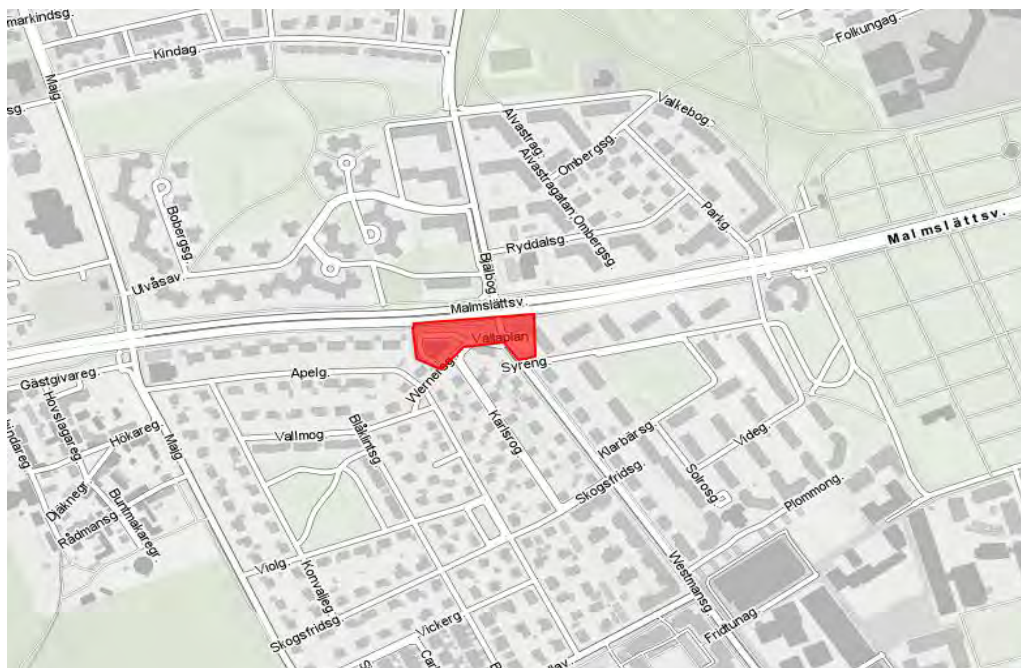


# Detaljplan i Valla för Informatorn 3 med flera

## Planbeskrivning



## Samrådshandling

Datum: 2024-05-15

Diarienummer: Sbn 2017-269

Påbörjad: 2022-01-24

# Om detaljplanen

## Vad är en detaljplan?

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

Läs mer om detaljplanering på Boverkets webbplats [www.boverket.se](http://www.boverket.se).

## Vilka handlingar består detaljplanen av?

Detaljplanen är upprättad av Stadsplaneringsavdelningen på Linköpings kommun.

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A1 i skala 1:500
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- 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 2022-01-24. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande. Planen befinner sig i samrådsskedet. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång. Under samrådet respektive granskningen inhämtas synpunkter från berörda.



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

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

Håll dig uppdaterad på detaljplanens process i beskrivningen av projektet på vår hemsida:  
<https://www.linkoping.se/informatorn3>

## Har du frågor och synpunkter?

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

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

## Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanens syfte är att möjliggöra innerstadsbebyggelse för bostäder och centrumfunktioner inom Informatorn 3 och Inseglet 2. Syftet är även att möjliggöra att byggnaderna får väl anpassade uttryck gällande arkitektur och gestaltning, samt hur de möter upp Vallaplan.

Detaljplanen innebär en utbyggnad av cirka 90 bostäder samt lokaler för verksamheter. Detaljplanens genomförande innebär även tillkommande platsbildning på allmän plats vid Vallaplan. Planförslaget innebär att befintlig bebyggelse inom Informatorn 3 och Inseglet 2 rivs och ersätt av nya bebyggelse.

Detaljplanens genomförandetid är fem år. En utbyggnad av området planeras preliminärt att starta under våren 2027 och avslutas under våren 2029. Detaljplanen stämmer väl överens med Översiktsplan för staden Linköping från 2010. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan.

# Innehållsförteckning

<b>Beskrivning av detaljplanen</b>	<b>6</b>
<b>Motiv till detaljplanens regleringar</b>	<b>11</b>
<b>Genomförandefrågor</b>	<b>16</b>
<b>Planeringsförutsättningar och konsekvenser</b>	<b>25</b>
<b>Tidigare kommunala ställningstaganden</b>	<b>58</b>
<b>Planeringsunderlag</b>	<b>63</b>

# Beskrivning av detaljplanen

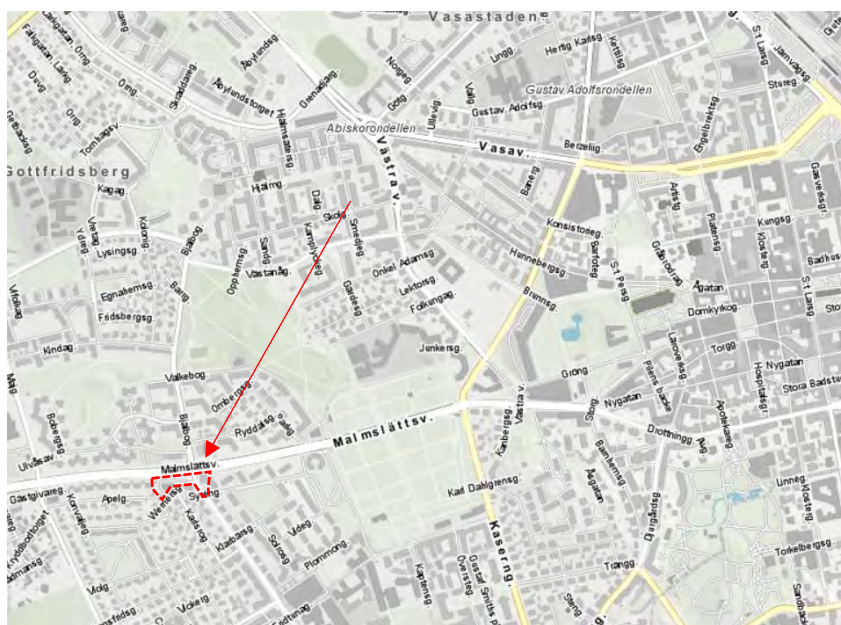
*Under detta kapitel beskrivs detaljplanens syfte, innebörd och övergripande intentioner.*

## Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra innerstadsbebyggelse för bostäder och centrumfunktioner inom Informatorn 3 och Inseglet 2. Syftet är även att möjliggöra att byggnaderna får väl anpassade fasaduttryck och ett formspråk som håller en god arkitektonisk nivå. Lokaler ska tillskapas i bottenvåningarna med entréer vända mot allmän plats. Syftet är också att utveckla och stärka Vallaplan som plats med en platsbildning.

## Omfattning, lokalisering och befintlig markanvändning

Planområdet ligger i Valla ca 1 km från Linköpings centrum och är cirka 0,4 ha stort. Informatorn 3 och Inseglet 2 är idag exploaterat i form av affärslokaler. Vallaplan är en knypunkt där flera olika trafikleder och trafikslag möts men saknar idag en platsbildning.



*Bild. Planområdets lokalisering.*

Vallaplan som ligger vid korsningspunkten Malmslättsvägen och Westmangatan har pekats ut i *Utvecklingsplan för Linköpings innerstad, 2016* som viktig för utveckling av bostäder och

centrumverksamhet vid planerad strukturell förnyelse utmed det strategiska stråket längs Malmsslättsvägen.

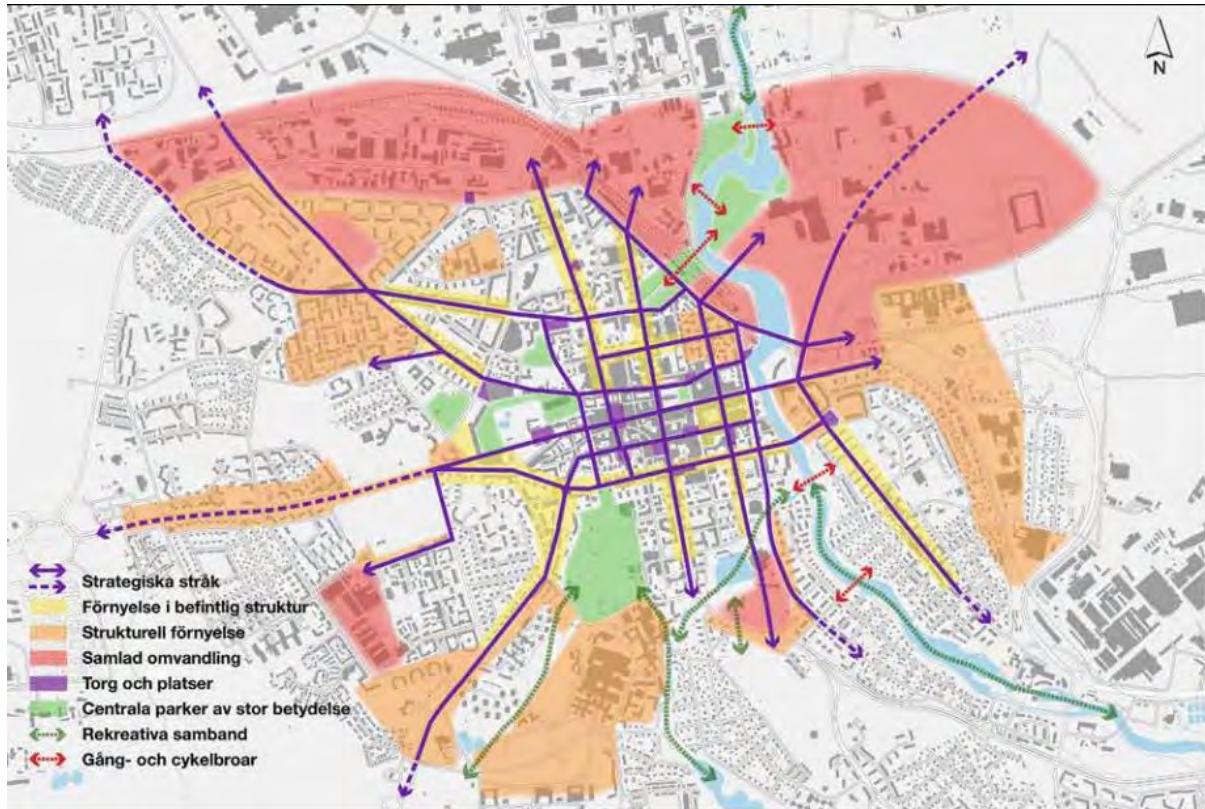


Bild. Utklipp ur Utvecklingsplan för Linköpings innerstad, 2016.

## Stadsbyggnadsidé

Planen har en stadsbyggnadsidé som grundar sig i Linköpings arkitekturprogram (2017). För att bidra till att uppnå målet uppsatt i arkitekturprogrammet - intressant och berörande stadsbebyggelse med arkitektur och landskapsarkitektur av kvalitet - ska stadsbyggnadsprinciperna som beskrivs i programmet ligga till grund för utformningen av bebyggelsen. Stadsbyggnadsidén för planområdet handlar om att skapa en fortsättning på Linköpings innerstad längs Malmsslättsvägen där stadsrummet utvecklas till en trivsamt, spännande och rik stadsmiljö och blir en spännande entré till innerstaden. Arkitekturen ses som identitetsskapande och ny bebyggelse ska hålla hög arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen vid Vallaplan ska bidra till en upplevelse av god arkitektur.

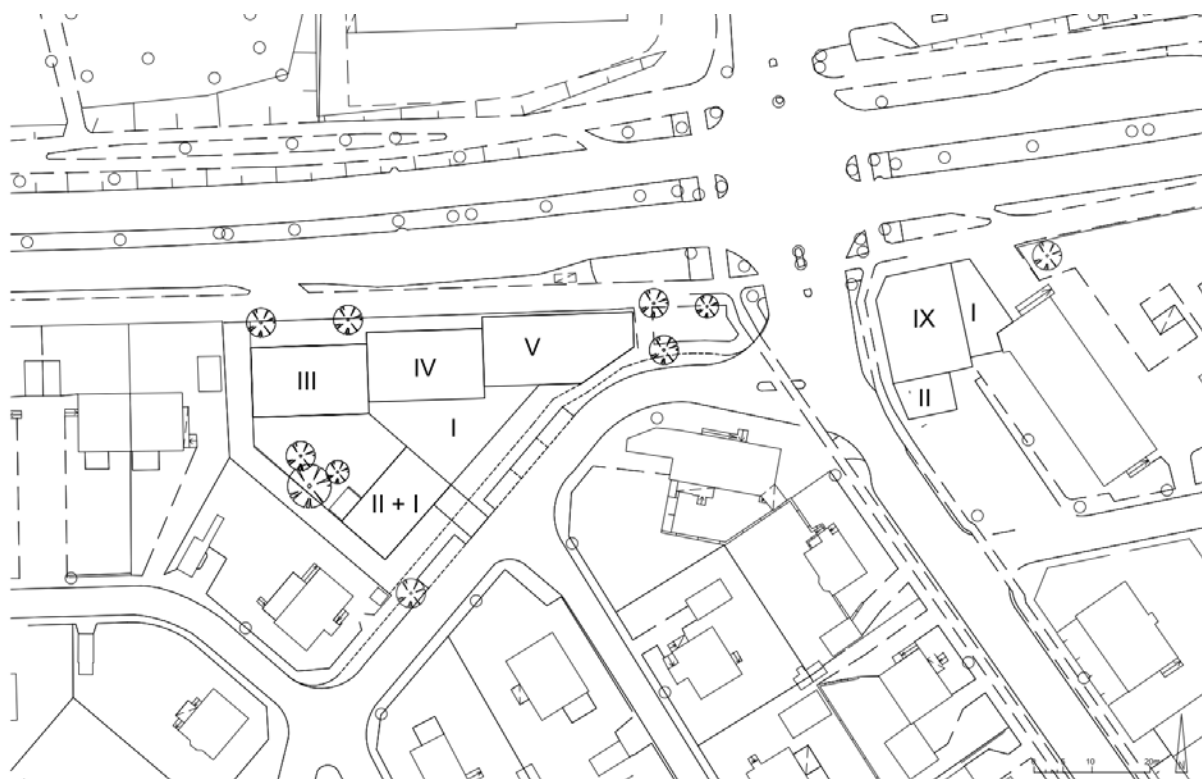
I arbetet med detaljplanen har fem principer utarbetats som utgör grundpelare för hur området ska utformas. Principer som ska eftersträvas och vara vägledande vid bygglovsprövning, byggnation och framtida förändringar inom planområdet.

