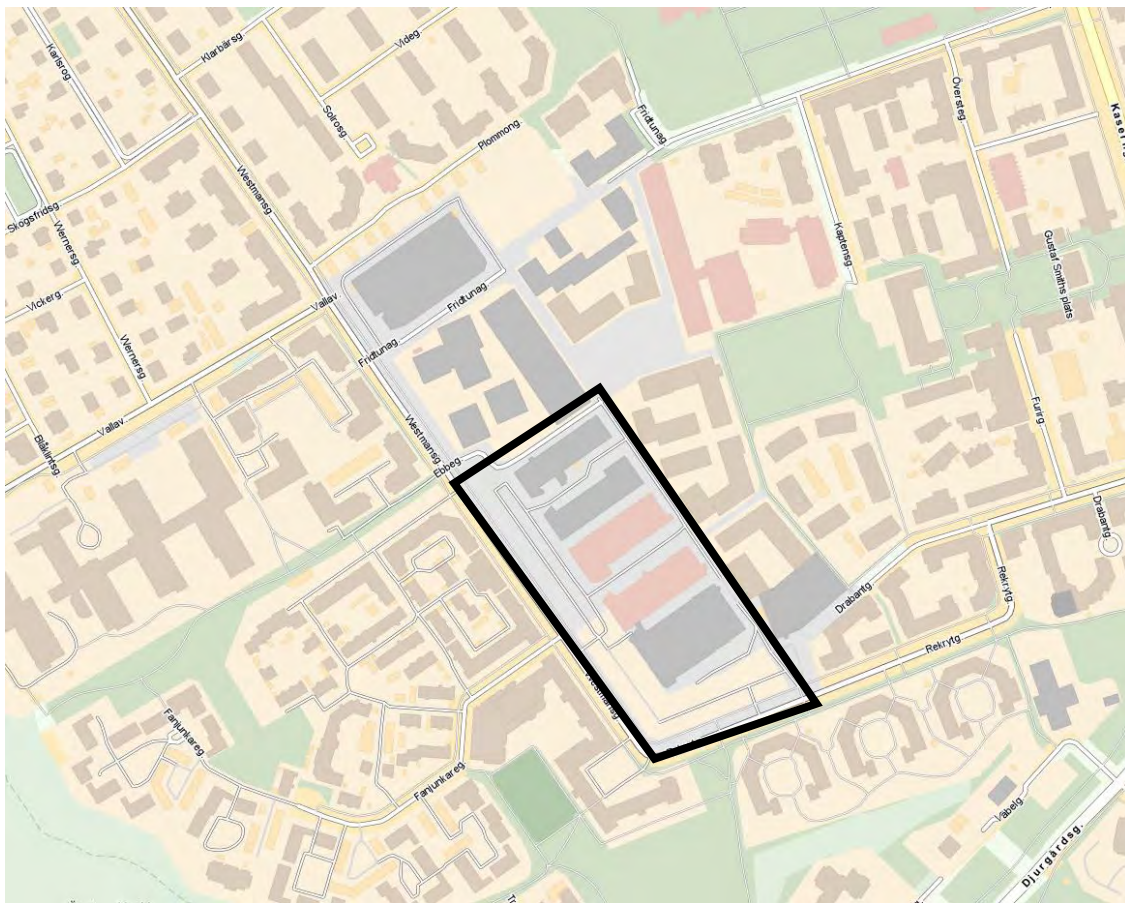


Ändring av detaljplan i Östra Valla för del av Industrin 1 (Wahlbecks sydvästra)

Planbeskrivning



Antagandehandling

Datum: 2024-05-08

Diarienummer: Sbn 2022-102

Påbörjad: 2023-04-27

Om detaljplanen

Vad är en detaljplaneändring?

En ändring av en detaljplan kan omfatta förändringar, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanelagt område. En ändring av en detaljplan kan även innebära upphävande av en geografisk del av en detaljplan. En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell. Ändringen ska uppfylla plan- och bygglagens krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen.

Läs mer om ändring av detaljplan på Boverkets webbplats www.boverket.se.

Vilka handlingar består detaljplanen av?

Detaljplanen är upprättad av Stadsplaneringsavdelningen på Linköpings kommun.

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A1 i skala 1:800
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning *

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

Hur ser detaljplanens process ut?

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) enligt lagstiftningens lydelse vid planprövningens början (2023-03-23). Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Planen befinner sig inför antagande. Under samrådet respektive granskningen har synpunkter inhämtas från berörda.



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

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

Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplaneändringen syftar till att pröva lämpligheten att omfördela byggrätterna inom befintlig detaljplan för att öka andelen bostäder, och minska andelen verksamheter. Detta ska ske utan att öka den totala exploateringsgraden som medges i underliggande detaljplan. Fortsatt utbyggnad av Ebbepark ska fortsättningsvis innehålla blandade funktioner mellan bostäder och arbetsplatser, så som syftet i den underliggande detaljplanen.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplaneändringen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Innehållsförteckning

Beskrivning av detaljplanen	6
<i>Detaljplanens syfte</i>	6
<i>Omfattning, lokalisering och befintlig markanvändning</i>	6
<i>Stadsbyggnadsidé.....</i>	7
Detaljplanens huvuddrag	8
<i>Allmän platsmark</i>	8
<i>Kvartersmark.....</i>	9
<i>Flytt av u-område</i>	12
<i>Pågående byggnation inom kvarteret Labbet.....</i>	13
<i>Genomförandetid och huvudmannaskap.....</i>	15
<i>Avvägningar och hänsyn till motstående intressen.....</i>	15
Motiv till detaljplanens regleringar.....	15
Genomförandefrågor	18
<i>Organisatoriska frågor</i>	18
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	20
<i>Ekonomiska frågor</i>	21
<i>Tekniska/anläggningsfrågor</i>	22
<i>Parkeringar i enlighet med ändringen av detaljplanen.....</i>	22
<i>Prövning enligt annan lagstiftning</i>	24
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	25
<i>Förenlighet med Miljöbalken.....</i>	25
<i>Miljö- och riskfaktorer</i>	25

<i>Dagsljus och gröna rum</i>	26
<i>Fysisk miljö</i>	29
<i>Trafik och angöring</i>	31
<i>Sociala aspekter</i>	34
Tidigare kommunala ställningstaganden	35
<i>Översiktsplan</i>	35
<i>Planprogram</i>	35
<i>Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.</i>	35
<i>Planbesked</i>	36
<i>Undersökning om betydande miljöpåverkan</i>	37
<i>Vad innebär betydande miljöpåverkan?</i>	37
<i>Slutsats och ställningstagande</i>	38
Planeringsunderlag	44
<i>Handlingar framtagna av kommunen</i>	44
<i>Handlingar framtagna av konsult eller övriga</i>	44

Beskrivning av detaljplanen

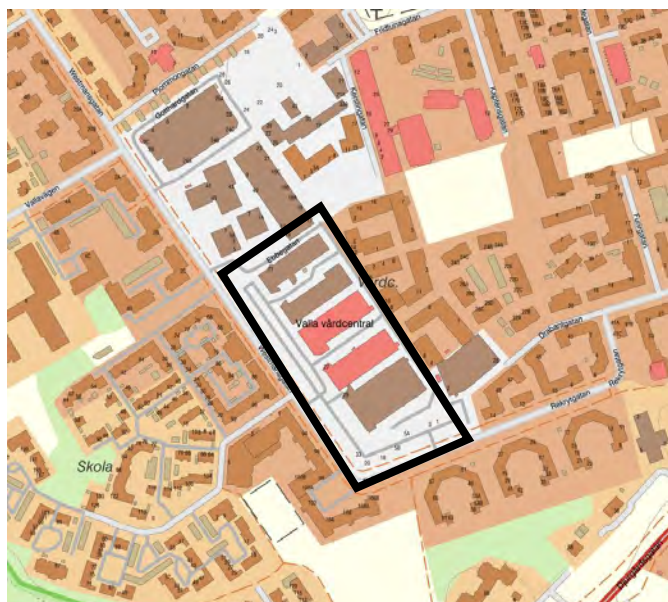
Under detta kapitel beskrivs detaljplanens syfte, innebörd och övergripande intentioner.

Detaljplanens syfte

Detaljplaneändringen syftar till att pröva lämpligheten att omfördela byggrätterna inom befintlig detaljplan, för att öka andelen bostäder och minska andelen centrum, verksamheter och vård. Den totala exploateringsgraden som regleras i underliggande detaljplan påverkas ej av planändringen.

Omfattning, lokalisering och befintlig markanvändning

Planområdet ligger i Ebbe park ca 1 km från Linköpings centrum och är cirka 2,7 hektar. Området innehåller idag verksamhetsbyggnader som ska rivas och ersättas med bostäder, kontor och en ny förskola i enlighet med befintlig detaljplan som vann laga kraft 2018 (Detaljplan i Östra Valla för del av Industrin 1 (Wahlbecks sydvästra)). Området för den nu aktuella detaljplaneändringen omgärdas av gatorna Ebbegatan, Westmansgatan och Rekrytgatan. Idag finns bland annat ett djursjukhus och en vårdcentral inom befintliga verksamhetslokaler.



Området för aktuell detaljplaneändring markerat i svart.

Stadsbyggnadsidé

För underliggande detaljplan (Detaljplan i Östra Valla för del av Industrin 1 (Wahlbecks sydvästra)) togs ett antal stadsbyggnadsprinciper fram, dessa gäller fortsatt för området och beskrivs kortfattat nedan utifrån gällande detaljplan.

”Stadsbyggnadsidén bygger på en tät exploatering med tillgång till flera mindre mötesplatser och gröna inslag. För att skapa en dynamik och ett liv i området över dygnets alla timmar är funktionsblandningen viktig. Arbetsplatser, förskola och service ger en viss mängd liv och rörelse under vardagar medan det under kvällar och helger är de boende som befolkar området. På det sättet ges området ett kontinuerligt liv och ett jämnt underlag för etablering av kommersiell service”



Illustration gaturum. Winell och Jern 2023-06-16

Det är fortsatt viktigt att främja och säkerställa en blandning av funktioner, även när bostadsändamålet får en ökad andel i den totala exploateringen. Underliggande detaljplan reglerar att gatuplanet i området ska utformas för att bidra till upplevelsen av gaturummet och en målsättning har varit att skapa en gemensam utformning av de offentliga rummen. Huvudentréer ska vändas mot gator/gränder och bottenvåningar ska med fördel utformas med möjlighet till mindre verksamhetslokaler eller inslag av handel.

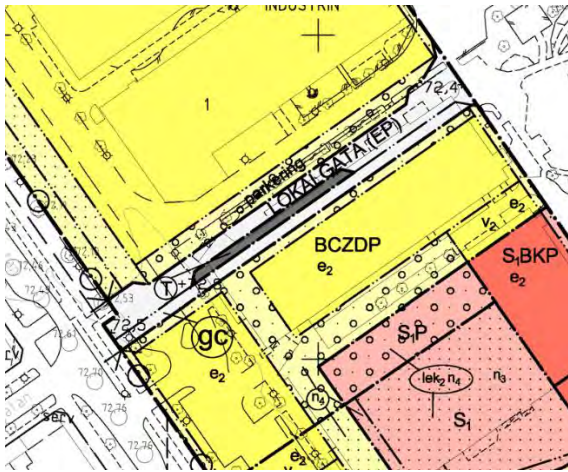


Illustration över lokalgatan som går i väst-östlig riktning genom detaljplaneområdet. Verksamhetslokaler i bottenvåning och bostäder i de övre våningsplanerna. Winell och Jern 2023-06-16

Detaljplanens huvuddrag

Allmän platsmark

Föreslagen ändring av detaljplan innehåller inte någon allmän platsmark. I gällande detaljplan (Detaljplan i Östra Valla för del av Industrin 1 (Wahlbecks sydvästra)) planeras en lokalgata som löper centralt genom området för att säkerställa allmänhetens framkomlighet. Från denna gata angörs det underjordiska parkeringshuset i Fanjunkaregatans förlängning.



Utsnitt från gällande detaljplan visar planerad lokalgata som löper centralt genom området

Kvartersmark

Placering och utformning av byggrätter justeras inte i detaljplaneändringen. Den totala exploateringsgraden är därmed densamma som i gällande detaljplan (Detaljplan i Östra Valla för del av Industrin 1 (Wahlbecks sydvästra)). I gällande detaljplan var avsikten att ta fram en flexibel detaljplan, där detaljplanen skulle skapa ett ramverk för framtida bebyggelse som byggaktörer och arkitekter sedan skulle förhålla sig till i samband med bygglovsprövningen. Se gällande detaljplan för planbestämmelser kring utformning. Inom ramen för detaljplaneändringen har en ny situationsplan samt illustrationsbilder tagits fram för att visa på hur en omfördelning mellan de olika användningarna kan gestalta sig inom kvarteret Labbet. Området får en fortsatt hög andel verksamheter och bedöms fortsatt vara ett blandat kvarter där bostäder och verksamheter samspelar inom strukturen för att skapa liv och rörelse under dygnets alla timmar.



Situationsplan visar på ett blandat område med bostäder och verksamheter. Winell och Jern 2023-06-16



Illustrationsbilder över möjlig utformning av kvarteret Labbet där bostadsändamålet nu föreslås utökas. Winell och Jern 2023-06-16

Den nu aktuella planändringen föreslår en omfördelning av användningarna för bostäder, centrum, verksamheter och vård enligt vad den underliggande detaljplanen idag medger. Se tabell nedan för jämförelse.

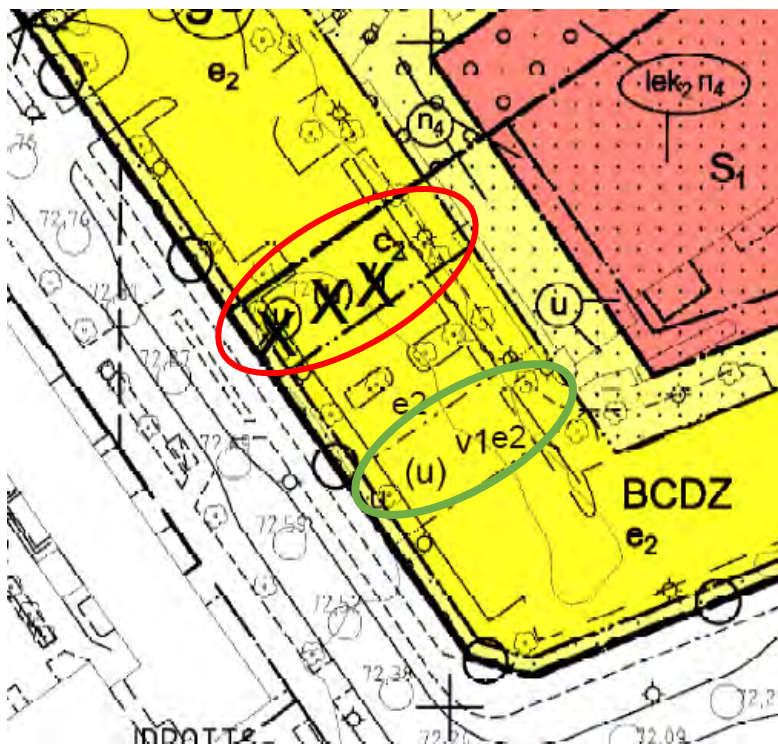
Egenskapsbestämmelse för utnyttjandegrad	Gällande/underliggande detaljplan <i>Detaljplan i Östra Valla för del av Industrin 1 (Wahlbecks sydvästra)</i>	Reglering i aktuell planändring <i>Ändring av detaljplan i Östra Valla för del av Industrin 1 (Wahlbecks sydvästra)</i>
E1	<p>Största byggnadsarea för Bostäder, Centrum (kontor, handel, vårdcentral). Verksamheter och Vård (djursjukhus och vårdcentral) är 6 300 kvm. Därutöver får underjordiskt parkeringsgarage uppföras.</p> <p>Gårdsyta och byggnader på gården får övertäckas med transparent "genomskinligt" material om högst 1900 kvm. Bostäder som övertäcks ska ha en fri sida med öppningsbara fönster utanför övertäckt gård.</p> <p>Största bruttoarea för bostäder är 9 800 kvm. Inglasade balkonger ej medräknade.</p> <p>Största bruttoarea för Centrum (kontor, handel, vårdcentral). Verksamheter och Vård (djursjukhus och vårdcentral) är 10 800 kvm.</p> <p>Största bruttoarea för inglasade balkonger är 1 100 kvm.</p>	<p>Största byggnadsarea för Bostäder, Centrum (kontor, handel, vårdcentral). Verksamheter och Vård (djursjukhus och vårdcentral) är 6 300 kvm. Därutöver får underjordiskt parkeringsgarage uppföras.</p> <p>Gårdsyta och byggnader på gården får övertäckas med transparent "genomskinligt" material om högst 1900 kvm. Bostäder som övertäcks ska ha en fri sida med öppningsbara fönster utanför övertäckt gård.</p> <p>Största bruttoarea för bostäder är 18 000 kvm. Inglasade balkonger ej medräknade.</p> <p>Största bruttoarea för Centrum (kontor, handel, vårdcentral). Verksamheter och Vård (djursjukhus och vårdcentral) är 10 800 kvm.</p> <p>Största bruttoarea för inglasade balkonger är 2 200 kvm.</p> <p>Största totala bruttoarea inom alla med e1 markerade områden är 20 600 kvm. Bruttoarea för övertäckt gård samt inglasade balkonger räknas ej.</p>

<p>E2</p>	<p>Inom alla med e2 markerade områden är den största sammanlagda byggnadsarean 5 600 kvm.</p> <p>Inom alla med e2 markerade områden är den största sammanlagda bruttoarean för bostäder 10 100 kvm. Inglasade balkonger ej medräknade.</p> <p>Inom alla med e2 markerade områden är den största sammanlagda bruttoarean för Centrum (kontor, handel, vårdcentral), Verksamheter, Vård (djursjukhus och vårdcentral). Skola/Förskola och Teknisk anläggning 9 900 kvm.</p> <p>Inom alla med e2 markerade områden är den största sammanlagda bruttoarean för inglasade balkonger 1 100 kvm.</p>	<p>Inom alla med e2 markerade områden är den största sammanlagda byggnadsarean 5 600 kvm.</p> <p>Inom alla med e2 markerade områden är den största sammanlagda bruttoarean för bostäder 17 000 kvm. Inglasade balkonger ej medräknade.</p> <p>Inom alla med e2 markerade områden är den största sammanlagda bruttoarean för Centrum (kontor, handel, vårdcentral), Verksamheter, Vård (djursjukhus och vårdcentral). Skola/Förskola och Teknisk anläggning 9 900 kvm.</p> <p>Inom alla med e2 markerade områden är den största sammanlagda bruttoarean för inglasade balkonger 2 000 kvm.</p> <p>Största totala bruttoarea inom alla med e2 markerade områden är 20 000 kvm. Bruttoarea för inglasade balkonger räknas ej.</p>
------------------	--	---

Flytt av u-område

Ett egenskapsområde för ledningar finns i den gällande detaljplanen. Den genomförda ledningsdragningen sammanfaller dock inte med det u-område som pekats ut i gällande detaljplan. Den nu föreslagna ändringen av detaljplanen justerar därför egenskapsområdet till den plats där ledningen är förlagd. I gällande detaljplan sammanfaller egenskapsområdet för ledningar med en planbestämmelse om att en portik med minst sju meter fri höjd ska anordnas (v1). Planbestämmelsen för portik justeras även i den nu föreslagna ändringen av detaljplan så att planbestämmelserna fortsatt sammanfaller.

Läget för u-området som är utpekats i gällande plan föreslås upphävas för att möjliggöra byggrätt på samma plats. I plankartan markeras området med ett kryss (X), med notis i plankartans legend att u-området utgår.



Utsnitt av plankartan visar föreslagen flytt av ledningsområde (u-område) markerat i grönt samt tidigare utpekade ledningsområde, markerat med rött, som nu upphävs.

