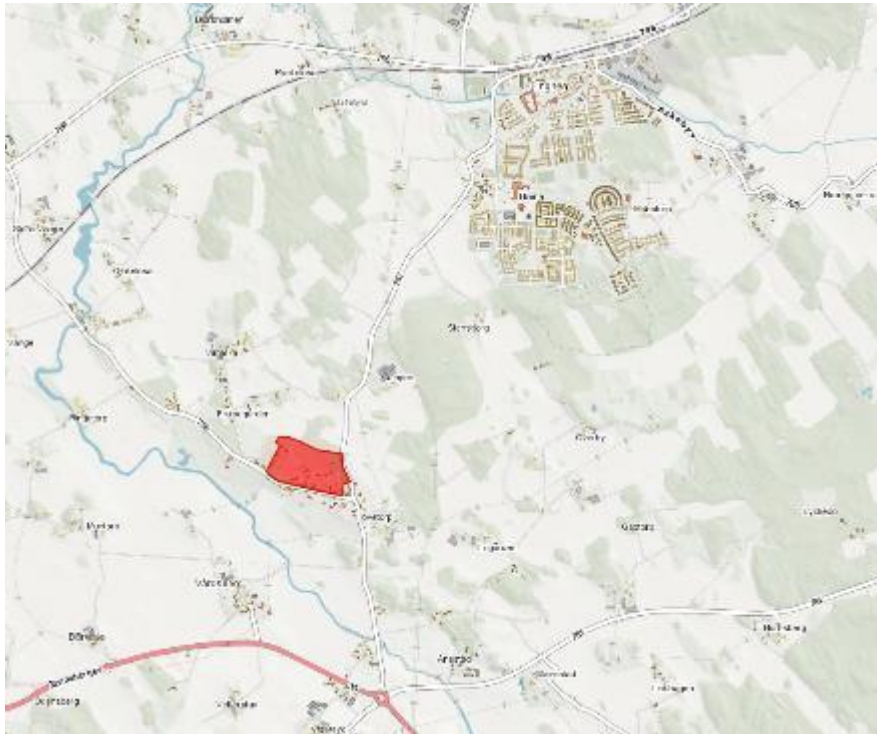


Detaljplan i Vårdsberg för Vimarka 2:8 m.fl. Planbeskrivning



Granskningshandling

Datum: 2025-06-04

Diarienummer: Sbn 2017-861

Påbörjad: 2018-08-22

Om detaljplanen

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A1 i skala 1:1000
- Planbeskrivning med undersökning om betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning *

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

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas. Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera.

Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Detaljplaneprocess och tidplan

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) och Miljöbalken (MB 1998:808) enligt lagstiftningarnas lydelse vid planprövningens påbörjan (2018-08-22). Detaljplanens handläggs med standardförfarande. Planen befinner sig i granskningsskedet.

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång.



Har du frågor och synpunkter?

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

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

Sammanfattning

Planområdet ligger inom Vårdsbergs socken som är ett område cirka 7,5 kilometer öster om Linköpings centrum. Planområdet är ca 14 hektar stort och omfattar fastigheterna Vimarka 2:8, Vimarka 1:8, del av Vimarka 2:19 och del av Gammeltorp 1:1. Området har bedömts lämpligt för lokalisering av ny bebyggelse enligt områdesbestämmelserna för område Vårdsberg.

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att förtäta och utöka området med nya småhustomter och omvandla Vimarka 2:8 från ett sommarstugeområde till ett permanent bostadsområde. Vidare är syftet att utöka byggrätterna för de befintliga småhusen som idag mestadels används som fritidshus samt att möjliggöra avstyckning av fastigheter för dessa. Bebyggelsens utformning och placering styrs i syfte att uppnå en god helhet i området där den nya bebyggelsen tar hänsyn till befintlig bebyggelse, kulturvärden, naturvärden, dagvattenfördröjning och skyfallsrisk. Detta regleras med bestämmelser om utformning, placering, utnyttjandegrad och volymbegränsning. Syftet är även att möjliggöra för utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp i området på ett miljömässigt hållbart sätt för att uppfylla ett lagstadgat kommunalt ansvar.

Inom planområdet finns idag ett 20-tal sommarstugor. Planen medger permanentboende på dessa tomter samt cirka 30 nya tomter för småhus. Inom planområdet avsätts även ytor för allmän plats såsom vägar och naturmark samt en föreningslokal. Allmän plats inom planområdet planeras skötas genom enskilt huvudmannaskap. Planområdet ingår i det föreslagna verksamhetsområdet för allmänt vatten- och avlopp vid Vimarka och en utbyggnad av detta ska ske efter antagandet av detaljplanen.

Detaljplanen stämmer överens med intentionerna i Översiktsplan för landsbygden och småorterna, antagen av kommunfullmäktige i juni 2014, och med Områdesbestämmelser för område Vårdsberg, laga kraft i september 2020. Detaljplanen är också förenlig med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken. Någon betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå som en följd av planen. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i miljöbalkens 6 kap med beaktande av miljöbedömningsförordningen och dess bilaga (SFS 2017:966).

Innehållsförteckning

Beskrivning av detaljplanen.....	6
Bakgrund	6
Planens syfte	6
Planens mål.....	6
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden	8
Översiktliga planer	8
Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.....	8
Kommunala beslut i övrigt.....	9
Förenlighet med miljöbalken	9
Detaljplanens innebörd	12
Bebyggelse.....	12
Natur- och parkmiljö.....	15
Vattenområden	18
Kulturmiljö och arkeologi.....	19
Offentlig och kommersiell service.....	21
Sociala aspekter	21
Gator och trafik	22
Miljö- och riskfaktorer.....	26
Teknisk försörjning.....	33
Genomförande av detaljplanen.....	35
Organisatoriska frågor	35
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	38
Ekonomiska frågor	44
Tekniska frågor	47
Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan.....	49
Vad innebär betydande miljöpåverkan?	49
Slutsats och ställningstagande.....	49
Miljöchecklista.....	50
Övrigt.....	56

Referenser.....	56
Medverkande tjänstemän.....	56

Beskrivning av detaljplanen

Bakgrund

I juni 2017 antog kommunfullmäktige Vatten och avloppspolicyn (VA-policyn) för landsbygden och bilagan VA-utbyggnadsplan 2017-2035. Vimarka är ett av de högt prioriterade områdena. Planområdet ingår i det föreslagna verksamhetsområdet för allmän vatten- och avlopp vid Vimarka och en utbyggnad av detta ska ske efter antagandet av detaljplanen.

Samhällsbyggnadsnämnden tog beslut om positivt planbesked den 21 mars 2018 samt beslutade den 22 augusti 2018 att detaljplanearbetet för Vimarka 2:8 m.fl. får starta. Planområdet omfattar fastigheterna Vimarka 1:8, Vimarka 2:8, del av Vimarka 2:19 och del av Gammeltorp 1:1 som har bedömts lämpliga för lokalisering av ny bebyggelse i *Områdesbestämmelser för område Vårdsberg* (2020).

Planområdet är beläget i Vårdsbergs socken cirka 7,5 kilometer öster om Linköpings centrum. Fastigheten Vimarka 2:8 ägs av Vimarka Fritidsområde, ekonomisk förening och är bebyggd med 20 fritidshus på tomter som arrenderas av medlemmarna. Fastigheten Vimarka 2:19 är obebyggd och består av skogsplantering i den del som är tänkt för exploatering. Fastigheten Gammeltorp 1:1 är delvis obebyggd och består delvis av en golfbana.

Planområdet föreslås bebyggas med cirka 30 nya småhus. Inom planområdet avsätts även ytor för allmän plats såsom vägar och naturmark, tomter för tekniska anläggningar samt en föreningslokal. Allmän plats inom planområdet planeras ha enskilt huvudmannaskap.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att förtäta och utöka området med nya småhustomter och omvandla Vimarka 2:8 från ett sommarstugeområde till ett permanent bostadsområde. Vidare är syftet att utöka byggrätterna för de befintliga småhusen som idag mestadels används som fritidshus samt att möjliggöra avstyckning av fastigheter för dessa. Bebyggelsens utformning och placering styrs i syfte att uppnå en god helhet i området där den nya bebyggelsen tar hänsyn till befintlig bebyggelse, kulturvärden och naturvärden. Detta regleras med bestämmelser om utformning, placering, utnyttjandegrad och volymbegränsning. Syftet är även att möjliggöra för utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp i området på ett miljömässigt hållbart sätt för att uppfylla ett lagstadgat kommunalt ansvar.

Planens mål

Planens mål är att möjliggöra utveckling av, samt tillmötesgå efterfrågan på, stadsnära lantligt boende i form av småhus. Därutöver är detaljplanens mål att möjliggöra för utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp i området på ett miljömässigt hållbart sätt.

Plandata

Planområdet ligger inom Vårdsbergs socken omkring 7,5 kilometer öster om Linköpings centrum. Planområdet är ca 14 hektar stort och omfattar fastigheterna Vimarka 2:8, Vimarka 1:8, del av Vimarka 2:19 och del av Gammeltorp 1:1. Samtliga fastigheter är i privat ägo. Fastigheten Vimarka 2:8 ägs av Vimarka fritidsområde Ekonomisk Förening och resterande fastigheter av privatpersoner.



Bild 1: Planområdet och befintliga ingående fastigheter inringade i rött. Lingis, Linköpings kommun.

Tidigare ställningstaganden

I detta kapitel beskrivs tidigare ställningstaganden som är relevanta för detaljplanen direkt eller indirekt, såsom kommunala planer, program och beslut, riksintressen, förenlighet med miljöbalken mm.

Översiktliga planer

Aktuellt område omfattas av *Översiktsplan för Landsbygden och småorterna 2014* och vars inriktning är utveckling av stadsnära lantligt boende. En utveckling i området ska tas fram utifrån landskapets förutsättningar, befintliga byggnaders utformning, vatten- och avloppssamordning samt övriga hållbarhetsaspekter inklusive bevarande av jordbruksmarken.

Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

Detaljplaner

Marken inom planområdet är inte detaljpanelagd i dagsläget. Planområdet angränsar till gällande detaljplan "del av Gammeltorp 1:1" som vann laga kraft den 17 juli 1998. Gammeltorp 1:1 är planlagd för golfbana med tillhörande parkering.

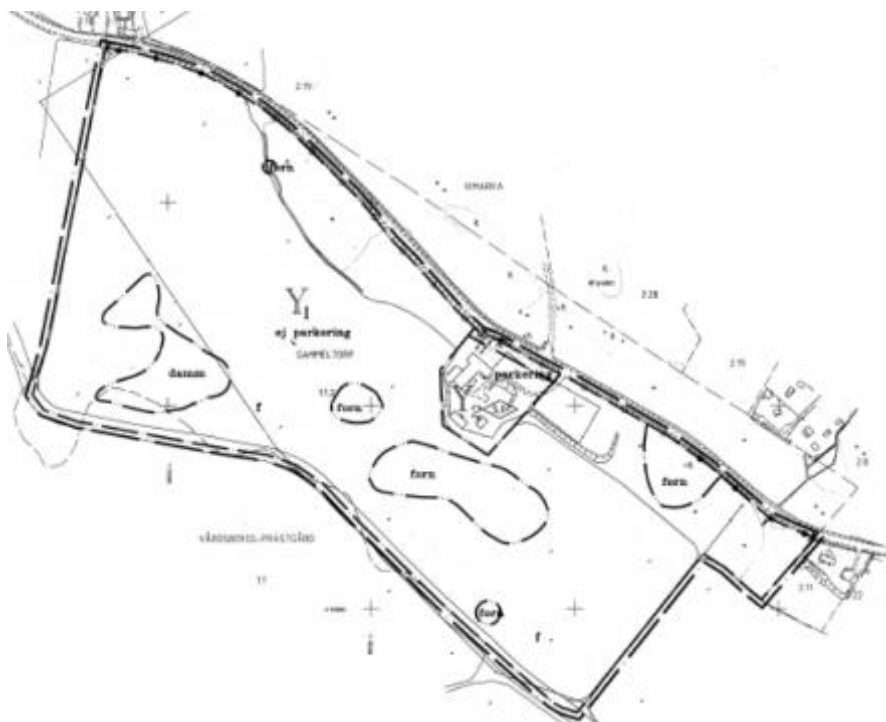


Bild 2: Plankarta för Detaljplan för del av Gammeltorp 1:1.

Områdesbestämmelser

Området berörs av områdesbestämmelser för Vårdsberg, laga kraft den 21 september 2020. Syftet med områdesbestämmelserna är att, med hänsyn till planområdets kultur- och naturmiljövården, möjliggöra nya områden för friliggande småhusbebyggelse, förskola och gruppbostad, på stora tomter av lantlig karaktär. Syftet är även att utgöra underlag vid ansökningar om förhandsbesked, bygglov och detaljpaneläggning inom planområdet.

