggrätten om 4350 m² ger ett parkeringsbehov om 26 platser utifrån en parkeringsnorm om 6 bilplatser/1000 m² BTA. Parkering för besökande ryms inte i parkeringsgaraget utan hänvisas till allmänna parkeringshus/parkeringsytor eller parkeringsfickor längs Klövergatan.

För den södra byggrätten behöver hela behovet av parkeringsplatser lösas genom parkeringsfriköp. Utifrån uppskattad BTA om 2200 m² skulle det innebära cirka 16 parkeringsplatser.

För centrumanläggningar är parkeringstalet för bilar minst 12 bilplatser per 1000 m² BTA. Det ger för den västra verksamhetslokalen ett behov om cirka 1 parkeringsplats vilket kan möjliggöras inom parkeringsgaraget. För verksamhetslokalen i den södra byggrätten uppskattas parkeringsbehovet också vara 1 parkeringsplats. Detta föreslås lösas genom parkering i någon av närbelägna parkeringsanläggningarna. Utifrån god tillgång till kollektivtrafik och cykelparkering bedöms en stor del av resor för personal kunna ske på annat sätt än bil.

Parkering för personer med rörelsehinder ska lösas i garage under kvarteret för den norra byggrätten. För den södra byggrätten ska en plats i anslutning till byggrätten iordningställas vid behov.

Parkering ovan mark inom kvartersmark kommer inte att vara möjligt annat än marginellt inom det område som exploateras. Bostadsgården inom den nya bebyggelsen ska inte användas för bilparkering. Parkeringsplatser på allmän platsmark längs Klövergatan i form av parkeringsfickor finns idag.

Cykel

För flerbostadshus i Linköpings innerstad är parkeringstalet för cykelparkering minst 30 cykelplatser per 1000 m² BTA. Planförslaget innehåller 88 cykelparkeringsplatser i cykelrum inomhus och 51 cykelplatser utomhus för boende tillhörande den norra byggrätten. För den södra byggrätten bedöms cykelparkering kunna ordnas genom cykelrum inomhus och cykelställ utomhus främst i nordost (från torget).

Angöring

Klövergatan kommer att användas för bostadsangöring och servicetrafik samt för infart till parkeringsgarage. Angöring för personer med funktionshinder ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till bostadshus eller lokal. Servicetrafik, taxiangöring, färdtjänst, utryckningsfordon och dylikt till bostäder och lokaler som vetter mot vattnet ska kunna angöra på torget. En del enstaka lastbilstrafik kommer alltså att ske på torgytan under korta perioder, men ska ske underordnat funktionen för gång- och cykeltrafik. Leveranser och sophantering kopplat till verksamheterna ska lösas gemensamt genom koppling under mark.

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.

Klimatanpassning

Det finns många miljö- och riskfaktorer att ta hänsyn till vid fysisk planering. En viktig övergripande faktor är de klimatförändringar världen står inför, till följd av ökade utsläpp av växthusgaser. På grund av klimatförändringar förväntas fler och större skyfall.

En enkel skyfallsmodellering har tagits fram av Dämningsverket (Dagvattenutredning 2020-11-13). Modelleringen visar att ytliga flöden leds genom området från nordost till sydväst ned till Stångån. För att inte tillskapa ett stängt område har därför höjdsättning av torgytan och möjlighet till flödesvägar genom bebyggelsen säkerställts. Vid framtida detaljprojektering av dagvattenlösningar är det viktigt att flöden och fördröjningsvolymerna inarbetas i utformningen av de tekniska lösningarna.

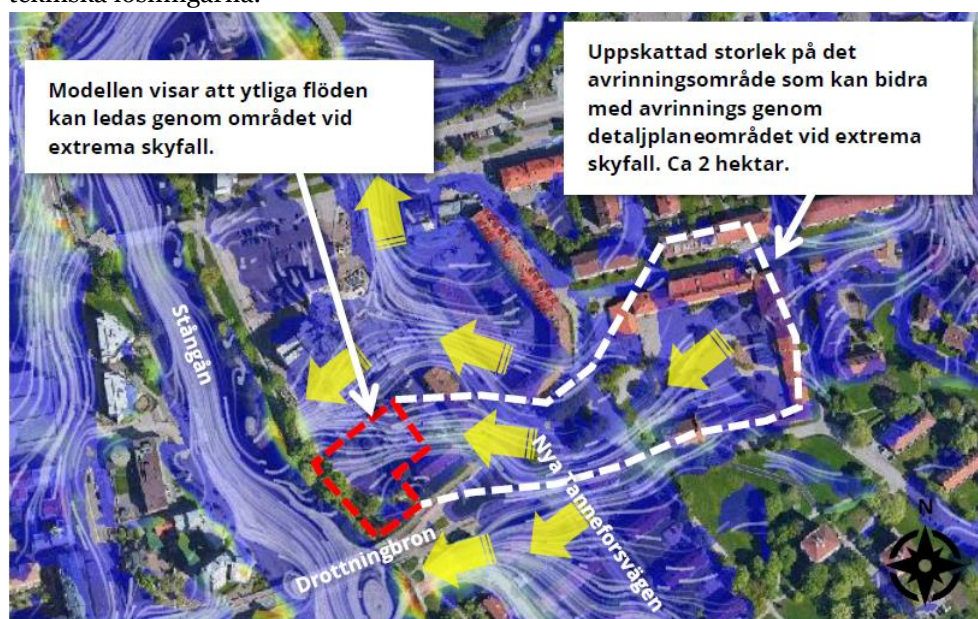


Bild. Bilden visar yttlig avrinning för området. Modellen visar flödesvägar vid stora regn. Gula pilar visar riktningen på flöden över mark i närheten av planområdet. Vit streckad linje visar planområdets avrinningsområde vid skyfall. (Dämningsverket, 2020)

Förorenad mark

På eller i närheten av området har tidigare verksamheter som omfattar bl.a. brandstation/brandövningsplats, drivmedelsanläggning/drivmedelshantering och verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel bedrivits.

Tannefors 1:1

I samband med miljötekniska markundersökningar som genomfördes år 2018 och 2019 på fastigheten Tannefors 1:1 konstaterades markföroreningar (PFAS samt metaller och PAH:er) i området.

Två slutrapporter miljötekniska markundersökningar har tagits fram för Tannefors 1:1; *Övriga områden* daterad 2021-03-24 och *Gröningen* daterad 2021-03-18. Rapporterna omfattar ett större område än planområdet. Nedan följer en sammanfattning av resultat och slutsatserna, rapporterna finns att tillgå i sin helhet.

Sanering av perfluoroktansulfonat (PFOS) till halter motsvarande riktvärden för känslig markanvändning (KM) pågick under 2020. Ramboll har utfört miljökontroll i samband med schaktsanering av den före detta grusplanen på fastigheten Tannefors 1:1 på uppdrag av kommunen (2021-03-18). Omkring 30 schaktväggs- och schaktbottenprover togs löpande under saneringen. Analyser i jord har utförts avseende poly- och perfluorerade alkylsubstanter (PFAS), metaller och petroleumrelaterade föroreningar.

PFAS-förhållandena i Klövergatan omnämns även i slutrapport för *Övriga områden* (2021-03-24).

I de schaktväggar längs med Klövergatan där PFOS överskrider KM och MKM bedömer Ramboll att det inte finns några risker för hälsa eller miljö om föroreningarna som lämnas kvar avgränsas med geotextil alternativt membran fram tills entreprenören vid ett senare tillfälle fortsätter med saneringen. En anmälan till Miljöskyddsensheten behöver göras enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1988:899) vid omhändertagande av överskottsmassor och en eventuell framtida schakt i ytan.

Projektets genomförande kommer att medföra en ledningsflytt av vatten och avloppsledning som är belägen inom det framtida torget. Detta medför att ansvarig verksamhetsutövare, Tekniska verken AB, måste säkerställa sitt arbete. Arbetet utförs i dialog med kommunens miljömyndighet och en anmälan enligt 28 § om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1988:899) behövs. Detta gäller även intilliggande markarbeten där Linköpings kommun är verksamhetsutövare.

I schaktväggen mot Stångån där PFOS lämnas kvar bedöms inte några risker för hälsa eller miljö finnas då föroreningarna som lämnats kvar avgränsats med membran.

Med utgångspunkt från vidtagna skyddsåtgärder och fastighetsgränsen har en representativ halt för PFOS beräknats, denna underskrider riktvärdet för KM, varför acceptabla risker bedöms föreligga på gröningen. Representativa halter för metaller och petroleumföreningar har beräknats, denna överskrider endast riktvärdet för KM gällande barium, kobolt och nickel. Om hänsyn även tas till halter av barium och kobolt i naturlig mark samt halten av nickel bedöms acceptabla risker föreligga för människors hälsa eller miljön vid planerad markanvändning på gröningen.

Miljökontoret har inget att erinra emot inlämnade slutrapporter.

Krigaren 1

Ramboll har på uppdrag av JM AB även utfört en miljöteknisk mark- och grundvattenundersökning på fastighet Krigaren 1. På Krigaren 1 bedöms

förorenade fyllnadsmassor förekomma inom större delen av undersökningsområdet. Föroreningarna bedöms främst utgöras av olika metaller och PAH-H som har uppmätts i halter överskridande KM och MKM. Det förekommer även PAH-M, alifater och PFOS i halter överskridande KM i enstaka provpunkter. Föroreningarna är inte avgränsande i yt- eller djupled, men bedöms främst förekomma i fyllnadsmassorna. Ramboll rekommenderar ett antal åtgärder för att säkerställa att inga oacceptabla risker föreligger.

Miljökontoret har inget att invända emot inlämnad rapport miljöteknisk mark- och grundvattenundersökning inom fastigheten Krigaren 1 och delar Rambolls rekommendationer.