Pågående byggnation inom kvarteret Labbet

En del av kvarteret Labbet är under utbyggnad i enlighet med gällande detaljplan (Detaljplan i Östra Valla för del av Industrin 1 (Wahlbecks sydvästra)). Denna första etappen (se blå markering i utsnitt av gällande detaljplan nedan) beräknas stå färdigt 2024 och innehålla 106 lägenheter varav 49 seniorbostäder. Parkeringar för tillkommande bostäder och verksamheter inom denna del av kvarteret löses genom parkeringar i anläggning under tillkommande flerbostadshus och även ett antal parkeringar genom friköp till det totala parkeringsbeståndet i Ebbepark (läs mer under kapitel parkering).



Gällande detaljplan, markerad yta i blå färg visar område som beviljats bygglov och är under byggnation



Visionsbild över pågående byggnation av kvarteret Labbet, Stångåstaden 2023

Genomförandetid och huvudmannaskap

Planens genomförandetid ska vara 60 månader från den dag planen vinner laga kraft. En utförlig beskrivning av genomförandet av detaljplanen beskrivs under kapitlet Genomförande av detaljplanen – Organisatoriska frågor

Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

Förslaget till planändring bedöms inte medföra ett behov av att bedöma några allmänna intressen mot det enskilda intresset av att medge större andel bostäder än verksamhetslokaler. Några motstående enskilda intressen uppstår inte heller till följd av föreslagen ändring av gällande detaljplan.

Motiv till detaljplanens regleringar

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

Föreslagen ändring av detaljplan för Detaljplan i Östra Valla för del av Industrin 1 (Wahlbecks sydvästra), reglerar endast fördelningen mellan användningarna Bostäder och Centrum, Verksamheter och Vård i syfte att utöka användningen för exploatering av bostäder. Gällande detaljplan reglerar övriga bestämmelser för byggrätterna i kvarteret Labbet, och gäller fortsättningsvis. Nedan presenteras de nya, justerade planbestämmelserna för aktuell ändring av detaljplan.

Motiv till egenskapsbestämmelser

Utnyttjandegrad

e1 – Största byggnadsarea för Bostäder, Centrum (kontor, handel, vårdcentral). Verksamheter och Vård (djursjukhus och vårdcentral) är 6 300 kvm. Därutöver får underjordiskt parkeringsgarage uppföras.

Gårdsyta och byggnader på gården får övertäckas med transparent ”genomskinligt” material om högst 1900 kvm. Bostäder som övertäcks ska ha en fri sida med öppningsbara fönster utanför övertäckt gård.

Största bruttoarea för bostäder är 18 000 kvm. Inglasade balkonger ej medräknade.

Största bruttoarea för Centrum (kontor, handel, vårdcentral). Verksamheter och Vård (djursjukhus och vårdcentral) är 10 800 kvm.

Största bruttoarea för inglasade balkonger är 2 200 kvm.

Största totala bruttoarea inom alla med e1 markerade områden är 20 600 kvm. Bruttoarea för övertäckt gård samt inglasade balkonger räknas ej.

Säkerställer fördelning mellan bostadsändamål och centrum/verksamheter/vård. Syftet är en ökad andel bostadsändamål inom egenskapsområdet i jämförelse med underliggande detaljplan. Möjliggör även att en gårdsmiljö på övertäckt gård kan överbyggas om högst 1900 kvm. Reglering av största totala bruttoarea säkerställer att ändringen av detaljplanen inte innebär utökad exploatering utifrån underliggande detaljplan.

e2- Inom alla med e2 markerade områden är den största sammanlagda byggnadsarean 5 600 kvm.

Inom alla med e2 markerade områden är den största sammanlagda bruttoarean för bostäder 17 000 kvm. Inglasade balkonger ej medräknade.

Inom alla med e2 markerade områden är den största sammanlagda bruttoarean för Centrum (kontor, handel, vårdcentral), Verksamheter, Vård (djursjukhus och vårdcentral). Skola/Förskola och Teknisk anläggning 9 900 kvm.

Inom alla med e2 markerade områden är den största sammanlagda bruttoarean för inglasade balkonger 2 000 kvm.

Största totala bruttoarea inom alla med e2 markerade områden är 20 000 kvm. Bruttoarea för inglasade balkonger räknas ej.

Säkerställer fördelning mellan bostadsändamål och centrum/verksamheter/vård. Syftet är en ökad andel bostadsändamål inom egenskapsområdet i jämförelse med underliggande detaljplan. Reglering av största totala bruttoarea säkerställer att ändringen av detaljplanen inte innebär utökad exploatering utifrån underliggande detaljplan.

(u) – Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar under den tillåtna portiken.

Säkerställer ledningsområde genom området.

V1- Portik med minst 7 m fri höjd.

Säkerställer öppning i byggnad som sammanfaller med ledningsområde i syfte att hålla området fritt ovan mark.

Genomförandefrågor

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

Organisatoriska frågor

Tidplan för detaljplanen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

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

Tidplan för detaljplanen

Samråd	november 2023
Granskning	februari 2024
Antagande	maj 2024
Laga kraft, tidigast	juni 2024

Tidplan för genomförandet

Den nu gällande detaljplanen har inte genomförts fullt ut då allmän plats inte har byggts ut och endast inom en fastighet inom kvartersmark pågår byggnation.

När planändringen har fått laga kraft kan genomförandet i enlighet med planen starta.

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.

Ändringen av detaljplanen innebär oförändrat kommunalt driftansvar.

Kvartersmark

Detaljplanen omfattar kvartersmark för ändamålen: bostäder, centrum, verksamheter och vård. Fastighetsägarna ansvarar för utbyggnad och skötsel av kvartersmarken för sina respektive fastigheter.

Ansvar teknisk försörjning

Tekniska Verken har anlagt allmänna ledningar inom och intill planområdet och ansvarar för upprättande av förbindelsepunkter.

Fastighetsägarna ansvarar för och bekostar allt ledningsarbete inom kvartersmark som ligger efter förbindelsepunkterna.

Avtal

Ramavtal

Ett ramavtal har tecknats mellan Linköpings kommun och Linköping Industrin 2 AB som exploatör samt Sankt Kors Fastighets AB och AB Stångåstaden i egenskap av fastighetsägare till Industrin 1 och Industriroboten 1 respektive 2 för att kunna utveckla området med annan fördelning mellan bostäder och lokaler än vad gällande detaljplan medger. Ramavtalet fastlägger förutsättningarna för planläggning och exploatering samt reglerar parternas åtaganden och ansvar i detaljplaneprocessen.

Exploateringsavtal

Ett tillägg till nu gällande exploateringsavtal kommer att tecknas avseende överenskommelse om genomförande i enlighet med detaljplan 1572. Detaljplaneändringen kommer inte att medföra ytterligare åtaganden och skyldigheter i genomförandet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Industrin 1 – Sankt Kors Fastighets AB

Industriroboten 1 – AB Industriroboten i Linköping

Industriroboten 2 – AB Stångåstaden

Industrilandet 1 – AB Industriroboten i Linköping

Fastighetsrättsliga konsekvenser och övriga förändringar

Detaljplaneändringen innebär inte några nya eller utökade byggrätter utan enbart förändring av fördelningen mellan byggrätt för bostäder och byggrätt för verksamheter.

Planändringen medför även att ett område som ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar flyttas i sydostlig riktning eftersom det i detta läge redan har anlagts vatten- och dagvattenledningar.

Fastighetsbildning

Det område som är planlagt som allmän plats, lokalgata, samt kvartersmark för trafik ska överföras till kommunen i enlighet med tecknat exploateringsavtal avseende genomförande av den befintliga detaljplanen. Detta avtal är tecknat i samband med antagande av underliggande detaljplan. Den nu aktuella planändringen medför inga ytterligare fastighetsbildningsåtgärder. Kvartersmarken kan dock delas in i flera fastigheter.

Tredimensionell fastighetsbildning

Den befintliga detaljplanen möjliggör för tredimensionell fastighetsbildning, där parkeringsanläggningen kan utgöra en 3D-fastighet, alternativt kan den utgöra 3D-utrymme till en traditionell fastighet. I de delar av området där det blir aktuellt med bostäder och verksamhetslokaler i samma byggnad, möjliggör detaljplanen bildande av tredimensionella fastigheter.

Gemensamhetsanläggningar, fastighetssamverkan

Det finns inga markreservat för gemensamhetsanläggningar men om behov av gemensamhetsanläggningar uppstår finns det möjlighet att bilda sådana i enlighet med den befintliga planen.

Den fastighetsägare som ser ett behov av gemensamma anläggningar kan ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning hos Kommunlantmäteriet. I lantmäteriförrättningen beslutas bland annat om gemensamhetsanläggningens utbredning, vilka fastigheter som ska vara delägare och andelstal. Om det är ett större antal fastigheter som är delägare kan en samfällighetsförening bildas i anslutning till lantmäteriförrättningen för anläggningens förvaltning, annars förvaltas den genom delägarförvaltning.

Ledningsrätter

Möjlighet att bilda ledningsrätt ges inom område markerat med planbestämmelsen (u) på plankartan. Ledningsägarna ansvarar för ansökan till Kommunlantmäteriet för bildande av ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplaneändringen bekostas av fastighetsägarna. Någon planavgift ska inte tas ut vid ansökningar om bygglov.

Kommunala investeringar och kostnader

Detaljplaneändringen medför inget behov av ytterligare kommunala investeringar eller förändringar av driftkostnader i förhållande till det som beslutats i den underliggande gällande detaljplanen.

Exploatörens investeringar

Exploatören ansvarar för och bekostar alla investeringar inom kvartersmark.

Fastighetsbildning mm

Fastighetsägarna ansvarar för ansökan och bekostar fastighetsbildningsåtgärder som krävs för genomförande av den befintliga detaljplanen och ledningsägare ansvarar för ansökan och bekostar bildande av ledningsrätt.

Gemensamhetsanläggningar

Fastighetsägarna ansvarar för ansökan och bekostar bildande av gemensamhetsanläggningar som krävs för genomförande av den befintliga detaljplanen.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp, el etc. ska betalas av fastighetsägarna enligt gällande taxor.

Bygglov och anmälan

Kommunen tar ut avgift för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

Tekniska/anläggningsfrågor

Utbyggnad av allmän plats

Linköpings kommun är huvudman för allmän plats. Utbyggnad kommer att ske i enlighet med tecknat exploateringsavtal avseende genomförande av befintlig detaljplan.

Parkering

Parkeringar i enlighet med ändringen av detaljplanen tillgodoses genom ett underjordiskt parkeringsgarage under hela norra kvarteret och en tredjedel av det södra kvarteret. Det antal parkeringsplatser som inte kan tillgodoses inom kvarteret kommer att lösas genom friköp av det totala parkeringsbeståndet i Ebbepark, inom ett flertal parkeringsgarage och parkeringshus varav de flesta idag är i drift.

Teknisk försörjning

Det finns idag vatten-, dagvatten- och elledningar genom området.

Ledningsåtgärder

Om någon ledning eller anläggningsutrustning behöver flyttas för att möjliggöra planerad byggnation inom planområdet ska exploatören svara för alla kostnader tillhörande flytt av ledningar och anläggningsutrustning.

Exploatören ska samråda med samtliga berörda ledningsägare inom och angränsande till planområdet för att säkerställa hur ledningarna och anläggningsutrustning påverkas av nybyggnation inom planområdet.

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

Linköpings kommun ansvarar i egenskap av huvudman för de allmänna platserna för omhändertagande av dagvatten från allmän plats. Kvartersmarken inom planområdet kommer att anslutas till de allmänna dagvattenledningarna.

Fjärrvärme

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

EI

Allmänna elledningar och anläggningsutrustning finns i anslutning till planområdet och inom planområdet. Tekniska verken är huvudman för elnätet och svarar för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

Tele och opto

Det finns idag ingen fiber-/optokabel inom området. Nätägaren Tekniska verken (Utsikt Nät AB) har ledningar i intilliggande områden. Nätägaren svarar för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

Avfall

Tekniska verken ansvarar för avfallshanteringen enligt kommunens avfallsplan och lokala föreskrifter för avfallshantering.

Geoteknik

För all byggnation inom planområdet gäller att denna inte får medföra förändring av grundvattennivån. Dräneringsnivån får därför inte läggas lägre än 0,5 m under nuvarande grundvattennivå. I byggskedet krävs en detaljerad geoteknisk undersökning i aktuella byggnadslägen och slutlig grundläggning ska bestämmas utifrån resultaten av denna undersökning.

Prövning enligt annan lagstiftning

De avstyckningar som ska genomföras för att bilda nya fastigheter i enlighet med planen kommer att prövas enligt fastighetsbildningslagen. Om planens genomförande även kräver att en eller flera gemensamhetsanläggningar inrättas eller att ledningsrätter bildas blir även prövningar enligt anläggningslagen eller ledningsrättslagen aktuella.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

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

Förenlighet med Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

I 3 kapitlet anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som är mest lämpade. 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.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3 kap. miljöbalken.

Riksintresse för luftfarten

Planområdet ligger inom hinderfrihetszonen kring SAAB:s flygfält som är ett riksintresse för kommunikationer. Inom planområdet är begränsningen +97,37 m över havet. Om bebyggelsen inte är högre än hinderfrihetshöjden påverkas inte riksintresset. I gällande plan är totalhöjden satt till +96,0, vilket innebär att den inte påverkar hinderfriheten kring Linköpings flygplats vilken ligger på +97,4.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. Miljöbalken

5 kapitlet behandlar miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning. Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett styrmedel som används förebygga eller åtgärda miljöproblem. Det finns idag normer för buller, luft och vattenkvalitet. Genomförandet av föreslagen ändringen av detaljplanen bedöms inte försämra dessa.

Miljö- och riskfaktorer

En samlad bedömning av den inverkan som detaljplanens genomförande bedöms medföra på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser har gjorts i *Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan.*

Dagvatten

Den kapacitetsberäkning och förslag på tekniska lösningar för hantering av dagvatten som utförts i gällande detaljplan (Detaljplan i Östra Valla för del av Industrin 1 (Wahlbecks sydvästra)) är oförändrat till följd av den nu föreslagna ändringen. Detta på grund av att ingen ny exploatering möjliggörs, endast en justering av fördelningen mellan bostäder och övriga användningar för verksamheter och vård.

Förorenad mark

Det finns föroreningar inom området och gällande detaljplan styr med planbestämmelser att området ska saneras innan startbesked får lämnas. Rivningslov och marklov får lämnas innan marken är sanerad.

Omgivningsbuller

Enligt trafikbullerförordningen, SFS 2015:216, bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Linköpings kommun tillämpar trafikbullerförordningen vid planläggning och ärenden om bygglov och förhandsbesked enligt plan- och bygglagen samt vid tillståndsprovning enligt miljöbalken.

En trafikbullerberäkning togs fram för den gällande detaljplanen, och den bedöms fortfarande aktuell även om viktningen mellan de olika användningarna nu föreslås justeras. I utredningen framgår att de ekvivalenta ljudnivåerna inom området är relativt låga, och att det endast är några av de föreslagna byggrätterna som får ljudnivåer över riktvärdet 55 dBA (som högst 57 dBA). Läs mer i Detaljplan i Östra Valla för del av Industrin 1 (Wahlbecks sydvästra)). Underliggande detaljplan innehåller bestämmelser om att minst hälften av alla bostadsrum i lägenheterna ska vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida.

Dagsljus och gröna rum

Byggrätten i gällande detaljplan begränsas av bland annat bestämmelser för att säkerställa en kringbyggd kvartersstruktur. Delvis i syfte att avskärma omgivande trafikbuller men också för att säkerställa goda dagsljusförhållanden. Bebyggelsens höjder regleras även i syfte att främja tillfredsställande dags- och solljusförhållanden. Strukturen baseras på en tät exploatering med tillgång till flera mindre mötesplatser och väl avvägda gröna inslag. Underliggande detaljplan är dock flexibel och nya analyser för dagsljus samt gröna rum har

tagits fram till följd av den nu föreslagna detaljplaneändringen där kvarteret kommer att bebyggas till större del av bostäder.

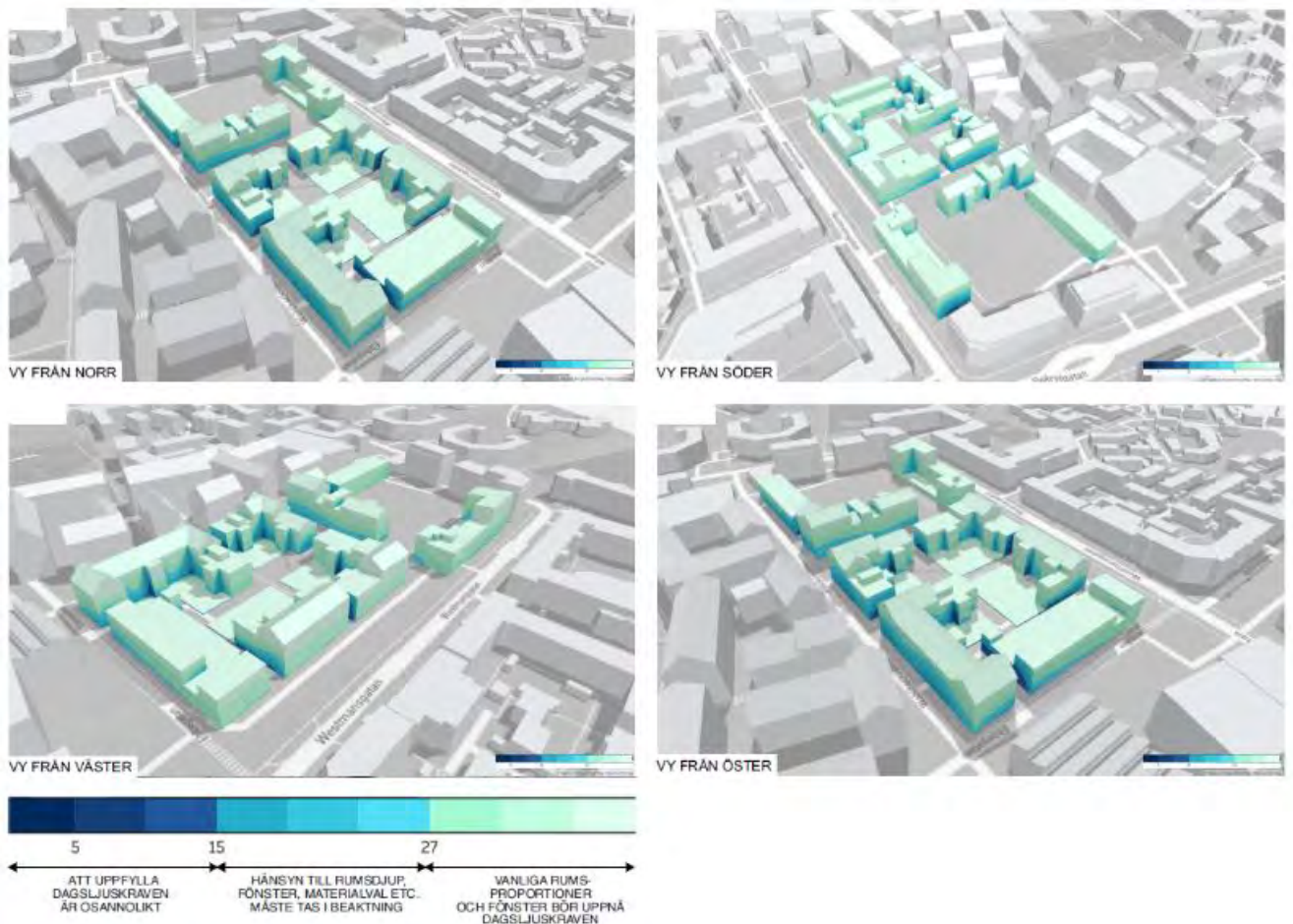


Illustration som visar dagsljusförhållanden i kvarteret Labbet. Winell och Jern 2023-06-16

För att uppnå dagsljuskraven behöver hänsyn tas till rumsdjup, fönster och materialval i kommande exploatering, detta gäller framförallt bostäder och lokaler i de första 1–2 våningarna av föreslagen bebyggelse.