Dessutom syftar områdesbestämmelserna till att bevara och skydda kulturhistoriskt värdefulla områden och byggnader inom planområdet.

Planområdet för denna detaljplan ingår i område B3 i områdesbestämmelserna. Områdesbestämmelserna fastslår att det enligt PBL (2010:900) 4 kap. 2 § krävs en detaljplan för område B3 på grund av omfattningen av en sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk och förändring av befintlig bebyggelse.

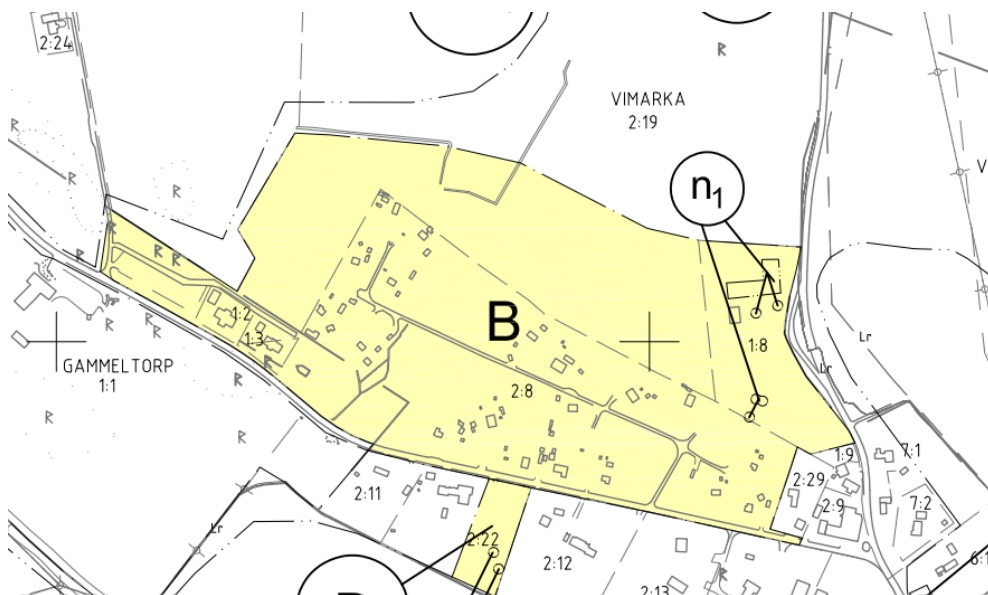


Bild 3: Utsnitt över området ur områdesbestämmelserna för Vårdsberg.

Kommunala beslut i övrigt

Vimarka 2:8 ingår som ett område för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp i kommunens VA-utbyggnadsplan 2022-2037. Enligt planen ska utbyggnad i området ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Förenlighet med miljöbalken

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

I 3 kapitlet anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som är mest lämpade. Användning som medför en ur allmän synpunkt god hushållning ska ges företräde. Riksintresseområden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada miljön, försvåra tillkomst, utvinning eller utnyttjande av sådan anläggning.

Skogsbruk

Del av planområdet utgörs av befintlig produktionsskog som tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse. Området har bedöms genom sitt läge i förhållande till befintlig bebyggelse och infrastruktur som mer lämpligt för bebyggelse än för virkesproduktion.

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ligger i närheten av riksintresset för kulturmiljövården (Riksintresse KE 39 Vårdsberg-Landeryd). Riksintresset motivering: Centralbygd med förhistorisk bosättnings- och brukningskontinuitet med en av landets tätare fornlämningsmiljöer från järnåldern. Uttryck för riksintresset: Ett stort antal gravfält, varav flera från äldre järnålder och kombinerade med 7,5 km stensträngar. Gårdsgravfält i anslutning till byarna. Bebyggelse med dominerande lägen i landskapet. Vårdsberg sockencentrum med medeltida rundkyrka och Vårdsbergs säteri. Landeryds sockencentrum med medeltida kyrka och prästgård från 1700-talet, Slattefors säteri med välbevarad 1800-talsbebyggelse.

Riksintresset ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön och hänsyn ska visas till platsens kulturhistoriska värden. Kommunen ska i sin planläggning redovisa och skydda kulturellt värdefulla byggnader inom riksintresset samt bedöma hur riksintresset ska tillgodoses.

Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljövården negativt.

Riksintresse för luftfarten

Linköpings/Saabs civila flygplats med kringanläggningar, till exempel in- och utflygningsområden, är av riksintresse för luftfarten. Länsstyrelsen har föreslagit att Linköpings flygplats ska ingå i framtida riksintresse för industriell produktion. För att säkerställa att funktionen luftfartsanläggning inte skadas ska utöver riksintresseområdet även omgivande influensområden skyddas. Influensområdet består av området för hinderfrihet och det område som påverkas av flygbuller.

Planområdet är beläget inom området för hinderfrihet men utanför flygbullermattan samt inom område med mycket låg risk vid flygverksamhet utan restriktioner.

Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för luftfarten negativt då endast låg bebyggelse möjliggörs och då området är beläget utanför flygbullermattan.

Riksintresse för totalförsvaret

Planområdet ligger inom MSA-område och stoppområde för höga objekt för Riksintresset Malmens flottilflygplats - TM0024. För höga objekt gäller att samtliga objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållande bebyggelse (enligt LFVs definition) kan utgöra flygsäkerhetsrisk och begränsa verksamheten vid flygplatsen/flottiljen.

Planområdet ligger även inom påverkansområde för väderradar Vilebo – TM0090.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka något av försvarets riksintressen då den inte medger objekt av den höjd eller typ som innebär störningar för dessa.

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

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

5 kap. Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning

5 kapitlet behandlar miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning.

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel som används för att förebygga eller åtgärda miljöproblem. Det finns idag normer för buller, luft och vattenkvalitet.

Planens genomförande kan väntas medföra viss ökad biltrafik i området men inte av sådan storlek att man kan anta att normer för buller och luft överskrids. Kommunalt vatten- och avlopp kommer att byggas ut i området. Genom att den befintliga och den nya bebyggelsen inom området kommer att kunna anslutas till det kommunala avloppsledningsnätet bedöms statusen inte försämrats och inte heller möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen för Sviestadsån (Vårdsbergsån) försämrats.

7 kap. Skyddade områden

Biotopskydd

Inom planområdet finns vissa småbiotoper som är skyddade som biotopskyddsområden (odlingsrösen). Biotoperna utgör värdefulla livsmiljöer för växt- och djurarter i ett i övrigt påverkat landskap. Biotopskyddade objekt ska i första hand bevaras och dispens från Länsstyrelsen för borttagande eller påverkan på biotopskyddade objekt medges enbart om det finns särskilda skäl. Detaljplanens genomförande kommer kräva att odlingsrösen flyttas, se vidare under avsnitt *Natur*.

Detaljplanens innebörd

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

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Vimarka är ett fritidshusområde som används i allt högre grad för permanentboende. Idag finns cirka 20 fritidshus samt en del "lucktomter". Till största del är fritidshusen uppförda i röda träfasader och i en våning. På tomterna finns ofta flera komplementbyggnader.

Strax söder om planområdet, på andra sidan väg 758, finns villor i varierande utformning.

Ny bebyggelse

Kvartersmarken inom detaljplanen ges i sin helhet användning bostäder (B), med undantag för ett antal tekniska anläggningar (E_1 , E_2 och E_3). E_1 anger pumpstation, E_2 transformatorstation och E_3 dagvattenhantering. Fastigheterna inom planområdet måste minst vara 1500 kvadratmeter (d_1) för att tätheten på bebyggelse ska vara förenlig med den lantliga karaktären och med behovet av ytor för att dagvatten ska kunna fördröjas. Endast 15% av fastigheterna får hårdgöras (b_1) för att inte påverka markens genomsläpplighet i för hög grad. En total byggnadsarea (e_1) om 250 kvadratmeter tillåts, varav 180 kvadratmeter får vara huvudbyggnad (e_2). En gräns för byggnadsarea för enskild komplementbyggnad på 70 kvadratmeter har införts för att komplementbyggnader inte ska dominera på tomterna (e_3).

Inom sommarstugeområdet ges möjlighet att stycka av cirka 10 nya småhusomter. Befintliga sommarstugetomter ges dessutom en byggrätt som överstiger den befintliga bebyggelsens omfattning, se bild 4. Inom detta område regleras takvinkel (f_1 och f_2) samt nockhöjd för huvudbyggnad (8 meter) och nockhöjd för komplementbyggnad. Regleringarna gör att byggnaderna inte kan uppföras i två fulla våningar i denna del. Däremot kan hus i ett och ett halvt plan eller med förhöjt väggliv uppföras. Tillåten byggnadsvolym baseras på en bedömning utifrån tomternas storlek, bebyggelsens karaktär, dagvattenhantering och hänsyn till önskemål från sommarstugeföreningen.

Norr om sommarstugeområdet möjliggörs cirka 20 tomter på befintlig skogsmark inom Vimarka, se bild 5. Här, samt på Vimarka 1:8 och Gammeltorp 1:1 regleras inte takvinkel och en nockhöjd om 9 meter tillåts då det inte finns en befintlig bebyggelse inom dessa delar av planområdet som kräver anpassning. Detta möjliggör två våningar och byggnader med platt tak. I övrigt gäller samma motiv för begränsningar i byggnadsvolym som för området med sommarstugor.

Cirka tre nya tomter är möjliga på den del av Gammeltorp 1:1 som ingår i planområdet och ungefär lika många på Vimarka 1:8.

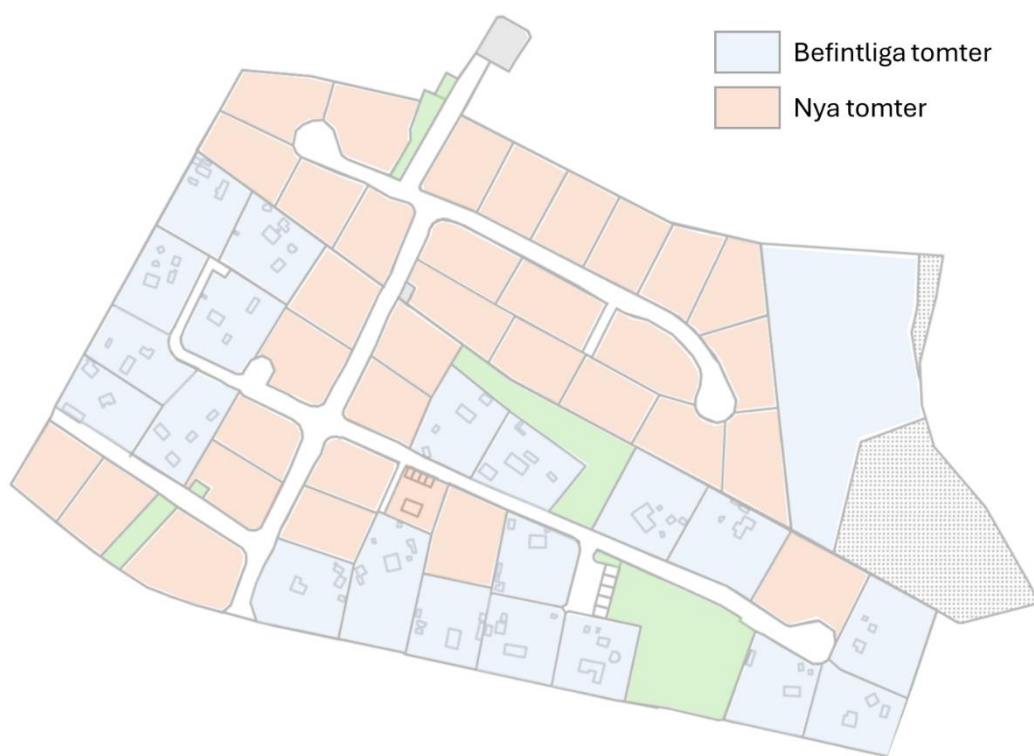


Bild 4: Ungefärlig möjlig disposition av tomter inom planområdet utifrån en tomstorlek om 1500 kvm. För Vimarka 1:8 har ingen skiss för tomtindelning utarbetats.