Generellt

Detaljplanen innehåller ändrade villkor för lov för att säkerställa att markföroreningar är avhjälpta innan genomförandet av detaljplanen. Startbesked ska föregås av sanering av markföroreningar till halter innehållande KM och ska godkännas av kommunens miljömyndighet.

Luftkvalitet

Efter samrådet har en luftkvalitetsutredning för Krigaren 1 tagits fram av SMHI. SMHIs beräkningar visar att luftföroreningshalterna ökar något vid utbyggnad av Krigaren 1. Trots det klaras fortfarande det nationella miljömålet "Frisk luft" för partiklar, PM10 vid utbyggd bebyggelse och ökad trafik både vid Drottninggatan och Tanneforsvägen. SMHI har beräknat halter över den nedre utvärderingströskeln för kvävedioxid men SMHI bedömer ändå att den nedre utvärderingströskeln inte överskrids vid Drottninggatan eller Tanneforsvägen vid utbyggnad av planen. SMHI väger in faktorer som deras beräkningsmodell i dagsläget inte tar hänsyn till i den bedömningen. Gränsvärdena för luft, de så kallade miljökvalitetsnormerna bedöms därför klaras med god marginal även vid utbyggd plan.

I planförslaget så görs flera åtgärder för att främja ett mer hållbart resande och minska det enskilda bilåkandet. Genom att förtäta staden på strategiskt utpekade platser i kollektivtrafiknära lägen, samt ge förutsättningar för exempelvis lådcykelpooler i projekten så bedöms denna omställning kunna underlättas. På det sättet förväntas förslaget också bidra till en bättre luftmiljö i staden på sikt.

Buller

Vägtrafikbuller

Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216 med ändring SFS 2017:359) bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För bostäder om högst 35 m² gäller att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad inte bör överskrida 65 dBA.

Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

En bullerberäkning har utförts av Efterklang på uppdrag av JM AB, 2022-01-25. Beräkningarna har gjorts för ekvivalent samt maximal bullernivå utifrån den prognostiserade trafikmängden för år 2030.

För bullernivåerna vid fasad får samtliga fasader lägre än 60 dBA ekvivalent ljudnivå vilket innebär att bostäderna uppfyller trafikbullerförordningens riktvärden för trafikbuller vid fasad. Bostäderna kan således utformas utan hänsyn till trafikbuller avseende ljudnivåer vid fasad. Värst utsatta fasad är den närmast Drottninggatan som beräknas få som högst 59 dBA ekvivalent ljudnivå. Fasader mot nordost och sydväst får som mest 57 respektive 56 dBA. Fasad mot nordväst får lägre än 55 dBA.

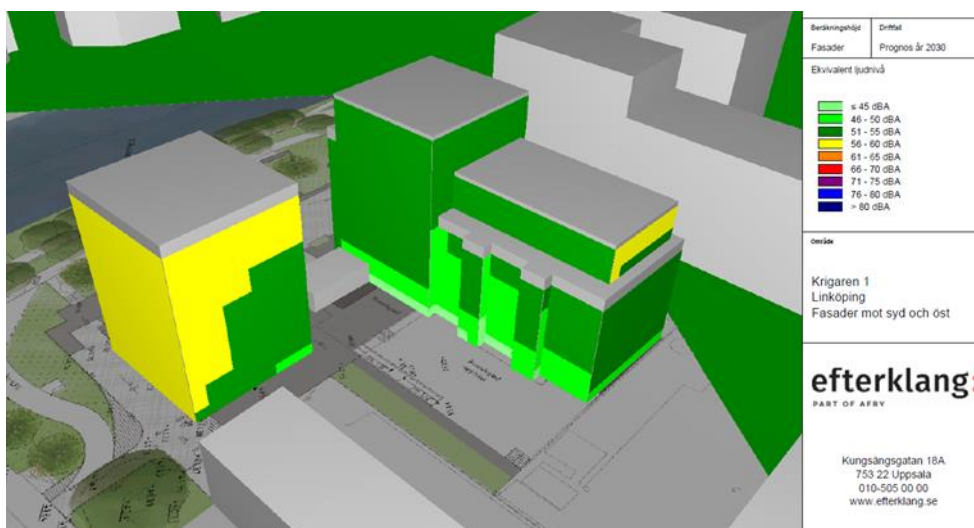


Bild. Ekvivalent ljudnivå vid fasad (Efterklang).

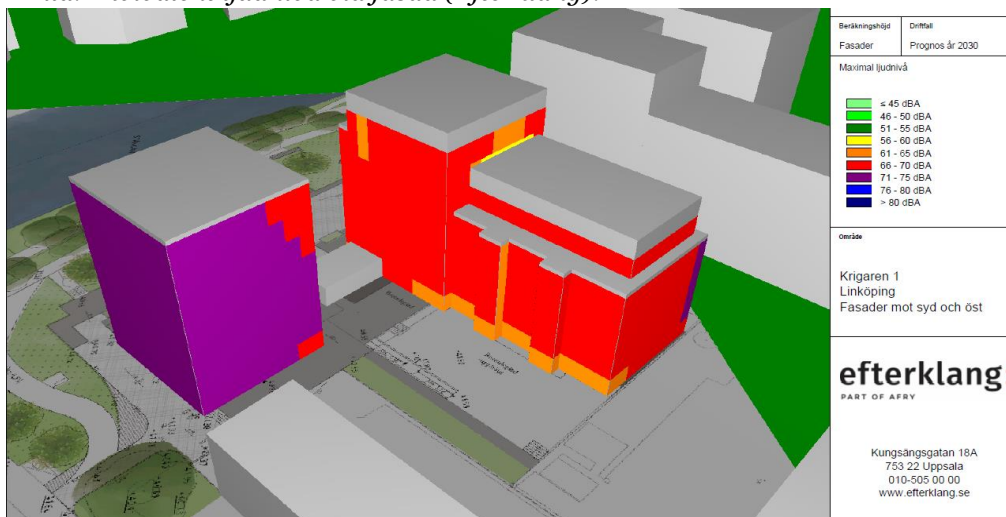


Bild. Maximal ljudnivå vid fasad (Efterklang).

Avseende de maximala bullernivåerna är även där värst utsatta fasad den närmast Drottninggatan där hela fasaden beräknas överskriva 70 dBA. Bullernivån beräknas få som högst 73 dBA. Fasader mot nordost och sydväst får som mest 72 dBA. Den del av fasaden som är längst ifrån Drottninggatan har nivåer under 70 dBA. Fasad mot nordväst får lägre än 70 dBA.



Bild. Maximal ljudnivå vid fasad (Efterklang).

En gemensam uteplats för samtliga bostäder ska anordnas inom Krigaren 1. Bostadsgården får lägre än 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå och uppfyller kraven avseende trafikbuller på uteplatser. Eftersom bostäderna har tillgång till en uteplats där riktvärden uppfylls utgör riktvärden för buller inget hinder mot att även anlägga ytterligare uteplatser i form av enskilda uteplatser eller balkonger.

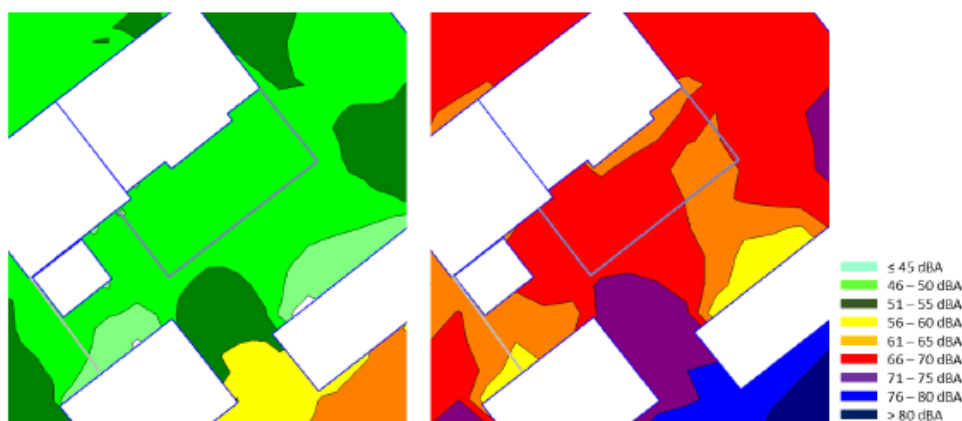


Bild. Ljudutbredning 1,5 m över mark. Ekvivalent ljudnivå till vänster och maximal ljudnivå till höger. (Efterklang).

Drottningbron, och delar av Drottninggatan, kommer på sikt att göras om, se vidare *Gata och trafik*. Vilken effekt detta kommer att ha på intilliggande bebyggelse är för tidigt att säga i detta skede. I projektet har en bedömning gjorts att en placering av Drottningbron och Drottninggatan närmare bebyggelsen än nuläget är mindre troligt. Det antagande som har gjorts är därför att trafikprognosen för 2030 är tillräckligt underlag avseende buller för detaljplanen.

Flygbuller

Trafikbullerförordningen innebär att buller från civilt flyg inte bör överskrida 55 dBA FBN och att 70 dBA maximal ljudnivå inte bör överskridas mer än 16 gånger mellan kl. 06.00 och 22.00 och tre gånger mellan kl. 22.00 och 06.00.

Miljötillståndet för Saabs flygplatsverksamhet med militära och civila flygplan samt helikoptrar omfattar högst 30 500 flygrörelser per år, varav 3 000 med JAS Gripen. Miljötillstånd för Saabs flygverksamhet och den civila flygverksamheten vid Linköping flygplats vann under 2019 laga kraft. Miljötillståndet ger Saab möjlighet

att fortsätta sin flygplanstillverkning och att förflytta start- och landningsbanan 600 meter i sydostlig riktning när riksväg 35 har byggts om. Flytten innebär att bullerstörningarna för Linköpings tätort kommer att minska genom ändrade flygvägar.