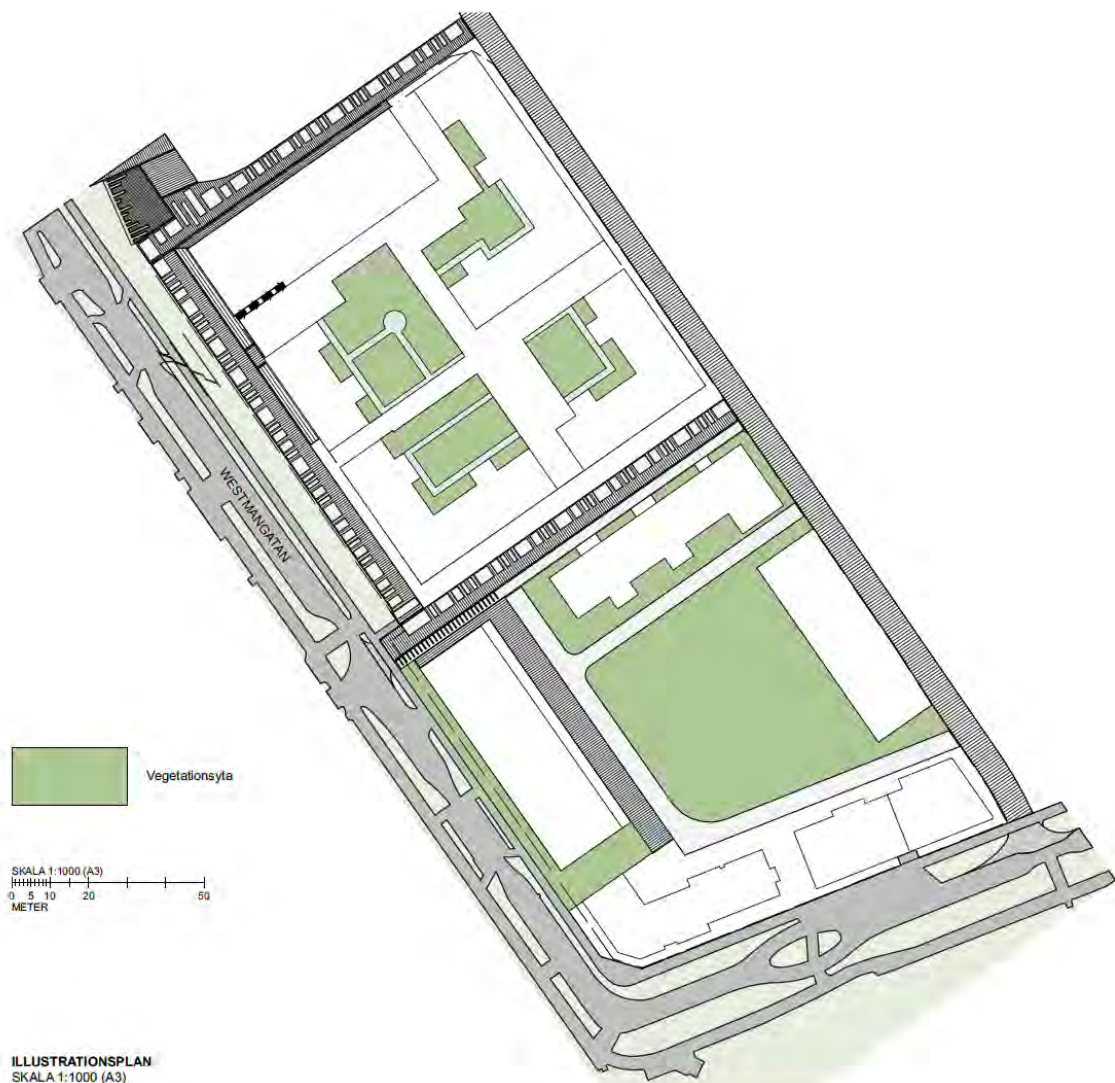


Illustration som visar gröna rum i kvarteret Labbet. Winell och Jern 2023-06-16

Situationsplanen visar på hur gröna rum kan skapas inom kvarteretsstrukturen. I underliggande detaljplan regleras bland annat hur innergården för den norra delen av kvarteret ska säkerställas där exempelvis minst 40 % av gården ska vara planterad och där lekmiljöer ska tillskapas. För ytterligare regleringar, se underliggande detaljplan.

Fysisk miljö

Bebyggelse

Ebbepark är sedan ett antal år under stor omdaning. Större delen av området har byggts upp med kontorslokaler och bostäder. Den del som ändringen av detaljplanen innehåller är den sista etappen i utbyggnaden av Ebbepark enligt det planprogram som tidigare tagits fram. Tidigare var Wahlbecks företagspark starkt präglad av bakgrunden som industriområde. Den kvarvarande fysiska miljön karaktäriseras av de före detta industrilokalerna som under de senaste årtiondena rustats och byggts om för nya ändamål. Här finns utöver olika kontorsverksamheter bland annat en smådjursklinik, en vårdcentral och ett apotek.



Översikt av Ebbepark, ett område i utveckling. Bild, Stångåstaden 2023

Tillgänglighet

Genom planförslaget kommer bebyggelsen grupperas kring ett tydligt gatunät som ger goda förutsättningar att orientera sig i området. Nya byggnader får entréerna mot gatan. Området som är nästan plant ger goda förutsättningar för framkomlighet för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Man behöver dock i projekteringskedet uppmärksamma behovet av att angöringsplatser till entréer blir tillgängliga där gatorna/gränderna utformas med kantsten. Samt säkerställa att området som helhet får en god utformning sett till tillgängligheten.

Geoteknik

Områdets geotekniska förutsättningar har utretts och presenteras i gällande detaljplan (Detaljplan i Östra Valla för del av Industrin 1 (Wahlbecks sydvästra)).

Natur och parkmiljö

Gällande detaljplan rymmer ingen allmän platsmark. Inom Wahlbecksområdet har anlagts en central park, Manillaparken. Parken kopplas ihop med en ny torgmiljö i anslutning till kvarteret Labbet.



Manillaparken ligger i Wahlbecksområdet och invigdes 2023. Bild, Linköpings kommun

Inom gällande detaljplan regleras kvartersmarken vad gäller bland annat den norra gårdens utformning så att den till stor del blir planterad och att lekmiljöer ordnas. Den föreslagna ändringen av detaljplanen ökar andel totala bostäder och därmed behovet av kvalitativa friytor och gårdsmiljöer.

Kulturmiljö

I gällande detaljplan (Detaljplan i Östra Valla för del av Industrin 1 (Wahlbecks sydvästra)) har en tematisk värdering av Wahlbecksområdet utförts av kommunens stadsantikvarie (2015/16). Inga byggnader inom aktuellt planområde har ansetts vara av kulturhistoriskt värde.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns i området.

Trafik och angöring

Gatunät, biltrafik, gång- och cykeltrafik

Ändring av detaljplanen följer den byggnads, och gatunätsstruktur som har tagits fram i underliggande detaljplan. Fördelningen till ökat antal bostäder i exploateringen har en försumbar effekt på antal fordon och ingen kräver inga justeringar i tidigare analyser.

Områdets parkeringsbehov tillgodoses genom ett större underjordiskt parkeringsgarage under hela norra kvarteret och en tredjedel av det södra kvarteret. Infart till garaget kommer ske ifrån Westmansgatan, antingen från gatan norr om planområdet eller via lokalgatan som går igenom området. Infartsvägen får sedan förläggas parallellt med Westmansgatan. Detaljplanen möjliggör för en tredimensionell fastighetsbildning om som mest 15 meters bredd under lokalgatan, för att de två garagen ska kunna länkas samman och försörjas med en gemensam in- utfart.



Principskiss för parkeringsanläggningarna inom Walbecksområdet, placering och infarter till dessa, planområde för gällande detaljplan markerad med rött.

Parkering

I Ebbepark finns fyra kvarter: Verkstan, Dynamiken, Lugnet och Labbet. Inom dessa fyra kvarter finns ett flertal parkeringsgarage och parkeringshus. En del av anläggningarna är under uppbyggnad, men de flesta är idag utbyggda och i drift.

Parkeringarna i området Ebbepark ska lösas genom samverkan mellan kvarteren och genom åtgärder som exempelvis samnyttjande av parkeringsplatser, bilpool och att det inte finns personliga, låsta platser. Detta i syfte att ge en högre nyttjandegrad och en lägre miljöpåverkan. En mobilitetsbeskrivning för Ebbepark finns framtagen av Sankt Kors. Syftet är att beskriva hantering av parkeringsplatser för området.

För att parkeringsplatserna ska få hög nyttjandegrad baseras utbyggnaden av parkeringsplatser på friköp inom Ebbepark. Det innebär att det byggs färre, men större parkeringsanläggningar och därmed finns inte parkering i varje ny byggnad. Det innebär att de fastigheter som inte har en egen parkering köper av de som har ett överskott. Nedan redogörs för balansen av parkeringar inom Ebbepark (uppdaterad september 2023).

Sammanfattning	Parkeringsbehov	Parkeringsbestånd	Summa
Verkstan	111	161	50
Dynamiken	267	135	-132
Hus 47	53	0	-53
Lugnet	200	192	-8
Labbet	237	102	-135
Väveriet		278	278
Totalt	868	868	

Föreslagen ändring av detaljplan för Labbet medför en ökad andel bostäder och mindre andel handel och kontor. Bebyggelseförslaget som ändringen av detaljplanen grundar sig på innebär ett totalt parkeringsbehov av 237 bilparkeringsplatser. Enligt tabellen ovan kommer dock parkeringsbehovet vid utbyggnad i kvarteret Labbet att överstiga parkeringsbeståndet i redovisade skisser med 135 parkeringsplatser. Parkeringsplatser kommer istället hänvisas till det totala överskottet i Ebbe park. Efter detaljplanens genomförande återstår inga fler platser att utnyttja i Ebbe parks sammanvägda bestånd.

Parkeringsberäkningen grundar sig på ett fullt utnyttjande av bostadsändamålet i vad som ändringen nu medger. Genom samnyttjande av parkeringsplatserna samt bilpool har parkeringstalet för bostäder reduceras med 25% och parkeringstalet för kontor, handel och skola reduceras med 30%. För ändamålen Vårdcentral finns ingen parkeringsnorm. Ett riktvärde är att det bör finnas 7–10 parkeringsplatser per 1000 kvm vårdcentral.

Ändamål	Norm	Föreslagen norm efter reduktion för samnyttjande
Bostäder	8 parkeringar / 1000 kvm	6 parkeringar / 1000 kvm
Förskola	4,5 parkeringar / 1000 kvm	3.15 parkeringar / 1000 kvm
Övrigt/kontor	7 parkeringar / 1000 kvm	4.9 parkeringar / 1000 kvm

Avfallshantering

Avfallshanteringen i området planeras i huvudsak ske genom en sopsugslösning för två fraktioner i kulvert under byggnader och gator. Det planeras även för separata soprum för bostäder och verksamheter. Lokalgatan genom planområdet kommer, i enlighet med underliggande detaljplan, utformas för att kunna trafikeras av sopbilar.

Sociala aspekter

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

Plats för alla

Omvandlingen av Wahlbecksområdet från ett renodlat verksamhetsområde till en blandad stadsmiljö med bostäder och verksamheter leder till att miljön blir befolkad större delar av dygnet och veckan. Detta bedöms leda till en större upplevd trygghet, vilket i sin tur bedöms vara särskilt positivt för kvinnor.

I princip all bilparkering för boende, arbetande och besökande kommer ske i ett relativt stort underjordiskt parkeringsgarage. Parkering i stora parkeringsgarage bedöms uppfattas som mer otryggt än att parkera på en markparkering eller i mindre anläggningar. Ett antagande är att kvinnor i större utsträckning än män upplever att otrygghetsupplevelser påverkar hur de rör sig i staden. Bilparkeringslösningen bedöms därmed vara mindre positiv för kvinnor.

Planförslaget innebär en förbättrad säkerhet och framkomlighet för cyklister och fotgängare i öst-västlig riktning från Westmangatan till Wahlbecks huvudgata. Då det är större andel kvinnor än män som cyklar, innebär detta att kvinnors vardagsliv förbättras, vilket är viktigt i ett jämställdhetsperspektiv.

Tidigare kommunala ställningstaganden

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

Översiktsplan

Aktuellt område omfattas dels av Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (2016), tillägg till Översiktsplan för staden Linköping (2010) och är markerat som ett område för samlad omvandling. Området avses bli en del av Linköpings innerstad genom att en blandad stadsbebyggelse utvecklas.

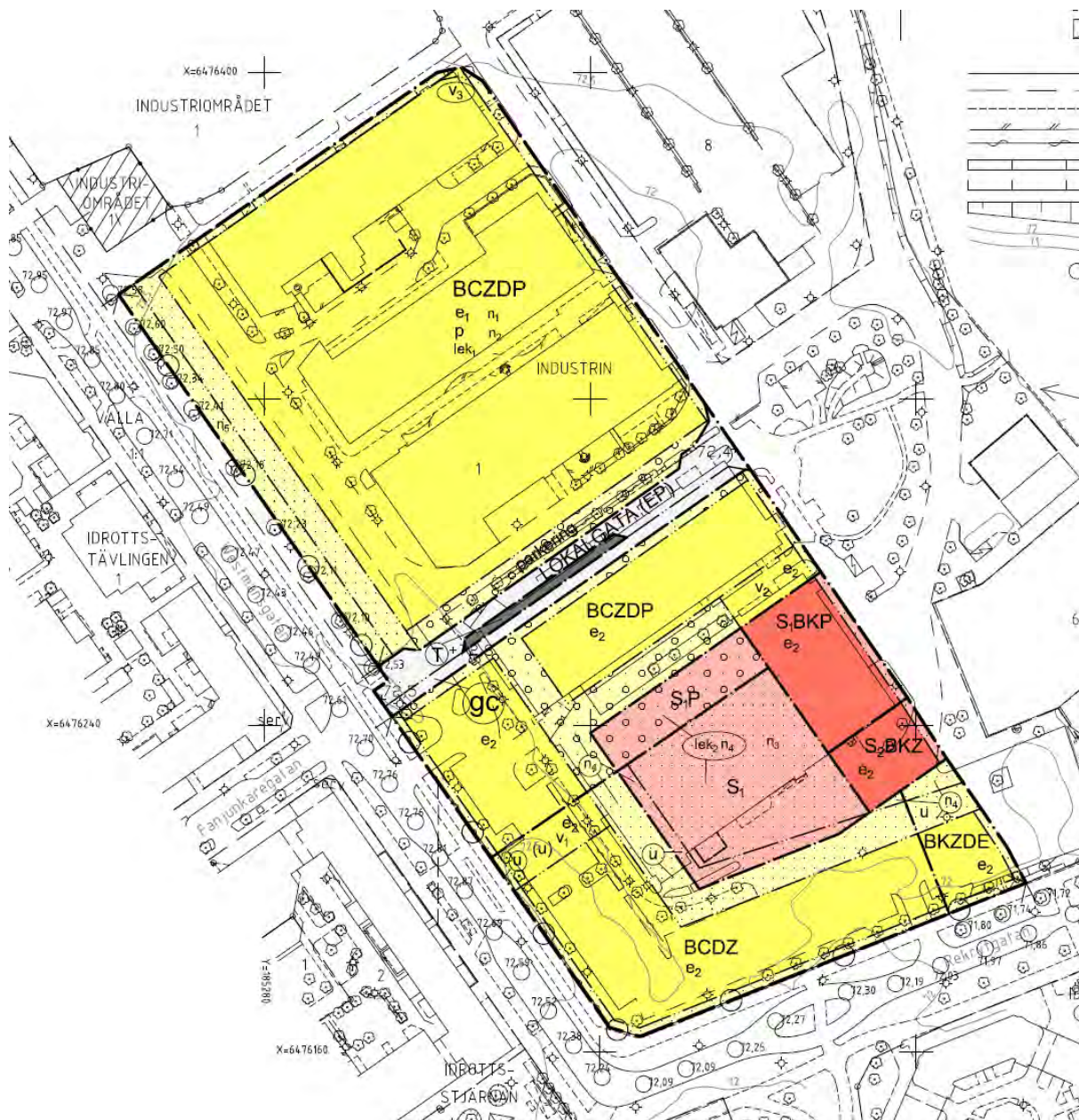
Aktuellt område omfattas även av Översiktsplan för staden Linköping (2010), vilken anger verksamheter som användning. Detta innebär att gällande Översiktsplan för staden Linköping (2010) frångicks i underliggande detaljplan för (Detaljplan i Östra Valla för del av Industrin 1 (Wahlbecks sydvästra)) i och med att även bostäder tillåts. Detaljplanen lämnades därav över till Kommunfullmäktige för beslut om antagande. Föreslagen ändring av detaljplan anses vara förenlig med syftet i underliggande detaljplan.

Planprogram

Ett planprogram för området kring Ebbepark utarbetades under 2013-2014 och godkändes av samhällsbyggnadsnämnden i april 2014.

Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

För aktuellt planområde gäller Detaljplan 1572 som vann laga kraft 5 april 2018. Kvartersmarken är i huvuddrag planlagd för bostäder, centrum, kontor, handel, verksamheter, vård och skola. Högsta totalhöjd i området är +96,0 meter över nollplanet. Detaljplanen styr utformningen genom bestämmelser kring bland annat krav på slutna kvarter, utformning av portiker och balkonger.



Detaljplan 1572 i Östra Valla för del av Industrin 1 (Wahlbecks sydvästra)

Planbesked

Positivt planbesked för ändring av gällande detaljplan 1572 gavs av Samhällsbyggnadsnämnden 11 mars 2022. I planansökan fanns olika alternativ för ändringens omfattning. Beslutet landade i att Linköpings kommun var villig att medverka till en ändring av detaljplan som omfattade samma totala exploatering som detaljplan 1572, men med ändrad fördelning mellan bostäder och kontor/verksamheter där en större andel bostadsändamål skulle prövas i detaljplanearbete.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan togs fram den 27 juli 2023. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap). Motivet till ställningstagandet grundas delvis på att den miljöbedömning som utförts i Detaljplan i Östra Valla för del av Industrin 1 (Wahlbecks sydvästra), men också enligt den miljöchecklista som presenteras nedan. Den justerade viktningen mellan bostadsändamål och övriga ändamål som denna ändring av detaljplan medger förväntas inte ge upphov till 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 genomföras en *strategisk miljöbedömning* genom att upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). För varje detaljplan ska det därför göras en *undersökning* för att avgöra och ta ställning till om detaljplanen kan antas påverka så pass mycket att en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram (enligt Plan och bygglagen 4 kap 34 §).

Om detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan räcker redovisningen av konsekvenser under rubrikerna *Undersökning om betydande miljöpåverkan*. 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.

Slutsats och ställningstagande

Ändringen av detaljplanen innebär inga tillkommande byggrätter utan syftar till att ändra fördelningen mellan användningarna för bostäder, verksamheter och vård där en större andel byggrätt tillfaller bostadsändamålet. Omgivningspåverkan bedöms bli begränsad då ingen ny mark tas i anspråk eller nya hårdgjorda ytor skapas, mer än det som redan medges i underliggande detaljplan (dock ej utbyggd). Den påverkan som användningen medför på omgivningen bedöms vara av samma karaktär och omfattning som den underliggande detaljplanens genomförande medger.

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 samt den analys som redovisas i miljöchecklistan.

En miljökonsekvensbeskrivning, enligt Plan och bygglagen 4 kap 34§, behöver därför inte upprättas för "Ändring av detaljplan för Industrin 1 mfl".

Miljöchecklista

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

Läshänvisning

Miljöchecklistan består av tre delar.

Första delen består av en tabell med fem kolumner.