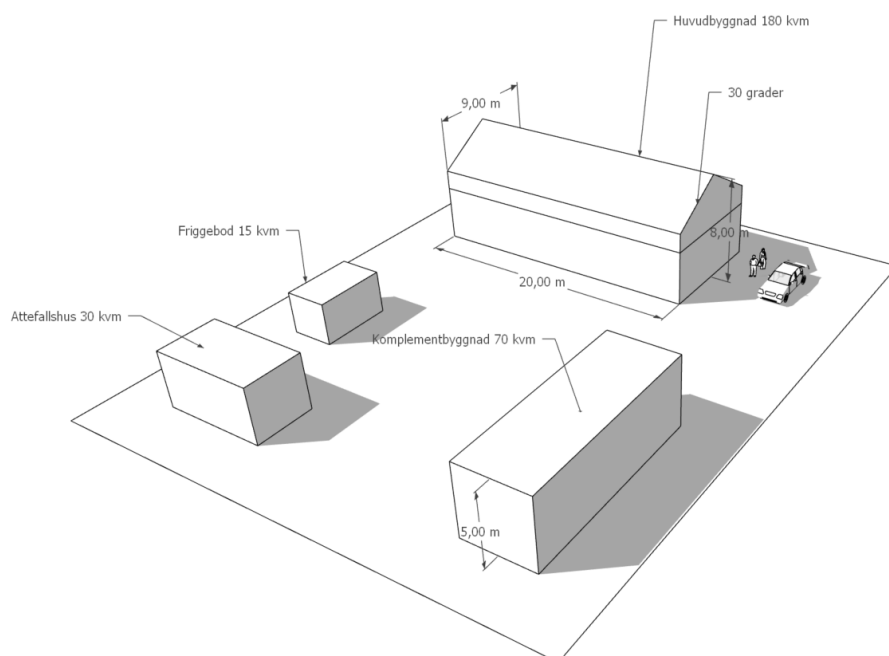


Bild 5: Exempel på maximal bebyggelsevolym på en tomt om 1500 kvm utifrån planbestämmelserna inom Vimarka 2:8

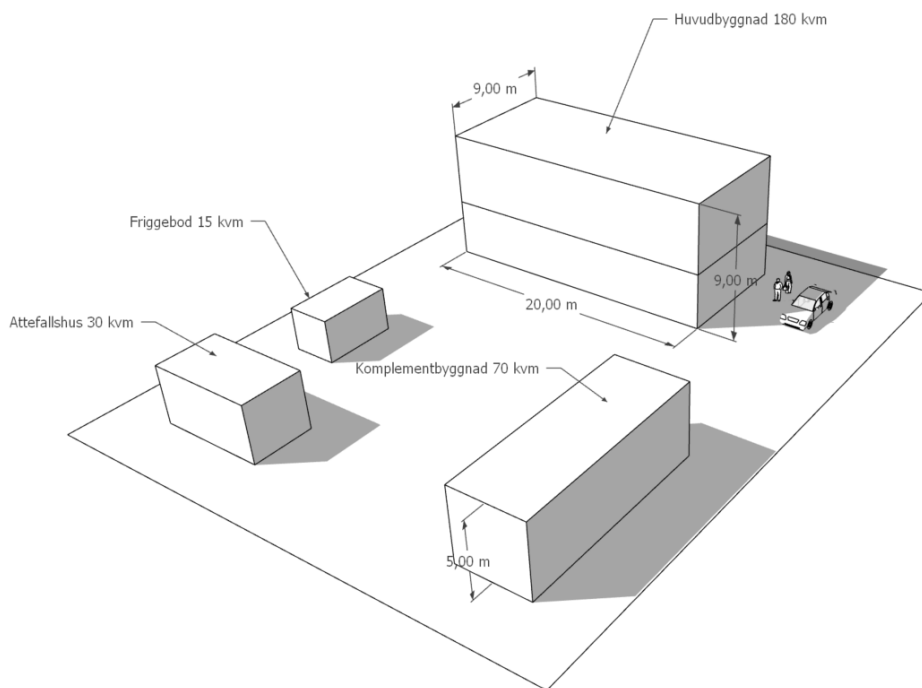


Bild 6: Exempel på maximal bebyggelsevolym på en tomt om 1500 kvm utifrån planbestämmelserna inom Vimarka 2:19, Vimarka 1:8 och Gammeltorp 1:1

Byggnadernas placering i förhållande till fastighetsgräns regleras inom hela planområdet (p1 och p2): fyra meter för huvudbyggnad och två meter för komplementbyggnad. Avståndet gör att byggnader och gatumark kan underhållas på ett enkelt sätt och att de inte får en oönskad påverkan på grannar.

Inom delar av området finns mark som bedömts olämplig för bebyggelse och därmed lagts inom bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad (prickmark). Detta gäller en tolv meter bred zon längs med väg 758 och 759. Avståndet är ett standardmått som Trafikverket önskar hålla fritt från bebyggelse intill sina anläggningar. Befintlig bebyggelse inom denna zon omfattas emellertid inte av prickmark. Ett område inom fastighet Vimarka 1:8 har undantagits från bebyggelse då marken inom området bedömts olämplig att bebygga på grund av markbeskaffenheten (se avsnitt *Mark och geoteknik* nedan), befintligt naturvärde och våtmark. Våtmarken har även betydelse för fördröjningen av dagvatten i området och omfattas av bestämmelse om att våtmark ska finnas (n₂) för att den ska bevaras.

Laghänvisning till planbestämmelserna anges på plankartan.

Tillgänglighet

Byggnader och utemiljöer ska utformas så att de uppfyller tillgänglighetskraven som de uttrycks i svenska nybyggnadsregler där alla tillkommande bostäder och utemiljöer ska göras tillgängliga för människor med funktionshinder, rullstolsburna och andra grupper. Parkeringsplatser för människor med nedsatt rörelseförmåga ska finnas och angöring med bil ska kunna ske inom 25 meter från entré enligt Boverkets byggregler.

Krav på tillgängliga entréer beaktas i samband med bygglovsprövningen och vid byggsamråd, den exakta utformningen av hur byggnader och gård ska tillgängliggöras avgörs därför i bygglovskedet.

Planområdet är relativt flackt. God möjlighet finns därmed att klara tillgänglighetskraven, enligt BBR 3:12 som reglerar tillgänglighet och användbarhet av tomter.

Omfattning av lovplikten

I planbestämmelserna införs marklovsprövning som en förutsättning om önskemål att fälla skyddade träd uppstår. Förtydliganden om vilka träd det gäller återfinns under rubriken Natur (PBL 4 kap. 15§).

Natur- och parkmiljö

Natur

En naturvärdesinventering för Vårdsberg med omnejd i Linköpings kommun har tagits fram av Calluna under 2016 med kompletteringar 2018 och 2020 på uppdrag av Linköpings kommun där fältbesök har genomförts i planområdet.

Planområdet bedöms vara lämpligt att bebygga ur naturvärdessynpunkt. En betydande del av området är redan idag bebyggt. Området domineras av tomter och blandskog som ofta är trivial. Ett mindre område med fyra äldre tallar samt ett blandskogsområde med inslag av tall i öster har påtagligt naturvärde, naturvärdesklass 3. I båda områdena förekommer den rödlistade arten talticka. En stenmur som bedöms ha obetydligt artvärde förekommer också. Det södra området kommer ligga inom mark där byggnad ej får uppföras (prickmark). Träden är inmätta och omfattas i planen av bestämmelse om att de ej får fällas utöver av naturvårds- eller säkerhetsskäl och att de inte får skadas (n_1). Det krävs även marklov för fällning.

I nordväst förekommer små odlingsrösen punktvis i terrängen (ca 1x2 meter stora) längs kanten mellan skog och åker, se bild 7. Dessa bedöms vara biotopskyddade. Dessa eller några av dessa kan behöva tas bort för att planen ska kunna genomföras. Utifrån inventering av kommunekolog i fält bedöms dessa möjliga att flytta till annan lämplig plats vid planens genomförande. Rösena har mätts in inför granskning och en eventuell dispensansökan görs inför antagande.

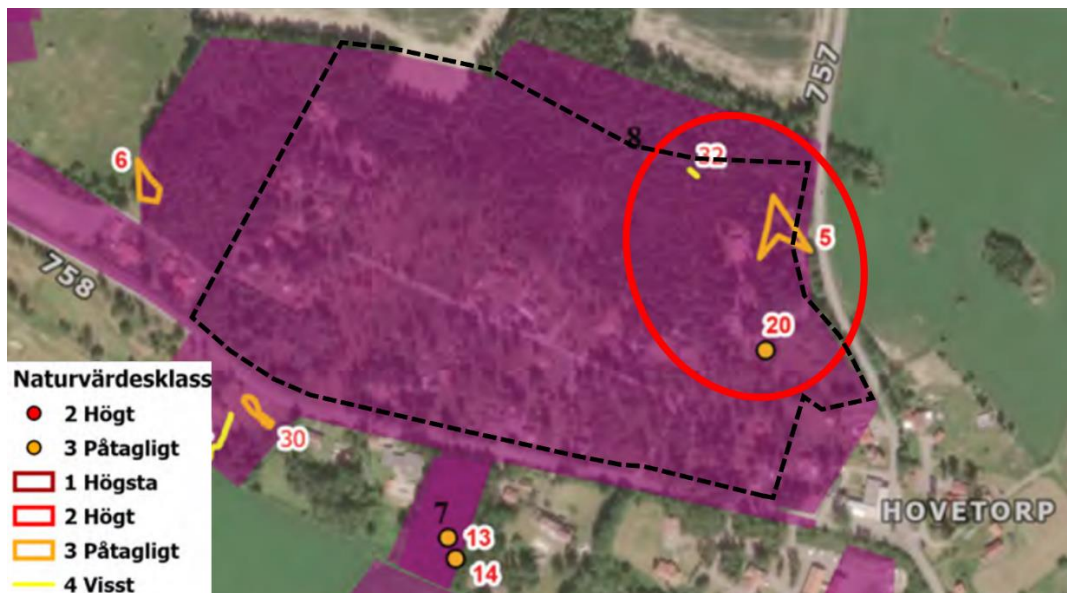


Bild 7: Naturvärden inom planområdet markerade med röd ring. Tallmiljöerna är markerade med 5 och 20 och stenmuren med 32. Planområdet är markerat med svart streckad linje. Karta och klassificering ur naturvärdesinventering av Calluna.



Bild 8: Lokaliserade stenrösen inom eller på gränsen till nordvästra delen av planområdet markerade med kryss. Planområdesgräns är ungefärligt markerad med gul linje.

Rekreation, lek och aktivitet

Sammantaget finns goda möjligheter för rekreation med mera inom planområdet. Tomterna blir relativt stora vilket möjliggör god tillgång till friyta inom kvartersmark. Inom planområdet avsätts dessutom vissa ytor som allmän platsmark med bestämmelse NATUR. Den intilliggande golfbanan ger också god möjlighet till rekreation. Vimarkatrakten är rik på natur- och kulturmiljöupplevelser i sin helhet.

Mark och geoteknik

På uppdrag av Linköpings kommun, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, har en geoteknisk undersökning genomförts

för planområdet och vissa intilliggande områden av Tekniska verken geoteknik under 2020, Dnr 1626. Syftet med undersökningarna har varit att redovisa de geotekniska förutsättningarna för detaljplanläggning av området med småhus.

Området utgörs av en höjdrygg som sträcker sig i nordvästlig-sydöstlig riktning med marknivåer, som högst ca +68 m i de centrala delarna och som lägst ca +63 m i dess yttre delar. Planområdet har, från geoteknisk synpunkt, indelats i 6 delområden (A, B, C, D, E och F), se karta nedan. Generellt har djupet till berg inte närmare undersökts.

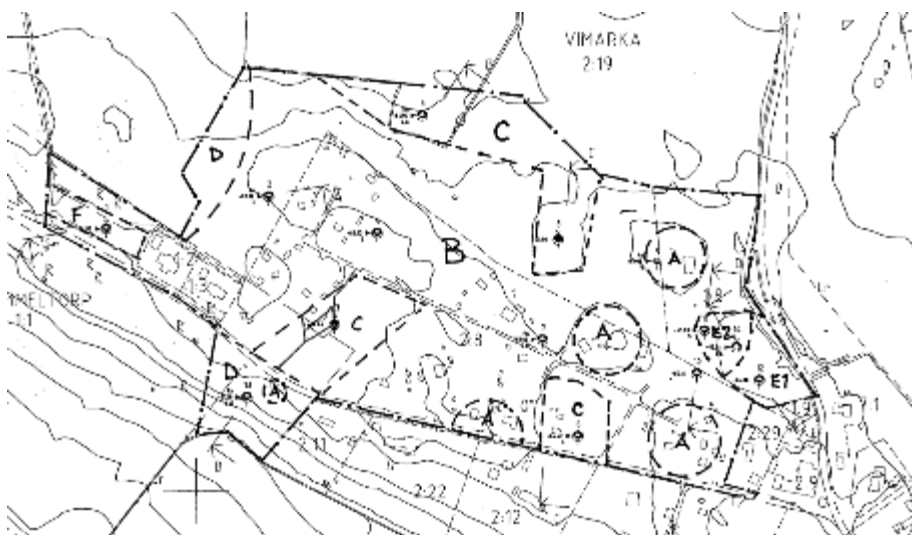


Bild 9: Områdets indelning i marktyper. Karta ur geoteknisk undersökning, Tekniska verken.