1. Byggnader placeras i gatuliv: Att möta upp Malmslättsvägen men ändå ta hänsyn till GC-stråket.
2. Entréer vänds mot gatan: Att ha en levande fasad ut mot Malmslättsvägen men huvudentréerna skulle kunna vara ut mot Vallaplan och den blivande platsbildningen. Entréer ut mot Malmslättsvägen ska inte gå i konflikt med GC-vägen.
3. Lokaler för verksamhet i bottenvåningar: Levande bottenvåningarna bidrar till att "inandningarna" längs Malmslättsvägen stärks. Platsens karaktär stärks av andra funktioner än bara bostäder.
4. Husens höjd i relation till omkringliggande bebyggelse: Ambitionen med detta projekt är att det ska kunna bli en högre bebyggelse här och att det ska ge en upplevelse längs med gatustråket då detta är en entré till innerstaden.
5. Platsens historia är en resurs: Att ta hänsyn till den volym och arkitektur som etablerats med den omkringliggande bebyggelsen.

## Detaljplanens huvuddrag

Ett genomförande av planen kommer leda till ett samlat grepp av korsningspunkten och platsbildningen Vallaplan. Den allmänna platsmarken mellan Inseglet 2 och Informatorn 3 kommer att utvecklas. Bostadsbebyggelsen på Inseglet 2 ska innehålla lokaler i bottenvåning för verksamhet ut mot Vallaplan och den platsbildning som planeras där.





*Bild. Situationsplan för Inseglät 2 och Informatorn 3 där Vallaplans tänkta platsbildning är lokaliserad öster om den nya bebyggelsen inom Inseglät 2 (Warm in the Winter, 2024-04-10).*

Den nya bebyggelsen för Inseglät 2 ska ta hänsyn till platsen och den högsta tillåtna totalhöjden är lokaliserad ut mot Vallaplan och trappar av mot villabebyggelsen i väster och söder. Den högsta tillåtna totalhöjden är +89 meter över angivet nollplan. Den höjden motsvarar ungefär fem våningar. Utformning och gestaltning för Inseglät 2 kommer att utredas vidare. En markanvisningstävling kommer att ske för den berörda bygrätten. Markanvisningen kommer att ske efter detaljplanens färdigställande.

Livsmedelsbutiken som idag ligger på Informatorn 3 kommer att rivras vid ett genomförande av planen och ersättas med bostadsbebyggelse med en lokal i bottenvåningen. Den högsta tillåtna totalhöjden är +103,5 meter över angivet nollplan. Den nya bebyggelsen på Informatorn 3 är ett punkthus i nio våningar som trappar av österut och söderut i respekt mot omgivande bebyggelse.

## Genomförandetid och huvudmannaskap

Planens genomförandetid ska vara fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft. En utförlig beskrivning av genomförandet av detaljplanen beskrivs under kapitlet Genomförande av detaljplanen - Organisatoriska frågor.

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

## Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

Den nya bebyggelsens höjd, skala och placering har anpassats inom planområdet för att ta hänsyn och visa respekt till omkringliggande bebyggelse. Solstudier på både Informatorn 3 och Inseglet 2 har genomförts och bebyggelseförslagets påverkan på befintlig bebyggelse utifrån skuggningseffekter bedöms inte påverka tillgången till antalet soltimmar på ett betydande sätt.

# Motiv till detaljplanens regleringar

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

## Allmän plats

### Användningsbestämmelser

#### Gata

Mellan Inseglet 2 och Informatorn 3 regleras området som gata. Detta då det behöver säkerställas att Wernersgatan vid ett genomförande av planen kan byggas om samt att det finns ett behov att inkludera en plats för ett torg i syfte att tillskapa en mötesplats för området. För området och omkring planområdet saknas det idag naturliga mötesplatser. Torget är därmed viktigt för stadsdelen som helhet, där en ny mötesplats tillskapas som främjar möten och samspel.

## Kvartersmark

### Användningsbestämmelser

#### Bostäder (B)

Användningen har använts då det är i linje med planens syfte, att förtäta i ett redan befintligt bostadsområde.

#### Centrum (C)

Syftar till att möjliggöra lokaler då det är i linje med planens syfte, att bidra med service och liv vid Vallaplan och den tillkommande platsbildningen. Det är en bred användningsbestämmelse som bland annat kan innehålla butiker, restauranger eller kontor. Det syftar till att uppnå en mer flexibel användning inom planområdet och bottenvåningar med verksamheter mot gatan. Det kan bidra till att Vallaplan blir en mer levande och attraktiv plats.

## Transformatorstation (E1)

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra användning för teknisk anläggning i en del av fastigheten Inseglet 2. Bestämmelsen möjliggör en tillkommande nätstation för att säkerställa nuvarande och framtida behov att uppnå en kapacitet i elnätet som är tillräcklig för att försörja befintlig och tillkommande bebyggelse.

## Egenskapsbestämmelser

### Begränsning av markens utnyttjande

Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader.

Bestämmelsen reglerar att delar av kvartersmarken på fastigheterna Informatorn 3 och Inseglet 2 inte kan förses med byggnader. Den redovisas i plankartan som korsmark. Syftet med planbestämmelsen är att ytorna ska hållas fria från byggnad för att säkerställa en god gestaltad miljö som förhåller sig till omgivningen men ändå kunna nyttjas som parkeringsplats, avfallskärl med mera för att säkerställa de behov som finns.

### Utnyttjandegrad

e1 – Största byggnadsarea är 400 m<sup>2</sup>

Bestämmelsen möjliggör en utnyttjandegrad för del av byggrätten inom Inseglet 2.

e1 – Största byggnadsarea är 730 m<sup>2</sup>

Bestämmelsen möjliggör en utnyttjandegrad för del av byggrätten inom Inseglet 2.

### Byggnaders användning

s1 – Minst 100 m<sup>2</sup> av bottenvåningen ska innehålla centrumändamål.

Bestämmelsen gäller för delar av byggrätterna inom fastigheten Inseglet 2. Bestämmelsen ska bidra till detaljplanens syfte att bidra med lokaler i bottenvåningarna som ska stärka Vallaplan som plats och skapa ett levande område.

s2 – Minst 80 m<sup>2</sup> av bottenvåningen ska innehålla centrumändamål.

Bestämmelsen gäller för delar av byggrätterna inom fastigheten Informatorn 3.

Bestämmelsen ska bidra till detaljplanens syfte att bidra med lokaler i bottenvåningarna som ska stärka Vallaplan som plats och skapa ett levande område.

s3 - Lägenheter på våning 1-4 mot Malmslättsvägen får inte utföras större än 35m<sup>2</sup>. För lägenheter större än 35m<sup>2</sup> på våning 5-6 mot Malmslättsvägen och på våning 1 mot Westmansgatan ska minst hälften av bostadsrummen ha öppningsbart fönster åt en sida med högst 55dBa dygnsekvivalent och 70 dBa maximal ljudnivå vid fasad.

Bestämmelsen gäller för byggrätterna inom Informatorn 3 som säkerställer att riktvärden för trafikbuller enligt trafikbullerförordningen följs.

s4 - För lägenheter större än 35 m<sup>2</sup> på våning 1-4 vända mot Malmslättsvägen ska minst hälften av bostadsrummen ha öppningsbart fönster åt en sida med högst 55 dBa dygnsekvivalent och 70 dBa maximal ljudnivå vid fasad.

Bestämmelsen gäller för byggrätterna inom Inseglet 2 som säkerställer att riktvärden för trafikbuller enligt trafikbullerförordningen följs.

Höjd på byggnadsverk.

h1 +0,0 – Högsta totalhöjd i angivet värde över angivet nollplan.

Bestämmelsen reglerar bebyggelsens totalhöjd, vilket är höjden på ett byggnadsverk inklusive uppstickande delar ovanför konstruktionen. Det värde som anges i bestämmelsen är redovisat i meter och förhåller sig till angivet nollplan vilket är RH2000.

h2 +0,0 – Högsta nockhöjd i angivet värde över angivet nollplan.

Bestämmelsen reglerar bebyggelsens totalhöjd, vilket är höjden på ett byggnadsverk inklusive uppstickande delar ovanför konstruktionen. Det värde som anges i bestämmelsen är redovisat i meter och förhåller sig till angivet nollplan vilket är RH2000.

h3 +0,0 – Högsta nockhöjd i angivet värde över angivet nollplan. Därutöver får bullerskärm och skärmtak finnas.

Informatorn 3

h1 +78 – Högsta nockhöjd är 78 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen reglerar att bebyggelse som motsvarar en våning ovan marknivå möjliggörs i del av Informatorn 3 som planeras för bostads- och centrumändamål.

h2 +103,5 – Högsta totalhöjd är 103,5 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen reglerar att bebyggelse som motsvarar nio våningar ovan marknivå möjliggörs i de delar av Informatorn 3 som planeras för bostads- och centrumändamål. Bestämmelsens syfte är att inga byggnadsdelar inom dessa ytor ska sticka upp över den angivna höjden.

h3 +81,5 – Högsta nockhöjd är 81,5 meter över angivet nollplan. Därutöver får bullerskärm och skärmtak finnas.

Bestämmelsen reglerar att bebyggelse som motsvarar två våningar ovan marknivå möjliggörs i del av Informatorn 3 som planeras för bostads- och centrumändamål. Bestämmelsen möjliggör också en uteplats med bullerskärm och skärmtak utöver den satta nockhöjden.

#### Inseglet 2

h2 +82 – Högsta totalhöjd är 82 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen reglerar att bebyggelse som motsvarar tre våningar ovan marknivå möjliggörs i del av Inseglet 2 som planeras för bostads- och centrumändamål. Bestämmelsens syfte är att inga byggnadsdelar inom dessa ytor ska sticka upp över den angivna höjden.

h2 + 89 - Bestämmelsen reglerar att bebyggelse som motsvarar fem våningar ovan marknivå möjliggörs i del av Inseglet 2 som planeras för bostads- och centrumändamål. Bestämmelsens syfte är att inga byggnadsdelar inom dessa ytor ska sticka upp över den angivna höjden

#### Utformning

f1 – Byggnad får inte kraga ut över allmän plats upp till en höjd på +77 meter. Byggnad får kraga ut högst 2,5 meter från fasad mellan en höjd på +77 meter och +103,5 meter över angivet nollplan. Under en höjd på +77 meter på allmän plats som omfattas av utkragningen får endast stöttande pelare finnas.

## Utförande

b1 – Entrédörrar får inte ha dörruppslag över allmän plats.

Bestämmelsen gäller inom stora delar av Informatorn 3 och Inseglet 2 med syftet att gång- och cykelstråken längs Malmslättsvägen och Westmansgatan inte ska störas utav dörruppslag som bidrar till konflikter.

## Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnation förrän marken sanerats till minst de krav som gäller för känslig markanvändning (KM).

Bestämmelsen syftar till att marken ska vara lämplig för sitt ändamål innan den bebyggs.

## Fastighetsindelningsbestämmelser

Bestämmelse om fastighetsindelning (tidigare kallad tomtindelning) Tomtindelning kvarteret Inseglet i S:t Lars församling i Linköpings stad (akt 0580K-401:3) upprättad 1945 upphör att gälla inom planområdet.

Bestämmelsen reglerar att tidigare tomtindelningsbestämmelser inom planområdet slutar att gälla i och med att detaljplanen får laga kraft. Akt 0580K-401:3 berör Inseglet 2.

## Skydd mot störningar

m1 - Bullerskärm med en höjd av minst 1,3 meter ska finnas inom den gemensamma uteplatsen som ska anordnas.

Bestämmelsen reglerar att en tillräckligt hög bullerskärm anläggs som krävs för att klara riktvärdena för buller på den gemensamma uteplatsen inom Informatorn 3.

# Genomförandefrågor

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

## Organisatoriska frågor

### Tidplan för detaljplanen

Tidplan för detaljplanen

Samråd	Kvartal 2 2024
Granskning	Kvartal 4 2024
Antagande	Kvartal 1 2025
Laga kraft, tidigast	Kvartal 1 2025

### Tidplan för genomförandet

Preliminär tidplan för genomförande av detaljplanen

Projektering allmän plats	Kvartal 2 2025 - kvartal 4 2025
Markanvisningstävling, Inseglet 2	Kvartal 3 2025 - kvartal 1 2026
Utbyggnad kvartersmark	Kvartal 1 2027 - kvartal 2 2029
Utbyggnad allmän plats (Vallaplan/Wernersgatan)	Kvartal 1 2028 - kvartal 3 2028
Färdigställande allmän plats	Kvartal 3 2028



## Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

### Allmän plats

Detaljplanen tillämpar kommunalt huvudmannaskap. Detta innebär att Linköpings kommun ansvarar för ombyggnad samt för drift och underhåll av allmän platsmark inom planområdet.

I och med genomförandet av detaljplanen så kommer kommunen utföra vissa åtgärder på allmän platsmark för att stärka Vallaplan som nod. Det kommer skapas en mindre platsbildning i form av ett torg med planterade träd och visst buskage. Detta innebär att driftkostnaderna för kommunen till viss del kommer att öka i och med en högre skötselstandard än det som finns på platsen idag. För att möjliggöra genomförandet enligt detaljplan gällande allmän plats kommer viss del av det som idag är kvartersmark på fastigheten Inseglet 2 regleras in till Valla 1:1 för att möjliggöra en förändrad utformning av Wernersgatan och funktioner såsom besöksparkering och angöring.

### Kvartersmark

Planområdet omfattar kvartersmark för enskilt bebyggande. Det är respektive exploatörs ansvar att bekosta och bebygga kvartersmark inom planområdet.

### Ansvar teknisk försörjning

Respektive ledningsägare ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna ledningar fram till respektive förbindelsepunkt.

### Avtal

#### *Ramavtal*

I detaljplanearbetets inledande skede så tecknades ett ramavtal mellan Linköpings kommun och ägare av Informatorn 3. Avtalet syftar till att i tidigt skede tydliggöra ansvar och kostnader för framtagandet av detaljplanen.

#### *Exploateringsavtal*

Innan detaljplanen antas i kommunens samhällsbyggnadsnämnd så ska ett exploateringsavtal vara tecknat av Linköpings kommun och fastighetsägare för Informatorn 3. Exploateringsavtalet ska tydliggöra ansvaret mellan parterna för detaljplanens

genomförande samt tydliggöra hur kostnader, som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras, ska fördelas.

#### *Markanvisningsavtal*

Efter det att detaljplanen vunnit laga kraft så kommer en markanvisningstävling att genomföras gällande Inseglet 2. Det kommer då att tecknas ett markanvisningsavtal med vinnaren av tävlingen vilket reglerar vilka krav som ska uppfyllas för byggnationen av fastigheten.