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

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

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

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

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

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

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

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Mark-användning och markförhållanden	Mark-användning	Marken är bebyggd och området som omfattas av ändringen är enligt gällande detaljplan planlagd för bostäder, verksamheter, vård och förskola. Befintliga byggnader ska rivas och marken saneras enligt gällande detaljplan.	Detaljplaneändringen innebär att markanvändningen viktas om för bostäder och verksamheter/vård för att kunna tillskapa större andel bostäder. Trafikbelastning, avfall och andra parametrar bedöms inte öka i nämnvärd omfattning i jämförelse med den fördelning mellan användningarna som medges i underliggande detaljplan.	Påverkan bedöms sammantaget vara relativt begränsad.
	Geologi	Marken under befintlig bebyggelse består av bland annat fyllnadsmassor, lera och morän.	Detaljplaneändringen innebär inte att ytterligare byggrätt eller nya områden för exploatering på fastigheten möjliggörs.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå
	Förorenad mark	Förorenad mark är undersökt i underliggande detaljplan, en planbestämmelse finns i detaljplanen om att marken ska saneras.	Planändringen bedöms inte medföra några ytterligare behov kopplat till undersökningar eller sanering av markföroreningar.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå
Vatten och MKN för vatten	Yt- och grundvatten	Området är idag anslutet till det kommunala vatten-, avlopp- och dagvattennätet.	Planändringen bedöms inte medföra några förändringar för yt- och grundvatten.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå
	Dagvatten	Området är idag anslutet till det kommunala vatten-, avlopp- och dagvattennätet.	Planändringen bedöms inte medföra några förändringar för dagvattenhantering.	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	En partikelberäkning har gjorts i underliggande detaljplan.	Trafikmängderna är relativt låga och beräkningarna visar på att planen inte riskerar att elda till att någon miljö kvalitetsnorm överskrids.	Påverkan bedöms sammantaget vara relativt begränsad.
Skyddade områden och arter	Riksintressen	Planområdet omfattas av riksintresse för hindersfrihetszonen kring SAAB:s flygfält.	Ingen påverkan.	Sammanlagt bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
Naturvärden och biologisk mångfald	Naturmiljö	Inom planområdet finns inga naturvärden. Området är ett industriområde.	Ingen påverkan.	Sammanlagt bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
Kulturvärden och arkeologi	Historiskt och kulturellt betydelsefulla områden eller byggnader	En kulturmiljöutredning har gjorts i underliggande detaljplan. Inga byggnader inom aktuellt område har ansetts vara kulturhistoriskt bevarandevärda.	Ingen påverkan.	Sammanlagt bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Fornlämningar	Området är bebyggt sedan tidigare. Inga kända fornlämningar.	Ingen påverkan.	Sammanlagt bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
Klimat och naturresurser	Klimat och klimatförändringar	Wahlbecksområdet är tillsammans med delar av det tidigare T1 området ett instängt område. Genomförda utredningar visar på att nuvarande höjdsättning av området skulle leda till att det blir	Ingen påverkan.	Sammanlagt 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
		vatten stående vid byggnader i samband med hundraårsregn. I underliggande detaljplan hanteras höjdsättningen av gatorna i området anpassats så att regnvattnet kan rinna ut från området vid sådana skyfall.		
	Naturresurser	Planområdet rymmer inga naturresurser.	Ingen påverkan.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå
	Energi, transporter och avfall	Platsen centrala läge möjliggör för gång, cykel, och kollektivt resande till och från platsen.	Ingen påverkan.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå
Risker och störningar för människa och miljö	Buller	Fler bostäder och arbetsplatser i denna del av staden medför lokalt ökade trafikmängder och vägtrafikbuller, dock i marginell omfattning.	Ingen påverkan.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Transport av farligt gods på väg och järnväg	Området ligger utanför riskområde för farligt gods.	Ingen påverkan.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå
	Risk från verksamhet och flyg för människor och miljö	Området ligger inom riksintresse för totalförsvaret (Malmen) och luftfarten (Linköpings flygplats).	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
	Övriga risker störningar för människa och miljö	Inga övriga risker eller störningar för människa och miljö bedöms föreligga.	Ingen påverkan.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå

Planeringsunderlag

I detta kapitel listas samtliga underlag som använts i planarbetet.

Handlingar framtagna av kommunen

Samtliga handlingar finns tillgänglig på kommunens hemsida.

Detaljplan i Östra Valla för del av Industrin 1 (Wahlbecks sydvästra).

Översiktsplan för staden, 2010.

Miljö- och riskfaktorer i Linköpings kommun - vägledning i fortsatt fysisk planering, 2019

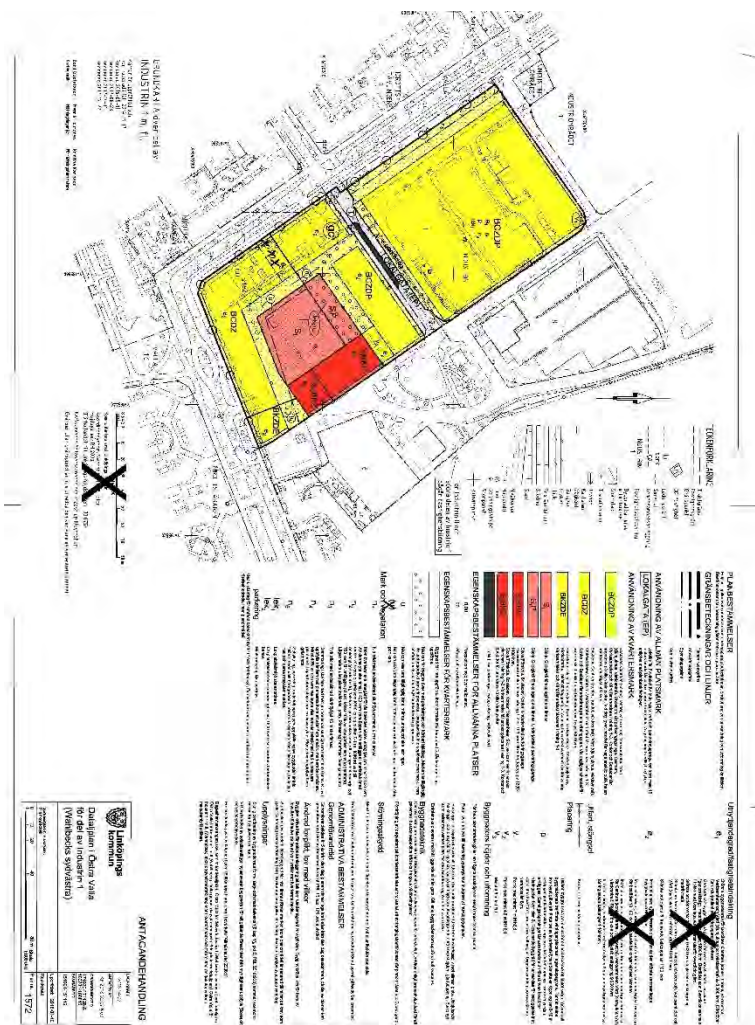
Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2023-07-27.

Handlingar framtagna av konsult eller övriga

Dagsljusredovisning samt Solstudie, Winell och Jern, 2023-06-07

Mobilitetsbeskrivning för parkeringsplatser i Ebbepark, Sankt kors 2021-06-10

Utsnitt av plankarta för
 Ändring av Detaljplan i
 Östra Valla för Industrin 1
 mfl (Wahlbecks sydvästra).
 Obs! Ej skalenlig!



Ändring av Detaljplan i Östra Valla för Industrin 1 (Wahlbecks sydvästra)

PLANBESTÄMMELSER

Följande bestämmelser ändras i planområdet:

GRÄNSLINER

Ändring av gränslinerna för planområdet.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Utrymningsslag

Stora utrymningsslag för bostäder, Centrum (centrum), handel, verksamheter, Vård (vård), Utrymningsslag och verksamheter är 2000 km.

Övriga utrymningsslag för verksamheter, Centrum (centrum), handel, verksamheter, Vård (vård), Utrymningsslag och verksamheter är 1800 km.

Stora utrymningsslag för bostäder, Centrum (centrum), handel, verksamheter, Vård (vård), Utrymningsslag och verksamheter är 1800 km.

Stora utrymningsslag för bostäder, Centrum (centrum), handel, verksamheter, Vård (vård), Utrymningsslag och verksamheter är 1800 km.

Stora utrymningsslag för bostäder, Centrum (centrum), handel, verksamheter, Vård (vård), Utrymningsslag och verksamheter är 1800 km.

Stora utrymningsslag för bostäder, Centrum (centrum), handel, verksamheter, Vård (vård), Utrymningsslag och verksamheter är 1800 km.

Stora utrymningsslag för bostäder, Centrum (centrum), handel, verksamheter, Vård (vård), Utrymningsslag och verksamheter är 1800 km.

Stora utrymningsslag för bostäder, Centrum (centrum), handel, verksamheter, Vård (vård), Utrymningsslag och verksamheter är 1800 km.

Stora utrymningsslag för bostäder, Centrum (centrum), handel, verksamheter, Vård (vård), Utrymningsslag och verksamheter är 1800 km.

Stora utrymningsslag för bostäder, Centrum (centrum), handel, verksamheter, Vård (vård), Utrymningsslag och verksamheter är 1800 km.

Stora utrymningsslag för bostäder, Centrum (centrum), handel, verksamheter, Vård (vård), Utrymningsslag och verksamheter är 1800 km.

Stora utrymningsslag för bostäder, Centrum (centrum), handel, verksamheter, Vård (vård), Utrymningsslag och verksamheter är 1800 km.

Stora utrymningsslag för bostäder, Centrum (centrum), handel, verksamheter, Vård (vård), Utrymningsslag och verksamheter är 1800 km.

Stora utrymningsslag för bostäder, Centrum (centrum), handel, verksamheter, Vård (vård), Utrymningsslag och verksamheter är 1800 km.

Stora utrymningsslag för bostäder, Centrum (centrum), handel, verksamheter, Vård (vård), Utrymningsslag och verksamheter är 1800 km.

Stora utrymningsslag för bostäder, Centrum (centrum), handel, verksamheter, Vård (vård), Utrymningsslag och verksamheter är 1800 km.

Stora utrymningsslag för bostäder, Centrum (centrum), handel, verksamheter, Vård (vård), Utrymningsslag och verksamheter är 1800 km.

Stora utrymningsslag för bostäder, Centrum (centrum), handel, verksamheter, Vård (vård), Utrymningsslag och verksamheter är 1800 km.

Stora utrymningsslag för bostäder, Centrum (centrum), handel, verksamheter, Vård (vård), Utrymningsslag och verksamheter är 1800 km.

Stora utrymningsslag för bostäder, Centrum (centrum), handel, verksamheter, Vård (vård), Utrymningsslag och verksamheter är 1800 km.

Stora utrymningsslag för bostäder, Centrum (centrum), handel, verksamheter, Vård (vård), Utrymningsslag och verksamheter är 1800 km.

Stora utrymningsslag för bostäder, Centrum (centrum), handel, verksamheter, Vård (vård), Utrymningsslag och verksamheter är 1800 km.

Stora utrymningsslag för bostäder, Centrum (centrum), handel, verksamheter, Vård (vård), Utrymningsslag och verksamheter är 1800 km.

Underliggande detaljplan

Detaljplan i Östra Valla för del av Industrin 1 (Wahlbecks sydvästra)



2018-01-17
Dnr. Sbn 2016-730

Sammanfattning av detaljplanen

Planförslaget redovisar hur dagens verksamhetsområde kan omvandlas till en variationsrik och integrerad del av staden, där företagsparkens kunskapskluster förenas med stadens sociala liv i en varierad stadsbebyggelse.

Förslaget innebär att planområdet bebyggs med upp till 200 nya bostäder. Dagens arbetsplatslokaler kan öka från ca 12 400 m² till ca 18 700 m² tillsammans med utrymme för centrumverksamhet. Planen möjliggör även för en förskola om 1 400 m², vilket beräknas ge ca 100 förskoleplatser.

Ny bebyggelse orienteras med befintliga byggnader som grund och formar nya kvarter som till strukturen väver samman området med närliggande gator.

Förslaget går i linje med *Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (2016)*, vilken är ett tillägg till gällande översiktsplan, som planerar för omvandling av Wahlbecks industrionråde, till en blandad stadsbebyggelse. Detaljplanen bedöms vara förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.

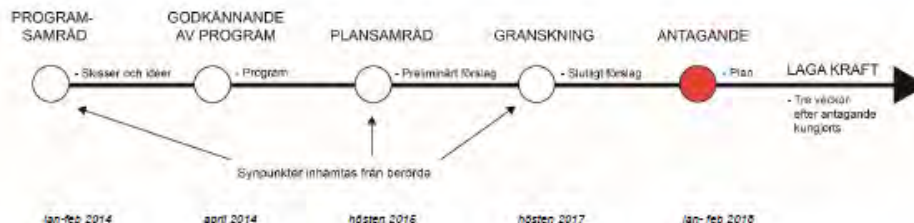
Förslaget innebär dock att angiven markanvändning i gällande *Översiktsplan för staden Linköping (2010)* (verksamheter) frångås i och med att även bostäder tillåts. Av denna anledning överlämnas planen till Kommunfullmäktige för beslut om antagande.

PLANKONTORET

Sara Bergström

Planarkitekt/Projektledare

- Planarbetet sker i en process där berörda får möjlighet att lämna synpunkter på planförslagen. Figuren illustrerar planprocessen och var i processen som planarbetet är just nu. I figuren finns också en uppskattad tidplan. Detaljplanen handläggs med normalt förfarande enligt PBL (2010:900). Detaljplanen antas av Kommunfullmäktige.



Innehåll

Planens bakgrund och syfte.....	4
Planförslag	5
Ny bebyggelse	5
Natur, park och rekreation	12
Teknisk försörjning.....	18
Åtgärder för att förebygga olyckor, störningar, föroreningar m.m.....	22
Administrativa bestämmelser m.m.....	22
Påverkan på miljön, sociala förhållanden m.m. av planens genomförande	23
Beskrivning av planens fastighetsrättsliga och ekonomiska konsekvenser	25
Planeringsförutsättningar	27
Plandata	27
Tidigare ställningstaganden.....	27
Riksintressen	27
Natur	28
Befintlig bebyggelse.....	30
Gator och trafik	31
Teknisk försörjning.....	32
Övrigt	32
Referenser	32
Medverkande tjänstemän	32
Behov av miljöbedömning	34
Samlad behovsbedömning	34
Fördjupad analys av enstaka faktorer.....	39
Underlag för behovsbedömningen.....	43
Plankarta och planbestämmelser	44

Planens bakgrund och syfte

Nu aktuellt planområde var tidigare en del av detaljplan i Östra Valla för Industrin 1 m.fl. (Wahlbecks). På grund av en ändrad viljeinriktning så undantogs området från beslutet om antagande av ovanstående plan. Aktuellt planområde drivs nu vidare genom ett separat planförfarande.

Sankt Kors Fastighets AB som är ägare till fastigheten Industrin 1 har ambitionen att förnya och utveckla Wahlbecks företagspark till en modernare tillväxtmiljö med tydlig inriktning mot miljöteknik. Förnyelsen inbegriper att integrera bostäder, förskola och centrumfunktioner i dagens renodlade verksamhetsområde.

Planens syfte är att möjliggöra en omvandling av dagens verksamhetsområde till en variationsrik och integrerad del av staden, där företagsparkens kunskapskluster förenas med stadens sociala liv i en varierad stadsbebyggelse.

Förslaget innebär att planområdet kan bebyggas med upp till 200 nya bostäder. Dagens arbetsplatslokaler kan öka från ca. 12 400 m² till ca. 18 700 m² tillsammans med utrymme för centrumverksamhet. Planen möjliggör även för en förskola med plats för ca. 100 förskoleplatser.

Ny bebyggelse orienteras med befintliga byggnader som grund och formar nya kvarter som till strukturen väver samman området med närliggande gator.

Planförslag

Ny bebyggelse

Funktionsblandning – bostäder och verksamheter
Wahlbecks sydvästra är en del av Wahlbecks företagspark, vilken efter genomförandet kommer att ha gått från ett verksamhetsområde utan bostäder till en mångfunktionell och dynamisk del av staden där kunskapsintensiva verksamheter och bostäder ligger sida vid sida. Bakgrunden som industriområde ger goda förutsättningar för betydande bebyggelsestillägg utan att värdefulla friytor går förlorade. Avskildheten från omgivande bostadsområden möjliggör också nya bebyggelsestillägg utan direkta negativa visuella konsekvenser, som t.ex. skuggning av befintlig bebyggelse. Stadsbyggnadsidén bygger på en tät exploatering med tillgång till flera mindre mötesplatser och gröna inslag.



Utsnitt över området ur 3D-modell från sydväst, framtagen av White arkitekter.

För att skapa en dynamik och ett liv i området över dygnets alla timmar är funktionsblandningen viktig. Arbetsplatser, förskola och service ger en viss mängd liv och rörelse under vardagar medan det under kvällar och helger är de boende som befolkar området. På det sättet ges området ett kontinuerligt liv och ett jämnt underlag för etablering av kommersiell service. Fastighetsägarens ambition är att blanda verksamheter och bostäder i byggnaderna.

Utformning av detaljplanen

Avsikten har varit att ta fram en flexibel detaljplan, där detaljplanen skapar ett ramverk för den framtida bebyggelsen som byggherre och arkitekt sedan har att förhålla sig till i samband med bygglovsprövningen. Detta har gjorts i olika grad i planområdets norra, respektive södra kvarter. Det norra kvarteret har en högre grad av flexibilitet än det södra till följd av att det i det södra kvarteret återfinns flera funktioner som måste säkras på specifika platser, som exempelvis möjlighet till ledningsdraging.

Wahlbecks sydvästra rymmer idag ca. 12 400 m² bruttoarea (BTA) arbetsplatslokaler. Föreslagen detaljplan möjliggör för totalt ca. 42 800 m² BTA, fördelat på 20 700 m² BTA för centrumändamål i form av kontor, handel och vårdcentral, djursjukhus och verksamheter, huvudsakligen för kunskapsintensiva företag, 19 900 m² för bostäder och 2200 m² för inglasade balkonger. Samtliga byggnader inom Wahlbecks sydvästra avses rivas, för att möjliggöra en ny kvartersstruktur där verksamheter integreras med kontor, bostäder, service och förskola.

Norra kvarteret

I planområdets norra kvarter möjliggörs det för byggnation av 6 300 m² byggnadsarea (BYA, antal kvadratmeter som får byggas i markplan inom den markerade byggrättsytan). Därefter får kvarteret bebyggas med 21 700 m² BTA (summan av arean på alla våningsplan tillsammans). Av den angivna bruttoarean får som mest 9 800 m² användas för bostadsbebyggelse. Detta för att säkra att bostäderna kan försörjas med ett visst antal skol- och förskoleplatser, samt parkeringsplatser enligt kommunens riktlinjer. Därefter får 10 800 m² BTA användas för verksamheter, kontor och service och 1100 m² BTA för inglasade balkonger.

Tillåten byggrätt ska användas för att åstadkomma ett slutet kvarter genom att byggnadernas tre första våningar placeras i egenskapsgräns. För det slutna kvarteret gäller att längs tre av kvarterets fyra sidor ska en öppning om 8-10 m anläggas per kvarterssida. Längs en av kvarterets sidor får två öppningar om 5 m vardera anläggas. Samtliga öppningar får vara bredare än föreskriven bredd för våningsplan över plan 3. Resterande byggrätt får användas för bebyggelse inuti det slutna kvarteret, under förutsättning att byggnaderna inte placeras närmare varandra än 8 m.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en kringbyggd kvartersstruktur. Detta för att avskärma omgivande trafikbuller och samtidigt säkerställa goda dagsljusförhållanden inne i kvarteret. Den slutna karaktären till trots, så är intentionerna för området att det ska vara öppet och inbjudande för besökare, för att skapa ett flöde genom kvarteren.

I det norra kvarteret möjliggörs det även för en överbyggnad av gårdsmiljön om som mest 1900 m² med ett transparent "genomskinligt" material för att skapa en vinterträdgård. Avsikten är att skapa en yta med ett varmare mikroklimat som möjliggör för en grön miljö med bland annat möjlighet till samvaro och stadsodling under hela året. I de fall bostäder eventuellt övertäcks, ska dessa ha en fri sida med öppningsbara fönster utanför övertäckt gård.

Inom kvarteret ska innergård för de boendes behov anläggas om minst 2 500 m². Av denna yta ska minst 1 400 m² vara öppen och anläggas i marknivå (med marknivå avses en nivå som förhåller sig mellan 0-1 m i höjdlid sett till omkringliggande mark). 350 m² får övertäckas med ett transparent material och 750 m² får anläggas på tak.

Södra kvarteret

I planområdets södra kvarter möjliggörs det för byggnationen av 5 600 m² byggnadsarea, totalt 21 100 m² bruttoarea fördelade på 10 100 m² för

bostäder, 9 900 m² för verksamheter, kontor och service och 1100 m² för inglasade balkonger.