Marktyp A (berg i dagen)

Grundläggning av småhus kan exempelvis ske med hel kantförstyvad bottenplatta av betong alternativt på långsträckta sulor av betong. Grundläggning kommer att ske på packad sprängbotten alternativt morän. Bergschakt alternativt uppfyllnad kan komma att krävas för att erhålla plana ytor.

Schakt för ledningar medför sannolikt bergschakt och schakt i hård morän.

Marktyp B (morän)

Grundläggning av småhus med 2-2,5 våningar kan exempelvis ske med hel kantförstyvad bottenplatta av betong alternativt på långsträckta sulor av betong. Grundläggning kommer att ske på torrskorpelera/silt alternativt på morän.

Schakt för ledningar kommer mot djupet att ske i hård morän. Behov av bergschakt i vissa delar kan inte uteslutas.

Marktyp C (lera)

Grundläggning av småhus med 2-2,5 våningar kan exempelvis ske med hel kantförstyvad bottenplatta av betong alternativt på långsträckta sulor av betong. Grundläggning kommer i huvudsak att ske på torrskorpelera.

Schakt för ledningar kommer mot djupet att ske i siltjord som under grundvattenytan är flytbenägen.

Marktyp D (svallsediment av grus)

Grundläggning av småhus med 2-2,5 våningar kan exempelvis ske med hel kantförstyvad bottenplatta av betong alternativt på långsträckta sulor av betong. Grundläggning kommer i huvudsak att ske på sand/grus.

Schakt för ledningar kommer mot djupet att ske i hård morän. Behov av bergschakt i vissa delar kan inte helt uteslutas.

Marktyp E (kärrtorv/fyllning)

Marktyp E1 och E2 är idag olämpliga för bebyggelse. Relativt omfattande åtgärder krävs för att omvandla området till byggbar mark. Torv och fyllning behöver schaktas bort och ersättas med kontrollerad packad fyllning. Därvid kommer också schaktning att krävas under grundvattenytan. Området omfattas i detaljplanen av mark som inte får förses med byggnad (prickmark).

Marktyp F (fyllning på svallsediment)

Byggnation av området förutsätter att befintlig ca 1 m mäktig fyllning av lera, tegel- och asfaltrester schaktas bort och vid behov ersättas med kontrollerad packad fyllning. Asfaltresterna bör vid transport till deponi kontrolleras med avseende på eventuell förekomst av tjärasfalt.

Under förutsättning att detta görs kan grundläggning av småhus med 2-2,5 våningar ske med exempelvis hel kantförstyvad bottenplatta av betong alternativt på långsträckta sulor av betong. Grundläggning kommer i huvudsak att ske på sand/grus och packad fyllning, jämför ovan.

Område F ingår ej i planområdet och kommer därmed inte vara föremål för exploatering inom denna detaljplan. Eventuell hantering av asfaltsresterna sker utanför detta planärende.

I byggskedet krävs detaljerad geoteknisk undersökning i aktuella huslägen. Nedanstående bedömningar är vägledande i planskedet.

Mullhaltig jord, okontrollerad fyllning samt torv ska tas bort innan eventuella uppfyllnader och grundläggning utförs.

Om marknivån under byggnaderna behöver höjas kan detta förslagsvis utföras enligt AMA Anläggning 13, kapitel CEB.21 "Fyllning för grundläggning av byggnad".

Under byggnadskonstruktionen utförs dränerande och kapillärbrytande lager exempelvis enligt AMA Anläggning 13, kapitel CEF.21 "Dränerande och kapillärbrytande lager för byggnad". Dräneringsledningar kring byggnaderna utförs i normal omfattning.

Schakt för ledningar kommer mot djupet att ske i sand/grus och fast lera.

Grundvattennivåerna bedöms i huvudsak ligga 1-1,5 m under markytan. Lokalt har vatten i marken påträffats närmare markytan, exempelvis i torvområdet, men även i lokalt instängda områden i övriga delar av planområdet. I det sistnämnda fallet rör det sig sannolikt om markvatten som sakta infiltrerar ned i den relativt täta leran/moränen.

Vattenområden

Söder om planområdet rinner Sviestadsån, SE647816-149577,

eller Vårdsbergsån som den även kallas, i anslutning till tomtmarker och åkermark. Sviestadsån rinner slutligen ut till Roxen. I vissa delar har den kvar sitt ursprungliga meandrande (slingrande) lopp.

Sviestadsån har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Vattendraget är påverkat av jordbruksdriften. Idag har delar av den befintliga bebyggelsen bristfälliga vatten- och avloppslösningar vilket även påverkar vattenkvaliteten i Sviestadsån. Detaljplanen innebär att befintlig och tillkommande bebyggelse kan anslutas till kommunens vatten- och avloppsledningsnät vilket medför att vattenkvaliteten på sikt kan komma att förbättras.

Inom planområdet finns ett antal diken i den norra delen som leder vatten från skogsmarken norrut, se bild 9 nedan.

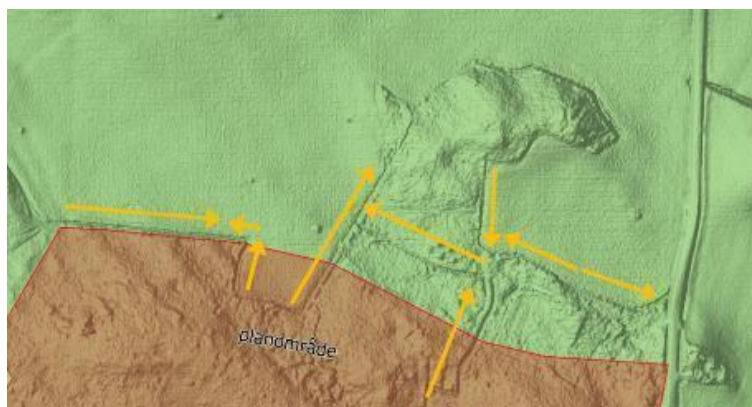


Bild 10: Diken inom och i anslutning till den norra delen av planområdet. (Lantmäteriet, Scalgo).

Kulturmiljö och arkeologi

Vårdsbergs socken ligger i övergångsbygden mellan den utpräglade östgötaslätten i väster och det mer småbrutna landskapet i Bankekinds härad och Åtvidabergstrakten i öster. Längs Vårdsbergsåns dalgång är landskapet lågt liggande och utgörs närmast av fullåkersbygd, det vill säga ett landskap där jordbruket näst intill helt har präglats av spannmålsodling. I norr finns mer skogspräglad bygd i gränsen upp mot Törnevalla socken och i söder ett landskap med en mängd uppstickande moränkullar i gränsen mot Landeryd.

Fornlämningar

I anslutning till planområdet finns det spår efter fornlämningar. Därmed ökar möjligheten för att fornlämningar kan finnas även inom planområdet.

En arkeologisk förstudie, PM AU Linköping 2015:7, gjordes för Vårdsbergsområdet av Arkeologerna under 2015. Under 2016 tog samma företag fram en arkeologisk specialinventering, PM 2016:2, som omfattade planområdet och utredde om de föreslagna områdena för ny småhusbebyggelse är lämpliga ur fornlämningssynpunkt och om eventuell fornlämning dold under mark kan komma att påverkas av nybyggnation. Avsikten är att förstudien tillsammans med specialinventeringen och dess kompletteringar ska motsvara en arkeologisk utredning, etapp 1, enligt Kulturmiljölagen (KML). Enligt utredningarna finns inga kända fornlämningar inom det aktuella planområdet.

I de fall exploatering kommer att beröra fornlämningsområden, presumtiva boplatssområden samt fossila åkrar och övergivna torp äldre än från år 1850 krävs tillstånd enligt Kulturminneslagen (KML). Det är förbjudet att utan Länsstyrelsens tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller på annat sätt skada en fast fornlämning. Vid planering av arbeten på eller i anslutning till en känd fornlämning måste det därför ansökas om tillstånd. Ansökan om tillstånd lämnas till Länsstyrelsen Östergötland, Kultur och samhällsbyggnadsenheten. Ansökan är kostnadsfri, men om ansökan leder till att arkeologiska utredningar måste genomföras åligger kostnaden för dessa hos den part som ansvarar för ingreppen.

Fornlämningar är skyddade enligt Kulturmiljölagen. Vid påträffande av en fornlämning, t.ex. i samband med grävarbeten, måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen.

Bebyggelsehistoria

En inventering och fotodokumentation har gjorts av de byggnader som finns inom planområdet. Bebyggelsen utgörs av typisk sportstugearkitektur med representation från främst mellan åren runt 1940 och fram till mitten av 60-talet. Ett relativt genomgående drag är att de flesta är målade i röd färg med vita knutar. Samtliga har träpanel. Området är ett av många liknande områden som berättar om den svenska sportstugekulturen. På det sättet finns det ett kulturhistoriskt värde i platsen som helhet. Värdet bedöms emellertid inte unikt och några särskilda bevarandeinsatser i form av bevarandebestämmelser bedöms inte motiverade i förhållande till behov av bostäder och den enskildes möjlighet att disponera sin fastighet på ett ändamålsenligt sätt. En anpassning till befintlig karaktär görs emellertid genom reglering av taklutningar, se avsnitt *Bebyggelse*.



Bild 11-14: Exempel på byggnader från området.

Offentlig och kommersiell service

Detaljplanen innebär ett ökat antal boende inom planområdet, och därmed även ett ökat behov av platser inom skola, förskola och äldreomsorg samt av skolskjuts.

Tillgång till skolskjuts finns inom planområdet. Skolskjuts erbjuds om följande avståndskriterier uppfylls; förskoleklass-årskurs 3: 2 km, årskurs 4-6: 3 km samt årskurs 7-9: 4 km. Rätten till skolskjuts avgörs beroende på om barnet går på sin skolskjutsskola eller väljer att gå på en annan skola. För barn boende inom planområdet för Vårdsberg är det Linghamsskolan som är skolskjutsskola för årskurs 7-9. Himnaskolan är skolskjutsskola för förskoleklass upp till årskurs 6.

Före detta Vårdsbergs skola används idag som förskola för barn i åldrarna 1-5 år och har idag omkring 25 barn. Förskolan har kapacitet för ca 37 barn, dock är det inte säkert att den kan ta emot så pass många barn, det beror på vilka åldrar barnen är i och dessutom är byggnaden i två plan med trappor till entrén och inte tillgänglighetsanpassad. Lejonfastigheter undersöker för tillfället möjligheten att utöka kapaciteten för förskolan till ca 50 barn.

Äldreomsorg finns i Lingham och Linköping.

Det finns ett antal småföretag i närheten av planområdet. I Vårdsbergs kyrkby finns ett företag inom gräv- och maskinbranschen. Vid Humpen finns ett företag som säljer begagnade traktordelar. På Ånestad Lillgård i Vårdsberg finns ett ekologiskt jordbruk och växthusodling av ekologiska tomater. I Ginkelösa finns ett företag inom åkeri och entreprenad. I Högsätter finns ett hundpensionat. Efter väg 758 finns Vårdsbergs golfklubb med sin niohålsbana. I Vårdsbergs kyrkby finns Vårdsbergs kyrka och ett församlingshem (sockenstugan). I övrigt saknas samhällsservice i närområdet och boende hänvisas till service i Lingham och Linköping.

Sociala aspekter

Barnperspektivet

Inom planområdet finns möjligheter för lek och rekreation i naturområden. Den befintliga förskolan i Vårdsberg kyrkby bidrar till att barn får sin barnomsorg i närområdet och att föräldrar kan nyttja förskoleverksamheten för att förvärvsarbeta alternativt studera.

Trygghet

Planområdet befinner sig i Vårdsberg, som främst är ett fritidshusområde. Planen möjliggör för permanentboende och utveckling av fler bostäder. I området är det viktigt att tänka på stråk och platser. Parkbänkar kan exempelvis placeras längs gångstråk och funktioner som främjar möten och fysisk aktivitet skapas. För att forma trygga och trivsamma miljöer bör särskild vikt läggas vid utformning av belysning så att områden där människor rör sig och vistas blir attraktiva, tillgängliga och trygga.

Jämställdhet och mångfald

Området möjliggör byggande av nya bostäder av en efterfrågad typ vilket skapar flyttkedjor som förbättrar strukturen på bostadsutbudet generellt i samhället.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Väg 757 Vårdsbergskors-Linghem

Väg 757 sträcker sig från Vårdsbergskors till Linghem, där den ansluts till gamla Norrköpingsvägen. Trafikverket är väghållare. Skyltad hastighet på väg 757 är 70 km/h med sänkning till 50 km/h vid korsningen mellan länsvägarna. Vägen har en relativt låg standard och är både smal och krokig. Det finns ett flertal anslutande vägar och ett antal direktutfarter från fastigheter. Vägen nyttjas av trafikanter från södra och sydöstra delar av Linköpings tätort som har resmål i bl.a. Linghem och Norrköping. Vägen används för arbetspendling med tydliga toppar på morgonen och eftermiddagen. Det förekommer även att en del tunga transporter trafikerar vägen. Andelen tung trafik ligger på ca 8 %.