#### *Marköverlåtelseavtal*

Efter det att bygglovshandlingar gällande exploateringen av Inseglet 2 har granskats och godkänts av kommunen så kommer ett marköverlåtelseavtal tecknas med framtida köpare av fastigheten. Avtalet är att jämföra med ett köpeavtal och som reglerar vilka krav som ska uppfyllas för byggnationen av fastigheten.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsägare

Inseglet 2 – Linköpings kommun

Valla 1:1 – Linköpings kommun

Informatorn 3 – Fastighets AB Informatorn

### Fastighetsrättsliga konsekvenser och övriga förändringar

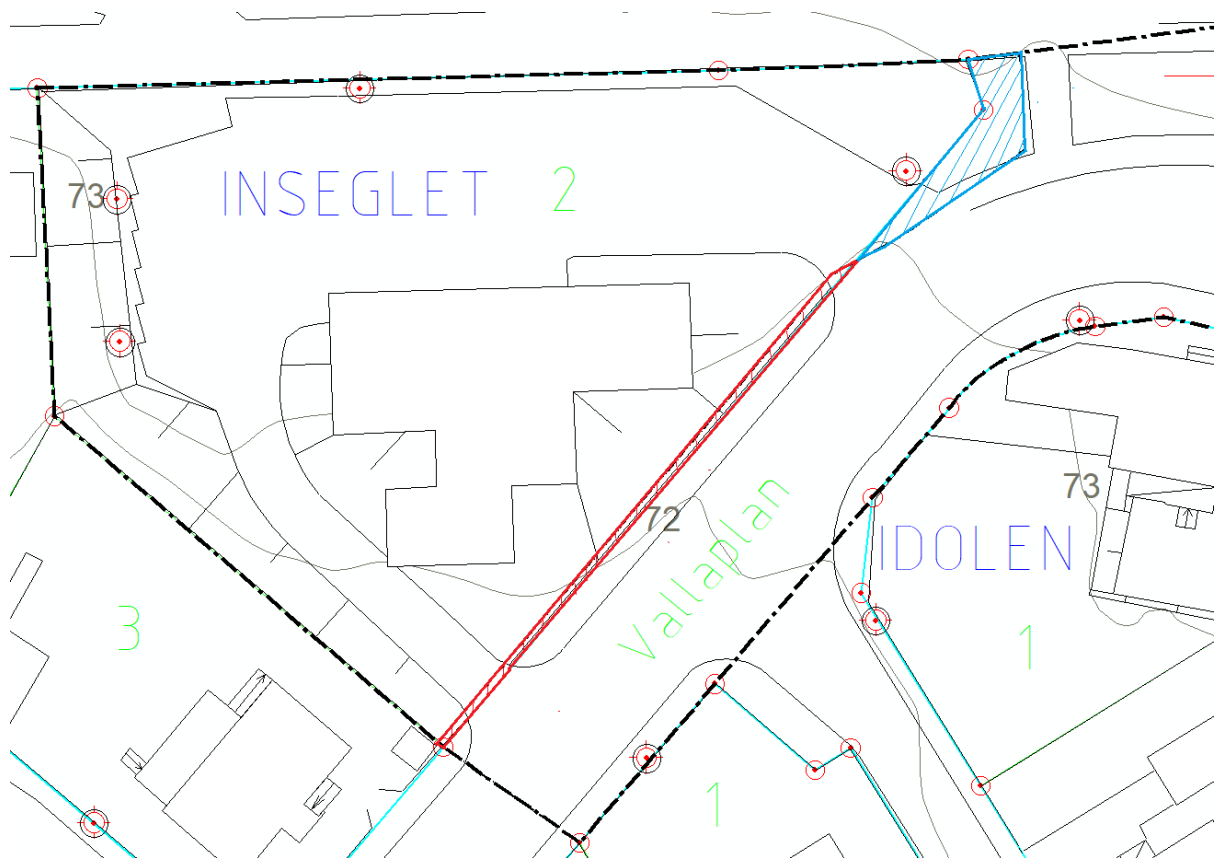
För att detaljplanens intentioner gällande exploateringen av Inseglet 2 ska kunna genomföras i sin helhet så ska del av kommunens gatufastighet Valla 1:1 fastighetsregleras till Inseglet 2 samt att del av Inseglet 2 ska fastighetsregleras till Valla 1:1 för att möjliggöra en bra framtida omstrukturering av Wernersgatan. Läs mer under rubriken

*Fastighetsbildning.*

## Fastighetsbildning

En yta om ca 25 kvm (röd skrafferad yta) kommer att fastighetsregleras från Inseglet 2 till den kommunala gatufastigheten Valla 1:1 för att möjliggöra att allmän platsmark kan iordningställas enligt plan.

En yta om ca 50 kvm (blå skrafferad yta) kommer att fastighetsregleras från den kommunala gatufastigheten Valla 1:1 till Inseglet 2 för att möjliggöra att kvartersmarken kan byggas ut i enlighet med detaljplanens intentioner.



*Bilden visar hur tänkt fastighetsbildning kommer att ske. Den blåa ytan regleras från Valla 1:1 till Inseglet 2 och den röda ytan regleras från Inseglet 2 till Valla 1:1.*

## Bestämmelse om fastighetsindelning

Inom detaljplaneområdet finns en äldre tomtindelning, akt nummer 0580K-401:3.

Tomtindelningen upphävs inom detaljplaneområdet och en bestämmelse om detta har införts på plankartan.

Bestämmelser om fastighetsindelning eller minsta fastighetstorlek införs inte i och med ny detaljplan.

#### Ledningsrätter samt övriga rättigheter

Inga ledningsrätter eller övriga rättigheter berörs av detaljplanen. Det kan eventuellt bli aktuellt med att ledningsrätt bildas för den transformatorstation som Tekniska verken bedömer behöva uppföras inom planområdet och inom fastigheten Inseglet 2. Tekniska verken ansvarar då för ansökan till Lantmäteriet.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Framtagandet av detaljplanen bekostas av fastighetsägare för Informatorn 3 och kommunen, i egenskap av fastighetsägare för Inseglet 2. Kostnadsansvaret beskrivs i det ramavtal som upprättats mellan parterna. Kommunen kommer inte att ta ut någon planavgift i samband med bygglov.

### Kommunala investeringar och kostnader

I samband med tecknande av exploateringsavtal med fastighetsägare för Informatorn 3 kommer ett exploateringsbidrag att tas ut för att täcka del av kommunens kostnader för kommande ombyggnad av allmän plats. Kostnadsansvaret kommer att beskrivas i exploateringsavtalet och kostnaderna kommer att fördelas mellan kommunen och fastighetsägaren för Informatorn 3 utefter skälig nytta och nödvändighet för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Kommunen bedöms få en viss utökad driftkostnad till följd av ett utökat driftansvar och en standardhöjning av allmän plats vilket kan påverka skötselnivån för Vallaplan.

### Exploatörens investeringar

Exploatörer inom planområdet (fastighetsägare för Informatorn 3 samt blivande ägare av Inseglet 2) kommer att göra investeringar på kvartersmark i form av nybyggnation. Fastighetsägaren för Informatorn 3 kommer även att få vara med och bekosta del av ombyggnationen av allmän platsmark i form av exploateringsbidrag utefter skälig nytta och nödvändighet för att detaljplanen ska kunna genomföras. För blivande ägare av Inseglet 2 anses detta ingå i köpeskillingen för fastigheten.

### Fastighetsbildning mm

Linköpings kommun kommer att stå för Lantmäteriets förrättningskostnader gällande fastighetsreglering mellan Inseglet 2 och Valla 1:1.

### Ledningsåtgärder

Om byggnation på kvartersmark föranleder att åtgärder på ledningsnätet behöver göras så ska detta bekostas av exploatören som gett upphov till åtgärden.

### Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter erläggs enligt gällande taxa. För mer information, kontakta Tekniska verken.

### Bygglov och anmälan

Avgift för bygglov eller anmälan erläggs enligt Linköpings kommuns Plan- och byggtaxa.

## Tekniska/anläggnings frågor.

### Utbyggnad av allmän plats

För att undvika att den ombyggda Wernersgatan och det nybyggda blivande torget vid Vallaplan skadas vid byggtransport till och byggnation av Inseglet 2, så kommer allmän platsmark byggas ut efter det att bostadsbyggnationen på Inseglet 2 har färdigställts eller i alla fall efter det att den framtida byggaktören har färdigställt fasadarbeten på fastigheten.

### Parkering

#### *Inseglet 2*

Parkering på Inseglet 2 löses genom att ett underjordiskt garage i ett plan byggs. Tre besöksparkeringar för de lokaler som planeras på fastigheten kommer att lösas på Wernersgatan som kantstensparkeringar. Detta inkluderar en besöksparkering för rörelsehindrad. Angöring för lokalen på fastigheten kommer också att lösas på Wernersgatan. Dessa platser kommer att iordningställas i och med ombyggnationen av Wernersgatan, som kommer ske efter det att kvartersmarken är utbyggd fullt eller delvis på fastigheten.

Behovet av cykelparkering löses på kvartersmark inom fastigheten.

Bilden visar skiss på förslag över hur det underjordiska garaget kan se ut samt även besöksparkeringarna samt angöringsyta.

### *Informatorn 3*

Bilparkering och angöring för fastigheten löses på kvartersmark genom markparkering. Cykelparkering löses delvis inomhus i cykelrum samt utomhus i anslutning till bostadsentrén.

## Teknisk försörjning

### *Vatten och avlopp*

Tekniska verken är huvudman för det allmänna vatten- och avloppsnätet inom detaljplanen. Tekniska verken svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Fastigheterna är idag anslutna till VA-nätet och inga nya ledningar bedöms behöva anläggas.

### *Dagvatten*

Dagvatten på kvartersmark ska hanteras lokalt med en rekommendation om fördröjning av 10mm nederbörd, räknat på reducerad area, innan dagvatten avleds till det allmänna ledningsnätet. Hanteringen kommer utgöra en del i exploateringsavtalet med fastighetsägaren för Informatorn 3 samt markanvisningsavtal för vinnare av markanvisningstävlingen på Inseglet 2. Ansvar gällande omhändertagande av dagvatten genom anläggande och drift av föreslagna dagvattenlösningar som förläggs inom allmän platsmark åligger Tekniska verken som VA-huvudman samt Linköpings kommun.

### *Fjärrvärme/fjärrkyla*

Befintlig bebyggelse är idag ansluten till fjärrvärmenätet och inga nya ledningar bedöms anläggas. Tekniska verken är huvudman för det allmänna fjärrvärmenätet och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt.

### *EI*

Tekniska verken är huvudman för elnätet och ansvarar för elförsörjning till området. I planområdet kommer en ny transformatorstation att behöva uppföras för att täcka ett ökat behov. En transformatorstation kommer att finnas inom Inseglet 2, denna kommer vara

inhyst i kommande bebyggelse och blir en förutsättning i kommande markanvisningstävling. Ett avtal kommer tecknas med Tekniska verkan för markupplåtelsen.

#### *Tele och opto*

Fiber- och optoledningar finns redan utbyggt i området. Utsikt nät ansvarar för framdragande, drift och skötsel av fiber/opto.

#### *Avfall*

Tekniska verken ansvarar för avfallshantering i området.

#### Geoteknik

Preliminärt kan byggnader upp till 2 á 3 våningar grundläggas ytligt på fast naturligt lagrad jord. För högre våningsantal kan grundläggning utföras exempelvis med pålning. För mer information om den geotekniska undersökningen se rubrik Geoteknik under rubriken Fysisk miljö nedan.



# 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

Detaljplanens område berörs av riksintresse för luftfarten, totalförsvaret och kommunikationer. Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3 kap. Miljöbalken.

Riksintresse för luftfarten

Linköpings flygplats med kringanläggningar, till exempel in- och utflygningsområden, är av riksintresse för luftfart. Planområdet ligger inom influensområde för Linköpings flygplats/SAAB:s flygfält. Den maximala höjden på föreslagen bebyggelsen i detaljplanen är lägre än den tillåtna gränsen för hinderfri höjd. Hinderfrihet för SAAB:s flygfält är +110 respektive +120 meter över havet (RH 2000) inom aktuellt område. Den maximala höjden på bebyggelse i detaljplanen är lägre än den tillåtna gränsen för hinderfri höjd. Högsta höjden på bebyggelse som medges inom området är +103,5 meter över havet.

Konsekvenserna av detaljplaneförslaget bedöms inte innebära någon påtaglig skada på riksintresset.

Riksintresse för totalförsvaret

Hela planområdet är av riksintresse för totalförsvaret. Malmens flottilflygplats med kringanläggningar, till exempel in- och utflygningsområden, är av riksintresse för totalförsvaret. Det innebär att inga så kallade höga objekt över 45 meter tillåts inom planområdet. Höjden på bebyggelsen (totalhöjd) som medges inom området är cirka 30 meter över marknivån.

Konsekvenserna av detaljplaneförslaget bedöms inte innebära någon påtaglig skada på riksintresset.

Riksintresse för kommunikationer

Hela planområdet ligger inom riksintresset för framtida järnväg, Götalandsbanan. Det innebär att markområden som är särskilt lämpliga för anläggning av kommunikationer så långt det är möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av en sådan anläggning.

Konsekvenserna av detaljplaneförslaget bedöms inte innebära någon påtaglig skada på riksintresset.

Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. Miljöbalken

I 4 kapitlet Miljöbalken anges vissa områden i Sverige där särskild stor hänsyn måste tas. Planen berör inte något sådant område.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med 5.kap Miljöbalken.

Luft

Detaljplanens genomförande bedöms inte försämra luftmiljön på intilliggande gator och bedöms inte medföra att möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen för luft påverkas.

Buller

Detaljplanens genomförande bedöms inte öka bullernivåerna på intilliggande gator och bedöms inte medföra att möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen för buller påverkas.

Vatten

Mottagande vattendrag (recipient) är Tinnerbäcken. Den aktuella sträckan av recipienten har ID: WA20211441 och mynnar ut i Stångån. Stångån blir därför indirekt mottagare av dagvattnet. Tinnerbäcken är i dagsläget klassad med måttlig ekologisk status. Aktuell miljökvalitetsnorm är god ekologisk status år 2033.

Detaljplanens genomförande bedöms inte bidra till att öka föroreningsbelastningen till Tinnerbäcken jämfört med befintlig situation eftersom planområdet redan idag är bebyggt

och hårdgjort. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen för vatten försvåras.

## 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 *Undersökningen om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan*. Undersökningen har resulterat i att ingen miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram.

### Dagvatten

Planområdet är förutom en mindre gräsyta hårdgjort i dagsläget. En dagvattenutredning har gjorts (Dämningsverket, 2023-03-08) och visar att planområdet är lämpligt att bebygga ur ett dagvatten-, skyfalls- och översvämningsspektiv.

Dagvattenflödena i området uppskattas öka marginellt, från ca 88 till ca 95 l/s vid 10-årsregn. exkl. fördröjning. Inklusiv fördröjning på kvartersmark bedöms flödena minska.

Linköpings kommun har som rekommendation att fördröjningen av 10 mm nederbörd, räknat på reducerad area, ska möjliggöras inom kvartersmark, innan dagvatten avleds till det allmänna ledningsnätet.