Hela planområdet

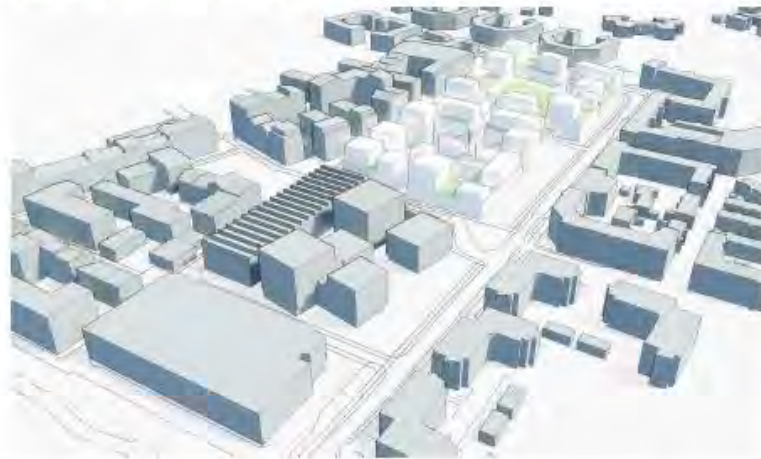
Bebyggelsens höjd får inte överstiga +96,0 meter över nollplanet, vilket innebär att byggnaderna kan bli som högst 7 våningar på vissa ställen, beroende av hur bruttoarean fördelas inom kvarteret.

Planområdet ligger inom luftfartens riksintresse för Saab/ Linköping City Airport och byggnation inom området får därför inte överstiga flyghinderhöjden på +97,4 meter över nollplanet.

Detaljplanen möjliggör för olika typer av centrumfunktioner i stora delar av området. Här kan kontor, vuxenutbildning, vårdcentral, restauranger, kaféer, gym, föreningslokaler m.m. etableras. Även mindre butiker för i första hand de boende och verksamma i området kan etableras, t.ex. mindre livsmedelsbutiker, blomaffär m.m.

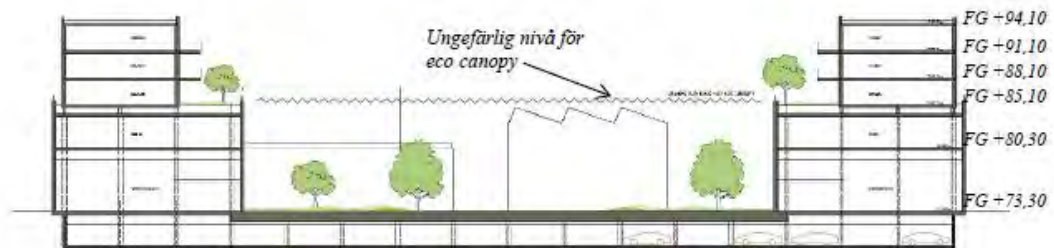
Idag finns en stor variation av verksamheter på Wahlbecks. Det är viktigt för mångfalden att det även i framtiden blir möjligt att bedriva utvecklingsarbete och småskalig tillverkning i verkstäder, ateljéer och laboratorier. Även andra typer av verksamheter som inte innebär störningar för närliggande bostäder, t.ex. dagens djursjukhus, tillåtas i området. För att möjliggöra detta har bestämmelsen Z, verksamhetsområde och bestämmelsen D, vård (djursjukhus, vårdcentral), införts på berörda delar.

Inom hela planområdet möjliggörs det för byggnation av bostäder om ca. 20 000 m², vilket beräknas generera ca 200 bostäder.



Utsnitt över området ur 3D-modell från nordväst, framtagen av White arkitekter.

Detaljplan i Östra Valla för del av Industrin 1
(Wahlbecks sydvästra)



Sektion genom norra kvarteret. Sektionen visar på verksamhetslokaler i bottenvåningen, kontor i våning två och bostäder i våning tre till fem. Bild White arkitekter.

Skola och förskola

Wahlbecksområdets behov av skolplatser har lösts genom en utvidgning av Fridtunaskolan, vilken planeras kunna inrymma totalt ca. 250 – 300 barn. Detta har hanterats i detaljplan för Industrin 1 m.fl. (Wahlbecks). För att klara skolans behov av utemiljö kommer Fridtunaparken användas som skolgård under skoltid. Detta hanteras i detaljplan i Östra Valla för del av Valla 1:6 m.fl. (Fridtunaparken m.m.) vilken är under framtagande.



Läge för ny skolbyggnad och förskola.

Detaljplanen möjliggör för byggnation av en förskola i två våningar, med ca. 100 platser i planområdets södra kvarter. Lokalerna föreslås att byggas flexibelt så att de över tid kan ställas om mellan skola och förskola i takt med att behovet växlar.

Förskolan får en total friyta om ca. 2300 m² inuti det södra kvarteret. 1500 m² av denna ska utformas i enlighet med förskolans behov och säkerställs i detaljplanen med planbestämmelsen S₁, Skola, skolgård/ förskolegård ska finnas, samt bestämmelsen lek2, Lekplats/lekniljö om sammanlagt 1500 kvm

ska anordnas för förskolans behov. Resterande gårdsyta om 800 m² ska ges en utformning som i första hand tillgodoser de boendes behov av bostadsgård, men även denna yta ska disponeras av förskolan under dagtid, vardagar.

Gårdsytan är till största del belagd med prickmark, med betydelsen, byggnad får inte uppföras, marken får bebyggas med lekutrustning. En mindre del av förskolegården är belagd med ringprickmark. (marken får byggas över med planterbart och körbart bjälklag, marken är tillgänglig för underjordiskt parkeringsgarage, byggnad får inte uppföras ovan mark, men skolegården/ förskolegården får bebyggas med lekutrustning). Här anger detaljplanen att det ska planteras två större vårdträd med en beräknad höjd av minst 15 m som fullvuxna, samt fem träd vilka beräknas bli minst 6 m som fullvuxna.

Antalet grindar in till gården ska minimeras och det ska ses över om det behövs ett avdelande staket för gården eller inte. Intentionen är trots detta att den del av gården som utformas för att bemöta de kringboendes behov ska vara inbjudande och enkel att nå.

Förskolans förrådsbehov ska lösas i byggnaden. Parkering för hämta/lämna till förskolan, samt cykelparkering löses runt förskolegården. Entréer till förskolan löses från gården samt från Wahlbecksområdets huvudgata i öster.



Tänkbar utformning av kombinerad förskole- och bostadsgård. Bild, White arkitekter.

Utöver skol- och förskolebehovet kan det finnas behov av olika former av utbildningslokaler för vuxna utan krav på tillhörande utemiljö. Sådan verksamhet bör kunna etableras på samma villkor som övrig centrumverksamhet.

Områdeskaraktär, gestaltning och kulturmiljöer

Inom Wahlbecksområdet i stort är det viktigt att tydliggöra och höja statusen på de passager och naturliga stråk som finns i området till allmänna gator. På detta sätt ska det upplevas som naturligt att vistas i och passera genom området oavsett om man är tillfällig besökare, förbipasserande eller hemmahörande här. Stor omsorg behöver läggas på att gestaltningen av dessa gatustråk får hög kvalitet.

Täthet och variation

Bebyggelsens täthet och variation i utformning och funktioner ska verka för en upplevelserik och intressant stadsmiljö att vistas i.

En utmaning är att bryta karaktären av renodlat verksamhetsområde med stora slutna volymer och torftiga utemiljöer. Här krävs ett nytt angreppssätt där moderna kontorsvolymer utformas för att berika boendemiljöns omsorgsfulla småskalighet.

För att uppmuntra till möten människor emellan och bidra till en kreativ miljö är det av vikt att utemiljön i området blir en attraktiv vistelsemiljö. Därför ska gatuplanet i området utformas för att bidra till upplevelsen av gaturummet och en målsättning är att skapa en gemensam utformning av de offentliga rummen. Detta är en nyckelfaktor till framgång eftersom det är den miljö som den gående människan upplever tydligast. Huvudentréer ska vändas mot gator/gränder (gäller ej byggnader som uppförs inuti kvarteret) och bottenvåningar kan med fördel utformas med möjlighet till mindre verksamhetslokaler eller inslag av handel.



Visionsbild över lokalgatan som går i väst-östlig riktning genom detaljplaneområdet. Verksamhetslokaler i bottenvåning och bostäder och kontor högst upp. Bild, White arkitekter.

Kulturmiljö som identitetsbärare

En annan viktig faktor och fördel som finns inbyggd i Wahlbecksområdet är traditionen och historien som kan tas tillvara för att skapa en variation och spänning mellan nytt och gammalt. Detta kan ge upplevelser som gör att området uppfattas som mer levande och intressant att vistas i än i ett helt nyetablerat område.

Särskilt viktig är områdets utformning utåt. Som gammalt industriområde har Wahlbecks en historia som stängt och avskilt område med ett slutet uttryck mot omgivningen. För att lösa upp denna känsla är ett välkommande och öppet uttryck mot den omgivande staden avgörande. Wahlbecks ska i framtiden inte uppfattas som en egen enklav i Östra Valla. En komplettering av befintlig bebyggelse som ger en ny stadsfront mot Westmansgatan är ett viktigt led i detta. Även ytan mellan bebyggelsen och Westmansgatan bör ägnas stor omsorg och bli en allmänt tillgänglig torgliknande yta som länkar bebyggelsen ut till Westmansgatan. Det här området har potential att bli en attraktiv plats och ett stadsmässigt finrum för hela Östra Valla. Den befintliga tallallén blir ett viktigt karaktärsinslag där entréytan upplevs flyta under trädkronorna.

I detaljplanen i östra Valla för Industrin 1 m.fl. (Wahlbecks) har ett antal kulturhistoriskt värdefulla byggnader bevarats. Inom aktuellt planområde vilket inrymmer bebyggelse från senare tid, har bedömningen däremot gjorts att befintlig bebyggelse inte är kulturhistoriskt bevarandevärd.

Tillgänglighet

Genom planförslaget kommer bebyggelsen grupperas kring ett tydligt gatunät som ger goda förutsättningar att orientera sig i området. Nya byggnader får entréerna mot gatan. Området som är nästan plant ger goda förutsättningar för framkomlighet för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Man behöver dock i projekteringsskedet uppmärksamma behovet av att angöringsplatser till entréer blir tillgängliga där gatorna/gränderna utformas med kantsten. Samt säkerställa att området som helhet får en god utformning sett till tillgängligheten.

Natur, park och rekreation

Aktuell detaljplan rymmer ingen allmän park, men är en del av Wahlbecksonrådet inom vilket det har planlagts för en park i den tidigare detaljplanen i Östra Valla för Industrin 1 m.fl. (Wahlbecks). Denna är placerad centralt i området vid det torg som planeras i anslutning till Fridtunaparken. Parken ersätter Fridtunaparken, då denna kommer att användas som skolgård, vilket hanteras i ett parallellt planförfarande genom detaljplan i Östra Valla för Valla 1:6 m.fl. (Fridtunaparken).

Planen reglerar att gårdarna utformas så att de blir planterade och att lekmiljöer ordnas. Vad det gäller gården i det södra kvarteret se rubriken *Skola och förskola*.

Planområdets norra kvarter har fått en bestämmelse om att 2500 m² friyta ska ordnas för de boendes behov. Av denna yta ska 1400 m² anordnas i marknivå på det bjälklag som kommer byggas över det underjordiska garaget, vilket sträcker sig under hela kvarteret.

Bjälklagskonstruktioner ska dimensioneras för att klara jorddjup som ger goda växtbetingelser för de krav på växtlighet som ställs i planen. I detta fall ställer planen krav på ett antal träd med beräknad sluthöjd av minst 6 m. Det är lämpligt att bjälklagen utformas flexibelt så att det över tid finns möjlighet att flytta på perennplanteringar inne på gården. Därför bör bjälklaget klara perennplanteringar över hela den del av gården som planeras vara planterad. Bjälklagsgården ska placeras i nivå med omkringliggande mark. Uppbyggnad får ske lokalt inne på gården med ca 1m, förutsatt att det inte medför problem för räddningstjänsten.

Väster om planområdet ca. 250 - 400 m från Westmansgatan finns Vallaskogen som är ett stort naturområde med höga rekreativskvaliteter. På närmare avstånd, söder om Rekrýtgatan finns ett grönområde lämpligt för bollspel. Denna park pekats ut som stadsdelspark i kommunens tematiska tillägg till översiktsplanen som avhandlar mötesplatser "Linköpings mötesplatser – innerstadens torg och parker", samrådshandling.

I gaturummen, på förgårdsmark, bör det finnas gröna inslag, så kallade "gröningar", som kilas in i gatustrukturen. Dessa ska både tillföra området grönska som gestaltungs-element och fungera som vistelseplatser. Grönska och vatten kan överlag höja attraktiviteten i boendemiljön och göra gaturummen mer tilltalande som mötesplatser.



Små gröna oaser med vatteninslag kan bli som attraktiva uppehållsplatser

I söder, längs Rekrytgatan, finns idag en rad av hästkastanjer samt en oxelallé. Båda utgör småbiotoper med generellt skydd enligt miljöbalken.

Oxelallén påverkas genom att ett träd behöver tas bort för att möjliggöra en ny gatuanslutning till planområdet. Raden med hästkastanjer tas bort för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse längs Rekrytgatan samtidigt som det ska kunna skapas utemiljöer för de boende mellan bostäderna och de befintliga verksamhetsbyggnaderna norr om de nya bostäderna. Länsstyrelsen beviljade ansökan om dispens från generellt biotopskydd 2016-11-02 för att avverka en oxel i en befintlig dubbelsidig allé samt avverka elva hästkastanjer i en enkelsidig allé planterad utefter rekrytgatan. Länsstyrelsen ställer följande villkor:

- Den avverkade oxeln samt de avverkade hästkastanjerna ska kompenseras genom att den befintliga dubbelsidiga allén längs Rekrytgatan förlängs hela vägen upp till Westmansgatan.
- Den avverkade oxeln samt de elva hästkastanjerna ska tillvaratas och uppläggas som död ved i en faunadepå i Linköpings närhet.

Gator och trafik

Övergripande idé för gatuutformningen

Gator och platser i Wahlbecksområdet ges en lugn och trygg utformning med en inriktning mot miljör som understryker den låga hastighet som är efterstråvansvärd. Alla gator i området utformas för att ge oskyddade trafikanter högsta prioritet. Det är viktigt att gatuutformningen tydligt visar att området är allmänt tillgängligt och en del av övriga staden. För att göra gaturummen till ett attraktiva vistelserum krävs en gestaltning där inslag av grönska och vatten tas tillvara för att krydda upplevelsen av utemiljön. Dessa inslag kommer i huvudsak finnas på kvartersmark.

Merparten av gatorna i Wahlbecksområdet utgörs av gaturum där en del av utrymmet består av allmän platsmark/kommunal gata, medan utrymmena närmast byggnaderna består av kvartersmark. Även om ägandeformen skiftar ska gestaltningen vara sammanhängande från husvägg till husvägg. Men medan gatudelen utformas med en mer strikt likformig sektion, ger den föreslagna lösningen möjlighet att låta kvartersmarkens bredd och utformning variera för att skapa en mer intressant och varierad gatumiljö. T.ex. blir det möjligt att skapa mindre platsbildningar där det finns bra förutsättningar för ett gynnsamt mikroklimat. Dessa kan utformas som små torgbildningar, planteringar och sittplatser för att stärka utemiljöns attraktivitet. Attraktiva inslag i utemiljön kan på det sättet locka fler att vistas i området eller ta vägen förbi.



*Inspirationsbild för kvarterens möte med Westmansgatan.
Öppna fasader mot en torgliknande yta.*

Planområdet omgärdas av stadsbebyggelsen i Östra Vallå. De befintliga allmänna gatorna runt området ska på ett tydligare sätt vävas samman med det nya området.

Gatunät samt gång- och cykeltrafik

Då all bilparkering i Wahlbecksområdet ska anordnas i gemensamma parkeringsanläggningar och de i huvudsak har sina entréer i områdets ytterkanter, är behovet av biltrafik på merparten av gatorna mycket begränsat. Gatorna inom planområdet utformas som en lågfartsmiljö. Beläggning och gestaltning anpassas för att tydligt visa att trafik sker på oskyddade trafikanters villkor. Eftersom detaljplanen möjliggör för en stor mängd verksamheter, bostäder och förskoleplatser m.m. på en

begränsad yta, har stor vikt lagts vid att säkerställa en säker trafikmiljö längs den kommunala lokalgatan för alla som rör sig i området. Gatan har därför en körbana på 4 m och möjliggör vänstersväng norrut på Wahlbecksområdets huvudgata för tung trafik. Längs gatans södra sida finns en trafikzon för möblering och angöring om 2,5 m och en gång- och cykelbana på 3 m. Därefter finns ett område med förgårdsmark på 2,5 m för dörruppslag och möjlighet till cykelparkering. På lokalgatans norra sida finns 5,5 m förgårdsmark som kan användas för dörruppslag, cykelparkering, angöring och gångstråk.



Gatustråk med separat gång- och cykelbana inom Wahlbecksområdet markerade. Karta av White arkitekter, pilar tillagda av Linköpings kommun.

Möjligheten att röra sig obehindrat i stadsmiljön till fots eller med cykel är avgörande för att staden ska upplevas som sammanhängande och lättillgänglig.

Kollektivtrafik

Detaljplanen bedöms inte påverka kollektivtrafikens förutsättningar mer än att fler boende och verkande på sikt kan ge ett ökat kundunderlag för trafiken. För att förbättra hållplatsstrukturen kan det bli aktuellt att göra en bredare översyn av var det i framtiden bör finnas hållplatser längs Drabantgatan/Rekrytgatan/Westmansgatan/Vallavägen samt tillgänglighetsanpassa dessa.

Biltrafik

Områdets parkeringsbehov tillgodoses genom ett större underjordiskt parkeringsgarage under hela norra kvarteret och en tredjedel av det södra

kvarteret. Infart till garaget kommer ske ifrån Westmansgatan, antingen från gatan norr om planområdet eller via lokalgatan som går igenom området. Infartsvägen får sedan förläggas parallellt med Westmansgatan. Detaljplanen möjliggör för en tredimensionell fastighetsbildning om som mest 15 meters bredd under lokalgatan, för att de två garagen ska kunna länkas samman och försörjas med en gemensam infart.

Eftersom de större parkeringsanläggningarna nås med infarter i ytterkanten av Wahlbecksområdet, se figur 1, blir biltrafiken inne i området mycket begränsad. Parkeringsytorna inne i Wahlbecksområdet kommer att bli små och begränsas till parkeringar för rörelsehindrade och angöring/lastzoner. Inom Wahlbecks sydvästra möjliggörs det för markparkering för samtliga fordon längs lokalgatan. I övriga delar av planområdet möjliggörs markparkering enbart för angöring och rörelsehindrade.



Figur 1: Principskiss för parkeringsanläggningarna inom Wahlbecksområdet, placering och infarter till dessa, aktuellt planområde markerat med rött.

Utbyggnaden av planområdet bedöms ge trafikökningar längs Westmansgatan, Fridtunagatan och Drabantgatan/Rekrytgatan. Genomförda beräkningar pekar mot trafikmängder som ökar i förhållande till dagens nivåer, men ligger väl inom gatunätets kapacitet, se figur 2.



Figur 2: Dagens trafikmängder samt beräknade trafikmängder när området byggs ut. (Trafiken angiven som vardagsdygnstrafik)

Parkering, varumottagning, utfarter

Inriktningen för området är att bilparkeringen anordnas i en gemensam allmän parkeringsanläggning. Dessa kan även användas av andra besökare och verksamma i närområdet. Avsikten är att parkeringen huvudsakligen anordnas genom parkeringsfriköp inom området. I området avser Sankt Kors även anordna en bilpool. Dessa åtgärder var för sig och tillsammans, gör det möjligt att reducera kommunens parkeringstal. För verksamheter kan parkeringstalen reduceras med 30% genom de gemensamma parkeringsanläggningarna, vilket ger ett parkeringstal på 5 platser/1000 m² BTA inkl. gästparkeringar.