Trafikverket tog fram en vägutredning 2002 med förslag på vägkorridor där en ny sträckning samt förlängning av vägen norrut med anslutning till E4an föreslogs. Trafikverket har dock inte upprättat en arbetsplan för ombyggnaden av vägen, och enligt Trafikverket är en ombyggnad inte aktuell inom överskådlig tid. Trafikverket hänvisar till att Östra länken mellan Åtvidaberg och Linköping i stället har byggts som innebär en avlastning av trafiken på väg 757.



Bild 15: Förslag på vägkorridor från Trafikverkets vägutredning 2002.

Linköpings kommuns förhållningssätt till väg 757, vilket framgår av översiktsplanen för landsbygden och småorterna, är att den på sikt bör byggas om enligt tidigare planer. Hänsyn tas därför till reservatet/korridoren för vägens ombyggnad.

För avsnittet förbi Lingham ska vägen få en ny sträckning. En vägplan för detta avsnitt vann laga kraft 18 juni 2022.

Väg 758 Hovetorp-Beatelund

Väg 758 sträcker sig från anslutningen med väg 757 norr om Hovetorp till Beatelund där den ansluts till gamla Norrköpingsvägen. Trafikverket är väghållare. På väg 758 är hastigheten 50 km/h på huvuddelen av sträckan inom planområdet. Årsdygnstrafiken är ca 1500 fordon per år. Vägen har relativt låg standard, är smal och krokig med många anslutande vägar och direktutfarter från fastigheter. Vägen används för arbetspendling med tydliga toppar på morgonen och eftermiddagen. Vägen trafikeras av boende i området, av besökare till Vårdsbergs golfbana, men även av trafik som använder vägen som en genväg till E4an. Andelen tung trafik ligger på ca 8 %.

Anslutning till väg 758 från området

En ny anslutning från väg 758 planeras till området. Den nuvarande anslutningen i väster ersätts i och med detta och tas bort. Det nya planerade läget innebär en klar strukturmässig fördel och ger en jämnare fördelning av trafiken in i området. En in- och utfartsanalys har gjorts av Tyrens på uppdrag av exploatörerna under 2022 för att utreda möjlighet och konsekvenser av en sådan åtgärd. Bedömningen är att ett västligt läge är något sämre utifrån ett siktperspektiv på grund av kurvradie och kupering västerut från den föreslagna anslutningen. Enligt trafikföreskrifterna råder 50 km/h mellan 1 april och 30 september och 70 km/h resterande del av året längs aktuell sträcka. Enligt Trafikverket ska siktförhållanden säkerställas utifrån trafikföreskrifterna. Ansökan om justering av hastigheten har skickats till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen meddelade dock att hastigheten inte kan justeras i de lokala trafikföreskrifterna innan detaljplanen är genomförd. Därmed måste detaljplanen säkerställa sikt anpassad till 70 km/h. Utifrån in- och utfartsanalysen kräver det siktfrihet 125 meter från korsningen åt vardera håll, se bild 15 nedan. Detta säkerställs genom prickmark (marken får inte förses med byggnad) samt bestämmelse som begränsar höjd på vegetation och byggnadsverk (n₃).

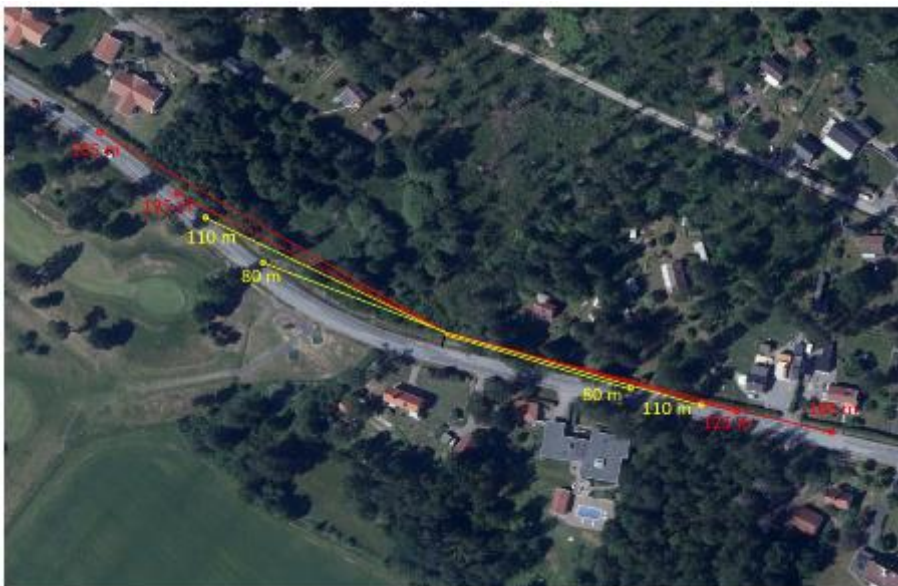


Bild 16: Siktkrav som ska uppfyllas för in- och utfart i föreslaget läge. Röda streck motsvarar för hastighet 70 km/h och gula för hastighet 50 km/h. Bild ur siktutredningen, Tyréns.

Enligt Väglagen får man inte utan Trafikverkets tillstånd ansluta enskild väg eller annan utfart till allmän väg. Trafikverket avgör om nya anslutningar är möjliga med hänsyn till krav på sikt, hastighet mm och ställer krav på vilka eventuella trafiksäkerhetshöjande åtgärder som behöver vidtas.

Gator inom området

Inom området kommer gatunätet utgöras av säckgator med vändplaner i samtliga ändar utom en, dimensionerade för att avfallsbilar ska kunna vända. I ett fall sker vändning innan gatans slut genom en T-formad vändplats. Körbanorna är planerade att vara genomgående 5,5 meter breda, vilket tillåter möte mellan personbil och avfallsbil. Därutöver tillkommer diken för dagvatten inom gatumarken. Gata för fordonstrafik har bestämmelse GATA₁. Gatunätet planeras vara enskilt, se vidare under *Genomförande - Huvudmannaskap och ansvarsfördelning*.

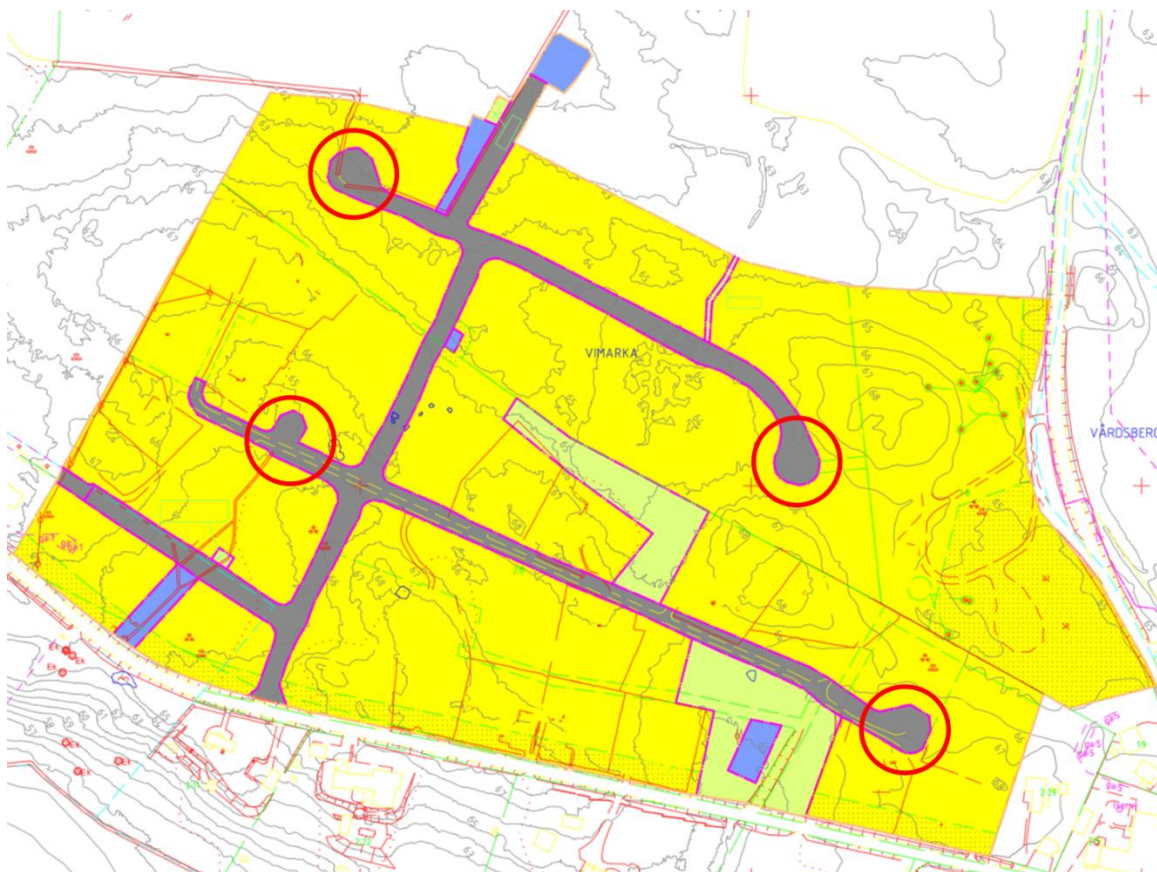


Bild 17: Det tänkta gatunätet i området i grått med vändplaner dimensionerade för avfallsbil inringade med röd linje.

Gång- och cykeltrafik

Cykelplan för Linköping 2008-2028 antagen 2008 påtalar behovet av cykelvägar längs med vissa sträckor där Trafikverket är väghållare. Behov inom och intill planområdet finns efter riksväg 35 längs med sträckorna Sandtorpet - Vårdsbergskors samt Vårdsbergskors - Hackefors. Längs med sträckan Vårdsbergs kors – Hackefors planerar Trafikverket utbyggnad av en gång- och cykelväg i samband med ombyggnad av riksväg 35. Behov finns även efter väg 761 från Askeby till Vårdsbergskors och efter väg 716 från Hjulsbro till Vårdsbergskors. Inom den föreslagna vägkorridoren för väg 757 kommer troligen behovet av en cykelväg att öka för att möjliggöra åtkomst för cyklister till Lingham med dess service och pendeltågsstation samt för att ansluta till den kommande cykelvägen längs med riksväg 35 och dess busshållplatser. Det finns ingen budget eller planering för utbyggnad av dessa cykelvägar men behovet framförs för att möjliggöra en sådan planering i framtiden.

På ett litet avsnitt gata i den västra delen av planområdet med bestämmelse GATA₂ tillåts endast gång- och cykeltrafik. Bestämmelsens syfte är att genomfartstrafik med fordon ej ska vara möjlig. Dock är det av värde för de boende att det är möjligt att ta sig ut i omgivningarna via gång eller cykel den vägen.

Kollektivtrafik

Region Östergötland ansvarar för kollektivtrafikförsörjningen. Kollektivtrafik finns närmast efter riksväg 35. Vägarna 757, 716 och 758 trafikeras inte av kollektivtrafik.

Följande busslinjer finns i närheten av planområdet:

- Expressbuss 30 Åtvidaberg-Linköping via Vårdsbergskors.
- Linje 530 Åtvidaberg-Linköping via Vårdsbergskors.
- Linje 539 Björsäter-Linköping via Askeby och Vårdsbergskors.
- Sträckan Sandtorpet - Vårdsbergskors trafikeras av busslinje 30 och 530, varav expressbuss (linje 30) endast stannar vid Bankekinds vägkors på sträckan.
- Sträckan Vårdsbergskors – Hackefors trafikeras av busslinje 30, 530 och 539. Expressbuss (linje 30) stannar inte på sträckan.

Parkering och angöring

Parkering löses enskilt på respektive fastighet. I översiktsplanen för landsbygden och småorterna föreslås en pendlarparkering för cykel och bil i anslutning till omstigningshållplatsen vid Vårdsbergs kors samt en planskild passage för fotgängare och cyklister under riksvägen. En pendlarparkering vid Vårdsbergs kors skulle innebära att boende i planområdet skulle kunna lämna cykeln eller bilen vid pendlarparkeringen och åka kollektivt in till Linköping.

Miljö- och riskfaktorer

En samlad bedömning av den inverkan som detaljplanens genomförande bedöms medföra på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser har gjorts under rubriken *Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan*. Undersökningen har resulterat i att ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram, men en kortare beskrivning och bedömning av nedan stående miljöaspekter har bedömts behövas.