Rekommenderade fördröjnings- och reningsmetoder inom kvartersmark är kassetmagasin och skelettjordar. Det finns emellertid möjligheter i senare projekterings- och planeringsskede att ändra dessa metoder till något annat. Föroreningsberäkningarna utfördes konservativt och svackdiken valdes som enklaste reningsmetod för att säkerställa att det går att välja andra metoder i framtiden, som även dessa kommer uppfylla kraven enligt miljö kvalitetsnormerna för den mottagande vattenförekomsten Tinnerbäcken.

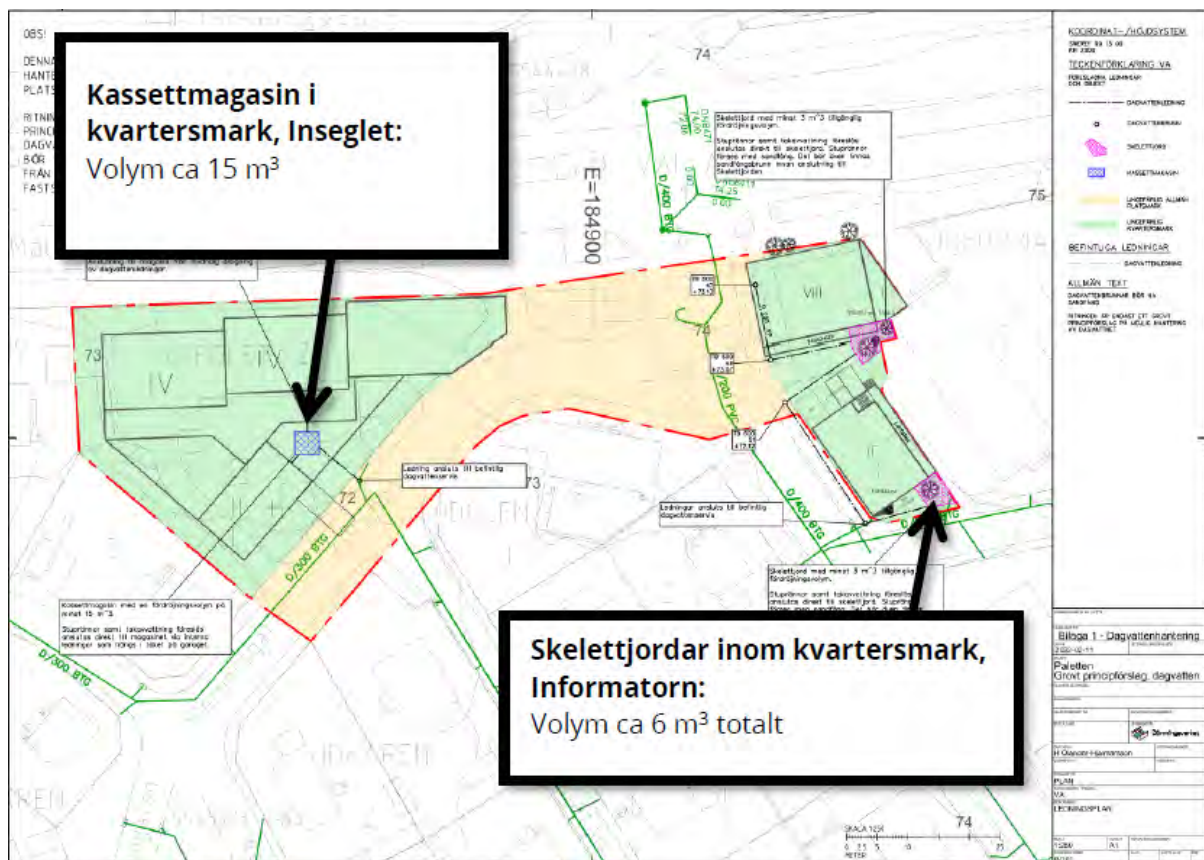


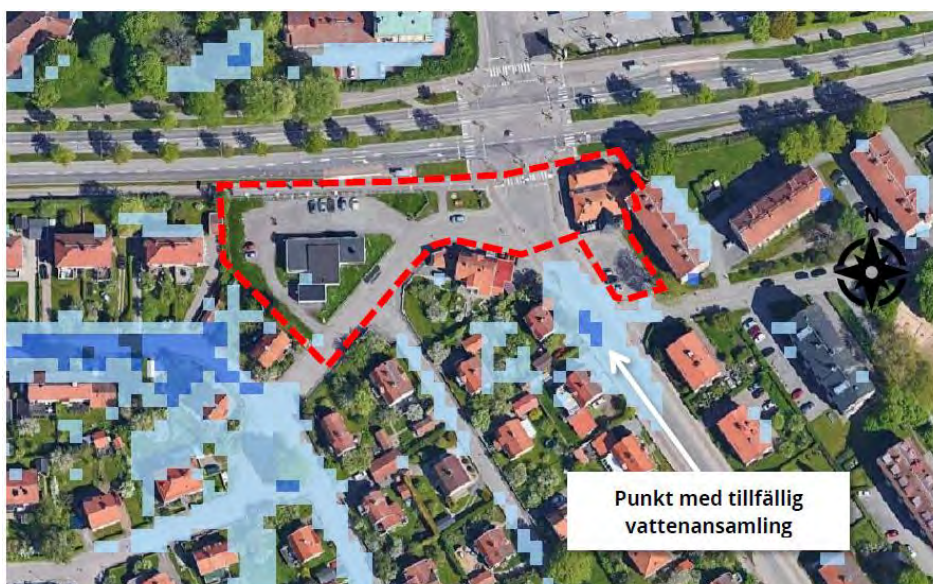
Bild. Översiktligt förslag på dagvatten- och skyfallshantering inom detaljplaneområdet baserat på ett tidigare skissförslag (Dämningsverket, 2023-03-08).

### Risk för översvämning

Skyfallshanteringen för planområdet har utretts i den dagvattenutredning som genomförts (Dämningsverket, 2023-03-08). Dagvattenutredningen visar att detaljplaneområdet är lämpligt att bebygga ur ett dagvatten-, skyfalls- och översvämningssperspektiv. Det finns ingen befintlig skyfallsproblematik i området och området är inte instängd. Rekommenderade lägsta nivåer på färdigt golv har tagits fram utifrån befintligskyfallskartering. Det finns en punkt söder om planområdet där det uppstår en tillfällig vattenansamling vid extrema skyfall. Vattnet kan rinna undan av sig självt från denna lågpunkt vid Informatorn 3 där vattnet konvergerar och fortsätter att rinna västerut. Lågpunkten är därmed inte helt instängd, och att det blir en pöl där beror snarare på att det är en flaskhals för flödet att rinna igenom vid ett par villor, vilket dämmer upp vattennivån tillfälligt vid extrema skyfall. Höjdnivån på den kommunala gatan får dock inte höjas inom riskområdena för översvämning, eftersom detta

då bara flyttar problemet någon annanstans. Det finns villor nedströms som ligger i högriskområden för att översvämmas vid 100-årsregn redan i dagsläget.

Den maximala vattennivån i denna punkt har uppskattats till ca +74.05. Färdigt golvnivån på intilliggande byggnader bör således sättas till minst 0.2 meter över denna 100-årsnivå.



*Bild. DHI:s skyfallmodell av planområdet visar att planområdet inte är instängt eller har några skyfallstråk (Dämningsverket, 2023-03-08)*

## Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har genomförts inom planområdet (WSP, 2023-01-23). 2013 inventerades den byggnad på Informatorn 3 som byggdes på 1960-talet. Inga material med PCB-innehåll påträffades. På fastigheten Inseglet 2 har det tidigare bedrivits bensin- och dieselförsäljning. Bensinstationen lades ner år 1974. Det fanns tre cisterner under mark för förvaring av bensin, diesel och "mix" samt fyra tillhörande pumpar för bensin- och dieselförsäljning. Dessa installationer är idag borttagna. Enligt intyg från 1989 är den rengjord och sandfylld.

Halter över känslig markanvändning (KM) avseende bly, PAH och PCB återfanns på Inseglet 2, men inga halter över KM återfanns på Informatorn 3. Nickel och arsenik förekommer i grundvatten i prov från grundvattenrör 22W04 i nivåer som motsvarar stark påverkan,

respektive påtaglig påverkan. Inga organiska ämnen detekterades i grundvattenproverna från undersökningsområdet.

Schakt i förorenad jord är anmälningspliktig. Eftersom halter över MRR har noterats i flera punkter från fastigheten Inseglet 2, behöver en anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt 28 § Förordning (1998:899) om miljö-farlig verksamhet och hälsoskydd upprättas, innan schaktarbete på fastigheten påbörjas.

## Omgivningsbuller

Planområdet ligger vid den vältrafikerade Malmslättsvägen. Planområdet visar höga bullervärden och ny bebyggelse och lägenhetsutformning behöver anpassas för att klara gällande riktvärden för buller. En trafikbullerutredning har genomförts (Akustikkonsulten, 2024-02-12) för planområdet.

Om bostäderna förses med gemensam uteplats klaras riktvärdena enligt SFS2015:216. Vid den mest exponerade fasaden för båda fastigheterna mot Malmslättsvägen så uppgår ekvivalent ljudnivå till stora delar över 60dBA, se kartutsnitt nedan. För Informatorn 3 planeras en gemensam uteplats på tredje våningen vid terrassen längs byggnadens södra fasad. Här klaras riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå om uteplatsen förses med en minst 1,3 meter hög bullerskyddsskärm. Skärmen ska gå längs med hela terrassen och ansluta vid yttervägg. Skärmen ska ha ett tätt utförande, både i anslutning till vägg och golv, samt vara tät i skarvar. Bostäder större än 35 kvm behöver anpassas på Informatorn 3 beroende på våningsplan. På våning 1-4 bör större bostäder undvika tillgång till norra fasaden, eftersom planlösningen då villkoras till en genomgående planlösning så att minst hälften av bostadsrummen har en fasad mot sida med högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå nattetid. På våning 5 och uppåt behöver ingen anpassning göras, eftersom beräknat fasadvärde är högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå.

För Inseglet 2 överskrider de dygnsekvivalenta värden 60 dBA på våning 1-4 mot Malmslättsvägen. Lägenheter större än 35 kvm behöver därmed utföras genomgående så att minst hälften av bostadsrummen vänds åt ljuddämpad sida. Alternativt kan lägenheter mindre än 35 kvadrat planeras mot Malmslättsvägen och behöver då inte planeras som genomgående lägenheter. Från våning 5 och uppåt krävs ingen anpassning av planlösningar eller lägenhetsstorlekar, eftersom dygnsekvivalent ljudnivå är 60 dBA eller

lägre. Gemensam uteplats kan anordnas på innergård, där 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå klaras.

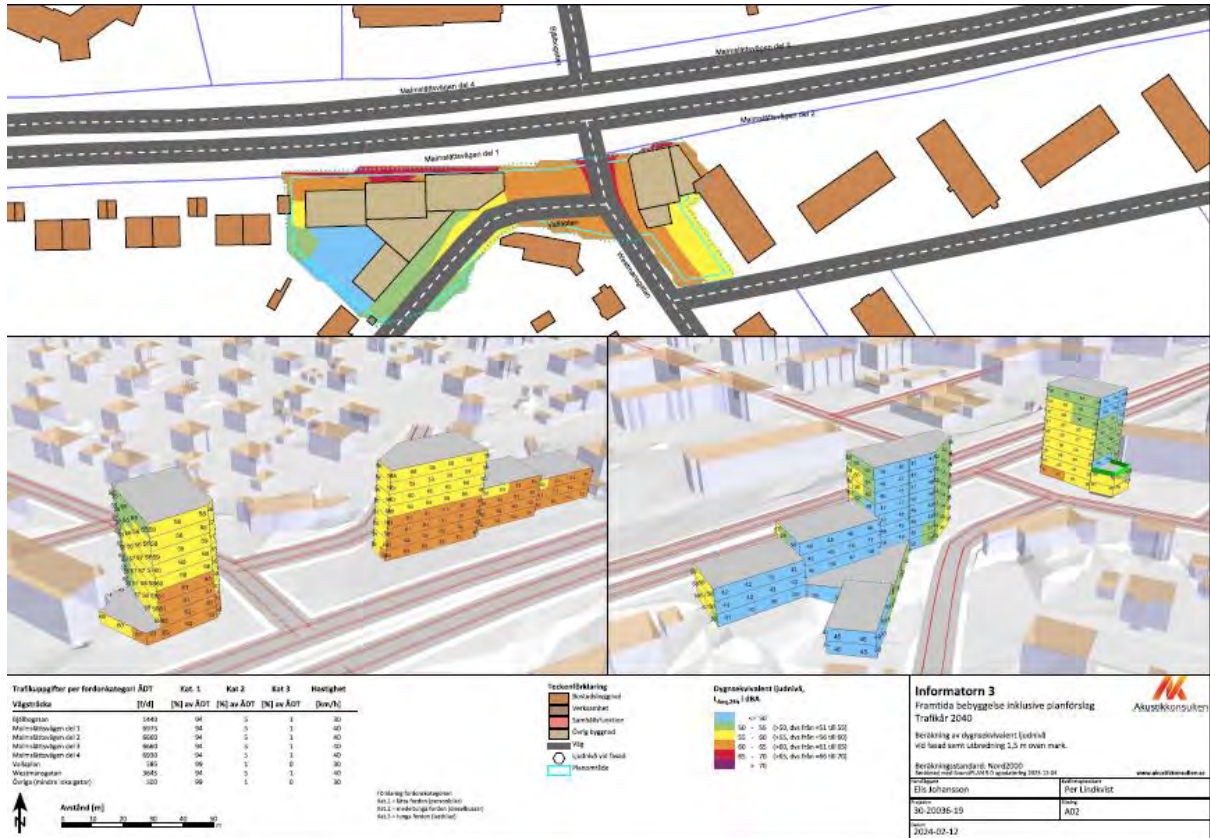


Bild. Kartutsnitt från trafikbullerutredningen framtagen av Akustikkonsulten i Sverige AB som visar ekvivalent ljudnivå inom planområdet. Denna är baserad på en tidigare skiss med en högre byggnad inom Inseglet 2.