Om parkeringsanläggningarna för bostäderna anordnas med gemensam upplåtelse/uthyrning kan parkeringstalet minskas med 15%. Införs istället bilpool kan parkeringstalen minskas med 10%. Införs båda åtgärderna kan parkeringstalen minskas med totalt 25% för bostädernas boendeparkering och med 15% för besöksparkeringen till bostäderna, vilket i så fall ger 5,25 + 0,85 platser/1000 m² BTA.

Det är viktigt att cykelparkeringarna anordnas i mindre enheter både inomhus och utomhus för att skapa närhet till målpunkten, entrén eller trapphuset. Det är också viktigt att tillräcklig yta säkerställs, med ett minst c/c avstånd 50 cm för cyklarna. Utomhus kan cykelparkeringar anordnas dels på innergårdar, dels på de förgårdsmarksytor som kommer ordnas i gaturummen.

För att kunna ordna angöring till byggnaderna kommer det vara möjligt att anordna lastzoner/angöringsplatser och besöksparkeringar för rörelsehindrade i den möbleringszon som finns i gatans trafikeringsszon eller på förgårdsmark. Här kan också finnas möjlighet att anordna enstaka platser för bilpoolsbilar.

Teknisk försörjning

För att skapa en flexibel struktur för den tekniska försörjningen i området kommer ett nytt ledningsstråk anordnas i kulvert i källare/under gata längs den nord-sydliga gatan centralt i området. I kulverten kommer bl.a. ledningar för vatten, värme, kyla, el, tele och sopsug kunna anordnas. Spillvattenledningar kan anordnas i kulverten på vissa avsnitt, medan dagvattenledningar kommer vara förlagda i mark utanför kulverten.

Genom kulvertlösningen blir det enklare att byta ut ledningar i nätet eftersom man inte behöver gräva i gatorna. Det ger också en möjlighet att enklare anpassa ledningsnätet till förändringar i behoven hos de olika företag som kommer vara hyresgäster i området. Teknisk försörjning kommer även behöva byggas ut på traditionellt sätt i gatunätet för att ansluta fastigheter inom området på platser där ledningskulvert saknas.

Vatten-, spillvatten- och dagvattennät

Området kommer att anslutas till det allmänna va-ledningsnätet. Delar av de befintliga interna spill- och dagvattenledningarna bedöms kunna övertas som allmänna ledningar efter att de förnyats och får ligga kvar i nuvarande läge. För att hantera det ökade kapacitetsbehovet som byggelseutvecklingen innebär föreslås att området ansluts åt olika håll.

De södra delarna av Wahlbecksområdet kommer att kunna anslutas till vatten-, spillvatten- och dagvattennätet via ledningar i den nord-sydliga gatan centralt i området, vilken det har planlagts för i detaljplan i Östra Valla för Industrin 1 m.fl. (Wahlbecks).

Bebyggelsen i sydväst ansluts till dricksvattennätet från ledningsstråket i den nord-sydliga gatan. Till spill- och dagvattennätet ansluts området via ledningar i Westmangatan. Alternativt kan området anslutas mot den nord-sydliga gatan. Kapaciteten på befintliga spill- och dagvattenledningar i nord-sydliga gatan måste utredas för att se om möjlighet kan finnas att ansluta hela planområdet hit.

Endast källarlös bebyggelse kan anslutas med självfall till det allmänna spill- och dagvattennätet.

Planen innebär att en befintlig huvudvattenledning, dimension 600, i södra delen av planområdet måste flyttas till ett nytt läge, i Westmangatan/Rekrytgatan. Denna ledning ingår i ringmatningen mellan Linköpings två vattenverk och vattentorn och är mycket viktig för leveranssäkerheten av dricksvatten i hela staden. Även en större dagvattenledning dimension 800 samt en dricksvattenledning dimension 300 behöver läggas om till ett nytt läge på en kortare sträcka inom kvartersmark.

Eventuellt kan en tryckhöjning av dricksvattnet erfordras för den högst belägna planerade bebyggelsen.

Dagvattenhantering

Redan idag är planområdet till stor del hårdgjort, med stora asfalts- och taktytor. Detta ger relativt goda förutsättningar att trots tillkommande bebyggelse förbättra dagvattenhanteringen.

Dagvattenhanteringen sker samlat för aktuellt planområde och den sedan tidigare lagakraftvunna detaljplanen i Östra Valla för Industrin 1 m.fl.

(Wahlbecks). För att hantera dagvattenkapaciteten i samband med den nya bebyggelsen har en beräkning av nuvarande och framtida dagvattenavrinning gjorts. Detta har resulterat i att det har möjliggjorts för allmänna underjordiska dagvattenmagasin på två platser utanför aktuellt planområde, inom detaljplan i Östra Valla för Industrin 1 m.fl. (Wahlbecks). Tekniska verkan planerar att bygga ett dagvattenmagasin för att klara behovet. Det har även införts en planbestämmelse i aktuell plan om att fördröjning av dagvatten på kvartersmark ska anordnas så att avrinningskoefficienten för planområdet inte överstiger 0,7. Detta för att säkerställa att avrinningen inte ökar från området.

I samband med gestaltning och projektering av allmänna platser, gator och kvartersmark bör dagvattenhanteringen särskilt uppmärksammas. Ambitionen är att takvatten leds till planteringar och dammar på förgårdsmark och på så sätt blir en del av gestaltningen. Del av överskottsvattnet kan samlas i brunnar för att kunna användas för bevattning. Överskottsvattnet leds vidare till det allmänna dagvattennätet.

Gatuvattnet föreslås fördröjas genom att ledas till makadammagasin i gatorna innan det leds vidare till det allmänna dagvattennätet.



Dagvattenhantering i kombination med växlighet. Detta kan vara ett lämpligt sätt att fördröja avrinningen till det allmänna ledningsnätet och samtidigt få ett tilltalande gröninslag i stadsmiljön.

Taktytor som inte aktivt ska användas för t.ex. solenergianläggningar eller som terrasser kan med fördel ges gröna tak för att bromsa flödet till det allmänna ledningsnätet.

White arkitekter har på uppdrag av exploatören tagit fram ett förslag till grönblå dagvattenstrategi för Wahlbecksområdet. Enligt de beräkningar som Tekniska verken har gjort på denna, klaras dagvattenhanteringen för planområdet då avrinningskoefficienten inom Wahlbecks sydvästra uppgår till 0,66. Exploatören bör redovisa en beräkning av avrinningskoefficienten för planområdets slutgiltiga utformning i bygglovskedet.

Wahlbecksområdet är tillsammans med delar av det tidigare T1 området ett instängt område. Genomförda utredningar visar på att nuvarande höjdsättning av området skulle leda till att det blir vatten stående vid byggnader i samband med hundraårsregn. För att hantera frågeställningen har höjdsättningen av gatorna i området anpassats så att regnvattnet kan rinna ut från området vid sådana skyfall.

De befintliga allmänna dagvattenledningarna är dimensionerade för ett 2-års regn med 10 minuters varaktighet. Med ett 2-års regn avses ett regn som i

genomsnitt återkommer en gång under en tvåårsperiod. När kraftigare regn än det dimensionerande belastar ledningsnätet riskerar anslutna fastigheter att få vattenskador när dagvatten stiger upp i dräneringssystemen.

Genom att dagens markparkeringar ersätts med källarparkeringar skapas goda möjligheter att rena dagvattnet innan det släpps från parkeringsanläggningarna till det allmänna dagvattennätet.

Figur 3: Förslag till grön- blå dagvattenhantering inom aktuell detaljplan och detaljplan i Östra Valla för Industrin 1 m.fl. (Wahlbecks). Bild, White arkitekter.



Värme & kyla

Området kommer att värmas upp med fjärrvärme. Området kan även komma att anslutas till fjärrkylanätet.

El

Nya transformatorstationer ska byggas norr om planområdet. Tekniska verken har gjort bedömningen att inga nya transformatorstationer behövs inom aktuellt planområde.

Avfall

Avfallshanteringen i området planeras i huvudsak ske genom en sopsugslösning för två fraktioner i kulvert under byggnader och gator.



Bilden visar placering av sopsugsnedkast (blå punkter) och dess kopplingar (blå streck) till sopsugens huvudstam (orange) genom området.

Det planeras även för separata soprum för bostäder och verksamheter. Lokalgatan genom planområdet kommer därmed trafikeras av sopbilar och behöver utformas för att klara de utformningskrav som detta innebär.



Bilden visar placering av soprum inom Wahlbecksområdet.

Åtgärder för att förebygga olyckor, störningar, föroreningar m.m.

Bullernivåerna längs Westmansgatan, och den nya gatan öster om planområdet Wahlbeckshuvudgata kommer överstiga gällande riktvärden. För att möjliggöra bostäder längs dessa gator ska en bedömning av ljudmiljö göras utifrån boverkets "Allmänna råd 2008:1" vilket kan innebära att bostäder i bullerutsatta lägen behöver ha rum mot skyddad sida. För takterrasser som vetter mot bullerutsatta gator ska bulleravskärmning anordnas i enlighet med de allmänna råden.

Det finns markföroreningar inom hela planområdet. Beslut har därför fattats i samråd med miljökontoret om att hela planområdet ska saneras innan startbesked får lämnas. Rivningslov och marklov får lämnas innan marken är sanerad.

Administrativa bestämmelser m.m.

Huvudmannaskap

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

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

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

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.

Omfattning av lovplikten

Då det finns markföroreningar inom planområdet har bestämmelse införts om att *Startbesked avseende tillåten byggrätt får inte lämnas förrän marken inom planområdet är sanerad till minst de krav som gäller för känslig markanvändning (KM). Bestämmelsen gäller inte rivningslov och marklov avseende sanering.*

Eftersom området planeras få en inriktning för att vara testmiljö för nya miljötekniska lösningar/system, undantas solenergianläggningar som vänder sig mot innergård, samt byte av fasadmateriäl på fasad som vetter mot kvarterets innergård från lovplikt.

Planens genomförande

Påverkan på miljön, sociala förhållanden m.m. av planens genomförande

Trafikbuller & partiklar

Ökade trafikmängder på Rekrytgatan, Westmansgatan och Wahlbecks huvudgata, kommer att leda till relativt höga bullernivåer utmed dessa gator. En närmare beskrivning av bullerpåverkan finns i behovsbedömningen. Bostadsbebyggelsen som vetter ut mot Westmansgatan, Rekrytgatan, samt Wahlbecks huvudgata behöver utföras så att minst hälften av lägenheternas bostadsrum har tillgång till öppningsbara fönster mot tyst eller ljuddämpad sida. Planbestämmelse som säkerställer detta har införts på plankartan.

För att bedöma risken för dålig luftkvalitet i området har en partikelberäkning gjorts. Denna redovisas närmare i behovsbedömningen. Slutsatsen är att planförslaget inte innebär att partikelhalterna närmar sig gällande miljö kvalitetsnorm.

Markföroreningar

I samband med planarbetet har en markmiljöundersökning genomförts. Provtagningar har gjorts på platser där man vet att kemikaliehantering pågått. Resultaten beskrivs närmare i behovsbedömningen.

Den förorenade marken ska grävas undan och saneras. En planbestämmelse har införts om att *Startbesked inte får lämnas förrän marken inom planområdet är sanerad till minst de krav som gäller för känslig markanvändning (KM). Bestämmelsen gäller inte rivningslov och marklov avseende sanering.*

Påverkan på miljön, sociala förhållanden m.m. av planens genomförande

Detaljplanens inriktning är en varierad stadsbebyggelse med hög andel verksamhetsinslag. Utbyggnaden innebär att området blir en del av en sammanhängande stadsväv. Ett genomförande av planen ger en mer händelserik stad där fler människor vistas och passerar under fler av dygnets timmar än idag. Fler människor utgör också ett bättre underlag och för närservice i denna del av staden. Totalt sett bedöms planen bidra till upplevd trygghet och förbättrade möjligheter till socialt liv i stadsdelen.

Mer bebyggelse för verksamheter och bostäder innebär ett ökat transportbehov till och från området. Detta påverkar trafikmängderna på omgivande gator och kan även leda till ökat trafikbuller och viss påverkan av luftkvaliteten. Samtidigt innebär förtätningen av staden att fler människor kommer bo eller arbeta så centralt att deras behov av att ta bil minskar till förmån för mer miljövänliga transportsätt.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

Planförslagets tillåtna totalhöjd är satt till +96,0, vilket innebär att den inte påverkar hindersfriheten kring Linköpings flygplats vilken ligger på +97,4.

En utbyggnad av bostäder och verksamheter m.m. i området bedöms inte heller innebära att någon miljö kvalitetsnorm överskrids.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Aktuellt planområde omfattas av *Utvecklingsplan för Linköpings innerstad 2016*, tillägg till *Översiktsplan för staden Linköping 2010* och är markerat som ett område för samlad omvandling. Området avses bli en del av Linköpings innerstad genom att en blandad stadsbebyggelse utvecklas. Planförslaget anses därmed gå i linje med tillägg till gällande översiktsplan.

Förslaget innebär dock att angiven markanvändning i gällande *Översiktsplan för staden Linköping (2010)* (verksamheter) frångås i och med att även bostäder tillåts. Av denna anledning överlämnas planen till Kommunfullmäktige för beslut om antagande.

Planens utformning och hänsyn till motstående intressen

Bebyggelsens höjd har reglerats med hänsyn tagen till gällande flyghinderhöjd och att angränsande bebyggelse även fortsatt ska ha tillfredsställande sol- och dagsljusförhållanden.

Sett till hela Wahlbecksområdet är gatunätets uppbyggnad och parkeringsanläggningarnas infarter anordnade så att trafiken ska fördelas på flera gator i området och därmed minska påverkan på omgivningen. Aktuell plan innehåller endast en lokalgata vilken ansluter mot Fanjunkaregatan väster om planområdet och knyter an till Westmangatan i väster och Wahlbecks huvudgata i öster. Infart till parkeringsgaraget kommer ske ifrån Westmangatan, antingen från gatan norr om planområdet eller via lokalgatan som går igenom området. Infartsvägen får sedan förläggas parallellt med Westmangatan.

I det norra kvarteret har planen en placeringsbestämmelse, för att säkerställa att en kvartersstruktur skapas, vilket ger ett enat fasadliv mot omkringliggande gator, samtidigt som det ger en mer sammanhållen gårdsyta och bullerdämpning.

Jämställdhet och trygghet

Omvandlingen av Wahlbecksområdet från ett renodlat verksamhetsområde till en blandad stadsmiljö med bostäder och verksamheter leder till att miljön blir befolkad större delar av dygnet och veckan. Detta bedöms leda till en större upplevd trygghet, vilket i sin tur bedöms vara särskilt positivt för kvinnor.

I princip all bilparkering för boende, arbetande och besökande kommer ske i ett relativt stort underjordiskt parkeringsgarage. Parkering i stora parkeringsgarage bedöms uppfattas som mer otryggt än att parkera på en markparkering eller i mindre anläggningar. Kontoret bedömer att kvinnor i större utsträckning än män upplever att otrygghetsupplevelser påverkar hur de rör sig i staden. Bilparkeringslösningen bedöms därmed vara mindre positiv för kvinnor.

Planförslaget innebär en förbättrad säkerhet och framkomlighet för cyklister och fotgängare i öst-västlig riktning från Westmangatan till Wahlbecks huvudgata. Då det är större andel kvinnor än män som cyklar, innebär detta

att kvinnors vardagsliv förbättras, vilket är viktigt i ett jämställdhetsperspektiv.

Beskrivning av planens fastighetsrättsliga och ekonomiska konsekvenser

Bildande av nya fastigheter

I samband med utbyggnaden av området kommer ett antal nya fastigheter bildas.

För den nya bostadsbebyggelsen kommer nya kvarter och fastigheter bildas.

Planen möjliggör att parkeringsanläggningen utgör en särskild 3D- fastighet, alternativt kan de utgöra 3D-utrymmen till en traditionell fastighet.

I de delar av området där det blir aktuellt med bostäder och verksamhetslokaler i samma byggnad, möjliggör detaljplanen bildande av tredimensionella fastigheter.

Detaljplanen ger möjlighet att bygga passage för parkeringsgarage, samt 1-2 kulvertar för ledningar och sopsug om som mest 15 m under den blivande lokalgatan. Gränsen mellan gata och garage ska ligga minst 60 cm under den plushöjd som anges i planen för lokalgata. För att säkerställa underbyggnaden kan 3D-utrymme bildas vid lantmäteriförrättning.

Fastighetsregleringar

Mark för lokalgata, trafikområde och gång- och cykelväg inom fastigheten Industrin 1 överförs till kommunen.

Gemensamhetsanläggningar m.m.

Den sopsugsanläggning som avses byggas ut i området föreslås ägas gemensamt av de fastigheter som har nytta av den och belasta fastigheten som kulverten tillhör. För sopsugsanläggningen föreslås en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening.

Om det uppkommer behov av andra gemensamma interna ledningar kan kostnaderna för utbyggnaden och förvaltningen av dessa också regleras genom inrättande av en gemensamhetsanläggning.

Om kvarteren delas upp i flera fastigheter föreslås att gemensamhetsanläggningar inrättas för de gemensamma innegårdarna och andra gemensamma anläggningar. Det kan t.ex. avse ytorna mellan kommunens gatumark och byggnaderna som är planerade som förgårdsmark.

Servitut, ledningsrätter samt övriga rättigheter

Med planförslaget påverkas avtalsservitut för allmänna VA-ledningar (95/3686.1) som till följd av den föreslagna bebyggelsen behöver få ett nytt läge genom kvarteret. I planen finns ett u-område uttaget för den nya sträckningen.

För att säkerställa de allmänna ledningarnas rätt att ligga i den kulvert som ska byggas och ingå som ett 3D-utrymme i en av fastigheterna i området, föreslås att ledningsrätt bildas.

U-områden har lagts ut i detaljplanen för befintliga och nya ledningar inom planområdets södra kvarter. Befintliga ledningar ligger delvis kvar inom dagens sträckning, för att läggas om i väster. Här skapas en portik med en minsta frihöjd om 7 m för att säkerställa tillkomst till ledningarna.

Planekonomi

Plankostnader

Plankostnaderna har reglerats i ramavtal mellan kommunen och Linköping Industrin 2 AB, Sankt Kors Fastighets AB och AB Stångåstaden.

Exploateringsekonomi & anslutningsavgifter

Kommunen reglerar exploateringskostnaderna genom exploateringsavtal som tecknas mellan kommunen och Linköping Industrin 2 AB. I avtalet regleras även vem som initierar och bekostar fastighetsbildningsåtgärder.

Anslutningsavgifter till Tekniska Verkens ledningsnät betalas enligt gällande taxa.

Exploatörerna vidtar och bekostar de åtgärder för marksanering som behövs för att föroreningsnivåerna ska klara villkoren för känslig markanvändning i området.

Exploatörerna bekostar omläggning av befintliga allmänna vatten-, avlopps- och dagvattenledningar som blir nödvändiga till följd av bebyggelseförslaget.

Under planarbetets gång har Tekniska verken gjort bedömningen att inga transformatorstationer behöver anläggas inom området, då detta gjorts inom Detaljplan i östra Valla för industrin 1 m.fl. (Wahlbecks).

Planeringsförutsättningar

Plandata

Planområdet är beläget i Östra Valla ca 1,5 km från Linköpings centrum. Planen avgränsas av Westmansgatan och Rekrytgatan. Området är ca 2,5 ha stort och upptar del av fastigheten Industrin 1, vilken ägs av det kommunala fastighetsbolaget Sankt Kors fastighetsaktiebolag.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Aktuellt område omfattas dels av *Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (2016)*, tillägg till *Översiktsplan för staden Linköping (2010)* och är markerat som ett område för samlad omvandling. Området avses bli en del av Linköpings innerstad genom att en blandad stadsbebyggelse utvecklas.

Aktuellt område omfattas även av *Översiktsplan för staden Linköping (2010)*, vilken anger (verksamheter) som användning. Detta innebär att gällande *Översiktsplan för staden Linköping (2010)* frångås i och med att även bostäder tillåts. Av denna anledning överlämnas planen till Kommunfullmäktige för beslut om antagande.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För aktuellt planområde gäller detaljplan 1264 som vann laga kraft 16 november 2001. Kvartersmarken är huvudsakligen planlagd för kontor och verksamheter (C₁), men även för ändamålen skola med tillhörande skolgård (S) och parkering (P).