Dagvatten och skyfall

Avrinning och fördröjning

Ramböll har gjort en dagvattenutredning för området under 2022 på uppdrag av Linköpings kommun. En förprojektering har utförts under 2023 till 2025 av WSP på uppdrag av Vimarka Fritidsområde, ekonomisk förening, med dagvattenutredningen som utgångspunkt för dagvatten- och skyfallshantering.

Avvattningen av planområdet sker dels över mark via ytliga rinnvägar, dels genom diken (markavvattningsföretag). Troligt infiltrerar en stor del av årsflödet på vägen mot recipienten – Sviestadsån, SE647816-149577.



Bild 18: Avrinningsvägar från planområdet mot recipient. (Lantmäteriet, Scalgo).

Planområdet planeras att ingå i verksamhetsområde för dagvatten. Det innebär att Tekniska verken kommer att ansvara för omhändertagandet av dagvatten från fastigheterna i området. Gatorna kommer att förbli under föreningens ansvar. Därför efterfrågas separata dagvattenanläggningar inom varje avrinningsområde; en som omhändertar vatten från fastigheterna och en för hantering av gaturvattnet.

Utgångspunkten för föreslagen dagvattenhantering i WSP:s förprojektering är att anläggningarna ska fördröja vattnet från ett 10-årsregn.

Föroreningsbelastningen från området på recipient ska inte öka i och med exploateringen. Flödet ska inte öka till Trafikverkets dagvattenanläggningar vid E758. Vid 100-årsregn ska skyfallsytor som föreslagits i tidigare utredningar ha kapacitet att fördröja minst 50 % av vattnet innan det avleds vidare under E758.

Befintliga och framtida dagvattenflöden som teoretiskt sett kan genereras inom planområdet vid 10-årsregn och 100-årsregn har beräknats med rationella metoden enligt P110.

Dagvattensystemet inom planområdet planeras utifrån tre avrinningsområden benämnda Norr, Väst och Syd, se bild 19 nedan.

Vatten från Vimarka 1:7 går liksom idag via en trumma under väg 759.

Fastigheten ingår ej som en del i det planerade dagvattensystemet. I det fall fastigheten bebyggs ytterligare, hanteras dagvatten separat utifrån fastighetens förutsättningar.

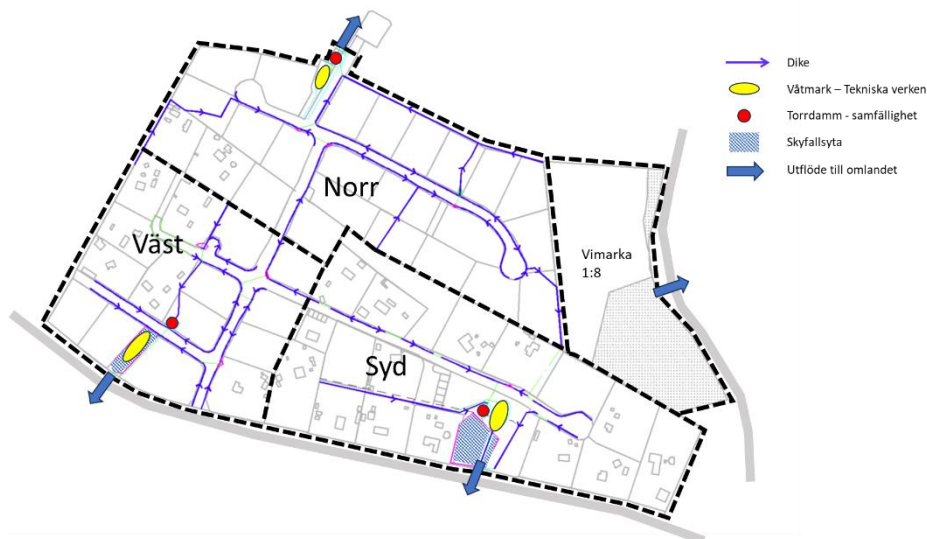


Bild 19: Översikt över föreslagna åtgärder utifrån dagvattenutredning och förprojektering – Ytbehov dagvattenhantering Vimarka. (källa: Ramboll, 2022 och WSP 2025). Avrinningsområdena som ingår i planområdet är markerade med svart streckad linje.

Inom område Norr, Väst och Syd leds dagvatten från kvartersmarken via ledningar och krossdiken till dammar (våtmarker och torrdammar) som ägs och driftas av tekniska verken respektive samfällighet. Från område Väst och Syd leds vattnet vidare via Trafikverkets trummor under väg 758. Från område Norr leds vattnet direkt till dike på fastighet Vimarka 2:19 (del av fastigheten ingår i exploateringen).

Om föreslagna åtgärder enligt i enlighet med WSP:s förprojektering – dokument *Ytbehov dagvattenhantering Vimarka* implementeras bedöms dagvattenhanteringen inom området att vara tillräcklig för att fördröja ett 10-årsregn till befintliga 10-årsflöden.

Skyfallsåtgärder

Inom planområdet finns instängda områden där vatten blir stående under en viss tid vid ett kraftigt skyfall. För att säkra att bebyggelse inte skadas av översvämningar vid kraftiga regn ska tomtmark anläggas högre och med en lutning mot gatumark. Eftersom dikena inte kan avleda ett 100-årsflöde kommer 100-årsnivån ligga över dikestopp. Det är viktigt att höjdsätta marken med medvetenhet om dessa nivåer och faktorer utifrån principerna i bild 19 och 20.

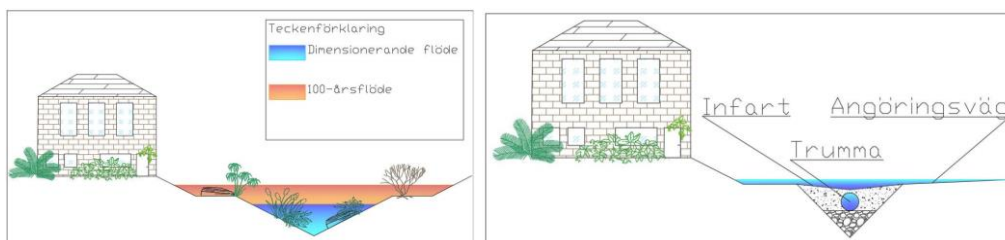


Bild 20 och 21: Principer för höjdsättning för att skydda byggnader vid höga flöden med breddning kring diken (vänstra bilden) samt vid infarter (högra bilden). Bilder ur dagvattenutredningen, Ramboll.

Ett 100-årsregn kan ge olika maximal utbredning innan vattnet hinner rinna vidare, beroende på varaktighet. Enligt dagvattenutredningen bör vi förhålla oss till en 100-årsnivå som sammanfaller med blåfärgat fält i bild 21 nedan. Detaljplanens utformning utgår ifrån att inga byggnader ska översvämmas vid en sannolik nivå för ett 100-årsregn. Nivå för färdigt golv för bebyggelse som berörs av respektive instängt område sätts därför genom m-bestämmelser i plankartan utifrån höjdangivelserna för de blåfärgade ytorna enligt bild 21.

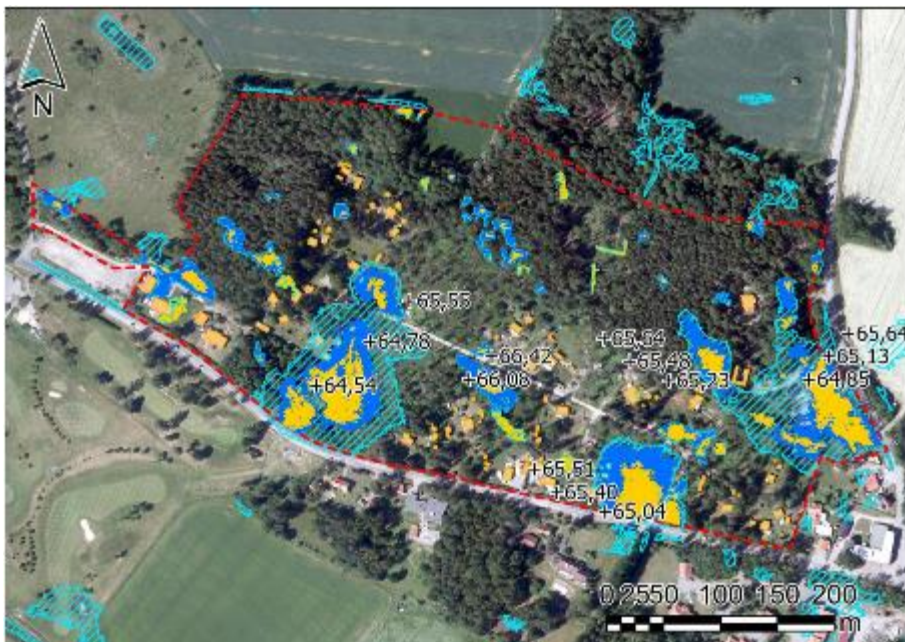


Bild 21: 100-årsnivåer för instängda områden i ordning från innerst till ytterst. Gul: 40 mm. Helfärgad indigo: 100 mm. Skrafferad: maximal utbredning. (Lantmäteriet, Scalgo).

Skyfallsytor planeras att anläggas i anslutning till våtmarkerna inom område Väst och Syd i enlighet med bild 19 ovan. Om skyfallsytorna utformas som förslaget kommer ytorna att ha kapacitet för att med marginal fördröja 50 % av vattnet vid ett 100-årsregn.

Planens inverkan på miljö kvalitetsnormen för Sviestadsån

Med föreslagna reningsåtgärder i form av krossdiken och torrdammar för vattnet från gator och våtmarker för vattnet från kvartersmark kommer samtliga föroreningshalter att minska i jämförelse med befintlig situation. Föroreningsmängden som släpps ut från planområdet till recipient kommer att minska för alla ämnen med undantag för kadmium och kvicksilver där belastningen varken ökar eller minskar. Det innebär att planens genomförande inte bedöms försvåra möjligheten att nå MKN för Sviestadsån under förutsättningen att föreslagen dagvattenhantering eller motsvarande anläggs och underhålls. Ytterligare en positiv aspekt av planens genomförande för recipienten är att enskilda avlopp byggs bort och ersätts av kommunalt ledningsnät. Detta reflekteras i minskningen av näringsämnen, även utan dagvattenåtgärder

Påverkan på kringliggande fastigheter och markavvattningsföretag

Vatten från planområdet kommer via fastigheter runt planområdet att ledas till diktningföretag, se bild 23 nedan. Föreslagna åtgärder medger att utloppen från planområdet kan strypas så att varken mängd eller flöde ökas från

planområdet. Därmed sker ingen ökad påverkan på omkringliggande fastigheter eller dikningsföretag. Då dikningsföretagen inte ligger i direkt anslutning till planområdet föranleder detaljplanen ej heller behov av några särskilda avtal med eller förändringar i dikningsföretagen.

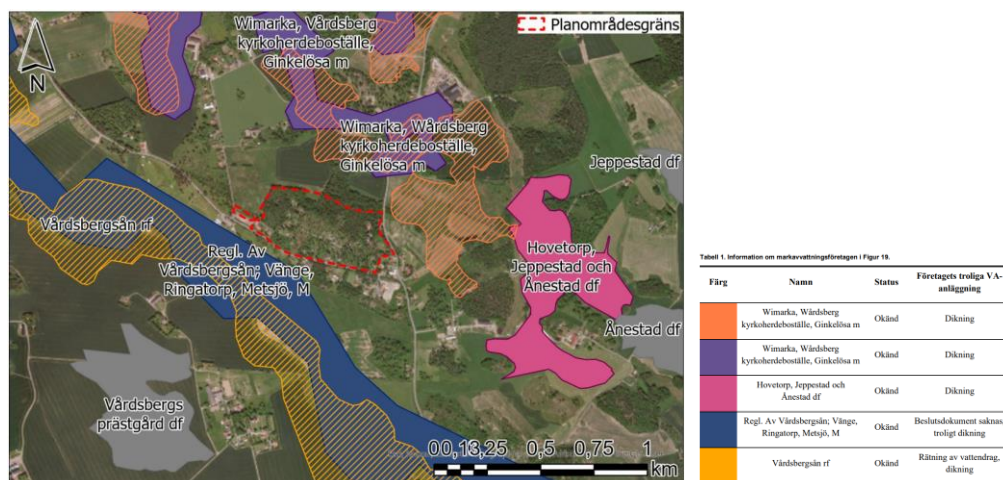


Bild 23: Markavvattningsföretag i detaljplanens omland. ESRI m. fl., Länsstyrelserna.

Flygbuller

Linköpings/Saabs civila flygplats med kringanläggningar, till exempel in- och utflygningsområden, är av riksintresse för luftfarten. Planområdet är beläget inom området för hinderfrihet men utanför flygbullermattan med flygbullernivån (FBN) 55 dBA samt inom område med mycket låg risk vid flygverksamhet utan restriktioner. Bebyggelsen i detaljplaneförslaget bedöms därför lämplig ur flygbullersynpunkt. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för luftfarten negativt då endast låg bebyggelse möjliggörs och då området är beläget utanför flygbullermattan.