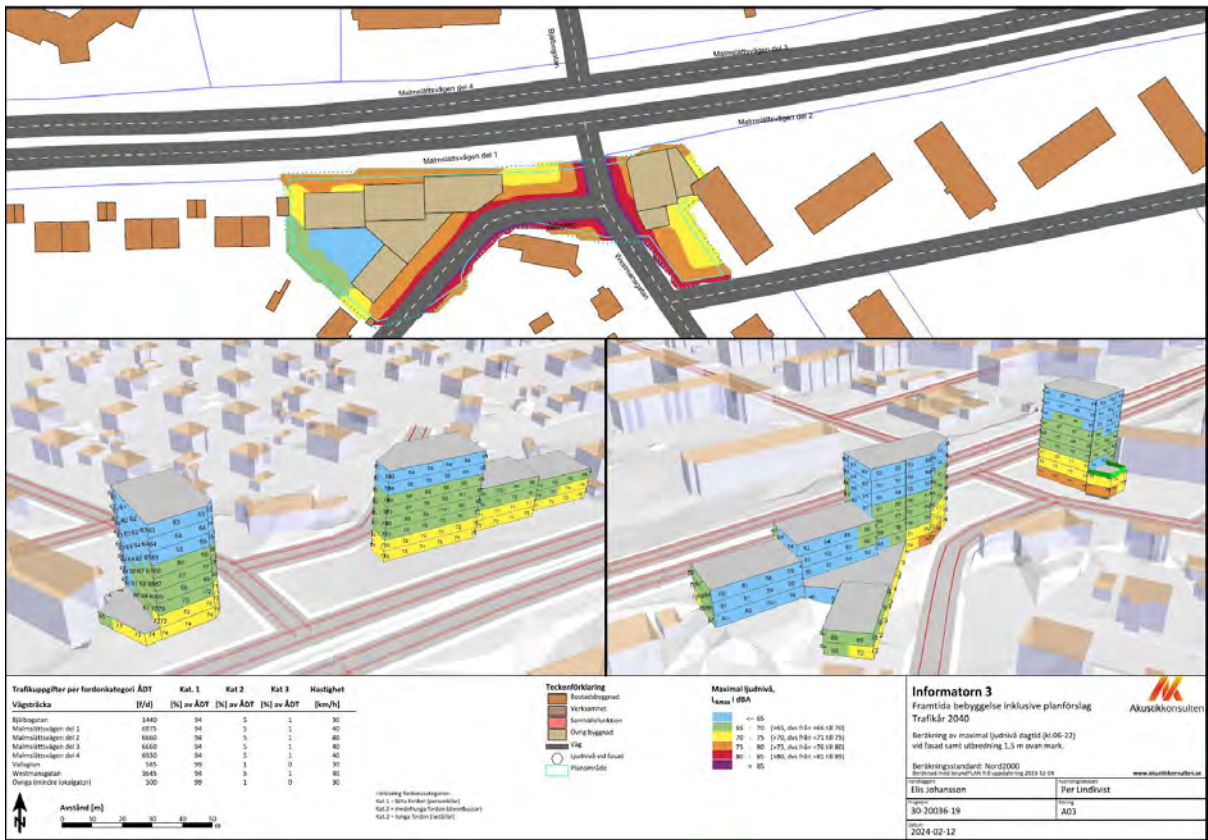


Bild. Kartutsnitt från trafikbullerutredningen framtagen av Akustikkonsulten i Sverige AB som visar maximal ljudnivå inom planområdet. Denna är baserad på en tidigare skiss med en högre byggnad inom Inseglet 2.



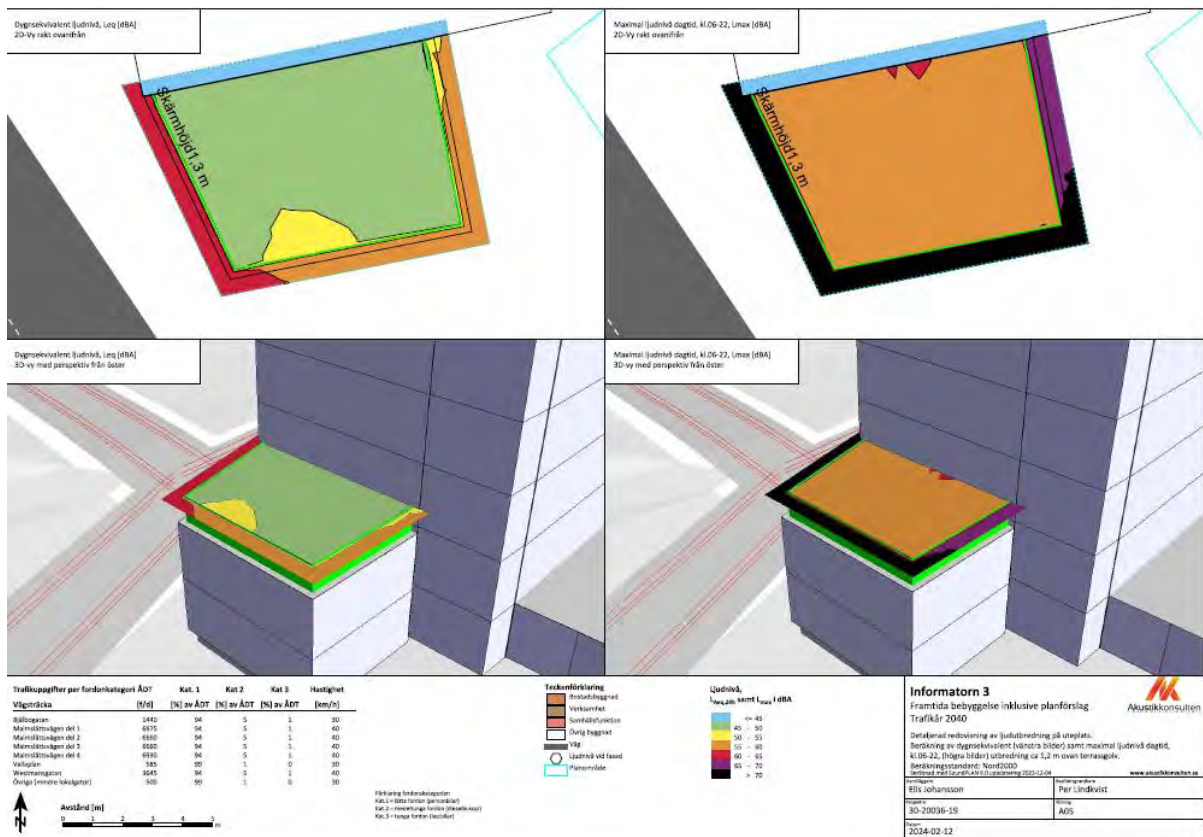


Bild. Kartutsnitt från trafikbullerutredningen framtagande av Akustikkonsulten i Sverige AB som visar att den gemensamma uteplatsen på Informatorn 3 klarar riktvärdena om den utformas med en 1,3 meter hög bullerskärm som sträcker sig längs hela terrasskanten.

### Luftföroreningar

Planområdet ligger enligt den översiktliga luftkartläggningen (2022) under den nedre utvärderingströskeln för PM10. Planområdet ligger enligt den översiktliga luftkartläggningen (2022) under den nedre utvärderingströskeln för NO2.

Planområdet ligger vid den vältrafikerade Malmslättsvägen. I den översiktliga kartläggningen som genomfördes 2022 så visar planområdet inte på några överskridna värden.

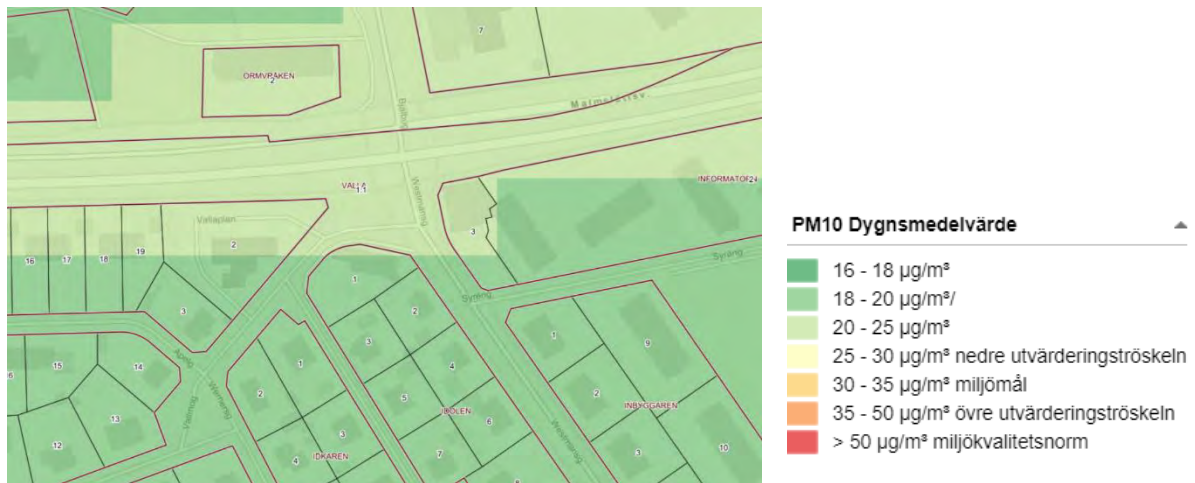


Bild. Planområdet ligger enligt den översiktliga luftkartläggningen (2022) under den nedre utvärderingströskeln för PM10.



Bild. Planområdet ligger enligt den översiktliga luftkartläggningen (2022) under den nedre utvärderingströskeln för NO2.

Detaljplanen bedöms inte påverka luftmiljön negativt.

Risk för olyckor

Planförslaget bedöms inte innebära någon ökad risk för olyckor i samband med brand.

# Fysisk miljö

## Bebyggelse

### Informatorn 3

Inom fastigheten Informatorn 3 finns en konsumbutik som uppfördes 1945-46 i samband med att planen för Informatorn, Inbyggaren, Ingenjören och Inspektören realiserades. Den låga enplansbyggnaden som i AIX kulturmiljöutredning daterad 2023-05-05, klassas som byggnad av kulturhistoriskt värde är uppförd i gult tegel under valmade sadeltak och har butiksentré mot Malmslättsvägen. Ombyggnaden på 1990-talet medförde att byggnaden fick en mer sluten karaktär och den ursprungliga volymen som tidigare relaterade till smalhusens skala och formspråk, är svårare att avläsa. Läsbarheten av den ursprungliga karaktären på byggnaden påverkades negativt av denna ombyggnad. Den 1940-talskaraktär som byggnaden präglas av har även försvagats genom att entrépartier och skyltfönster byggts för och ersatts med nya i avvikande utformning. Sammantaget bedöms ändringarna ha förvanskat den ursprungliga karaktären och läsbarheten negativt. Planens genomförande kommer leda till att byggnaden kommer att behöva rivas för att möjliggöra den nya bebyggelsen.



*Bild. Situationsplan för Informatorn 3 där planerade våningsantal inom byggrätten är angivna (Reflex arkitekter, 2024-05-06).*

Uttrycket för den nya bebyggelse inom Informatorn 3 är mycket viktigt då denna samspelar med Inseglet 2 och bidrar till den arkitektoniska helhetsupplevelse som detaljplanens genomförande ska bidra med. Huset blir ett tydligt avslut på de befintliga lamellernas zig-zag formation längs med Malmslättsvägen, samtidigt som lågdelen relaterar till tvåvåningsbebyggelsen längs Westmangatan.



*Bild. Perspektiv från Westmansgatan på hur bebyggelsen på Informatorn 3 kan komma att se ut. Till vänster syns en kontur på hur volymen på Inseglet 2 kan komma att lokalisera sig. (Reflex arkitekter, 2024-02-16)*

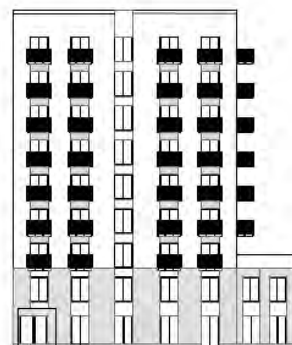


*Bild. Perspektiv från Malmslättsvägen på hur bebyggelsen på Informatorn 3 kan komma att se ut. Till höger syns en kontur på hur volymen på Inseglet 2 kan komma att lokalisera sig. (Reflex arkitekter, 2024-02-16)*

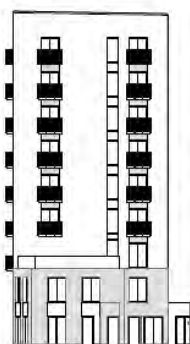
## Fasader



VY FRÅN NORR



VY FRÅN VÄSTER



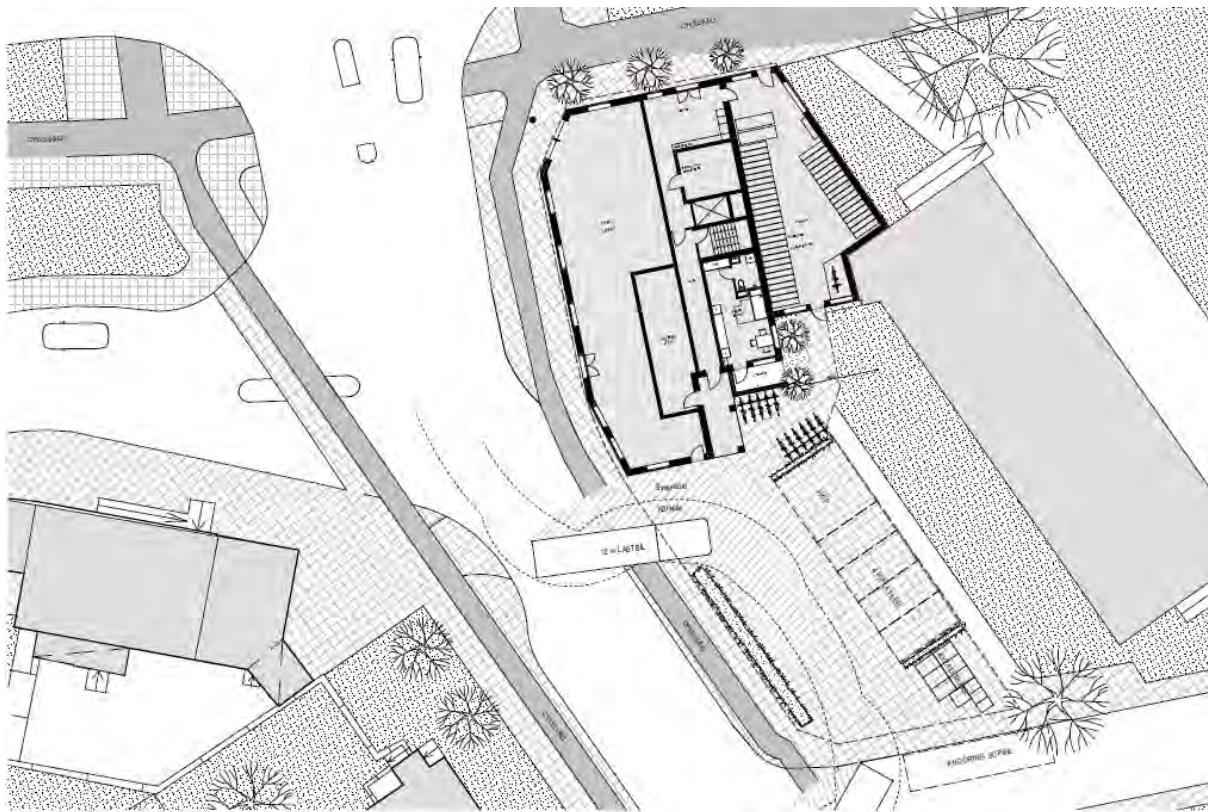
VY FRÅN SÖDER



VY FRÅN ÖSTER

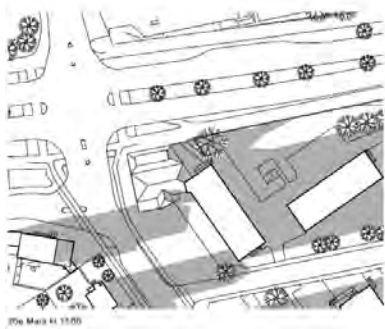
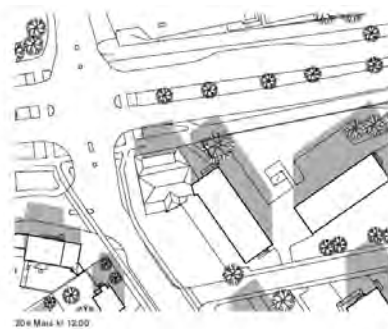
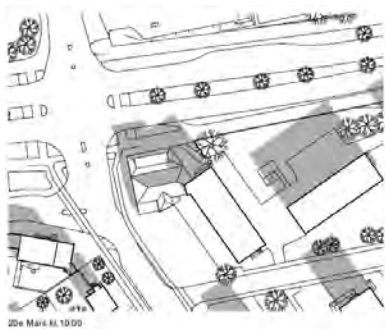
*Bild. Möjlig utformning på fasaderna på den nya byggnaden (Reflex arkitekter, 2024-02-16).*

Den nya byggnaden kommer att innehålla en lokal ut mot Westmansgatan och Malmslättsvägen. Detta kommer stärka Vallplan som plats och bidra med liv och rörelse i gaturummet.