Inom detaljplaneområdet överstiger bullernivåerna inte riktvärdet FBN 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad.

Risk

Farligt gods

Enligt Länsstyrelsen ska risker analyseras vid planering av ny bebyggelse inom 150 meter från väg med transport av farligt gods. Planområdet är beläget cirka 250 meter från Södra stambanan, som har järnvägstransporter av farligt gods.

Linköpings flygplats och Saabs flygfält

Linköpings flygplats och Saabs flygfält är lokaliserad omkring 1,5 km sydost (fågelväg) från planområdet. En riskanalys togs fram av COWI (2019-12-13) inom ramen för FÖP Stångebro för att bland annat analysera effekter av en planerad flytt av flygplatsens bantröskel. Planområdet hamnar inom riskområde G2 som bedöms innehålla en mycket låg risk och innebär inga skyddsrestriktioner för bebyggelse eller användning.

Räddningstjänst

Tillräckliga ytor för uppställningsplats för utryckningsfordon finns på torgytan och längs med den södra byggrättens fasad. Räddningsväg för räddningstjänsten från Drottninggatan har markerats i plankartan som en illustrationslinje. Iordningställande av räddningsvägen kräver vissa åtgärder vid infart från Drottninggatan vid befintlig busshållplats. Se förslag på räddningsväg på bild under rubrik *Avfall*.

Brandvattenförsörjningen ska säkerställas i området. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil får inte överstiga 75 meter. Exploatören ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga allmänna va-ledningar finns utbyggda i området och befintlig bebyggelse är ansluten till de allmänna näten för VA.

Befintliga spillvatten-, dricksvatten- och dagvattenledningar finns i Brandmannagatan och dess förlängning söderut samt i Klövergatan. Mellan Klövergatan och Drottninggatan, mitt i den tidigare grusplanen, finns en större spillvattenledning (dimension 800 mm) och dricksvattenledningen (dimension 150 mm). Spillvattenledningen är en självfallsledning och avleder spillvatten från stora delar av Tannefors och delar av Saabs industriområde. Ledningarna kommer att behöva läggas om utifrån föreslagen bebyggelse. En ny sträckning för ledningarna har bedömts vara möjlig men kommer att utredas vidare i detaljplaneprocessen. Även servisledningen till Krigaren 3 kommer att behöva få en ny sträckning

Garage och källarvåningar får inte anslutas till det allmänna spillvatten- och dagvattennätet med självfall.

Dagvatten

Dämningsverket (2020-11-13) har på uppdrag av kommunen tagit fram en dagvattenutredning för området.

Översiktliga geotekniska data från Sveriges geologiska undersökning (SGU) samt den geotekniska undersökningen visar att området inte har gynnsamma egenskaper för lokal naturlig infiltration av dagvattnet.

Inom området har i samband med utveckling av Brunnspromenaden upptäckts markföroreningar i form av PFAS. Marksanering och åtgärder har vidtagits mellan år 2019 och 2021, och ytterligare sanering kommer att krävas för Krigaren 1. Bedömningen som görs utifrån föroreningarna är att området kan exploateras givet vissa åtgärder, se vidare *Förorenad mark*.

Eftersom PFAS är svårt att helt sanera från mark, och det eventuellt kan finnas PFAS i omgivande mark som inte är känd än, bedöms det i dagvattenutredningen vara olämpligt att infiltrera dagvatten inom planområdet. Dagvattenåtgärder föreslås därför utföras med tät botten för att förhindra detta och istället ledas till befintligt dagvattennät.

Efterkontroll i grundvattnet genomfördes under 2021 (2021-09-17). Kontrollerna visade att halter av PFOS i ett grundvattenrör var fortsatt högt.

Fördröjningsberäkningen visar att erforderlig fördröjning är drygt 10 m³ vid fördröjning av ett 10-årsregn. Föreslagen fördröjning i denna plan är ett 10-årsregn.

Total hårdgjord yta ökar jämfört med befintlig situation. Eftersom dagvattenflödena ökar blir konsekvensen att föroreningsbelastningen ökar till Stångån om dagvattnet inte renas. Ett förslag på dagvattenhantering innehållande enklare svackdiken/skålade grönytor, kassetmagasin och skelettjordar har tagits fram. Vid framtida detaljprojektering av dessa lösningar är det viktigt att flöden och fördröjningsvolymerna inarbetas i utformningen av de tekniska lösningarna. dagvattenanläggningar ska anmälas till Miljöskyddsenheten utifrån bestämmelserna i 13 § eller 14 § i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Dagvattenhanteringen från del av Kv Krigaren är tänkt att avledas till ett gemensamt fördröjningsmagasin om ca 40 m³ under ny torgyta på allmän platsmark.

Utredningen konstaterar att dagvattenflöden ökar vid ett 10-årsregn från ca 17 l/s till ca 51 l/s exkl. klimatfaktor. Inkl. klimatfaktor +25 % ökar flödet vid ett 10-årsregn till ca 63 l/s.

Föroreningsberäkningarna visar att det sker ökning av föroreningsbelastningen om inga reningsåtgärder vidtas. Med föreslagen renings- och fördröjningslösning minskar samtliga totala mängder föroreningar till Stångån - förutom kvicksilver och kväve - vilket bidrar till en förbättrad vattenkvalitet i vattenförekomsten. Planförslaget förhindrar inte möjligheten att uppnå god kemisk och ekologisk status inom ramarna för MKN.

Sammanfattningsvis bedöms det finnas möjligheter att både fördröja och rena dagvattnet inom planområdets gränser och bedömningen är att detaljplaneområdet är lämpligt att bebygga ur ett dagvatten-, skyfalls- och översvämningssperspektiv.

Planbestämmelser som berör hantering av dagvatten på kvartersmark:

- Markytan ska utformas genomsläpplig för infiltration av dagvatten (PBL 4 kap. 10 §).
- Gården får byggas under med planterbart bjälklag. Endast komplementbyggnader får placeras på gården (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16 § punkt 1).

Fjärrvärme/fjärrkyla

Fjärrvärmeledningar finns inom planområdet, korsande Klövergatan med förgreningar till anslutningspunkter för de befintliga bostadshusen. Den planerade bebyggelsen kan anslutas till dessa. Fjärrvärmeledningar finns också i Nya Tanneforsvägen och Drottninggatan, utanför planområdet. Anslutning till dessa ledningar är möjlig vid nybyggnation. Fjärrkyla finns inte.

El

Allmänna elledningar finns i anslutning till planområdet. En betydelsefull elledning (130 kV) löper längs Brandmannagatan. Elledningar finns också i Klövergatan. Från Klövergatan finns också ledningar till anslutningspunkter för bostadshuset på fastigheten Krigaren 3. Elförsörjningen i detaljplanen säkerställs genom en ökad kapacitet av transformatorstationen vid Humlegatan.

Optoledningar

Optofiberledningar finns i Brandmannagatan och Klövergatan. Ny bebyggelse kan anslutas till befintliga ledningar.

Avfall

Ny bebyggelse ska utformas med erforderliga soprum och utrymmen för källsortering. Kommunens riktlinjer angående avfallshantering ska följas.

I planarbetet har flera lösningar för sophantering undersökts utifrån målsättningen att minimera antalet trafikrörelser på torget. För bostadslägenheterna föreslås avfallshanteringen att lösas gemensamt genom djupbehållare för hushållssopor och gemensamt soprum för återvinning.

Föreslagen lösning utgår från att avstånd till avfallsanläggning för hushållssopor inte bör överstiga 50 meter för boende enligt allmänt råd i BBR. Genom att hushållssopor kan slängas i djupbehållare som kan placeras på förgårdsmark i nedre delen av Klövergatan uppnås en god tillgänglighet till avfallsanläggningen. För återvinningsavfall, såsom exempelvis glas och kartong, bedöms att ett något längre avstånd kan godtas. Placering för gemensamt soprum skulle kunna placeras i den norra byggrätten något högre upp på Klövergatan. Avfallshantering ska inte lösas i länkbyggnaden.

Avfallstransporter till verksamheten i söder ska lösas gemensamt med verksamhetslokalen inom Krigaren 1 genom entré mot Klövergatan. Avfall och leveranser fraktas via passage under mark från den södra till den norra byggrätten.

Då torget behöver vara tillgängligt för vissa typer av leveranser och angöring så har torget dimensionerats för att klara en backvändning på torgytan enligt de krav som finns, se bild nedan.

Exponerade upplag av returgoods, emballage, eller sopkärl utomhus är inte acceptabelt i en innerstadsmiljö av hög arkitektonisk kvalitet. Rum för ankommande varor samt rum för sop- och returhantering ska byggas i erforderlig utsträckning för handelsetableringarna. Tekniska installationer, avfall- och inlastningsanordningar ska integreras i byggnadsvolymer.