Vägtrafikbuller

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader 3 § bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrider bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivå vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

En trafikbullerutredning utfördes 2023 av Akustikkonsulten. Utredningen visar att vid de mest exponerade befintliga bostäderna uppgår ekvivalent ljudnivå till 60 dBA. Det innebär att bostäder kan uppföras på minst motsvarande avstånd från vägen utan hänsyn till planlösning. Uteplats till planerade bostäder kan anordnas som klarar riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. För bostäder närmast vägen kan minst en uteplats behöva uppföras på bullerskärmad sida, till exempel baksida av bostadshus, för att klara

riktvärden. Med lämpliga val av fönster och uteluftdon kan riktvärden för trafikbuller inomhus enligt BBR och Folkhälsomyndigheten klaras. Därmed kan god ljudmiljö erhållas inomhus.



Bild 24: Ekvivalent ljudnivå 1,5 meter över mark och vid fasad (Bullerkonsulterna)



Bild 25: Maximal ljudnivå 1,5 meter över mark och vid fasad (Bullerkonsulterna).

Farligt gods

Ingen av vägarna kring planområdet är utpekad eller rekommenderad led för farligt gods. Något riskavstånd med hänsyn till detta är därmed inte aktuellt.

Verksamheter och djurhållning

I Linköpings kommun tillämpas observationsavstånd när ny eller förändrad markanvändning planeras i närheten av en riskfylld verksamhet. Ett observationsavstånd är till för att uppmärksamma att det finns en anläggning eller verksamhet förknippad med omgivningspåverkan eller risk i närheten som behöver utredas vidare, som exempelvis utsläpp av ämnen, buller eller lukt.

Någon djurhållning med påverkan på planområdet är i dagsläget inte känd. I planområdets närhet finns endast Vårdsberg golfklubb på fastigheten Gammeltorp 1:1 med observationsavstånd. Denna verksamhet har ett

observationsavstånd om 100 meter. Golfklubbens verksamhet är avskild från planområdet genom väg 758 och bedöms inte påverka befintlig eller föreslagen bebyggelse.

Förorenad mark

Suez recycling AB har under 2020, på uppdrag av Linköpings kommun, tagit fram en miljöteknisk undersökning inom planområdet. Markprover togs i åtta provtagningspunkter i syfte att undersöka eventuell förekomst av föroreningar. Vid provtagnings-tillfället installerades även två grundvattenrör inom området.

Det fanns inga specifika misstankar om någon tidigare förorenande verksamhet på platsen, men i några av provtagningspunkterna påträffades fyllnadsmassor. Undersökningen omfattar analyser av de föroreningar som bedöms vara de vanligast förekommande; metaller och oljeprodukter. I proverna som togs på åkermark och på golfbanan analyserades även förekomsten av ämnena glyfosat och AMPA, vilka är beståndsdelar i ogräsbekämpningsmedlet Roundup.

Markproverna inom planområdet visar generellt på låg förekomst av metaller, alifater, aromater, BTEX och PAH:er. Halterna har jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för både mindre känslig markanvändning (MKM) och känslig markanvändning (KM). En Kobolthalten i en borrhäls punkt överskrider marginellt KM-riktvärdet på 15 mg/kg TS med 1 mg/kg TS. Medelhalten för kobolt på planområdet ger emellertid ett värde under känslig markanvändning. Om massor ska köras bort från det aktuella området måste massorna provtas för beslut om hantering i nästa steg. Övriga metallhalter ligger under respektive riktvärden i samtliga borrhäls punkter. Samtliga halter av alifater, aromater och BTEX ligger under riktvärdena för KM. Markprovtagningen visar generellt på låg förekomst av metaller, alifater, aromater, BTEX, PAH:er och bekämpningsmedel.

Undersökningen omfattade även ett par områden som ligger utanför nuvarande planområde. Ett av dessa områden innehåller asfaltsrester och halter av PAH som överskrider riktvärden för känslig markanvändning och mindre känslig markanvändning. Föroreningen bedöms inte ha någon påverkan på marken inom planområdet och eventuell hantering sker utanför detta planarbete.

Resultaten från vattenprovtagningen visade på generellt låga metallhalter, Enligt SGU:s bedömningsgrunder för grundvatten (SGU-rapport 2013:01) bedöms halterna av bly, kadmium, koppar och krom som mycket låga, zinkhalten som låg och arsenik-och nickelhalterna som måttliga. Halterna av alifater, aromater, BTEX och PAH:er som har analyserats i vattenprovet är låga och ligger under detektionsgränserna för de flesta parametrarna, med undantag för toluen, Halten ligger under SPI-RV:s riktvärde för dricksvatten.

Radon

Planområdet utgörs av normalradonmark. Byggnaders grundkonstruktion ska därför utföras radonskyddande såvida inte mätningar i respektive husläge visar att lägre grad av radonskydd är tillräckligt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är idag inte anslutet till det allmänna VA-nätet. Befintliga hushåll har idag enskilda lösningar för VA.

Den enskilda avloppsbrunnen för Gammeltorp 1:2 och 1:3 ligger innanför planområdet. Dessa fastigheter deltar i gemensamhetsanläggningen Gammeltorp ga:1, som belastar den del av Gammeltorp 1:1 som ingår i planområdet. Gemensamhetsanläggningen innefattar avloppsledningar inom Gammeltorp 1:1, från fastigheterna samt en markinfiltrationsbädd med erforderliga ledningar och brunn. Avloppsbrunnen behöver avvecklas för att möjliggöra tänkt exploatering på gammeltorp 1:1.

Planområdet ingår som ett område för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp i kommunens VA-utbyggnadsplan 2021–2037. Enligt VA-utbyggnadsplanen ska utbyggnad i området ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Efter att detaljplanen vinner laga kraft behöver kommunfullmäktige besluta om utökat verksamhetsområde. Planområdet kommer därmed ingå i verksamhetsområde för vatten- och spillvatten. Ledningar kan läggas i vägområden. Ett sju meter brett vägområde säkerställer skyddsavståndet för ledningarna. En pumpstation förläggs inom E-tomt i den norra delen av planområdet. Tomten förläggs med skyddsavstånd till den tänkta bebyggelsen.

Dagvattensystem

Dagvattensystemet inom området kommer vara uppdelat mellan vatten från kvartersmark och vatten från gata. Tekniska verken kommer ansvara för dagvatten från kvartersmark och dagvatten från gata kommer hanteras av samfällighet inom området.

Värme

Det finns idag inga fjärrvärmeledningar inom eller i närheten av planområdet. Bostäderna värms idag upp med enskilda lösningar. Nya bostäder inom området kommer också värmas upp med enskilda lösningar.

EI

Tekniska verken Linköping AB är huvudman för allmänna elledningar inom planområdet med bra kapacitet och goda utbyggnadsmöjligheter. E-område (E₂) med en ny nätstation förläggs centralt i planområdet. Ett u-område för elledning har lagts inom naturmarken i sydöstra delen av planområdet.

Tele och opto

Befintligt kopparnät är under nedmontering. Utsikt bredband har ett utbyggt fibernät i området. Utsikt svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll av fibernätet fram till anvisad anslutningspunkt för respektive fastighet.

Avfall

Inom planområdet har bostäderna idag avfallshämtning vid gränsen till sina arrendetomter. Vissa hushåll har helårsabonnemang, medan vissa endast har hämtning av sopor under sommaren. Idag finns det vissa problem att vända med avfallsbil.

Kommunens riktlinjer angående avfallshantering ska följas. Ett hämtningsfordon behöver en hårdgjord körbana som bör vara minst 3,5 meter bred och 5,5 meter bred om körning sker i båda riktningarna samt ha en fri höjd av 4,7 meter. För att vända behöver ett hämtningsfordon ha en vändplan med en diameter på 18 meter samt en remsa fri från hinder 1,5 meter utanför körbanan, eller alternativt vända i ett trevägskors.

Detaljplanen medger att vägarna inom hela planområdet kan breddas samt att vändplaner kan anordnas i gatornas ändar så att ett avfallsfordon kan komma fram och manövrera på ett tillfredsställande sätt. I ett fall planeras vändning ske innan gatans slut, se avsnitt *Gatunät och biltrafik*. Detta medför att boende kommer behöva ta sina sopkärl till vändplatsen. Detta bedöms som en godtagbar lösning.

Genomförande av detaljplanen

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för standard förfarande. Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

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

Samråd	April 2023
Granskning	Sommaren 2025
Antagande	Vinter 2025/26
Laga kraft, tidigast	Kvartal 1 2026

Vimarkaområdet är utpekade i kommunens utbyggnadsplan för allmänt vatten och avlopp. I december 2021 beslutade Kommunfullmäktige om att utöka verksamhetsområdet för vatten och avlopp i Vimarka. Tekniska Verken i Linköping AB har därefter påbörjat projektering av utbyggnadsprojektet Vimarka etapp 1. Det område som benämns Vimarka etapp 1 angränsar till planområdet och omfattar bostäder direkt söder om väg 758 samt öster om väg 757. Planområdet ingår i det som benämns Vimarka etapp 2 i utbyggnadsplanen för vatten och avlopp. Utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp inom planområdet sker tidigast efter att detaljplanen är laga kraft. Beslutet om att utöka allmänt VA är inte en del av planprocessen, men en viktig förutsättning för planarbetet. Innan utbyggnad av allmän VA kan inledas av VA-huvudman (Tekniska verken) behöver kommunfullmäktige fatta beslut om vilka fastigheter som kommer ligga inom det utökade verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

lanspråktagande av mark för allmän plats (enskilt huvudmannaskap) sker genom beslut i lantmäteriförrättning som genomförs av Lantmäterimyndigheten och kan ske först efter att detaljplanen är laga kraft. Detta är inte en del av planprocessen, men möjliggörs med hjälp av detaljplanen. De områden som är aktuella att i anspråkta för allmän plats är de markområden som i planförslaget är utlagda som allmän plats GATA samt NATUR.

Utbyggnad av allmän plats (enskilt huvudmannaskap) bedöms tidigast vara möjligt sommaren 2026 och genomförs av enskild huvudman (samfällighetsförening). Utbyggnaden av allmän plats är inte en del av planprocessen, men möjliggörs med hjälp av detaljplanen. Den enskilde huvudmannen rekommenderas att samarbeta med Tekniska verken, så att

projektering och utbyggnad av gator och dagvatten- ledningar kan samordnas med utbyggnaden av kommunalt VA-nät i området. Förprojektering av allmän plats behöver ske i dialog med Tekniska Verken och övriga ledningsägare inför att planförslaget ska gå ut på granskning, bl.a. för att säkerställa gatans läge och höjder, att tänkt dagvattenhantering inom NATUR-områdena fungerar samt så att pumpstation för VA samt transformatorstation för el placeras på lämpliga platser inom planområdet.

Preliminär tidplan för detaljplanens genomförande:

Utbyggnad allmän plats 2026 – 2027

Utbyggnad kvartersmark 2027– 2031

Genomförandetid

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

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

Allmän plats inom planområdet utgörs av GATA1 och 2 samt NATUR med enskilt huvudmannaskap.

Marken inom planområdet som planläggs som allmän plats GATA är till del redan ianspråktagen som väg för Vimarka fritidsområdets ekonomiska föreningsmedlemmar inom Vimarka 2:8. Befintliga väg inom Vimarka 2:8 sköts idag av fastighetens ägare Vimarka Fritidsområde Ekonomiska förening. Vägen inom fastigheten har idag en befintlig anslutning till Trafikverkets väg 758, denna anslutning föreslås enligt planförslaget att plockas bort och ersättas av en anslutning till väg 758 i nytt läge. Befintligt vägnät inom planområdet har idag en lägre standard än vad som i regel är vanligt i villaområden i kommunen, önskemål om att bevara områdets karaktär av fritidsstugeområde har framförts av Vimarka Fritidsområde Ekonomisk förening.

Bedömningen är att den mest lämpliga lösningen även i fortsättningen är att en annan än kommunen blir huvudman för allmänna platser och anläggningar inom planområdet. Det innebär att ett enskilt huvudmannaskap föreslås för hela planområdet och att kommunen inte är huvudman för någon allmän plats inom planområdet. Det innebär vidare att det är fastighetsägarna inom planområdet som gemensamt ansvarar för i anspråktagande, anläggande och underhåll av all allmän platsmark inom planområdet. Den enskilde huvudmannen rekommenderas att samarbeta med Tekniska verken så att

projektering och utbyggnad av gator och dagvattenledningar kan samordnas med utbyggnaden av VA-nätet i området.