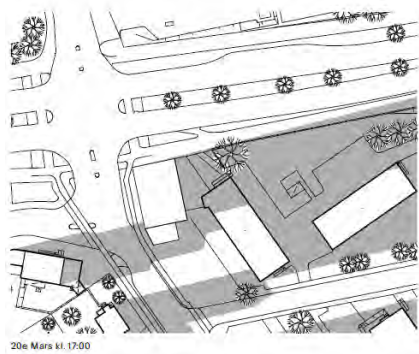
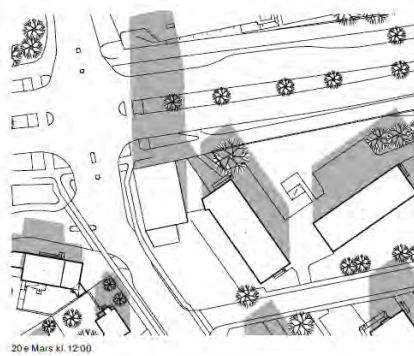
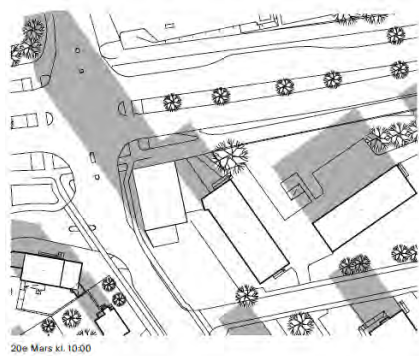


*Bild. Situationsplan där entréplanets planlösning skildras. En lokal på ca 135kvm ut mot Vallaplan får plats enligt denna skiss på en möjlig utformning. (Reflex arkitekter, 2024-05-06).*

Bebyggelseförslagets skuggningseffekt på befintlig bebyggelse på Informatorn 3 har undersökt genom en solstudie som jämför befintligt läge (dagens bebyggelse) med bebyggelseförslaget vid midsommar och vår- höstdagjämning. Insegets skuggningseffekt på Informatorn syns lite längre ned på den solstudie som gjorts för Inseget 2.

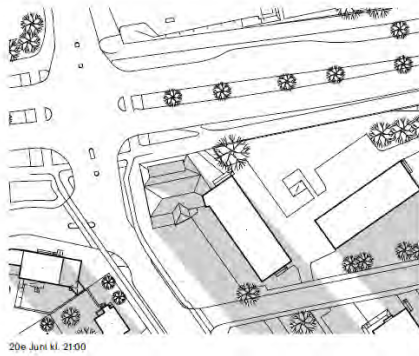
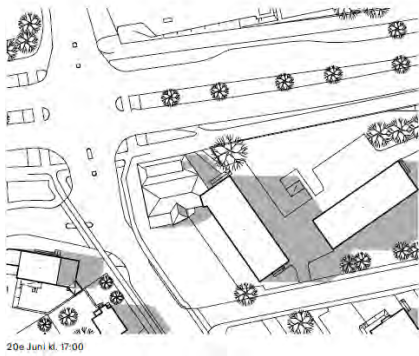
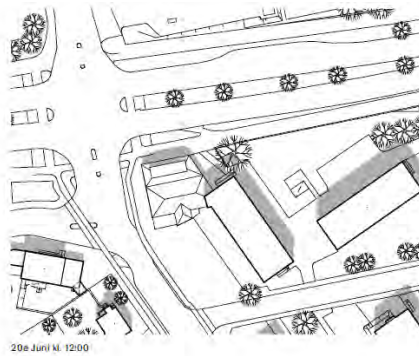
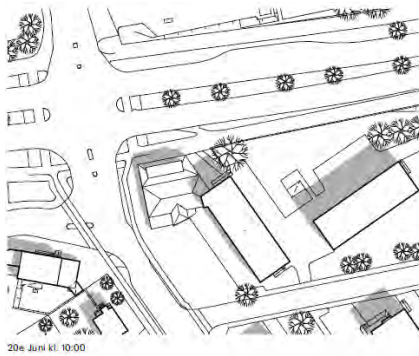


*Bild. Solstudie. Vår- och höstdagjämning. Befintligt läge på Informatorn 3.*

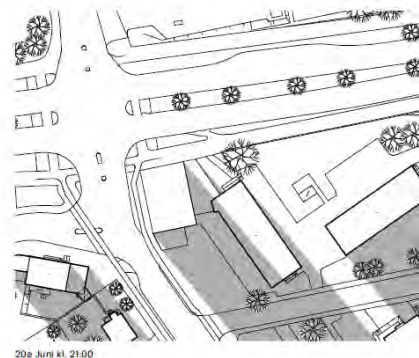
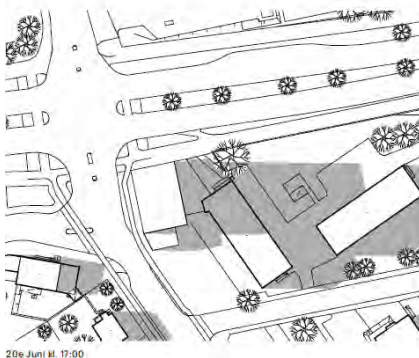
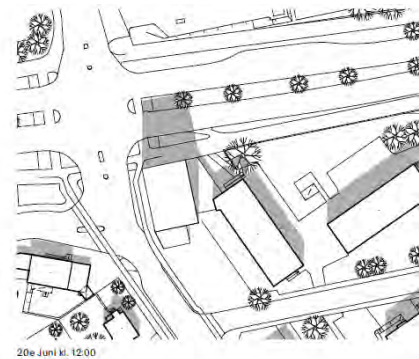
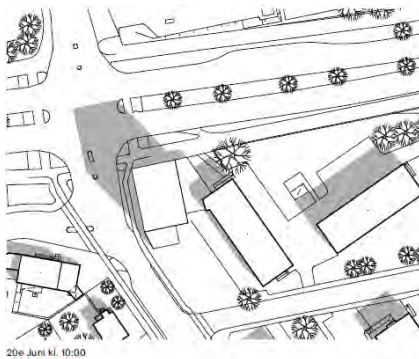


*Bild. Solstudie. Vår- och höstdagjämning med bebyggelseförslaget på Informatorn 3.*





*Bild. Solstudie. Midsommar med befintligt läge på Informatorn 3.*



*Bild. Solstudie. Midsommar med bebyggelseförslaget på Informatorn 3*

## Inseglet 2

Inom fastigheten Inseglet 2 finns en före detta bensinstation som i kulturmiljöutredningen är utpekad som en byggnad av visst värde. Byggnaden uppfördes som bensinstation år 1955-56. Macken var under 1950-talet en i raden av mackar längs Malmslättsvägen. Byggnaden är en låg, långsträckt souterrängbyggnad med entré, stora skyltfönster och en större parkeringsplats mot norr. År 1984 tillbyggdes bensinstationen med en monteringshall i väst. Tillbyggnaden rätade ut fasadförskjutningen åt norr vilken tidigare hade avtecknat rummens skilda funktioner. Fasaden kläddes i plåt och fönster- och dörrpartier samt tak byttes ut. Därefter har byggnaden tillbyggts ytterligare med en mindre volym mot sydväst. Sammantaget bedöms ändringarna ha förvanskat den ursprungliga karaktären till den grad att vare sig byggnadens funktion eller ursprungliga arkitektur kan avläsas idag. Planens genomförande kommer leda till att byggnaden kommer att behöva rivas för att möjliggöra den nya bebyggelsen.



*Bild. En volymskiss för Inseglet 2 som visar hur hänsyn är tagen till den omkringliggande bebyggelsen i form av den avtrappning av våningsantal som sker väster- och söderut. Det*

*gula visar hur en verksamhetslokal skulle kunna få plats inom fastigheten. (Warm in the Winter, 2024-02-26).*



*Bild. Perspektiv från Westmansgatan på hur bebyggelsen på Inseplet 2 kan komma att se ut. I förgrunden syns en möjlig utformning på en torgyta.*



*Bild. Perspektiv från Malmslättsvägen på hur bebyggelsen på Inseglet 2 kan komma att se ut. I bakgrunden skymtar hur volym kan komma att se ut på Informatorn 3.*

#### SOLSTUDIE 1



*Bild. Solstudie som visar hur den nya bebyggelsen på Inseglet 2 påverkar sin omgivning gällande skuggning (Warm in the Winter, 2024-02-26).*

#### SOLSTUDIE 2



*Bild. Solstudie som visar hur den nya bebyggelsen på Inseglet 2 påverkar sin omgivning gällande skuggning (Warm in the Winter, 2024-02-26).*

## Allmän plats

Vallaplans platsbildning ska utvecklas till en platsbildning med liv och rörelse som tar hänsyn till platsens kvaliteter och kan erbjuda sittplatser, plats för aktivitet och möjlighet till uteserveringar för de verksamheter som kan lokalisera sig på platsen. Torgytan vid Vallaplan ska utformas till en offentlig plats som är öppen och allmänt tillgänglig för vistelse och att njuta av. Denna plats är en mindre plats i stadsväven som blir en samlande målpunkt för rörelsen i området. Torget blir en del i stadsdelens norra entré som möter den urbana staden längs Malmslättsvägen. Infarten vid Vallaplan smalnar av för att ge mer utrymme för torg och gående. Torget behöver växtlighet för orienterbarhet och identitet i gaturummet. Växtlighet ger skugga, mikroklimat, upplevelsevärden som grön volym och växling av årstider.



*Bild. En möjlig utformning av platsbildningen vid Vallaplan.*

## Tillgänglighet

Området har idag en god tillgänglighet, då det till största delen är hårdgjort och har god framkomlighet. Angöringsmöjligheter med fordon planeras att finnas till både Informatorn 3 och Inseglet 2, och parkeringsplatser för rörelsehindrade planeras inom respektive fastighet.

## Offentligt och kommersiell service

Inom planområdet finns en livsmedelsbutik i den byggnad på Informatorn 3 som kommer att rivas. Inom en radie på 1 kilometer från planområdet finns förskolor, grundskolor med årskurser F-9 samt gymnasieskolor.

Planen möjliggör för verksamhetslokaler i bottenvåningarna på både Informatorn 3 och Inseglet 2 och möjlighet finns således för en livsmedelsaffär inom planområdet. Ett möjliggörande av lokaler för kommersiell service ut mot Vallaplan kommer att främja möten och samspel, samt skapa en attraktiv livsmiljö för boende inom och utanför planområdet.

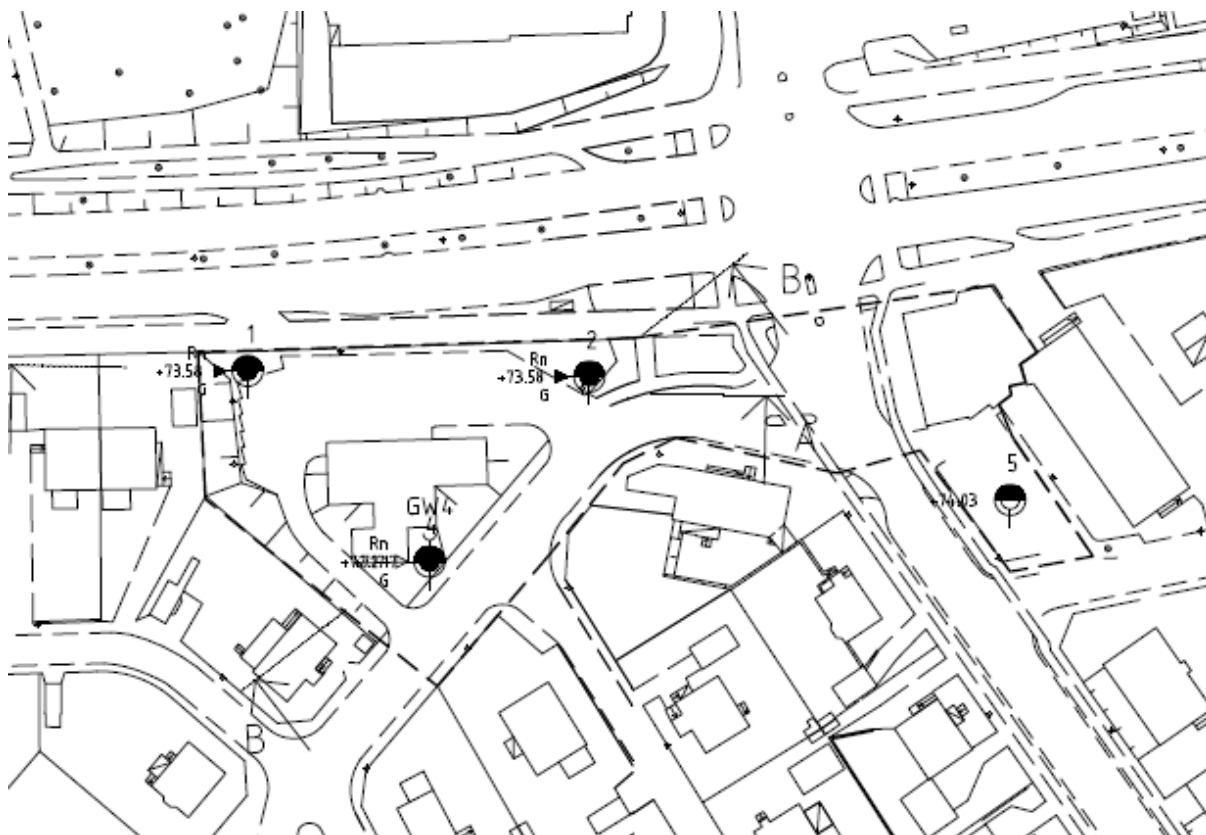
## Geoteknik

En geoteknisk utredning har genomförts för planområdet (Tekniska verken AB, 2022-11-18). I den västra delen av planområdet (borrpunkterna 1-2, 4) förkommer övers fyllning med mellan 1-2,5 m mäktighet. Fyllningen består av bl.a. av finsand, sand silt och lera var under följer skiktad siltiglera och lerig silt som från ca 3 m djup övergår i siltig lerig morän.