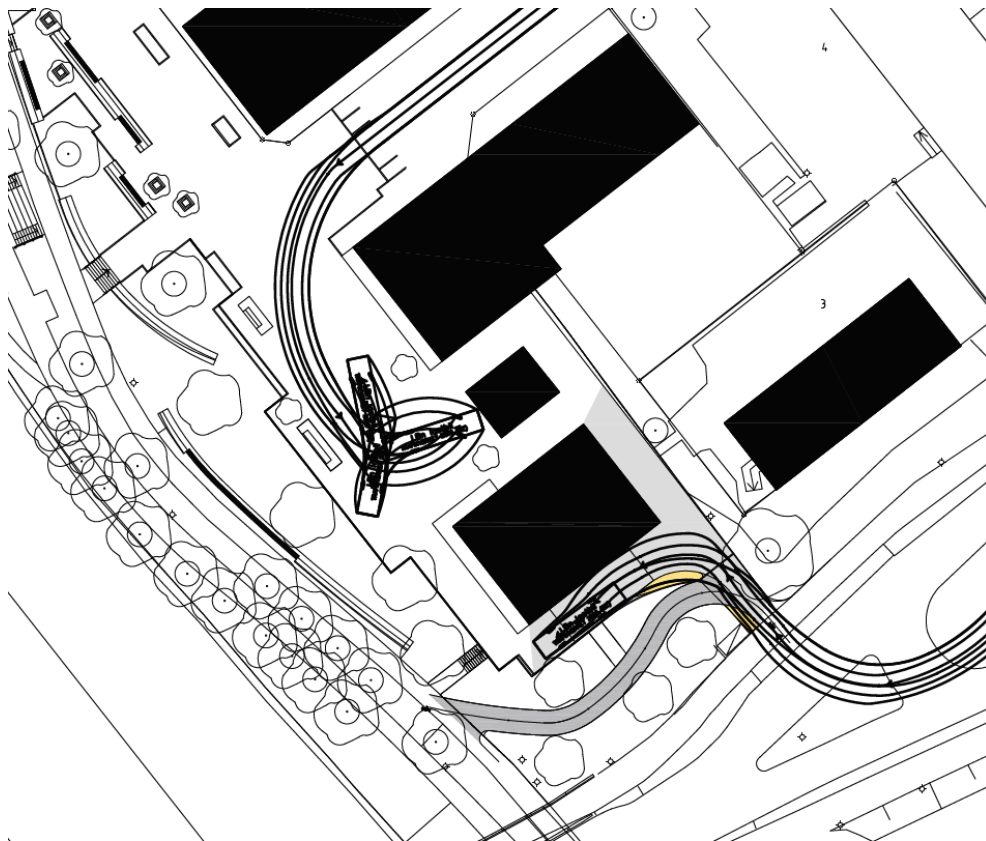


Bild. Bilden visar körspår för lastbil, 12 meter samt från Drottninggatan uppställningsplats och väg för räddningsfordon (Tyréns, 2020-09-22).

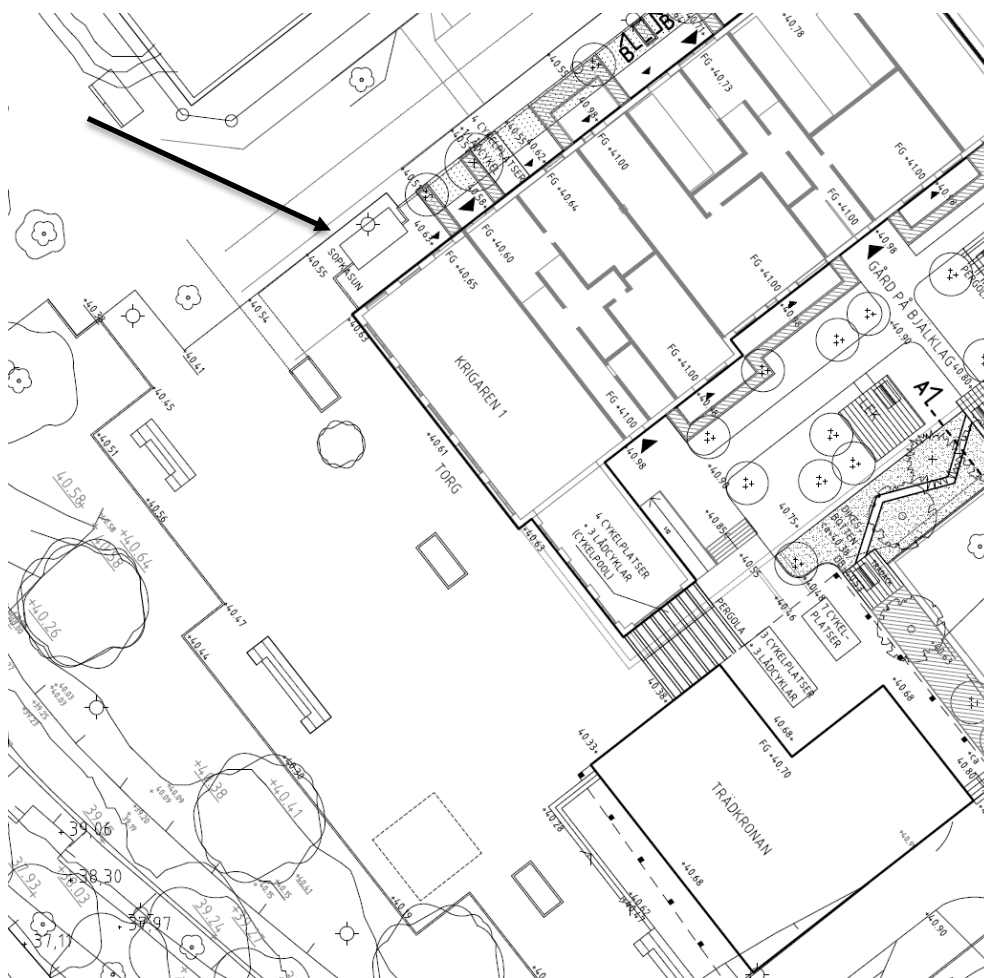


Bild. Bilden visar hur sopkasuner ska lokaliseras utmed Klövergatan (AIX, 2022-05-25).

Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

Planförslaget har utformats utifrån avvägningar mellan enskilda och allmänna intressen i enlighet med plan- och bygglagens andra kapitel.

I planarbetet har platsens naturvärden och rekreativa värden vägt tungt. Den föreslagna bebyggelsen har placerats på markytor som idag främst varit oanvända och tydliga kopplingar skapas till det allmänna stråket längs Stångån från torget inom planområdet. Allén med blodlönnarna har bedömts befogad att ta ned på grund av trädens dåliga vitalitet och för att tillskapa yta för en cykelvägskoppling mellan Drottninggatan och Stångåstråket.

Bebyggelseförslaget är en fortsättning av den högre och tätare bebyggelse norr om planområdet vilket innebär en stor höjdskillnad mot befintlig bebyggelse inom kvarteret och viss äldre bebyggelse i stadsdelen. Omvandlingen är i linje med den inriktning som pekats ut för platsen i kommunens översiktsplaner och fördjupningar för innerstaden. I placeringen av byggrätterna har påverkan på omgivande bebyggelse beaktats utifrån bland annat skuggning och siktlinjer.

Den föreslagna placeringen på verksamhetslokaler har gjorts utifrån målet att skapa trygga offentliga platser och för att skapa incitament för ytterligare rörelse och aktivitet på offentliga platser.

Genomförande av detaljplanen

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

Organisatoriska frågor

Tidplan för detaljplanen

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för utökat förfarande. Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

Tidplan för detaljplanen

Samråd	November-januari 2020
Granskning	November 2023
Antagande	December 2024
Laga kraft, tidigast	Januari 2025

Preliminär tidplan för detaljplanens genomförande

Tidplan för genomförande av detaljplanen

Projektering och upphandling	Kvartal 3 2025
Start utbyggnad allmän plats	Kvartal 2 2026
Start utbyggnad kvartersmark	Kvartal 1 2027
Färdigställande allmän platsmark	2029

Kommunen genom Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens Stadsmiljöavdelning ansvarar för projektering och utbyggnad av gator och ledningar. Arbetet med att färdigställa allmän platsmark delas oftast upp i två etapper där den första etappen avser nedläggning av ledningar och anläggande av gata/torg med enklare beläggning som kan användas av byggtrafiken till de olika kvarteren. I anslutning till att första etappen av arbeten inom allmän plats färdigställs kommer exploatören att påbörja byggnation av kvartersmark. När sedan byggnationen inom kvarteret närmar sig färdigställande kan gatan färdigställas med sina slutliga ytskikt inklusive plantering av träd m.m.

Genomförandetid

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

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

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

Marskötsel allmän plats

Omfattningen av allmän platsmark förändras genom den nya detaljplanen. Detaljplanen innebär att kommunens driftansvar minskar ytmässigt eftersom att det i detaljplanen föreslås att del av nuvarande allmän plats planläggs som kvartersmark. Se vidare i avsnitt Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser samt Ekonomiska frågor/ Kommunala investeringar och kostnader.

Kvartersmark

Fastighetsägare ansvarar för detaljplanens genomförande inom kvartersmarken genom att denna utformas och bebyggs enligt detaljplanen.

Teknisk försörjning

Respektive ledningsägare är huvudman för de allmänna ledningar som förekommer inom planområdet (primärsystemet). De svarar för byggande, skötsel och underhåll av de allmänna ledningarna inom den allmänna platsmarken fram till anvisade förbindelsepunkter.

Fastighetsägare ansvarar för och bekostar all utbyggnad av sekundärsystemet inom kvartersmarken från förbindelsepunkter anvisade av ledningsägarna till primärsystemet. Fastighetsägarna ska underrätta ledningsägarna när anslutning till de allmänna ledningarna är aktuellt.

Eventuella nödvändiga omläggningar och andra ingrepp i allmänna ledningar som krävs för att genomföra detaljplanen ska ske i samråd med respektive ledningsägare och bekostas av exploitören med undantag för vissa ledningar. För omläggning av dessa ledningar, se Ekonomiska frågor/ Kommunala investeringar och kostnader.

Avtal

Ramavtal

Ett ramavtal har tecknats mellan Linköpings kommun och JM AB som reglerar parternas åtaganden och kostnadsfördelning inom arbetet med detaljplanen och principerna för dess genomförande. Ramavtalet ersätts med exploateringsavtal i samband med att detaljplanen får laga kraft.

Exploateringsavtal

Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploitören, detta avtal ersätter ramavtal. Exploateringsavtalet reglerar hur kostnader och ansvar ska fördelas mellan kommunen och exploitören.

Avtalet kommer bland annat reglera ersättningen som exploatören ska erlägga i form av exploateringsbidrag, säkerhet för exploateringsbidrag, aktuella marköverlåtelse och övriga villkor och åtaganden för exploaterings genomförande.