Kvartersmark	
C ₁	Kontor och verksamheter av hög kvalitet, t ex utbildning, forskning, personalrestauranger samt lokaler som stöder sådana verksamheter

Högsta byggnadshöjd i meter är 7,0 i större delen av planområdet, förutom 11,0 meter ut mot Westmansgatan.

Den 5 maj 2014 gjordes en ändring av detaljplan 1264, vilken säger att bestämmelsen *Fastighetsindelning- Industrin 1 får inte indelas i flera fastigheter*, upphörde att gälla.

Program

Ett planprogram för området utarbetades under 2013-14 och godkändes av samhällsbyggnadsnämnden i april 2014. Detaljplanen har tagit sin utgångspunkt i planprogrammet.

Riksintressen

Planområdet ligger inom hinderfrihetszonen kring SAAB:s flygfält som är ett riksintresse för kommunikationer. Inom planområdet är begränsningen +97,37 m över havet. Om bebyggelsen inte är högre än hinderfrihetshöjden påverkas inte riksintresset.

Natur

Mark, vegetation och naturmiljö

Planområdets bakgrund som industriområde gör att de befintliga natur- och rekreationsvärdena är kraftigt begränsade.

Den enkelsidiga svarttallsallén utmed Westmansgatan, vilken är ett karaktäristiskt kännetecken för området, har bevarats i Detaljplan i Östra Valla för Industrin 1 m.fl. (Wahlbecks). Gränsen för byggrätten inom aktuellt planområde har anpassats med hänsyn till trädraden. Markingrepp, beläggning och bebyggelse ska anpassas så trädraden inte skadas. En planbestämmelse ns har införts inom ett i planen angivet område för att säkerställa detta. Denna lyder enligt följande: *Schaktning, parkering, materialupplag och uppställning av byggbodnar är inte tillåtet. Eventuell hårdgöring inom detta område måste ske utan att befintliga träd och deras rotsystem skadas.*



Raden med svarttallar är identitetsstark och är ett positivt karaktärsdrag för Wahlbecksområdet och hela Östra Valla.

Inom gångavstånd från planområdet finns en större lekplats intill Fridtunaskolan och ett stort strövområde i Vallaskogen. Park, lek och rekreation.

Det pågår även ett arbete inom Stadsmiljökontoret med att planera vilka förbättringsinsatser som bör göras i Östra Vallas parker och var dessa ska ske. Johannesborgsparken kommer exempelvis att rustas upp. Sammantaget bedöms tillgången till parkmark bli god.

Geotekniska förhållanden, förorenad mark och radon

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts under planarbetet. I samband med undersökningen har konstaterats att förutsättningarna skiljer sig åt i området, som därför kan delas upp i fyra olika områden, varav tre av områdena återfinns inom planområdet.

I samtliga områden återfinns överst ett lager med fyllnadsmassor, vars djup varierar inom och mellan områdena mellan 1-1,5 m. Under ler- och siltlager återfinns på alla platser fast lagrad morän på ett djup mellan 1-8 m.

I område B finns, mellan fyllnadsmassorna och den fasta moränen, ett lager av fast lera ned till ca. 3 m djup. Därunder följer ett lager av siltig lera/lerig silt. Grundvattnet ligger ca. 2 m under mark.

I område C finns, mellan fyllnadsmassorna och den fasta moränen, fast lera ner till 2-2,5 m djup. Därefter kommer ett lager med lösare leror ner till 4-5 m djup som i sin tur ligger på ett lager med silt/siltinslag. Grundvattennivån återfinns här ca. 2 m under mark.



I område D består marken mellan fyllnadsmassorna och den fasta moränen av torrskorpelera. Grundvattennivån har påträffats ca. 2,5 m under mark.

Byggnationen får inte medföra en förändring av grundvattennivån. Dräneringsnivån får därför inte läggas lägre än 0,5 m under nuvarande grundvattennivå. Om garage behöver läggas på en djupare nivå så krävs en vattentät konstruktion. I byggskedet krävs en detaljerad geoteknisk undersökning i aktuella byggnadslägen.

För planerade byggnader i direkt anslutning till u-områden, för nya och befintliga va-ledningar, krävs en grundläggning som möjliggör att dessa va-ledningar i framtiden kan schaktas fram och repareras utan att planerade närliggande byggnader påverkas.

Exploatören måste säkerställa att befintliga ledningar inte påverkas/skadas vid byggnation. Samordning ska ske mellan exploatörer och VA-huvudmannen.

Slutgiltig grundläggning bestäms utifrån resultaten av den detaljerade geotekniska utredningen, samt i samråd med Tekniska verken i de lägen där deras u-områden kan komma att påverkas.

Markföroreningar

Verksamheter av varierande slag har bedrivits på olika platser och i olika byggnader inom Wahlbecksområdet under nära 100 års tid. En markmiljöundersökning har gjorts. Den visar att det finns rester av petroleumprodukter i mark. En närmare beskrivning av undersökningsresultaten finns i behovsbedömningen i slutet av dokumentet.

Eftersom ambitionen är att blanda verksamheter, bostäder och t.ex. förskolemiljöer i hela området krävs att markens föroreningsnivåer ligger inom gränserna för så kallad känslig markanvändning. Sanering kommer därför bli nödvändig inom hela planområdet.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området. Länsstyrelsen har i februari 2015 meddelat att inga arkeologiska åtgärder behövs i området under planskedet.

Befintlig bebyggelse

Dagens markanvändning och bebyggelse

Wahlbecks företagspark är idag starkt präglad av bakgrunden som industriområde. Mycket av den industriella karaktären finns kvar i området även om industrin i området till stora delar har växlat över till kontorsverksamhet och lättare verkstäder.

Den fysiska miljön karaktäriseras av de före detta industrilokalerna som under de senaste årtiondena rustats och byggts om för nya ändamål. Här finns utöver olika kontorsverksamheter bland annat en smådjursklinik, en vårdcentral och ett apotek.

Utemiljön domineras tydligt av stora hårdgjorda parkeringsytor och interna gator. Strukturen är uppbyggd under en tid då området var ett slutet industrikvarter i stadens utkant och saknar därför tydliga kopplingar till den bostadsdominerade omgivningen.



Wahlbecksområdet från söder. Noterbart är de stora hårdgjorda ytorna och hur området är avgränsat från övriga staden.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger omslutet av stadsbebyggelse och har goda möjligheter att tillgodogöra sig stadens utbud av kommersiell och offentlig service. Inom området finns idag en vårdcentral och ett apotek. Inom gångavstånd finns två mindre livsmedelsbutiker.

Närmaste skola är Fridtunaskolan som ligger öster om planområdet. Det finns flera mindre förskoleenheter inom gångavstånd i Östra Valla.

Byggnadskultur

Tematisk värdering och byggnadsinventering

Kommunens stadsantikvarie har under vintern 2015/16 gjort en tematisk värdering av Wahlbecksområdet.

Wahlbecks fabriker fångar på ett unikt och mycket pedagogiskt sätt Linköpings industriella utveckling från småskaliga hantverksateljéer under sent 1800-tal till framgångsrika storindustrier efter andra världskriget. Wahlbecks fabriker var under en lång tid en av stadens största industrier.

Wahlbecks företagsmiljöer levandegör också starka sociala och samhällsekonomiska berättelser om kvinnornas livsvillkor på arbetsmarknaden och deras växande möjlighet att bidra till hushållet. Företaget var starkt engagerad i sina anställdas välbefinnande, boende, hälsa, fritid, vård av barn. Fabrikområdet har en nära koppling till bostadsområdena i Östra Valla, där många anställda flyttade till nybyggda lägenheter eller egna hem.

Kärnvärdena för Wahlbecks fabriker är koncentrerade till den sammanhållna bebyggelsen i anläggningens norra del, vilka har ansetts vara kulturhistoriskt bevarandevärda enligt den kulturmiljövärdering som gjorts av Östergötlands museum under planarbetets gång. Detta har lett till att ett antal byggnader har bevarats inom detaljplan i Östra Valla för Industrin 1 m.fl. (Wahlbecks). Inga byggnader inom aktuellt planområde har däremot ansetts vara kulturhistoriskt bevarandevärda.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Med cykel och till fots nås området via cykelbanor längs Westmansgatan, Rekrytgatan och Fridtunagatan. Cykelstråket längs västra sidan av Westmansgatan ingår i nätet av sopade och saltade cykelvägar. Från Johannesborgsparken i norr till Rekrytgatan i söder går en gång- och cykelväg längs Fridtunaskolan och vidare genom Stångåstadens bostadskvarter.

Norr om planområdet går huvudcykelstråket genom Vallaskogen mot universitetet.

Med bil nås området idag via Westmansgatan och Rekrytgatan. Inne i området finns ett stort nät av interna körvägar mellan byggnaderna och de markparkeringar som dominerar området.

Kollektivtrafik

Tillgång till kollektivtrafik finns dels vid Malmslättsvägen, dels vid Westmansgatan. På Westmansgatan finns två hållplatser, en mellan Fanjunkaregatan och Rekrytgatan och en i höjd med Westmansgatan 66.

Idag trafikeras Vallavägen-Westmansgatan av en av Östgötatrafikens lokallinjer med 30 minuters turtäthet. En stomlinje samt en lokallinje trafikerar Malmslättsvägen drygt 400 m norr om planområdet med 10, respektive 15 minuters turtäthet.

Parkering, varumottagning, utfarter
Stora delar av planområdet består av markparkeringar samt körvägar till dessa.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Wahlbecksområdet är idag anslutet till det allmänna VA-nätet via upprättade förbindelsepunkter i nordöst och i söder. Inom området i stort finns ett utbyggt internt VA-nät. När området nu omvandlas kan Tekniska Verken överta delar av det interna VA-nätet efter att det förnyats i kombination med att ett nytt va-ledningssystem byggs för att möjliggöra anslutningar av planerade nya fastigheter.

Värme

Wahlbecksområdet är anslutet till fjärrvärmennätet.

El

Wahlbecksområdet är anslutet till elnätet och det finns idag tre transformatorstationer som försörjer området kapacitetsmässigt. Ingen av dem är dock placerade inom planområdet, utan har hanterats i Detaljplan i Östra Valla för Industrin 1 m.fl. (Wahlbecks).

Övrigt

Referenser

Detaljplan för Kv Industrin 1 m fl Wahlbecks företagspark Geoteknisk undersökning, Geoteknisk PM, Tekniska Verken 2015-01-26.

Översiktlig miljöteknisk markundersökning av fastigheterna Industrin 1 och 6 på Wahlbecks industriområde i Linköping, Niras 2015-05-04.

Fördjupad porluftundersökning Wahlbecks företagspark. Niras 2015-10-23.

Kompletterande MTU avseende klorerade alifater och riskbedömning Ebbepark. Niras 2015-12-12.

Industrin 1 m fl (Wahlbecks)- Linköping- sydvästra delen Trafikbulerutredning, Soundcon 2017-07-04.

Ebbe Park – Wahlbecks fabriker, byggnadsantikvarisk värdering och konsekvensanalys inför ombyggnad, Fredriksson arkitektkontor AB, 2016-06-10.

Medverkande tjänstemän

Sara Bergström, planarkitekt: Projektledare för planprocessen, Plankontoret.

Magnus Hultegård, planarkitekt: Projektledare för planprocessen, Plankontoret.

Ulrica Lindsköld, mark- och exploateringsingenjör, Svefa.

Lars Gustafsson, mark- och exploateringsingenjör, Plankontoret.

Linda Moström, landskapsarkitekt, Stadsmiljökontoret.

Lars Norr, gatuingenjör, Stadsmiljökontoret.

Ylva Bengtsson, arkitekt, Bygglovskontoret.

Alexandru Babos, stadsantikvarie, Plankontoret.

Planhandlingarna har inför granskning granskats av Lisa Setterdahl och
Frida Lindebäck, planarkitekter, Plankontoret.

Planhandlingarna har inför antagande granskats av Ali Hajar planarkitekt,
Plankontoret.

Behov av miljöbedömning

Samlad behovsbedömning

I enlighet med bestämmelserna i plan- och bygglagen, miljöbalken och förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar ska planer och program som kan antas leda till en betydande miljöpåverkan miljöbedömas. För dessa planer ska bl.a. en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. För detaljplaner ska behovet av en miljöbedömning utredas i det enskilda fallet, en s.k. behovsbedömning.

Som stöd för behovsbedömningen använder kommunen en checklista som ingår som bilaga till behovsbedömningen. Här redovisas i sammanfattande form de slutsatser som dragits i detta arbete.

Påverkan

En utbyggnad i enlighet med planen bedöms leda till ökade trafikmängder på närliggande gator. Detta leder till ökat vägtrafikbuller för bostadsbebyggelse utmed dessa gator. Det är inte otänkbart att en utbyggnad av området föranleder bullerdämpande åtgärder utmed intilliggande gator.

Genom planläggningen måste de befintliga markföroreningarna saneras ner till känslig markanvändning.

Platsen

Planområdet som ingår i Wahlbecks företagspark (Ebbe Park) som idag är ett sammanhängande verksamhetsområde som består av ett flertal industribyggnader och en större parkeringsplats.

Det finns endast en mindre grönyta inom planområdet, vilken är belägen längs med Rekrytgatan.

Markföroreningar finns i planområdet.

Planen

Planen anger en ökad blandning av markanvändningar med inriktning mot en mer stadslik miljö. Detaljplanen bedöms inte motverka förutsättningarna för att uppnå uppsatta miljömål.

Slutsatser och ställningstagande

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att detaljplanens genomförande inte ger upphov till betydande miljöpåverkan.

Motivet till ställningstagandet grundas på ovanstående behovsbedömning och den analys som redovisas i bifogad checklista. Skälen till att kommunen gör bedömningen att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan är:

- Att de ökade trafikmängderna får hanterbara konsekvenser
- Att inga naturmiljöer påverkas av en utbyggnad.
- Att utbyggnad kan ske på redan exploaterad och hårdgjord mark, vilket innebär ett effektivt markutnyttjande.

- Att en utbyggnad med fler markanvändningar föranleder sanering av befintliga markföroreningar.

Någon miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas för "Detaljplan i Östra Valla för del av Industrin 1(Wahlbecks sydvästra)".

Begränsade redovisningar av miljöpåverkan ska göras inom ramen för framtida detaljplaner i området.

Behovsbedömningen har upprättats av Magnus Hultegård och Sara Bergström, planarkitekter, projektledare.

I handläggningen av behovsbedömningen har även Sigrid Gustafsson, Ekolog, Carin Lindgren, Miljöskyddsinspektör samt Carl-Johan Sjöstrand, Brandingenjör deltagit.

Checklista för behovsbedömningen

Denna checklista utgör arbetsunderlag för att bedöma behovet av en miljöbedömning av detaljplanen. Den används även för att avgränsa vilka typer av miljöpåverkan som behöver beskrivas i en ev. miljökonsekvensbeskrivning. Bedömningarna är preliminära. Ny kunskap som tillförs planarbetet kan innebära att bedömningarna i denna checklista måste omvärderas.

Frågeställning	Kommentarer
Planförslagets påverkan inom och utom planområdet:	
Storlek och fysisk omfattning	
Omfattning och förening med andra projekt	Projektet är relativt omfattande och centralt placerat i staden.
<p>Utnyttjande av mark, vatten och andra resurser</p> <p><i>Biologisk mångfald, djurliv växtliv, mark, vatten, luft, klimatt faktorer, materiella tillgångar, landskap, bebyggelse, form- och kulturlämningar och annat kulturarv, rekreation, transporter, energiförbrukning m.m.</i></p>	<p>Marken är till största del bebyggd i dag vilket innebär att planens miljöpåverkan kan anses oförändrad eller förbättrad. Detta eftersom planen ställer krav på sanering av mark för att vissa delar ska kunna bebyggas.</p> <p>Områdets centrala läge gör det lämpligt för bostäder och verksamheter i jämförelse med att ta i anspråk mark i stadens utkanter eller att exploatera grönområden.</p>
Alstrande av avfall	Bostäder och verksamheter alstrar avfall i hanterliga mängder.
<p>Alstrande av föroreningar och störningar</p> <p><i>Utsläpp till luft och vatten, buller, vibrationer, allergi, elektromagnetiska fält, skyddsavstånd m.m.</i></p>	Fler bostäder och arbetsplatser i denna del av staden medför lokalt ökade trafikmängder och vägtrafikbuller.
<p>Effekternas omfattning</p> <p><i>Geografiskt område och befolkningens storlek, särskilt om nationsgräns överskrids</i></p>	<p>Den ökade trafikbelastningen kommer att påverka de omgivande gatorna och korsningspunkterna. Gatorna bedöms dock klara det ökade antalet trafikrörelser.</p> <p>Bullerstörningar som överskrider aktuella riktvärden kan uppstå utmed Westmansgatan.</p>
Effekternas sannolikhet, frekvens, varaktighet och avhjälpbarhet	Vägtrafikbuller kan vid behov avhjälpas med bättre fönster eller bullerskärmar i form av plank eller liknande.

Risker för olyckor med konsekvenser för	
Människors hälsa eller miljön	-
Påverkans totaleffekt	
Effekternas betydelse och komplexitet. <i>Beakta särskilt allmänhetens behov av information.</i>	Påverkan bedöms samlat vara relativt begränsad.
Planområdets och omgivningens betydelse och sårbarhet:	
Markens, vattnets och andra resursers förekomst, kvalitet och förnyelseförmåga i området	Planområdet består av redan ianspråktagen mark som till stora delar är hårdgjord.
Nuvarande markanvändning <i>Den befintliga miljöns (inom och utom planområdet) känslighet med särskild uppmärksamhet på tätbefolkade områden</i>	Dagens markanvändning är i huvudsak kontor och verksamheter med tillhörande parkering. Dessa funktioner kommer att kunna utvecklas inom ramen för detaljplanen.
Överskridna miljökvalitetsnormer <i>Områden där MKN överskrids eller riskerar att överskridas</i>	Vid ett fullt utbyggt planområde kan det inte uteslutas att en ökad biltrafik medför att dagens riktvärden för vägtrafik buller överskrids vid fasader som vetter mot vissa gator. Partikelberäkning har genomförts, men visar att planen inte riskerar att leda till att MKN överskrids.
Kulturarv <i>Historiskt, kulturellt eller arkeologiskt betydelsefulla områden</i>	-
Särdrag i naturen <i>Större opåverkade områden, våtmarker, kustområden, bergs- och skogsområden</i>	-
Skyddade områden <i>Riksintressen (MB 3 & 4 kap.) Nationalparker, natur- och kulturresevat, biotopskydd, strandskydd, Natura 2000 m.fl. (MB 7 kap.)</i>	-

Planens karaktäristiska egenskaper:	
<p>Anger förutsättningarna för verksamheter och åtgärder avseende:</p> <p><i>Plats för, slag av, storlek på, drift av samt resurser till. Särskilt om planen kan medge verksamheter enligt bilaga 1, MKB-förordningen och sannolikheten för att sådana i så fall etableras.</i></p>	<p>Planen behandlar framtida markanvändning och tänkbara byggrätter. Föreslagen användning bedöms inte innehålla några miljöstörande verksamheter.</p>
<p>Har betydelse för andra planers och programs miljöpåverkan</p> <p><i>Kommande DP (genom etappvis utbyggnad, kumulativa effekter m.m.) ÖPIFÖP, Avfallsplan, Energiförsörjningsplan, Riktlinjer för bostadsförsörjning, Länstransportplan m.fl.</i></p>	<p>Planen innebär en effektivare markanvändning och att bostadsplaneringen kan leda till mindre miljöpåverkan genom att fler invånare kan bo så centralt att färre bilresor behöver göras.</p>
<p>Har betydelse för integreringen av miljöaspekter/miljömål</p> <p><i>Nationella, regionala, och kommunala mål</i></p>	<p>Planens inriktning mot en mer mångfunktionell stadsdel med bättre markutnyttjande och en trevligare stadsmiljö är positivt för uppfyllandet av flera miljömål. Förslaget bedöms underlätta kommunens arbete med att bli koldioxid neutral.</p>
<p>Innebär miljöproblem som är relevanta för planen självt</p> <p><i>Utnyttjar planen möjligheterna att minska befintliga och egna miljöproblem? Används marken på bästa sätt ur miljöhänseende?</i></p>	<p>Att nyttja den redan hårdgjorda och bebyggda marken för en ny tät stadsbebyggelse innebär en oförändrad alternativt förbättrad nytta i förhållande till miljöpåverkan.</p> <p>Områdets centrala läge gör det lämpligt för bostäder och verksamheter.</p>
<p>Har betydelse för möjligheterna att genomföra EG:s miljölagstiftning</p> <p><i>Vattendirektivet</i></p>	<p>En utbyggnad av området ger möjligheter att ta om hand dagvattnet på ett bättre sätt.</p>

Fördjupad analys av enstaka faktorer

Trafikbuller

En reviderad trafikbullerberäkning med programvaran SoundPlan har genomförts våren 2017 för Wahlbecks sydvästra. Dessförinnan gjordes det en undersökning hösten 2015 för hela Wahlbecksområdet. Den reviderade trafikbullerberäkningen beaktar trafikbullret längs Westmansgatan-Rekrytgatan-Fridtunagatan- den längre lokalgatan inom Wahlbecksområdet, samt de två kortare lokalgatorna norr om och genom aktuellt planområde.