Sonderingarna har stoppat mot sten, block eller berg på mellan fast lagrad morän på mellan 4 och 7 m djup.

I den östra delen av området (borrpunkt 5) består jorden under asfalten av fyllning silt och sand ner till provtagningens maximala djup 2m. Sonderingen har stoppat mot sten, block eller berg på ca 1,5 m djup.

Preliminärt kan byggnader upp till 2 till 3 våningar grundläggas ytligt på fast naturligt lagrad jord. För högre våningsantal kan grundläggning utföras exempelvis med pålning.



*Bild. Provpunkterna från den geotekniska utredningen (Tekniska verken AB, 2022-11-18).*

### Natur och parkmiljö

Planområdet utgörs av tätbebyggd stadsmiljö, och detaljplanen innehåller inga natur-, park- eller rekreationsområden och planförslaget bedöms därmed inte ha någon påverkan på naturmiljö eller rekreationsmöjligheter. Närmaste natur- och rekreationsområde öster om planområdet är Syrénparken medan närmaste park väster om planområdet finns vid Konvaljegatan. Närmaste lekmiljö är inom rekommenderat avstånd.

### Kulturmiljö

En kulturmiljöutredning har genomförts för planområdet (AIX, 2023-05-05). Malmslättsvägen har hög relevans som en av stadens äldsta vägsträckningar och vittnar om de omfattande infrastruktursatsningar som präglade stadsplaneringen under bilismens guldålder på 1950- och 60-talen. Korsningen Malmslättsvägen, Bjälbogatan, Westmangatan har varit en central del av områdets framväxt och har stor relevans i dess utveckling. I takt med att ombyggnader och rivningar har utförts på Inseget 2, Informatorn 3 samt de fastigheter som



finns lokaliserade på andra sidan Malmslättsvägen har korsningens tidstypiska och funktionsmässiga karaktär försvagats. Byggnaderna inom Inseglet 2 och Informatorn 3 har inventerats i kulturmiljöutredningen.

### *Inseglet 2*

Under 1955-1956 uppfördes byggnaden som en bensinstation. Bensinstationen ersatte en äldre mack som låg placerad närmare vägen med egen förplats direkt mot vägbanan. Macken var under 1950-talet en i raden av mackar längs Malmslättsvägen. Byggnaden är en låg, långsträckt souterrängbyggnad med entré, stora skyltfönster och en större parkeringsplats mot norr. Byggnaden har tillbyggts och förändrats sedan den byggdes både interiört och exteriört. Den före detta bensinstationen är så pass förändrad att vare sig den ursprungliga funktionen eller den ursprungliga arkitekturen tydligt kan avläsas. Det innebär att det kulturhistoriska sammanhanget till stor del har gått förlorat och byggnaden har idag ett svagt förhållande till sin närmiljö. Befintlig arkitektonisk utformning med sekundära tillägg är inte heller av sådan art att byggnaden bedöms ha kulturvärden.

### *Informatorn 3*

Matvarubutiken som sedan 1946 har brukats av Konsum/Coop har ett kulturhistoriskt värde som en viktig komponent i smalhusområdet söder om Malmslättsvägen. Byggnaden är tidstypisk och dess enkla och rationella formspråk ansluter till den omgivande bostadsbebyggelsen och speglar sin samtids vardagsarkitektur. Den ombyggnad som utfördes på 1990-talet har påverkat läsbarheten av den ursprungliga karaktären negativt, främst genom den ovarsamma påbyggnaden mot Malmslättsvägen. Däremot är byggnadens kulturhistoriska sammanhang fortfarande läsbart genom dess bevarade funktion, läge och utformning som i delar anspelar på den ursprungliga. På grund av den ombyggnation som utfördes på 1990-talet uppfylls inte kriterierna för särskilt värdefull byggnad utan värderas som byggnad av kulturhistoriskt värde.

### Arkeologi

Inga enskilda fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

## Trafik och angöring

För detaljplanen har en trafikutredning tagits fram av Kreera (2024-03-06) med syftet att sammanställa en nulägesbeskrivning av trafiksituationen inom planområdet samt att ge en övergripande redogörelse och analys av planförslaget och förslag till åtgärder i framtida arbete. Följande del av planbeskrivningen baseras till stor del på trafikutredningens redogörelse och slutsatser.

### Gatunät och biltrafik

Planområdet ligger utmed Malmslättsvägen, som är en vältrafikerad väg utmed planområdet. Genom planområdet passerar Westmangatan. Wernersgatan passerar söder om Inseglet 2. Genomförandet av detaljplanen kommer att leda till en mindre trafikökning på omkringliggande gator. Det bedöms inte medföra några problem på befintlig gatustruktur eller i närliggande korsningspunkter. Ett genomförande bedöms dock öka gångtrafiken i området och föreslagen struktur för Inseglet och Informatorn bedöms ta hänsyn till detta.

I samband med genomförande av detaljplanen planeras Wernersgatan att rustas upp och struktureras om för att uppnå en säkrare och trafiksituation och en trevligare gatumiljö. Förslaget innebär att delar av kvartersmark inom Inseglet 2 övergår till att bli allmän plats, för att ge större utrymme för allmänna funktioner som trygga stråk för fotgängare och få plats med trädplantering. I det syftet smalnas även körbanan av till förmån för att få plats med en gångväg/trottoar. Utformningen av gatan är inte reglerad i detaljplanen och kommer fortsatt utredas i projektering av allmän plats.

### Gång- och cykeltrafik

Utmed planområdet vid Malmslättsvägen passerar ett lokalt cykelstråk. Genom planområdet utmed Westmansgatan passerar ett skyltat huvudcykelstråk. Planens genomförande kommer leda till en avsmalning av körbanan och breddning av gångbanan för Wernersgatan vilket bedöms vara en positiv förändring för fotgängare. Cykelstråken kommer inte påverkas av detaljplanens genomförande.

## Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik. I direkt anslutning till planområdet finns en busshållplats längs ett högkvalitativt kollektivtrafikstråk längs Malmslättsvägen där flertalet bussar i linjetrafik stannar. Längs Westmansgatan går i dagsläget ingen kollektivtrafik. Kollektivtrafik kan komma att förläggas där i framtiden vilket benämns i Trafikplan för innerstaden.

## Parkering och angöring

Planområdet består idag av verksamhetslokaler med goda angörings- och parkeringsmöjligheter. Planområdet ligger i en tätbebyggd del av Linköping med bra framkomlighet för gång- och cykeltrafik och god tillgång på kollektivtrafik, både i form av närhet till busshållplatsen som ligger i direkt anslutning till planområdet, och att flertalet bussar i linjetrafik stannar där. Planområdet har utifrån gällande parkeringsnorm *Riktlinjer för parkering (2023)* beslutats ha läge 1,5. Detta innebär att medelvärdet mellan läge 1 och läge 2 har använts som utgångspunkt för beräkning av parkeringsbehovet. För detaljplanen föreslås mobilitetsåtgärder för respektive fastighet.

## Informatorn 3

Beräkningen av parkeringstal för Informatorn baseras på att lägenheterna som planeras är mindre lägenheter, och då kan räknas in i kategorin studentbostäder. De åtgärder som föreslås för en reducering av behovet av parkeringsplatser för bil är:

- El-lådcykelpool, väderskyddad cykelparkering, stöldsäker cykelparkering utomhus, cykelkök/cykelmek, paketmottagning och förvaring av cykelbatterier.

Dessa åtgärder innebär 35 mobilitetspoäng som utifrån beräkningen av parkeringstal gjord baserad på studentbostäder innebär att det ska finnas 47 cykelparkeringsplatser per 1000m<sup>2</sup> BOA och 1,85 - 3,25 bilparkeringsplatser per 1000m<sup>2</sup> BOA varav 10% av platserna ska vara för besökare till bostäderna. Lokalarean i bottenplan räknas som mindre bilorienterad handel och beräknas enligt andra parkeringstal. För lokalen behövs 32,5 cykelparkeringsplatser per 1000m<sup>2</sup> (70% besöksparkering) och 5,75 - 7,25 bilparkeringsplatser per 1000m<sup>2</sup> (75% för besökare). Beräkning av parkeringsbehovet för Informatorn 3 visar att det finns behov av 80 cykelparkeringar varav 11 ska vara tillgängliga för besökare. Antalet bilparkeringar ska minst vara 4 och max 7, varav 1 besöksparkering.

Ett villkor för reduktion av parkeringstalet är att de föreslagna åtgärderna genomförs. Åtgärderna ska redovisas/beskrivas i bygglovsansökan.

## Inseglet 2

Beräkningen av lägenheterna på fastigheten Inseglet 2 utgår från lägenheter i vanlig storlek och går därför under kategorin flerbostadshus. De åtgärder som föreslås för en reducering av behovet av parkeringsplatser för bil är:

- Pool med personbilar, el-lådcykelpool, väderskyddad cykelparkering, stödsäker cykelparkering utomhus, cykelkök/cykelmek, paketmottagning och förvaring av cykelbatterier.

Dessa åtgärder innebär 50 mobilitetspoäng som utifrån beräkning av parkeringstal gjord baserad på flerbostadshus innebär att det ska finnas 35 cykelparkeringsplatser ska anordnas per 1000 m<sup>2</sup> BOA. Det ska finnas 6,75 - 9,5 bilparkeringsplatser per 1000m<sup>2</sup> BOA varav 10% besöksparkering för både bil och cykel för lägenheterna. Lokalarean i bottenplan räknas som mindre bilorienterad handel och beräknas enligt andra parkeringstal. För LOA:n behövs 32,5 cykelparkeringsplatser per 1000m<sup>2</sup> (70% besöksparkering) och 5,75 - 7,25 bilparkeringsplatser per 1000m<sup>2</sup> (75% för besökare). På Inseglet behövs 108 cykelparkeringsplatser varav 23 ska vara tillgängliga för besökare. Antalet bilparkeringsplatser ska vara 20-29 platser varav 5-6 av dessa ska vara tillgängliga för besökare. Ett villkor för reduktion av parkeringstalet är att de föreslagna åtgärderna genomförs. Åtgärderna ska redovisas/beskrivas i bygglovsansökan.

Parkeringsbehovet löses genom tillskapandet av ett underjordiskt parkeringsgarage för bilar och cyklar. Parkering för personer med rörelsehinder ska lösas i parkeringsgaraget för bostadsbebyggelsen.

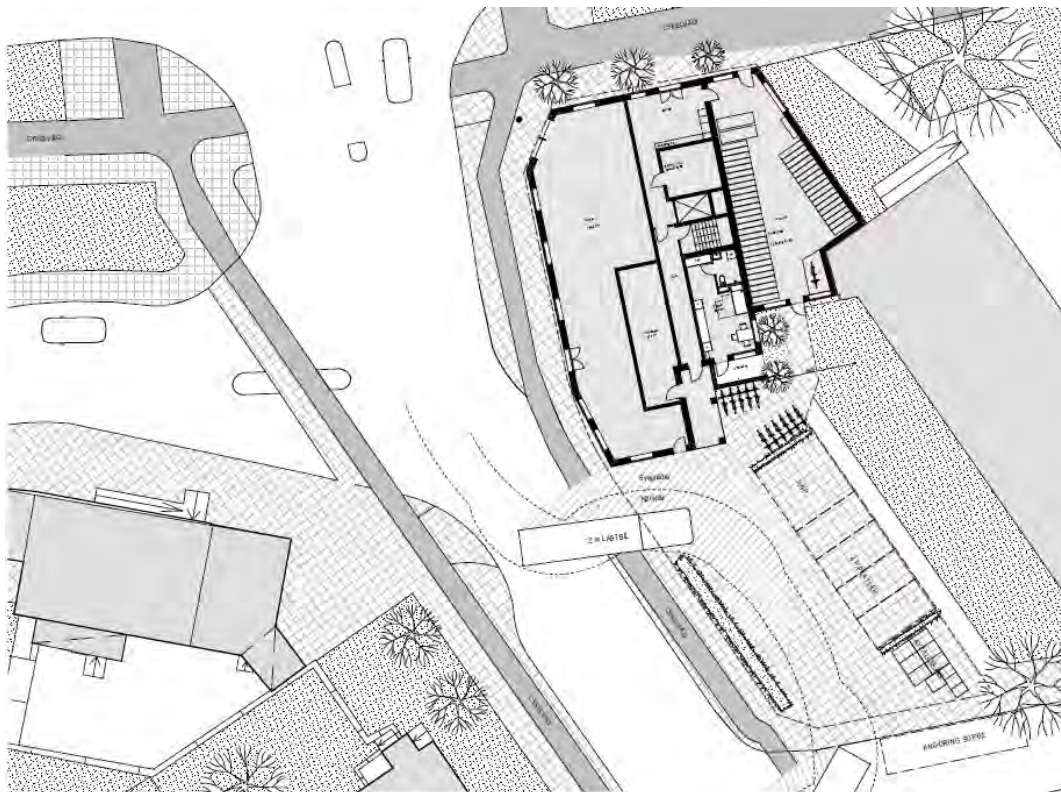


*Bild. En möjlig utformning av det underjordiska parkeringsgarage som kommer att anläggas inom Inseglet 2*

Angöring

Informatorn 3

Tillfällig angöring till Informatorn 3 planeras att ske på kvartersmark då en parkeringsplats öronmärks för det ändamålet.



*Bild. Situationsplan över Informatorn 3 där en möjlig placering av de parkeringar, inklusive för tillfällig angöring inkluderas.*

## Inseglet 2

Tillfällig angöring till Inseglet 2 planeras att ske på allmän plats. Planens genomförande kommer leda till ett tillskapande av parkeringar längs Wernersgatan.



*Bild. Situationsplan över Inseglet där en möjlig placering av de parkeringar längs Wernersgatan, inklusive för tillfällig angöring inkluderas.*

## Avfallshantering

Genomförandet av detaljplanen innebär att nya sop- och miljörum krävs. Kommunens riktlinjer för avfallshantering ska följas. Fordon för avfallshantering kommer att för Informatorn 3 angöra från Syrängatan och avfall hanteras genom tillskapandet av nya avfallskärl i sydöstra delen av fastigheten. Avfallshantering för Inseglet 2 sker via Wernersgatan där en sop- och lastzon kommer att tillskapas. Avfallshantering illustreras ovan i kapitlet *Angöring*.