Exploatören ska utföra och bekosta erforderliga anläggningar inom kvartersmarken. Kommunen kommer att utföra erforderliga anläggningar på allmän plats.

Exploatören kommer att få betala exploateringsbidrag för:

- Utförandet av Britta Holmströms torg, ombyggnation av gång och cykelväg i anslutning till planområdet samt iordningställande av parkområde i anslutning till planområdet.

Överenskommelse om fastighetsreglering

Detaljplanens genomförande förutsätter att exploatören förvärvar ett markområde av Linköpings kommuns fastighet Tannefors 1:1. Överenskommelse om fastighetsreglering har tecknats mellan kommunen och exploatören inför detaljplanens antagande. Överenskommelsen reglerar marköverföringen från Tannefors 1:1 till exploatörens fastighet.

Markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal

Ett markanvisningsavtal har tecknats mellan Linköpings kommun och JM AB, som vinnare efter anbudsförfarande, avseende byggrätten närmast Drottninggatan (se Fastighetsbildning, figur B). Efter det att detaljplanen vunnit laga kraft, i samband med bygglov, kommer ett marköverlåtelseavtal tecknas med JM AB för att reglera parternas åtagande och skyldigheter för den del av detaljplanen som varit föremål för anbudsförfarande. Ovan nämnda exploateringsavtal och marköverlåtelseavtal kommer gälla parallellt mellan parterna.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsägare

Fastigheten Krigaren 1 ägs av JM AB. Fastigheten Tannefors 1:1 ägs av Linköpings kommun.

Fastighetsbildning

Detaljplanen leder till fastighetsbildningsåtgärder, i syfte att kunna inrymma de önskade verksamheterna på platsen, samt att få en mer ändamålsenlig och effektiv markanvändning.

Genom fastighetsreglering överförs del av fastigheten Tannefors 1:1, figur A och ev. figur B, som enligt detaljplanen ska utgöra kvartersmark, till fastigheten Krigaren 1 (JM AB). Figur B kan komma att avstyckas till en egen fastighet. Nuvarande Krigaren 1 utgörs av området markerat med gul färg i nedanstående bild. Figur A hanteras i ramavtal och exploateringsavtal mellan parterna och figur B hanteras i markanvisningsavtal och efterföljande marköverlåtelseavtal mellan parterna. Se avsnitt Avtal ovan.

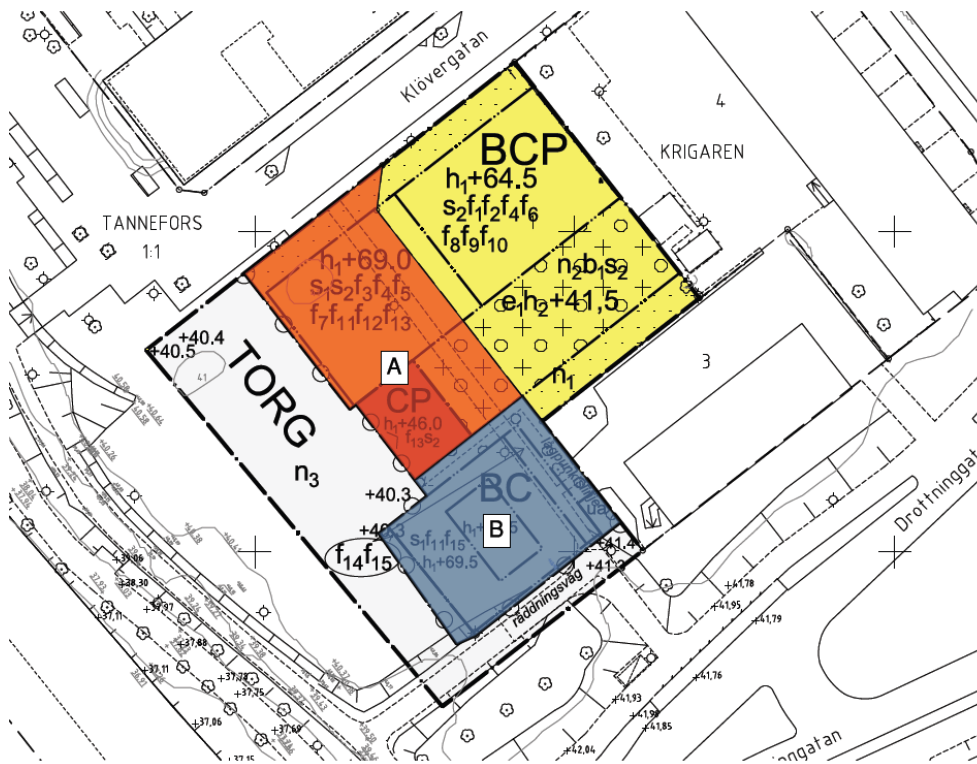


Bild. Översiktlig bild som visar på hur fastighetsbildningen ska se ut.

Bestämmelser om fastighetsindelning m.m.

Då en ny detaljplan vinner laga kraft upphävs automatiskt tomtindelningen inom planområdet. Gällande fastighetsindelningsbestämmelse, tomtindelning 0580K-527:1, fastställd 1943-05-05, ska upphöra att gälla för fastigheten Krigaren 1. Tomtindelningen ligger kvar för övriga fastigheter utanför planområdesgräns, vilket innebär att den finns kvar för fastigheten Krigaren 3.

Ledningsrätter, servitut samt övriga rättigheter

Befintliga allmänna ledningar inom planområdet är upplåtna med nyttjanderätt till respektive ledningsägare.

Inom nuvarande Brandmannagatan och Klövergatan samt grönområdet mellan befintlig kvartersmark inom Krigaren och Stångån finns befintliga allmänna dricks- och spillvattenledningar. Ledningarna kommer även fortsättningsvis att ligga i allmän platsmark, men deras lägen kommer att behöva justeras. Även servisledningen fram till Krigaren 3s anslutningspunkt kommer att behöva få en ny sträckning. Ledningen säkerställs med u-område inom delar av kvartersmarken. För att få nyttja ett område som omfattas av markreservat måste en rättighet bildas. Det är huvudmannen för anläggningen som måste se till att en formell rättighet bildas som ger huvudmannen rätt att nyttja markreservatet. Ledningar belägna inom u-området behöver därför tryggas genom upprättande av avtalsservitut mellan ledningshavare och fastighetsägare. Rätten till området kan även säkerställas genom ledningsrätt.

Inom planområdet kan även andra ledningars läge komma att justeras i samband med utbyggnaden, bland annat el och opto.

Ett gångservitut till förmån för Krigaren 3 möjliggörs genom rättighetsområde i detaljplanen. Servitutet är av väsentlig betydelse för att säkerställa en ändamålsenlig användning av Krigaren 3. Fördelarna och nyttan av servitutet

överväger också de kostnader och olägenheter som kan uppkomma på grund av servitutet.

Inom samma område skapas ett markreservat, u-område, för underjordiska ledningar. Berörda upplåtelser kan samverka inom berört området.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaderna för upprättande av detaljplan med tillhörande utredningar regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. Därmed ska ingen ytterligare planavgift erläggas i samband med kommande bygganmälan eller bygglov. Även fördelning av kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar ska regleras i exploateringsavtal mellan parterna.

Fastighetsägare bekostar detaljplanens genomförande inom kvartersmark.

Kommunala investeringar och kostnader

Detaljplanen är belägen i befintlig stadsstruktur med direkt koppling till gata, park, ledningar m.m. Kommunens investeringskostnader för allmän platsmark utgörs främst av den nya torgytan mellan föreslagen ny bebyggelse och Stångån samt området mot Drottninggatan där befintlig gång- och cykelväg behöver läggas om.

Efter detaljplanens genomförande utgör allmänplatsmark ytmässigt en mindre andel än innan. Men då park omvandlas till gata/torg innebär detta att drifts-, skötsel- och underhållskostnaderna bedöms öka något.

Tekniska verken i Linköping AB bekostar förbättringsarbeten för deras ledningsnät.

Ledningsflytt orsakat av exploateringen samt utbyggnad av allmän plats bekostas av Linköpings kommun. Linköpings kommun tar sedan ut kostnaderna vid försäljning av mark i planområdet.

Fastighetsbildning mm

JM AB bekostar Lantmäteriets förrättningskostnader avseende den fastighetsreglering som föreslås till Krigaren 1 från Tannefors 1:1. Linköpings kommun bekostar förrättningskostnader avseende ev. avstyckning av figur B, upplåtelse av ledningsrätter, samt servitut avseende gångväg som kommer att bildas berörande del av Tannefors 1:1 och Krigaren 3.

Anslutningsavgifter

Ledningsägare är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar inom planområdet och tar ut anslutningsavgifter enligt gällande taxa.

Ny bebyggelse kommer att anslutas till de allmänna näten för el, opto/tele och fjärrvärme. Anläggnings- och anslutningsavgifter erläggs av fastighetsägaren enligt gällande taxor.

Bygglov, anmälan och planavgift

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

Ingen planavgift tas ut vid bygglov eftersom detaljplanens kostnader regleras mellan exploatör och kommun i avtal.

Tekniska frågor

Allmän plats

Den allmänna platsmarken byggs ut i samband med eventuella ledningsomläggningar som behöver ske av Tekniska verkens ledningar efter det att detaljplanen fått laga kraft. Preliminär tidplan anges under *Organisatoriska frågor* ovan.

Parkering

Parkering för Krigaren 1 och den tillförda marken inom Område A (se *Fastighetsbildning* ovan) löses i första hand i underjordiskt garage inom den utökade fastigheten Krigaren 1.