Tabellerna redovisar framtida bullernivåer i angivna punkter. Värdena avser ekvivalenta, respektive maxnivåer.

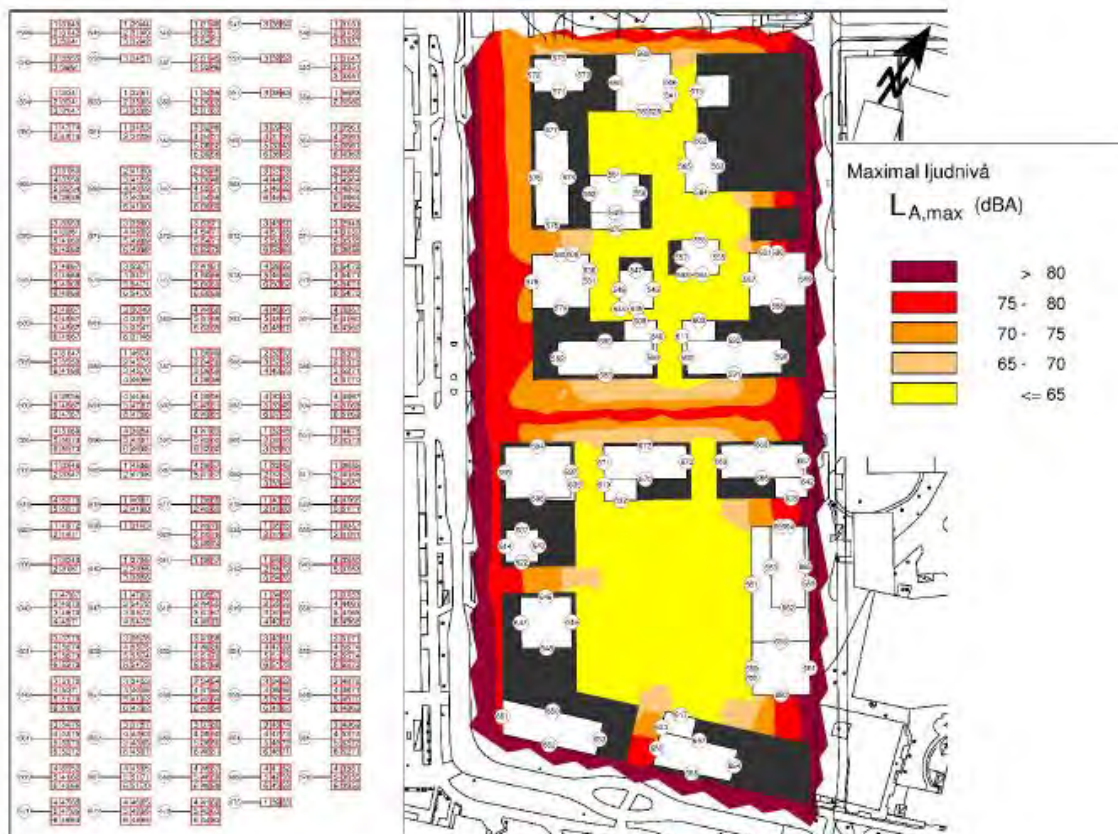
Ekvivalent ljudnivå
 $L_{A,eq}$ (dBA)



34	111.75 111.75 111.75	35	111.75 111.75 111.75	36	111.75 111.75 111.75	37	111.75 111.75 111.75	38	111.75 111.75 111.75	39	111.75 111.75 111.75	40	111.75 111.75 111.75
41	111.75 111.75 111.75	42	111.75 111.75 111.75	43	111.75 111.75 111.75	44	111.75 111.75 111.75	45	111.75 111.75 111.75	46	111.75 111.75 111.75	47	111.75 111.75 111.75
48	111.75 111.75 111.75	49	111.75 111.75 111.75	50	111.75 111.75 111.75	51	111.75 111.75 111.75	52	111.75 111.75 111.75	53	111.75 111.75 111.75	54	111.75 111.75 111.75
55	111.75 111.75 111.75	56	111.75 111.75 111.75	57	111.75 111.75 111.75	58	111.75 111.75 111.75	59	111.75 111.75 111.75	60	111.75 111.75 111.75	61	111.75 111.75 111.75
62	111.75 111.75 111.75	63	111.75 111.75 111.75	64	111.75 111.75 111.75	65	111.75 111.75 111.75	66	111.75 111.75 111.75	67	111.75 111.75 111.75	68	111.75 111.75 111.75
69	111.75 111.75 111.75	70	111.75 111.75 111.75	71	111.75 111.75 111.75	72	111.75 111.75 111.75	73	111.75 111.75 111.75	74	111.75 111.75 111.75	75	111.75 111.75 111.75
76	111.75 111.75 111.75	77	111.75 111.75 111.75	78	111.75 111.75 111.75	79	111.75 111.75 111.75	80	111.75 111.75 111.75	81	111.75 111.75 111.75	82	111.75 111.75 111.75
83	111.75 111.75 111.75	84	111.75 111.75 111.75	85	111.75 111.75 111.75	86	111.75 111.75 111.75	87	111.75 111.75 111.75	88	111.75 111.75 111.75	89	111.75 111.75 111.75
90	111.75 111.75 111.75	91	111.75 111.75 111.75	92	111.75 111.75 111.75	93	111.75 111.75 111.75	94	111.75 111.75 111.75	95	111.75 111.75 111.75	96	111.75 111.75 111.75
97	111.75 111.75 111.75	98	111.75 111.75 111.75	99	111.75 111.75 111.75	100	111.75 111.75 111.75	101	111.75 111.75 111.75	102	111.75 111.75 111.75	103	111.75 111.75 111.75
104	111.75 111.75 111.75	105	111.75 111.75 111.75	106	111.75 111.75 111.75	107	111.75 111.75 111.75	108	111.75 111.75 111.75	109	111.75 111.75 111.75	110	111.75 111.75 111.75
111	111.75 111.75 111.75	112	111.75 111.75 111.75	113	111.75 111.75 111.75	114	111.75 111.75 111.75	115	111.75 111.75 111.75	116	111.75 111.75 111.75	117	111.75 111.75 111.75
118	111.75 111.75 111.75	119	111.75 111.75 111.75	120	111.75 111.75 111.75	121	111.75 111.75 111.75	122	111.75 111.75 111.75	123	111.75 111.75 111.75	124	111.75 111.75 111.75
125	111.75 111.75 111.75	126	111.75 111.75 111.75	127	111.75 111.75 111.75	128	111.75 111.75 111.75	129	111.75 111.75 111.75	130	111.75 111.75 111.75	131	111.75 111.75 111.75
132	111.75 111.75 111.75	133	111.75 111.75 111.75	134	111.75 111.75 111.75	135	111.75 111.75 111.75	136	111.75 111.75 111.75	137	111.75 111.75 111.75	138	111.75 111.75 111.75
139	111.75 111.75 111.75	140	111.75 111.75 111.75	141	111.75 111.75 111.75	142	111.75 111.75 111.75	143	111.75 111.75 111.75	144	111.75 111.75 111.75	145	111.75 111.75 111.75
146	111.75 111.75 111.75	147	111.75 111.75 111.75	148	111.75 111.75 111.75	149	111.75 111.75 111.75	150	111.75 111.75 111.75	151	111.75 111.75 111.75	152	111.75 111.75 111.75
153	111.75 111.75 111.75	154	111.75 111.75 111.75	155	111.75 111.75 111.75	156	111.75 111.75 111.75	157	111.75 111.75 111.75	158	111.75 111.75 111.75	159	111.75 111.75 111.75
160	111.75 111.75 111.75	161	111.75 111.75 111.75	162	111.75 111.75 111.75	163	111.75 111.75 111.75	164	111.75 111.75 111.75	165	111.75 111.75 111.75	166	111.75 111.75 111.75
167	111.75 111.75 111.75	168	111.75 111.75 111.75	169	111.75 111.75 111.75	170	111.75 111.75 111.75	171	111.75 111.75 111.75	172	111.75 111.75 111.75	173	111.75 111.75 111.75
174	111.75 111.75 111.75	175	111.75 111.75 111.75	176	111.75 111.75 111.75	177	111.75 111.75 111.75	178	111.75 111.75 111.75	179	111.75 111.75 111.75	180	111.75 111.75 111.75
181	111.75 111.75 111.75	182	111.75 111.75 111.75	183	111.75 111.75 111.75	184	111.75 111.75 111.75	185	111.75 111.75 111.75	186	111.75 111.75 111.75	187	111.75 111.75 111.75
188	111.75 111.75 111.75	189	111.75 111.75 111.75	190	111.75 111.75 111.75	191	111.75 111.75 111.75	192	111.75 111.75 111.75	193	111.75 111.75 111.75	194	111.75 111.75 111.75
195	111.75 111.75 111.75	196	111.75 111.75 111.75	197	111.75 111.75 111.75	198	111.75 111.75 111.75	199	111.75 111.75 111.75	200	111.75 111.75 111.75	201	111.75 111.75 111.75
202	111.75 111.75 111.75	203	111.75 111.75 111.75	204	111.75 111.75 111.75	205	111.75 111.75 111.75	206	111.75 111.75 111.75	207	111.75 111.75 111.75	208	111.75 111.75 111.75
209	111.75 111.75 111.75	210	111.75 111.75 111.75	211	111.75 111.75 111.75	212	111.75 111.75 111.75	213	111.75 111.75 111.75	214	111.75 111.75 111.75	215	111.75 111.75 111.75
216	111.75 111.75 111.75	217	111.75 111.75 111.75	218	111.75 111.75 111.75	219	111.75 111.75 111.75	220	111.75 111.75 111.75	221	111.75 111.75 111.75	222	111.75 111.75 111.75
223	111.75 111.75 111.75	224	111.75 111.75 111.75	225	111.75 111.75 111.75	226	111.75 111.75 111.75	227	111.75 111.75 111.75	228	111.75 111.75 111.75	229	111.75 111.75 111.75
230	111.75 111.75 111.75	231	111.75 111.75 111.75	232	111.75 111.75 111.75	233	111.75 111.75 111.75	234	111.75 111.75 111.75	235	111.75 111.75 111.75	236	111.75 111.75 111.75
237	111.75 111.75 111.75	238	111.75 111.75 111.75	239	111.75 111.75 111.75	240	111.75 111.75 111.75	241	111.75 111.75 111.75	242	111.75 111.75 111.75	243	111.75 111.75 111.75
244	111.75 111.75 111.75	245	111.75 111.75 111.75	246	111.75 111.75 111.75	247	111.75 111.75 111.75	248	111.75 111.75 111.75	249	111.75 111.75 111.75	250	111.75 111.75 111.75
251	111.75 111.75 111.75	252	111.75 111.75 111.75	253	111.75 111.75 111.75	254	111.75 111.75 111.75	255	111.75 111.75 111.75	256	111.75 111.75 111.75	257	111.75 111.75 111.75
258	111.75 111.75 111.75	259	111.75 111.75 111.75	260	111.75 111.75 111.75	261	111.75 111.75 111.75	262	111.75 111.75 111.75	263	111.75 111.75 111.75	264	111.75 111.75 111.75
265	111.75 111.75 111.75	266	111.75 111.75 111.75	267	111.75 111.75 111.75	268	111.75 111.75 111.75	269	111.75 111.75 111.75	270	111.75 111.75 111.75	271	111.75 111.75 111.75
272	111.75 111.75 111.75	273	111.75 111.75 111.75	274	111.75 111.75 111.75	275	111.75 111.75 111.75	276	111.75 111.75 111.75	277	111.75 111.75 111.75	278	111.75 111.75 111.75
279	111.75 111.75 111.75	280	111.75 111.75 111.75	281	111.75 111.75 111.75	282	111.75 111.75 111.75	283	111.75 111.75 111.75	284	111.75 111.75 111.75	285	111.75 111.75 111.75
286	111.75 111.75 111.75	287	111.75 111.75 111.75	288	111.75 111.75 111.75	289	111.75 111.75 111.75	290	111.75 111.75 111.75	291	111.75 111.75 111.75	292	111.75 111.75 111.75
293	111.75 111.75 111.75	294	111.75 111.75 111.75	295	111.75 111.75 111.75	296	111.75 111.75 111.75	297	111.75 111.75 111.75	298	111.75 111.75 111.75	299	111.75 111.75 111.75
300	111.75 111.75 111.75	301	111.75 111.75 111.75	302	111.75 111.75 111.75	303	111.75 111.75 111.75	304	111.75 111.75 111.75	305	111.75 111.75 111.75	306	111.75 111.75 111.75
307	111.75 111.75 111.75	308	111.75 111.75 111.75	309	111.75 111.75 111.75	310	111.75 111.75 111.75	311	111.75 111.75 111.75	312	111.75 111.75 111.75	313	111.75 111.75 111.75
314	111.75 111.75 111.75	315	111.75 111.75 111.75	316	111.75 111.75 111.75	317	111.75 111.75 111.75	318	111.75 111.75 111.75	319	111.75 111.75 111.75	320	111.75 111.75 111.75
321	111.75 111.75 111.75	322	111.75 111.75 111.75	323	111.75 111.75 111.75	324	111.75 111.75 111.75	325	111.75 111.75 111.75	326	111.75 111.75 111.75	327	111.75 111.75 111.75
328	111.75 111.75 111.75	329	111.75 111.75 111.75	330	111.75 111.75 111.75	331	111.75 111.75 111.75	332	111.75 111.75 111.75	333	111.75 111.75 111.75	334	111.75 111.75 111.75
335	111.75 111.75 111.75	336	111.75 111.75 111.75	337	111.75 111.75 111.75	338	111.75 111.75 111.75	339	111.75 111.75 111.75	340	111.75 111.75 111.75	341	111.75 111.75 111.75
342	111.75 111.75 111.75	343	111.75 111.75 111.75	344	111.75 111.75 111.75	345	111.75 111.75 111.75	346	111.75 111.75 111.75	347	111.75 111.75 111.75	348	111.75 111.75 111.75
349	111.75 111.75 111.75	350	111.75 111.75 111.75	351	111.75 111.75 111.75	352	111.75 111.75 111.75	353	111.75 111.75 111.75	354	111.75 111.75 111.75	355	111.75 111.75 111.75
356	111.75 111.75 111.75	357	111.75 111.75 111.75	358	111.75 111.75 111.75	359	111.75 111.75 111.75	360	111.75 111.75 111.75	361	111.75 111.75 111.75	362	111.75 111.75 111.7

Av resultaten framgår att de *ekvivalenta* ljudnivåerna inom utredningsområdet är relativt låga. Det är endast några bostadsfasader i de södra kvarteren som får ljudnivåer över riktvärdet 55 dBA (som högst 57 dBA). Inga bostadsfasader i de norra kvarteren får ljudnivåer över riktvärdet. Riktvärdet 55 dBA överskrids vid några bostadsfasader som ligger ut mot gatutrafiken. För att möjliggöra bostäder inom dessa byggnader skall således en bedömning av bostädernas lämplighet och möjligheten till eventuella avsteg från riktvärden med hänsyn till trafikbuller göras. För mer vägledning kring dessa frågor hänvisas till Boverkets Allmänna råd 2008:1 "Buller i planeringen - Planera för bostäder i områden utsatta för buller från väg- och spårtrafik".

De *maximala* ljudnivåerna är relativt höga på fasader mot gatumuljöerna. Av resultaten framgår dock att uteplatser/balkonger vid de flesta övriga fasader uppfyller riktvärdet 70 dBA. Bilagorna visar även att innergårdarna medger gemensamma uteplatser där riktvärdet med god marginal uppfylls. För takterrasser krävs det en bullerskärm om 1,2 m för att riktvärdena ska uppnås.



Partikelberäkning

En partikelberäkning har gjorts med programvaran SIMAIR för att bedöma om planförslaget riskerar att leda till halter som överskrider gällande miljö kvalitetsnormer avseende luftkvalitet.

Trafikmängderna är relativt låga och beräkningarna visar på att planen inte riskerar att leda till att någon miljö kvalitetsnorm (MKN) överskrids. Av kartbilden framgår att partikelhalterna PM 10, kommer ligga mellan 10 och 14 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, vilket understiger såväl MKN (40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) som den nedre utvärderingströskeln (20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$).



Markföroreningar

Verksamhet av varierande slag har bedrivits på olika platser och i olika byggnader inom området under nära 100 års tid. En markmiljöundersökning har gjorts i tre steg. Den visar på att det finns rester av petroleumprodukter inom Wahlbecksområdet.

Vid en kompletterande porluftsundersökning under början av hösten 2015 påträffades ytliga förekomster av klorerade lösningsmedel i låga halter i stora delar av området.

För att kunna bedöma om de påträffade föroreningarna har en djupare liggande källa, eller har uppstått genom ytligt läckage/spill gjordes ytterligare fördjupade undersökningar i ett antal provpunkter under slutet av hösten 2015. Dessa visade att föroreningarna i huvudsak ligger ytligt, men att det på några platser finns föroreningar på två till fyra meters djup. Här ligger halterna över nivåerna för känslig markanvändning.

Eftersom ambitionen är att blanda verksamheter, bostäder och t.ex. förskolemiljöer i hela området krävs att markens föroreningsnivåer ligger inom gränserna för så kallad känslig markanvändning. Sanering kommer därför bli nödvändig. Eftersom föroreningarna dels är i låga halter, dels i huvudsak ligger ytligt kommer saneringen ske genom att de massor som ändå ska tas bort för att möjliggöra byggande av källargarage och gator/ledningsschakt saneras. I samband med schaktningsarbetena kommer fältprover tas för att säkerställa att det inte lämnas kvar förorenade massor. Genom att stora delar av området dessutom byggs med källargarage kommer ev. låga halter av kvardröjande föroreningar ventileras ut via garagens ventilationsanläggningar.



Figur 3: Översiktskarta med markering av påträffade föroreningar i första etappen. Aktuellt planområde i gult.



Figur 4: Översiktskarta med markering av påträffade föroreningar i porluft i andra etappen. Mörkröda områden motsvarar platser med högre värden. Aktuellt planområde i gult.

En planbestämmelse införs för hela planområdet om att bygglov/
startbesked inte får lämnas förrän marken är sanerats till minst de krav som
gäller för känslig markanvändning (KM). Bestämmelsen gäller inte
rivningslov och marklov avseende sanering.

Underlag för behovsbedömningen

Bedömningarna grundar sig på inventeringar av platsen och de
verksamheter som förekommer samt information från sakkunniga i
projektgruppen. Dessutom har trafikprognoser gjorts utifrån beräknat antal
nya bostäder och tillkommande verksamhetsyta.

Under planarbetet har en bullerberäkning och en partikelberäkning
genomförts.

Även genomförda markmiljöundersökningar samt byggnadsinventering har
legat till grund för behovsbedömningen.

Plankarta och planbestämmelser