## 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

I en stad ska det finnas jämlika, jämställda, tillgängliga och trygga platser där alla känner sig välkomna och inkluderade oavsett kön, ålder, bakgrund, funktion, förutsättningar, livsstil eller socioekonomi.

### Barnperspektiv

Planarbetet bedöms bidra till positiva konsekvenser för barn. En platsbildning kommer tillskapas som är till för alla åldersgrupper, däribland barn och unga. Trygga och utvecklande lekmiljöer bör anläggas på de bostadsgårdar som tillkommer inom planområdet.

### Jämställdhet

Särskild hänsyn har tagits vid utformningen av platsbildningen Vallaplan för att skapa miljöer som tilltalar både kvinnor och män, flickor och pojkar utifrån att de har olika livsmönster och förflyttningsmönster.

### Sammanhållen stad

En sammanhållen stad är en stad som genom sina stråk, vägnät, målpunkter och parker är väl sammanvävd och saknar fysiska eller mentala barriärer. Den nya bebyggelsen med verksamheter i bottenvåningen kommer stärka det levande gaturummet längs det stråk som finns längs Malmslättsvägen.



## Möten och samspel

I en stad som främjar vardagliga möten och samspel finns det attraktiva mötesplatser och trivsamma miljöer som kan möjliggöra möten mellan människor från olika sociala grupper. Ett tillskapande av en platsbildning och verksamhetslokaler i bottenvåningen stärker möjligheterna för detta.

## Identitet

En platsidentitet eller själ påverkas alltid på ett eller annat sätt när fysiska förändringar görs, en varsamhet och medvetenhet är därför viktig. Syftet med detaljplanen är att ta ett helhetsgrepp för korsningspunkten Vallaplan och skapa en identitet och stärka platsen genom ny bebyggelse och en tydligare platsbildning.

# Tidigare kommunala ställningstaganden

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

## Översiktsplan

### Översiktsplan för staden Linköping

Aktuellt planområde är markerat som ett område med "Bostäder med inslag av verksamheter där förtätning kan bli aktuell". Översiktsplan för staden (2010) har en tydlig inriktning på förtätning i befintliga områden intill kollektivtrafikstråk.

### Utvecklingsplan för Linköpings innerstad

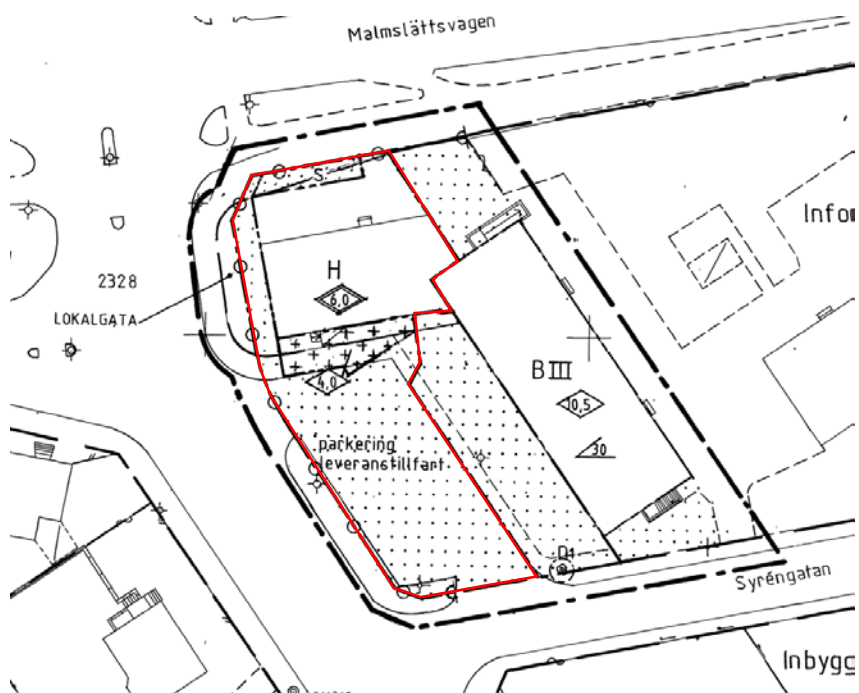
Vallaplan som ligger vid korsningspunkten Malmslättsvägen och Westmangatan har pekats ut i Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (2016) som viktig för utveckling av bostäder och centrumverksamhet vid planerad strukturell förnyelse utmed det strategiska stråket längs Malmslättsvägen.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med Linköping kommuns översiktsplan.

## Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

För planområdet finns det fyra gällande detaljplaner.

På fastigheten Informatorn 3 gäller Detaljplan för del av kvarteret Informatorn (DP 943) från 1992. Bebyggelsen inom fastigheten är planlagd för handel med en högsta nockhöjd på 6 meter. Resterande del av fastigheten består av korsmark som endast tillåter förråd och soprum samt prickmark som därmed inte får bebyggas.



*Bild. Bilden visar DP 943 där röd linje markerar visar utbredningen för Informatorn 3.*

För fastigheten Inseplet 2 gäller *Förslag till stadsplan för villaområde väster om Valla egna hem i Linköping (SPL 80)* från 1945. Den anger att bebyggelsen inom fastigheten får användas för bensinstation, service- och garageändamål. Bebyggelsehöjden får högsta vara 44,1 meter över Linköpings tidigare lokala nollplan. Det motsvarar cirka 77,2 meter över nollplanet enligt RH2000. Resterande del av Inseplet 2 är belagd med prickmark och får därmed inte bebyggas.

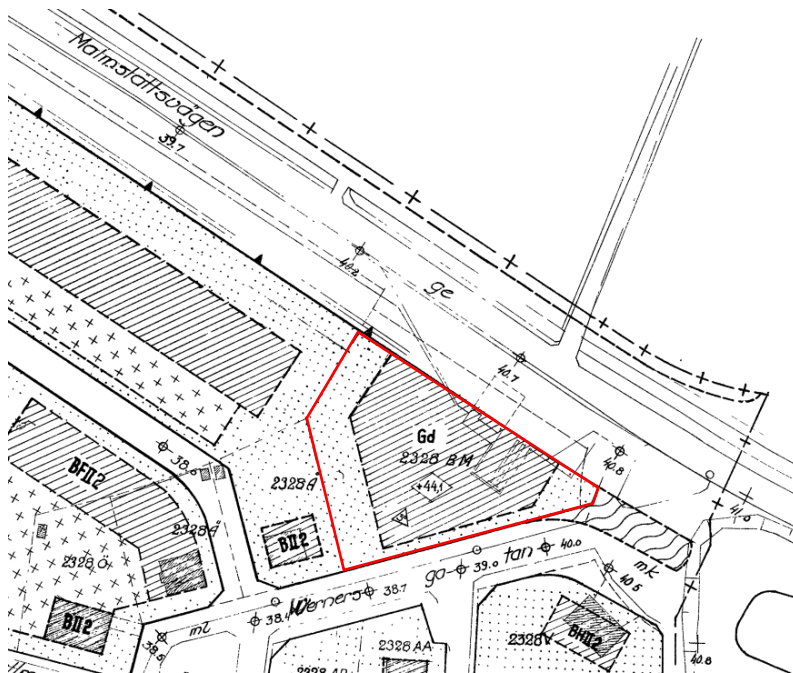


Bild. Utklipp från SPL 80 där röd linje markerar utbredningen för Inseglet 2.

För Valla 1:1 som är den allmänna platsen inom planområdet gäller *Förslag till ändring av stadsplanen för del av kv Idolen i Linköping* (SPL 146) från 1949, *Förslag till stadsplan för villaområde väster om Valla egna hem i Linköping* (SPL 80) från 1945 och *Förslag till stadsplan för del av stadsägan 2328* (SPL63) i Linköping från 1944. Den del av fastigheten som ligger i anslutning till kvarteret Idolen omfattas av SPL 146 och anger för berörd del av Valla 1:1 användningarna gata respektive park.

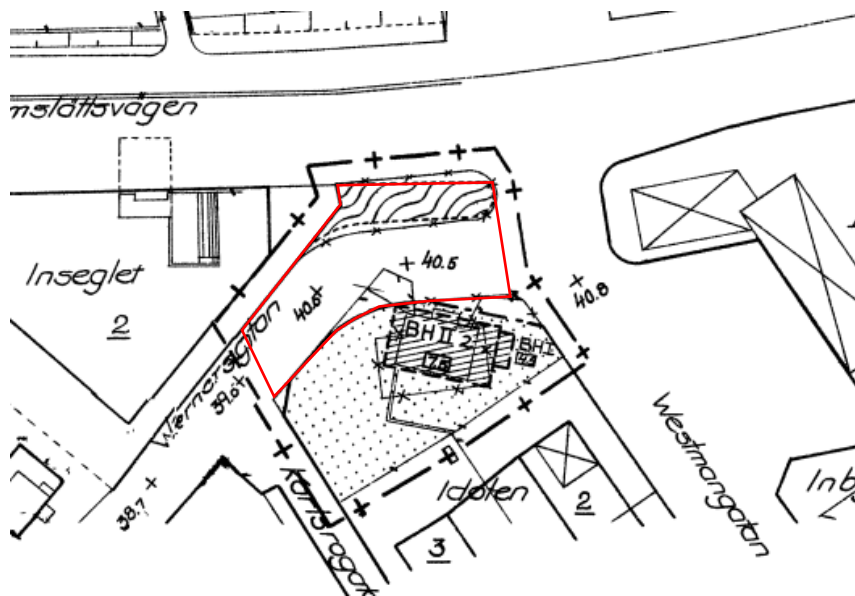


Bild. Utklipp från SPL 146 där röd linje markerar ungefärlig utbredning av den del av Valla 1:1 som berörs.

Den västra delen av Valla 1:1 inom planområde omfattas av SPL 80 och anges som gata.

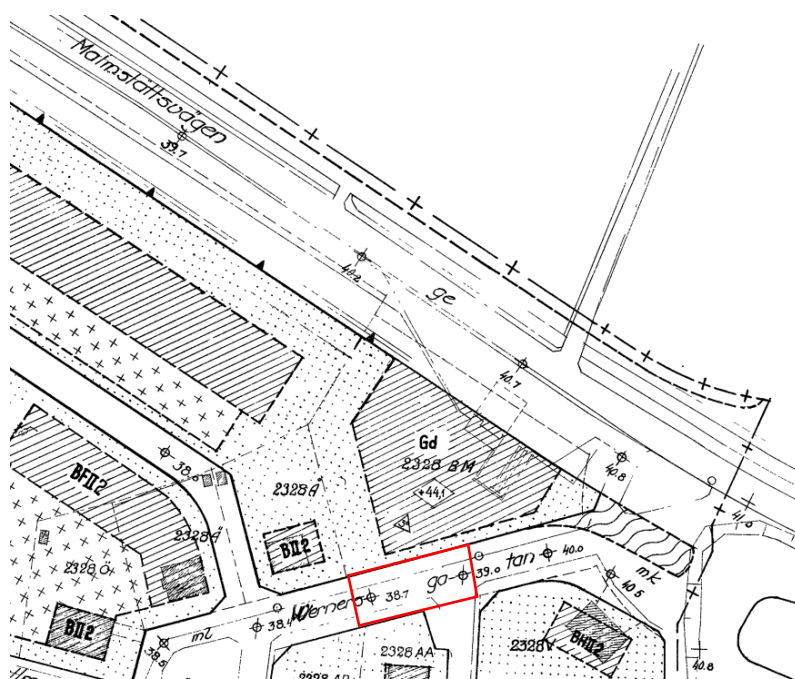
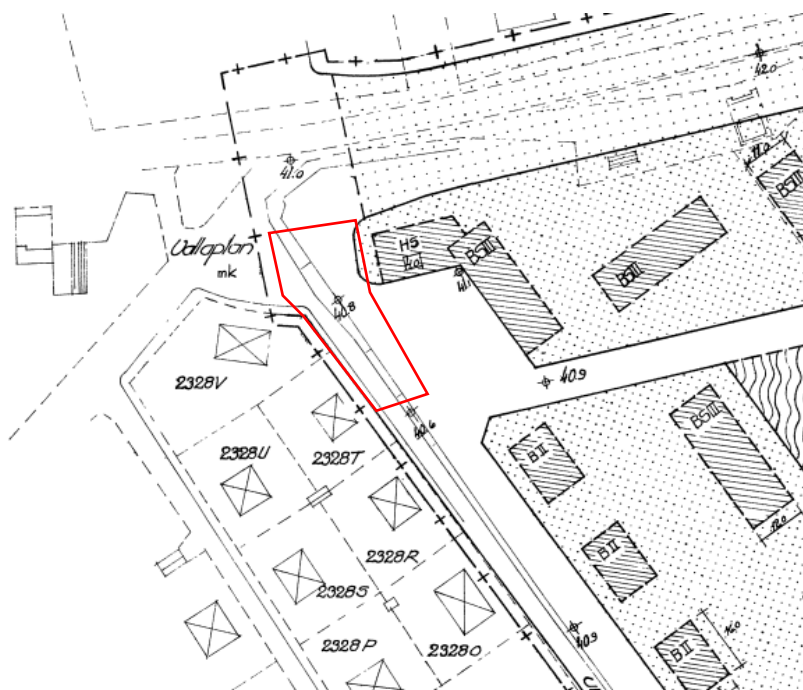


Bild. Utklipp från SPL 80 där röd linje markerar ungefärlig utbredning av den del av Valla 1:1 som berörs.

Den östra delen av Valla 1:1 inom planområdet omfattas av SPL 63 och anges som gata.



*Bild. Utklipp från SPL 63 där röd linje markerar ungefärlig utbredning av den del av Valla 1:1 som berörs.*

Inom planområdet gäller bestämmelser om fastighetsindelning (tidigare kallade tomtindelning) akt 0580K-401:3 för Inseglet 2.

## Planbesked

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2017-06-07 att detaljplaneprovning tillåts för fastigheten Informatorn 3.

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan togs fram den 2024-04-10. 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).

## Övriga kommunala beslut

Startbeslut fattades 2022-01-24 av Linköpings kommuns detaljplanechef på delegation av Samhällsbyggnadsnämnden. För att kunna ta ett samlat grepp kring korsningspunkten Malmslättsvägen och Westmansgatan inkluderades även Inseglet 2 i detaljplanen.

## Planeringsunderlag

*I detta kapitel listas samtliga underlag som använts i planarbetet.*

### Handlingar framtagna av kommunen

Översiktsplan för staden, 2010, finns tillgänglig

### Handlingar framtagna av konsult

Dagvattenutredning, inklusive skyfall 2023-03-08, framtagen av Dämningsverket

Miljöteknisk markundersökning, 2023-01-23, framtagen av WSP

Trafikbullerutredning, 2024-02-12, framtagen av Akkustikkonsulten

Kulturmiljöutredning, 2023-05-05, framtagen av AIX

Geoteknisk utredning, 2022-11-18, framtagen av Tekniska verken i Linköping AB

Trafikutredning, 2024-03-06, framtagen av Kreera