Parkering för byggrätten mot Drottninggatan, Område B (se *Fastighetsbildning* ovan), löses genom parkeringsfriköp från Sankt Kors Fastighets AB som ansvarar för de allmänna parkeringshusen och parkeringsytorna i Linköpings kommun. Avtal tecknas direkt med Sankt Kors Fastighets AB. Frågan om parkering och andra mobilitetsåtgärder regleras i marköverlåtelseavtal. Se avsnitt Gator och trafik/Parkering och angöring.

Parkering för rörelsehindrad är möjliggjord inom planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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.

Dagvattnet på kvartersmark omhändertas lokalt. Åtgärder vidtas på kvartersmark så att den framtida dagvattenavledningen samt föroreningsmängden från planområdet inte ökar jämfört med dagens befintliga markanvändning. Se vidare under *Dagvatten*.

Fjärrvärme

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

El

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

Opto

Utsikt Bredband AB och Skanova har idag ledningar i anslutning till planområdet som går att ansluta till. Kunden kan valfritt välja operatör.

Avfall

Hämtning av avfall sker av Tekniska verken i Linköping AB via Klövergatan. Avfallshantering löses gemensamt vid Klövergatan för både bostäder och verksamheter. Avfallshantering för boende löses genom soprum integrerade i byggnad och sopkasuner som placeras på förgårdsmark. Avfallshantering för den norra byggrätten ordnas genom soprum mot Klövergatan.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning av området har gjorts. Föreslagna byggnadshöjder kräver preliminärt grundläggning med pålar. Vattentät grundläggning av källare kan komma att behövas för att inte påverka grundvattennivån. Detaljerade geotekniska undersökningar krävs innan byggskedet.

Någon radonmätning har inte gjorts i samband med den geotekniska undersökningen. Radonhalten ska undersökas och redovisas i samband med det tekniska samrådet. Byggnaderna ska grundläggas radonsäkert förutsatt eventuella framtida mätningar inte påvisar något annat. Se vidare *Mark och geoteknik*, s. 25.

Tekniska utredningar

Trädinventering och bedömning av påverkan på träd, Växtteknik PS Konsult AB, daterad 2020-04-15, rev. 2020-08-10.

PM Geoteknisk undersökning, Tekniska verken, daterad 2020-08-10.

Dagvattenutredning, Dämningsverket AB, daterad 2020-11-13.

Miljöteknisk markundersökning Tannefors 1:1, Ramböll, daterad 2021-03-24 (övriga områden)

Miljöteknisk markundersökning Tannefors 1:1, Ramböll, daterad 2021-03-18 (gröningen)

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 det upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). För varje detaljplan ska det därför göras en *undersökning* för att avgöra och ta ställning till om detaljplanen kan antas påverka så pass mycket att en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram (enligt Plan och bygglagen 4 kap 34 §).

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

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

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

Orientering

Planområdet är beläget i Tannefors ca 800 m från Stora torget i Linköpings centrum. Detaljplanen föreslår byggnation av två flerbostadshus, en länkbyggnad, parkeringsgarage under bostadshus och gård samt ett offentligt torg inom fastigheten Krigaren 1 och del av fastigheten Tannefors 1:1.

Slutsats och ställningstagande

Planförslaget innebär exploatering av bostäder inom ett relativt begränsat område inom en stadsdel som är utpekad i översiktsplanen som en del av den utvidgade innerstaden. Planområdet eller delar av planområdet omfattas av följande riksintressen: riksintresseområde friluftsliv Stångån och Kinda kanal, riksintresse för kulturmiljövård för Kinda kanal, riksintresse för luftfarten samt riksintresse för

totalförsvaret. I utformningen av exploateringsförslaget har friluftsvärden samt kulturhistoriska värden beaktats i utformningen. Planförslaget möter Stångåns kulturella och rekreativa rum med ett offentligt torg. Allmänhetens tillgänglighet till Stångån och vistelsevärdena bedöms förstärkas med ett allmänt torg närmast åstråket. Den maximala höjden på föreslagen bebyggelsen i detaljplanen är lägre än den tillåtna gränsen för höga objekt enligt riksintresset för totalförsvaret. Planförslaget bedöms inte påverka något riksintresse negativt.

Detaljplanens bebyggelse har förlagts med hänsyn till förväntade trafikflöden/bullernivåer. Bullerutredningen visar att riktvärden klaras för ny bostadsbebyggelse.

Detaljplanen omfattar inte någon verksamhet eller något innehåll som kan väntas störande eller ge upphov till föroreningar. Dagvattenlösningar föreslås inom planområdet som fördröjer och renar dagvatten på ett sådant sätt att föroreningsmängderna som leds ut i Stångån inte bedöms påverka vattendraget negativt.

Fem lönnar som bildar en enkelsidig allé och en hästkastanj kommer behöva tas ned som följd av exploateringsförslaget, främst på grund av ledningsdragningar och flytt av gång- och cykelvägen. Inom planområdet finns plats för att uppföra nya träd. Övriga eventuella ekologiska kompensationsåtgärder bedöms svåra att tillföra inom platsen. Sociala kompensationsvärden tillskapas på platsen i form av ett allmänt torg med stora utevistelsevärden i anslutning till Brunnsparken och åstråket.

Sammantaget bedöms detaljplanens totaleffekt vara relativt begränsad. Detaljplanens påverkan är inte mer komplex än att den kan beskrivas och informeras om i samband med lagstadgade krav om samråd och granskning enligt PBL.

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 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas för detaljplanen.

Miljöchecklista

Miljöchecklistan nedan utgör grunden 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 parametrarnas värden och/eller brister, miljöpåverkan på platsen i dag. Omgivningens betydelse och sårbarhet.

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

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

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

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

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Markanvändning och markförhållanden	Mark-användning	Nuvarande markanvändning är framförallt bostadsändamål, till viss del park och parkering. Planområdet är obebyggt men ianspråktagen av en tidigare fotbollsplan, gräsyta och markparkering.	Detaljplanen föreslår bostadsändamål och centrumändamål (kvartersmark) och torg (allmän plats).	Sammantaget bedöms påverkan vara positiv och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Geologi	I den geotekniska översikten är området markerat som: Halvfasta finsediment silt/lera. Begränsade uppfyllnader. En geoteknisk undersökning genomfördes i samband med att kv. Konsuln byggdes. Utredningen indikerar att marken kan bebyggas. Marken inom planområdet är relativt flack. I gräns mot parken och Stångån sluttar marken kraftigare neråt mot Stångån.	Översiktlig geoteknisk utredning har gjorts för att bedöma grundläggning och risker. Inga större förändringar i markhöjd behöver göras.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Förorenad mark	På Krigaren 1 bedöms förorenade fyllnadsmassor förekomma inom större delen av undersökningsområdet. Föroreningarna bedöms främst utgöras av olika metaller och PAH-H som har uppmätts i halter överskridande KM och MKM. Det förekommer även PAH-M, alifater och PFOS i halter överskridande KM i enstaka provpunkter. På grannfastigheterna, kv. Konsuln och Tannefors 1:1 förekom/och förekommer bl.a. PFAS-förorening från brandskum.	En markundersökning har genomförts för att utsluta att det förekommer PFAS och dels för att avgränsa konstaterad förorening. I schaktväggen mot Stångån där PFOS lämnas kvar bedöms inte några risker för hälsa eller miljö finnas då föroreningarna som lämnats kvar avgränsats med membran.	Planförslaget bedöms ha en positiv påverkan utifrån markföroreningar då ett genomförande av detaljplanen medför att sanering av föroreningar genomförs. För sanering av PFAS är detta positivt då spridningen av PFAS till grundvattnet kan minskas/minimeras.
Vatten och MKN för vatten	Yt- och grundvatten	Recipient är Stångån.	Planens genomförande väntas inte påverka förutsättningar för att klara gällande miljö kvalitetsnormer. Innebär ökad andel hårdgjord mark.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Dagvatten	Planområdet ligger i närheten till Stångån. Förslaget bör inte försämra kvaliteten i Stångån. Uppfyllelse av statusklassning enligt miljö kvalitetsnorm för Stångån får ej försämrans.	Dagvattenutredning, inklusive bedömd påverkan på MKN för vattendrag Stångån har tagits fram. Planens genomförande bedöms inte påverka förutsättningar för att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer.	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
Luft och MKN för luft	Luft	Ingen överskridande av MKN för luftmiljön bedöms idag förekomma inom eller i anslutning till planområdet.	Översiktlig utredning/ PM har genomförts. Gränsen för miljö kvalitetsnormer för partiklar bedöms inte överskridas till följd av detaljplanen.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
Skyddade områden och arter	Rikssintressen	Rikssintresse för luftfarten, Linköpings flygplats. Planområdet ligger inom influensområde för Linköpings flygplats/SAAB:s flygfält. Rikssintresse för totalförsvaret Malmens flottflygplats, stoppområde för höga objekt. Rikssintresse för friluftsliv Stångån och Kinda kanal. Rikssintresse för kulturmiljövården, Kinda kanal.	Den maximala höjden på befintlig bebyggelse är lägre än tillåtna gränser för hindersfri höjd. Planen utformas för att stödja friluftslivet med bl.a. ett torg närmast Stångån. Planförslaget bedöms inte påverka något av de utpekade uttrycken för rikssintresset. Områdets läge i direkt anslutning till rikssintresset gör att den föreslagna bebyggelsen blir en del av omgivningen vilket har tagits hänsyn till i utformningen av planförslaget.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå för rikssintresset för luftfarten eller totalförsvaret. Påverkan på rikssintresset för friluftslivet och kulturmiljövården bedöms inte vara betydande. Planförslaget kommer dock att innebära en utveckling av miljön i direkt anslutning till rikssintresset. Planförslaget bedöms innebära en positiv utveckling av platsen genom att skapa en ny tidsmarkering i stadens utveckling.
	Områdesskydd vatten, natur och arter	Strandskydd för Stångån berörs.	Strandskyddet kommer upphävas. Åberopade särskilda skäl är att området som upphävandet avser har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Platsen är också tydligt avgränsad av häckar och stängsel mot Stångån; och av särskilt skäl att marken behöver tas i anspråk för ett angeläget samhällsintresse, nämligen bostadsbebyggelse och allmän platsmark för torg. Planförslaget bedöms inte påverka allmänhetens tillgång till naturupplevelse och rörligt friluftsliv längs Stångån.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Områdesskydd kultur	Inget områdesskydd berörs.	Ingen påverkan.	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
Naturvärden och biologisk mångfald	Naturmiljö	Allé med fem blodlönnar står närmast Drottninggatan och en förutsättning för planförslaget är att dessa kan tas bort. Då de bedöms omfattas av det generella biotopskyddet ska en dispensansökan göras. Inom planområdet har flera utpekade värdefulla träd tagits ner som en följd av nödvändiga marksaneringsåtgärder	Plankartan reglerar inte skydd av befintliga träd. Dispens från biotopskydd planeras att ansökas. Träden kan komma att behöva tas ned för uppförande av byggrätt intill Drottninggatan.	Sammantaget bedöms påverkan vara negativ, men inte så pass stor att betydande miljöpåverkan föreligger. Kompensationsåtgärder för nedtagna träd ska utredas vidare i planarbetet.
	Grönstruktur, rekreation och friluftsliv	Möjligheterna till rekreation för boende inom planområdet är goda, med de parkstråk för promenad och cykling med mera som finns på ömse sidor om Stångån. Den närbelägna sportanläggningen på Stångebrofältet erbjuder möjlighet till idrott. Vid Hamngatan finns också sporthall och simhall. En grusplan har tagits bort i samband med saneringsåtgärderna innan planarbetets början.	Planförslaget tillför möjlighet till utevistelse på bostadsgård som planeras att innehålla platser för samvaro och lek. Tillförsel av torg mot parken tillför ny målpunkt utmed promenadstråket längs Stångån. På det stora hela försämras inte planförslaget möjlighet till rekreation och friluftsliv utmed Stångån.	Sammantaget bedöms påverkan vara positiv och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
Kulturvärden och arkeologi	Historiskt och kulturellt betydelsefulla områden eller byggnader	Planområdet omfattas av ett karaktärsområde för norra delen av Tannefors 1940-talsstrukturär. Kulturmiljöanalys bedömer planområdet vara tåligt för förändring och att förändringar inom planområdet inte påverkar utpekade värdebärande karaktärer.	Bebyggelsens utformning syftar till att bidra till att innerstaden växer över Stångån vilket innebär en högre exploateringsgrad än de äldre delarna av omgivningen. Exploateringen är i linje med den påbörjade omvandlingen av stråket norrut på kvarteret Konsuln. Planförslaget har utformats för att bidra till en helhet inom kvarteret och samtidigt visa hänsyn till den äldre bebyggelsen i kvarteret genom bebyggelsens placering.	Sammantaget bedöms påverkan inte vara betydande och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Forn-lämningar	Planområdet innefattar inte några kända forn- eller kulturlämningar.	Ingen påverkan.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
Klimat och naturresurser	Klimat och klimatförändringar	Befintlig lågpunkt inom fastigheten Krigaren 1, som är idag obebyggd gräsyta.	Lågpunkten planeras byggas bort med allmän yta för torg. Marken kommer luta neråt mot Stångåparken. Ytan kommer att projekteras under planprocessen för att säkerställa hantering av ytvatten klaras av vid skyfall.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Natur-resurser	Obebyggd gräsyta med fotbollsplan och markparkering tas i anspråk för ny bebyggelse.	Befintlig gräsyta bedöms inte innehålla naturvärden.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Energi, transporter och avfall	Befintliga anslutningspunkter till VA, el och fjärrvärme finns. Planområdet är beläget centralt i Linköping och har god tillgång till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar.	Ledningsomläggning kommer behövas.	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
Risker och störningar för människa och miljö	Buller	Planområdet kan vara påverkat av trafikbuller.	Bullerutredningen visar att planförslaget klarar de ekvivalenta riktvärdena enligt trafikbullerförordningen. För maximala bullernivåer är planförslaget delvis mycket påverkat med överskridande bullernivåer. Planförslaget bedöms inte innebära ökade bullernivåer då exploateringen endast medför en liten trafikökning.	Sammantaget bedöms påverkan vara negativ, men inte så pass stor att betydande miljöpåverkan föreligger.
	Transport av farligt gods på väg och järnväg	Inget farligt gods transporteras i området.	Ingen påverkan.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Risk från verksamhet och flyg för människor och miljö	Aktuellt planområdet hamnar inom riskområde G2 för Linköpings flygplats/Saabs flygfält, bedöms innehålla en mycket låg risk och innebär inga skyddsrestriktioner för bebyggelse eller användning.	Inga risker från verksamheter bedöms finnas i området.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Övriga risker störningar för människa och miljö	Inga övriga risker bedöms finnas.	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 medger bostäder, centrumändamål, parkeringsgarage under bostadshus/gård, allmänt torg.

Har planen betydelse för andra planers och programs miljöpåverkan?

Nej. Detaljplanen bedöms inte påverka andra projekt och planer inom innerstaden.

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

Ja. Detaljplanen tar i anspråk tidigare obebyggd och icke hårdgjord mark. Som kompensation planerar planförslaget utformas med reglering avseende planteringar, lekplats och att plats för utevistelse och samvaro ska finnas på bostadsgården. Dispens från biotopskydd för allé har sökts och beviljats. Enkelsidig allé bestående av blodlönn kan komma påverkas av föreslagen bygggrätt närmast Drottninggatan.

Innebär miljöproblem som är relevanta för planen själv?

Nej. Detaljplanen bedöms inte innebära några miljöproblem för planen.

Påverkas gränsöverskridande art?

Nej. Detaljplanen medför ingen påverkan.

Sammanvägd bedömning och summering av planens påverkan

Påverkans omfattning och fysiska omfattning?

Sammantaget bedöms planen ha en begränsad påverkan på omgivningen då planen föreslår bostadshus inom ett område där det redan pågår en förtätning med bebyggelse för bostäder och centrumverksamhet. Planförslaget är i enlighet med *Utvecklingsplan för Linköpings innerstad* och översiktsplanen som beskriver en utveckling av tätare bebyggelsestruktur i Tannefors för att möjliggöra en utvidgad stadskärna som sträcker sig över Stångån.

Störst påverkan sker på biotopskyddad allé närmast Drottninggatan. Blodlönnarna kan komma att behöva tas ned på grund av uppförande av ett bostadshus inom fastigheten Tannefors 1:1 närmast Drottninggatan.

Påverkans sannolikhet, frekvens, varaktighet och avhjälpbarhet?

Planen bedöms tillföra positiva effekter till området genom att möjliggöra för fler mötesplatser utmed Stångåstråket. Det föreslagna torget tillgängliggör promenadstråket för fler i och med att funktionen kan verka för en tryggare plats med fler besökare.

Planen innebär ett hårdgörande av idag obebyggd plats och genomtränglig mark. Dagvattenhanteringen ger förslag på infiltrations och reningsåtgärder för att kunna hantera det dagvatten som uppstår.

Fem lönnar som bildar en enkelsidig allé försvinner i och med att ett nedtagande av träden bedöms trolig för att kunna uppföra byggrätten närmast Drottninggatan. Återplantering av en ny trädallé kommer att ske inom samma yta. Sociala kompensationsvärden tillskapas på platsen i form av ett allmänt torg med stora utevistelsevärden i anslutning till å-stråket.

Vägtrafikbuller kan vid behov avhjälpas med tekniska åtgärder.

Området innehåller markföroreningar, men har goda möjligheter att avhjälpas så att effekter inte uppstår på omkringliggande mark och miljö.

Påverkans totaleffekt, betydelse och komplexitet?

Sammantaget bedöms detaljplanens totaleffekt vara relativt begränsad, då den enbart omfattar ett begränsat område inom en stadsdel som utvecklas till en del av innerstaden. Planen innebär också enbart en förtätning i och i anslutning till ett kvarter med befintlig bostadsbebyggelse. Därmed bedöms detaljplanens påverkan inte vara mer komplex än att de kan beskrivas och informeras om i samband med lagstadgade krav om samråd och granskning enligt PBL.

Påverkar planen möjligheten att fullfölja miljölagstiftningen?

Nej.

Övrigt

Referenser

Utredningar för detaljplanen

Trädinventering och bedömning av påverkan på träd, Växtteknik PS Konsult AB, daterad 2020-04-15, rev. 2020-08-10. rev 2022-07-04

PM Geoteknisk undersökning, Tekniska verken, daterad 2020-08-10.

Dagvattenutredning, Dämningsverket AB, daterad 2020-11-13.

Kontrollprogram för grundvatten efter sanering av Tannefors 1:1, Ramboll, daterad 2021-09-17

Miljöteknisk markundersökning Tannefors 1:1, Ramböll, daterad 2021-03-18. (gröningen)

Miljöteknisk markundersökning Tannefors 1:1, Ramböll, daterad 2021-03-24 (övriga områden)

Miljöteknisk markundersökning Krigaren 1, Ramboll, daterad 2020-10-02.

Skuggstudie Kv Krigaren, AIX Arkitekter, daterad 2020-09-25.

Trafikbulerutredning, Efterklang, daterad 2022-01-25.

Beräkningar av luftföroreningshalter för detaljplaneområde Krigaren 1 m.fl. i Linköping, RAPPORT NR 2022-19, SMHI, daterad 2022-01-12

Kommunala handlingar och riktlinjer

Översiktsplan för staden Linköping (antagen 2010)

Översiktsplan för Kallerstad (Stång) och nytt resecentrum m.m. (antagen 2010)

Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (antagen 2016)

Arkitekturprogram för Linköpings innerstad (antagen 2017)

Linköpings mötesplatser – innerstadens torg och parker (antagen 2019)

Trafikplan för Linköpings innerstad (utställningshandling 2019)

Parkering för ett rikare stadsliv (antagen 2012)

Parkering och planering i bygglov (antagen 2012)

Dagvattenpolicy (antagen 2017)

Kulturmiljöutredning och landskapsanalys, Stångebro, WSP daterad 2018-12-21 rev. 2019-03-12

Kulturmiljöutredning och landskapsanalys, Tannefors, WSP daterad 2018-12-21 rev. 2019-03-25

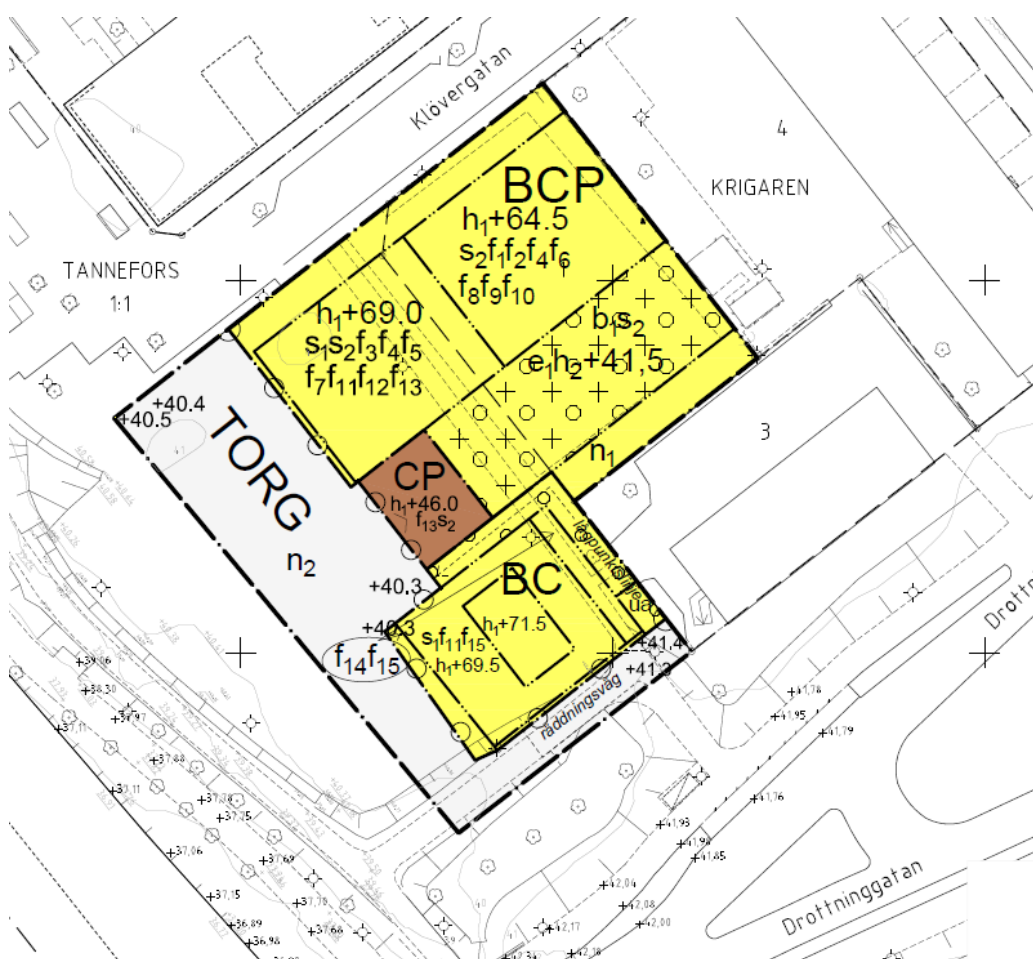
PM kulturmiljö för Brunnspromenaden, daterad 2017-11-17

Stångåns kajer, Antikvarisk utredning, daterad 2016-06-01

Risikanalyt FÖP Stångebro, COWI daterad 2019-12-13

Plankarta

Observera att detta är ett urklipp från originalplankartan. Den formella plankartan är i formatet A1 och i skala 1:400. Kartan finns tillgänglig på Kontakt Linköping på Stadsbiblioteket under samråds- och granskningsskedet. Handlingarna finns dessutom på kommunens webbplats.







Planbestämmelser

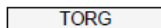
PLANBESTÄMMELSER

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

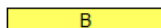
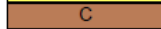
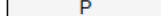
GRÄNSER

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns

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

	Torg
---	------

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

	Bostäder
	Centrum
	Parkering

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

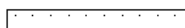
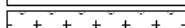

+ 0,00	Föreskriven höjd över nollplanet. (PBL 4 kap. 5§ punkt 2 och 10§ punkt 2)
--------	---

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

Utnyttjandegrad

e_1	Största sammanlagda byggnadsarea för skärmtak är 20 m ² . Högsta nockhöjd för skärmtak är 3 meter. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)
-------	--

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte förses med byggnad. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)
	Parkeringsgarage tillåts under mark. Gården får byggas under med planterbart bjällklag. Endast komplementbyggnader får placeras på gården. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)
	Endast byggnad under mark. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)

Byggnaders användning

s_1	Minst 100 m ² av bottenvåningen ska innehålla centrumändamål och ska ha en våningshöjd om minst 3,6 meter (avser avståndet mellan golvplanen i över varandra liggande våningar). (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)
s_2	Parkering endast under mark. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)

Höjd på byggnader och takvinkel

$h_1+00,0$	Högsta nockhöjd i meter över nollplanet. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)
$h_2+00,0$	Högsta höjd för gårdsbjällklagets ovsida i meter över nollplanet. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)

Utformning

f_1	Burspråk får tillsammans uppta som mest 30% av fasadlängden per våningsplan mot Klövergatan. Burspråk får skjutas ut maximalt 1,4 meter från fasad mot gata. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
f_2	Balkonger mot Klövergatan får som mest uppta 40% av fasadlängden per våningsplan. Balkonger får skjutas ut maximalt 2 meter från fasad mot gata. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
f_3	Balkonger mot Klövergatan får som mest uppta 20% av fasadlängden per våningsplan. Balkonger får skjutas ut maximalt 2 meter från fasad. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
f_4	Balkonger som vetter mot Klövergatan får inte glasas in. Skärmtak över balkonger får inte uppföras mot Klövergatan. Skärmtak får uppföras över entréer. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
f_5	Balkonger som vetter mot Stångån får glasas in till maximalt 50% av fasadlängden per våningsplan. Endast den mittersta delen av fasadlängden får glasas in, de 3,5 metrarna närmast ytterkanterna får inte glasas in. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
f_6	Huvudentréer för bostäder ska placeras mot Klövergatan. Portar till parkeringsgarage ska integreras i huvudbyggnad. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
f_7	Huvudentréer för bostäder ska placeras mot Klövergatan. Huvudentréer till lokaler ska placeras mot TORG. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
f_8	Högsta takfotshöjd är +62,5 meter över angivet nollplan för fasaderna mot Klövergatan och mot Krigaren 4. Takfotshöjden är skärningslinjen mellan fasaden och yttertakets. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
f_9	Hisschakt får anordnas upp till maximalt 1 meter ovan angiven nockhöjd. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
f_{10}	Översta våningen ska vara indragen minst 1,3 meter mot Krigaren 4. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
f_{11}	Balkonger får inte anordnas lägre än 3,6 m över mark mot TORG. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
f_{12}	Översta våningen ska utföras som en indragen våning om minst 1,5 meter mot Stångån. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
f_{13}	I den del som avser centrumändamål ska bottenvåningens golvplan ansluta till gatans nivå och fasaden ska ha fönsteröppningar som ger insyn från gata/torg. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
f_{14}	Arkad. Fri höjd är 5 meter över färdig marknivå. Endast balkonger. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
f_{15}	Balkonger får inte glasas in. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)

Entrédörrar får ej ha dörrslagning över allmän platsmark. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)

Utförande

b_1 Gårdsbjälklaget ska dimensioneras så att 40 % av marken ska kunna planteras med minst 450 mm jorddjup med tillhörande vegetation. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)

Lägsta nivå för dränerande ingrepp är +37,5 meter över nollplanet

Markens anordnande och vegetation

n_1 Markytan ska utformas genomsläpplig för dagvatten. (PBL 4 kap. 10§)

n_2 Endast parkering för rörelsehindrad får finnas. (PBL 4 kap. 10§)

Stängsel och utfart



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

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. (PBL 4kap. 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 allmännyttigt ändamål

u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Rättighetsområden

a Servitut avseende gångpassage till förmån för Krigaren 3 som belastar Tannefors 1:1. (PBL 4 kap. 10§ andra stycket punkt 2)

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Startbesked ska föregås av sanering av markföroreningar till halter innehållande känslig markanvändning (KM) och ska godkännas av kommunens miljömyndighet. (PBL 4 kap. 15§)

Markens höjd får inte ändras utan marklov. Utökad lovplikt gäller för all förändring av markens höjder inom planområdet. (PBL 4 kap. 15§)

UPPLYSNINGAR

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

Grundförstärkningsåtgärder krävs för byggnation

Grundläggning under angiven nivå förutsätter grundkonstruktion som ej påverkar grundvattennivån

Dagvattenhantering under mark ska utföras med tät botten och sidor på grund av förekomst av PFOS/PFAS i marken.

Parkeringsgaraget rekommenderas utföras som en tät konstruktion och inte anslutas till dagvattennätet.

Fastighetsindelingsbestämmelse, tomtindelning 0580K-527:1, fastställd 1943-05-05, upphör att gälla inom planområdet.

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

Illustrationer

Illustrationslinje

Markhöjd

Illustrationstext

(+ 0,0)

Illustrerad höjd