Enskilt huvudmannaskap motiveras av flera skäl:

- Idag finns en etablerad part i form av Vimarka Fritidsområdes ekonomiska förening som i dagsläget tar hand om drift och underhåll för vägar och gemensamma ytor inom del av planområdet. En god grund finns därmed för att detta åtagande ska kunna omformas och utökas i en vägsamfällighet.
- Området kommer inte heller i framtiden vara kopplat till något övrigt kommunalt gatunät inom en tätort.
- Områdets karaktär kommer även fortsättningsvis vara småskaligt och inte likna ett vanligt villakvarter i tätorten.
- Det bedöms inte finnas något allmänt intresse av vägarna eller naturområdena inom planområdet, mer än för dem som bor och vistas i området.

All mark som planläggs som allmän plats ska förvaltas av en gemensamhetsanläggning genom en samfällighetsförening. Den allmänna platsen kan upplåtas med en rättighet, det vill säga att marken fortsätter vara privatägd medan fastighetsägarna genom gemensamhetsanläggningen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll. Alternativt överläts även marken till samfällighetsföreningen. Fastighetsägare vars mark planläggs som allmän plats, det vill säga del av Gammeltorp 1:1, Vimarka 2:8 samt Vimarka 2:19, har rätt till ersättning från de fastighetsägare som har del i samfällighetsföreningen, både för upplåtelse och överlåtelse. Tanken är att ekonomisk kompensation ska kunna utgå i och med det ersättningsbeslut som Lantmäteriet förväntas fatta i den kommande anläggningsförrättningen. Det är fastighetsägarna inom planområdet som har behov av de allmänna platserna som kommer att bekosta samtliga kostnader för ianspråktagande (betala eventuell ersättning till de berörda fastighetsägare), anläggande och underhåll av allmän plats (GATA och NATUR) inom planområdet.

Markskötsel allmän plats

Allmän plats, GATA samt NATUR, ska anläggas och skötas av enskild huvudman.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av kvartersmark för bostäder inom planområdet.

Teknisk försörjning

Nätbolagen ansvarar för utbyggnad och skötsel av de allmänna ledningar och dammar som finns/planeras inom planområdet. Anslutning av nya fastigheter bekostas av respektive fastighetsägare.

Avtal

Ramavtal

Linköpings kommun har under kvartal 4 år 2019 tecknat tre ramavtal, ett med respektive fastighetsägare till Vimarka 2:8, Vimarka 2:19 samt Gammeltorp 1:1.

Ramavtalens syfte är att reglera förutsättningarna och kostnaderna för prövning av ny detaljplan avseende utökning av byggrätter inom Vimarka fritidsstugeområde samt planläggning av tidigare ej exploaterad mark i angränsning till befintligt fritidsstugeområde.

Exploateringsavtal

Kommunen avser inte att teckna exploateringsavtal med berörda fastighetsägare eftersom kommunen idag inte äger någon mark inom planområdet och inte heller kommer äga mark efter planens genomförande då det är enskilt huvudmannaskap inom allmän plats.

Övriga avtal inom Vimarka 2:8

Inom fastigheten Vimarka 2:8 finns idag ett antal stugor på ofri grund. Marken runt respektive stuga upplåts genom nyttjanderätt.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsägare

Inom planområdet finns följande fastigheter och fastighetsägare:

Fastighet	Fastighetsägare
Gammeltorp 1:1	Vårdsbergs Golf AB
Vimarka 1:8	Privatperson
Vimarka 2:19	Privatperson
Vimarka 2:8	Vimarka fritidsområde ekonomiska förening

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Planområdet är sedan tidigare inte detaljplanlagt. När detaljplanen har vunnit laga kraft möjliggörs avstyckning av fastigheter både för befintliga arrendetomter och nya småhus, samt utbyggnad av väg inom området. Samtliga fastigheter inom planområdet föreslås få utökade byggrätter och möjlighet att stycka av bostadstomter.

Gammeltorp 1:1

Cirka 6 900 m² av fastigheten ingår i planområdet. Ny detaljplan innebär att del av fastigheten planläggs som kvartersmark för bostäder och att ca 1 550 m² av fastigheten planläggs allmän plats GATA samt kvartersmark teknisk anläggning (E-område). Området som planläggs som E-område behövs för hantering av dagvatten, se dagvattenutredningens föreslagna åtgärder under rubriken *Avrinning och fördröjning*.

Markområdet som planläggs som allmän plats inom fastigheten kan tillsammans med övrig mark som planläggs som allmän plats inom planområdet ingå i en, eller flera separata, gemensamhetsanläggningar.

Markområden som planläggs som kvartersmark kan styckas av från stamfastigheten och bilda nya fastigheter. Kvartersmarken inom fastigheten möjliggör 3 småhustomter, varav två väster om E-området. Den del av fastigheten som ligger öster om E-området bedöms tillsammans med det angränsande markområdet från Vimarka 2:8 (ca 700 m²) kunna bilda en tomt.



Bild 26: Området som är avgränsat med streckad linje är den del av Gammeltorp 1:1 som ingår i planområdet. Den del som är markerad med prickmönster är den del av fastigheten som planläggs som allmän plats GATA samt kvartersmark teknisk anläggning (E-område).

Inom planområdet finns det en befintlig enskild avloppsanläggning som belastar del av Gammeltorp 1:1, se streckmarkering ga:1 i bilden ovan. Avloppsanläggningen behöver avvecklas för att området ska kunna bebyggas med bostäder enligt detaljplanens förslag. Avveckling av avloppsanläggningen är möjligt efter att allmänt vatten och avlopp är utbyggt av Tekniska Verken i Linköping AB för Vimarka etapp 2. Upphävande av gemensamhetsanläggning Gammeltorp ga:1 behöver prövas i en anläggningsförrättning, ägaren till Gammeltorp 1:1 ansöker och betalar förrättningskostnaden för åtgärden. I förrättningen prövas även om någon fastighetsägare har rätt till ersättning vid gemensamhetsanläggningens upphävande. För mer information om denna belastande rättighet se vidare under rubriken *Servitut*.

Vimarka 1:8

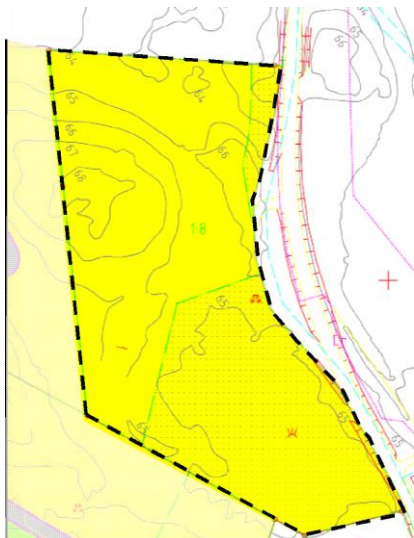


Bild 27: Området som är avgränsat med streckad linje är den del av Vimarka 1:8 som ingår i planområdet. Det prickmarkerade området anger mark som ej får förses med byggnad.

Fastigheten har inte tidigare varit planlagd. Hela fastigheten, cirka 1,9 hektar, ingår i planområdet och planläggs som kvartersmark. Det möjliggörs cirka tre nya småhustomter. Småhustomterna kommer att styckas av från Vimarka 1:8 och angöras från väg 757. Fastigheten kommer inte omfattas av någon allmän platsmark. Del av fastigheten planläggs med "n" våtmark ska finnas, bakgrunden till det är att genomförd dagvattenutredning visar på att området behövs som skyfallsyta, se vidare de åtgärder som dagvattenutredningen föreslår under rubriken *Avrinning och fördröjning*.

Fastigheten är delägare i Vimarka GA:5 (avloppsanläggning bestående av ledningar, trekammarbrunn och markbädd med tillhörande brunnar och andra anordningar). De avstyckade tomterna kommer inte att bli delägare i Vimarka GA:5 då fastigheterna ansluts till det kommunala VA som byggs ut.

Vimarka 2:8

Fastigheten har inte tidigare varit planlagd. Hela fastigheten, ca 7,6 ha, ingår i planområdet och planläggs som kvartersmark för bostäder (B) och för teknisk anläggning (E-område), samt för allmän plats för GATA och NATUR. E-området är cirka 465 m², allmän plats GATA är cirka 7085 m² av fastigheten och cirka 7 040 m² planläggs för allmän plats NATUR. Området som planläggs som NATUR behövs för hantering av dagvatten, se dagvattenutredningens föreslagna åtgärder under rubriken *Avrinning och fördröjning*. Detaljplanen föreslår inom denna fastighet ca 30 småhustomter, varav 20 är befintliga bostäder.

Ett delområde om cirka 630 m² av fastigheten bedöms tillsammans med angränsande del av Gammeltorp 1:1 kunna bilda en småhustomt. Berört delområdet ligger längst i söder av fastigheten och angränsar till Gammeltorp 1:1 väster samt i öster till den nya väganslutningen väg 758 som planförslaget angränsar till.

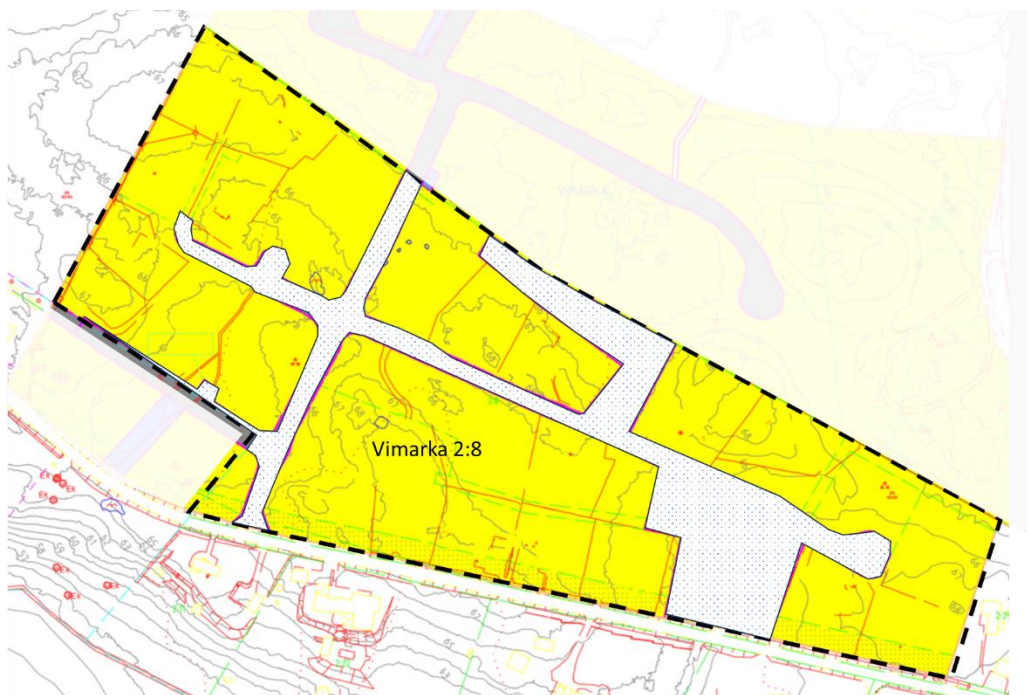


Bild 28: Den del av Vimarka 2:8 som planläggs som kvartersmark E-område, samt allmän plats GATA och NATUR är markerat med prickmönster.

Vimarka 2:8 ingår i tre samfälligheter, Vimarka S:1 (grustag), S:2 (källa med dithörande plan) samt S:3 (väg). Småhustomterna som styckas av från stamfastigheten kommer inte få del i samfälligheterna. Vimarka 2:8 S andelar i samfälligheterna kommer föras över till annan fastighet i samband med uppdelningen av fastigheten.

Vimarka 2:19

Fastigheten har inte tidigare varit planlagd. Den del av fastigheten, ca 3,95 ha, som ingår i planområdet planläggs som kvartersmark, allmän plats för GATA och NATUR samt för E-områden. Cirka 1055 m² av fastigheten planläggs för E-område, cirka 5200 m² planläggs för allmän plats GATA och cirka 215 m² planläggs för allmän plats NATUR. Området som planläggs som NATUR behövs för hantering av dagvatten från gatumarken, se dagvattenutredningens föreslagna åtgärder under rubriken *Avrinning och fördröjning*.

Inom fastigheten planläggs tre e-tomter, en för transformatorstation (cirka 60 m²), en för pumpanläggning (cirka 540 m²) och en för dagvattenanläggning (cirka 455 m²). Dessa kommer att ägas av Tekniska verken.

Kvartersmarken inom denna del av planområdet rymmer ca 20 bostäder.

Vimarka 2:19 ingår i tre samfälligheter, Vimarka S:1 (grustag), S:2 (källa med dithörande plan) samt S:3 (väg). Småhustomterna som styckas av från stamfastigheten bör inte få del i samfälligheterna.

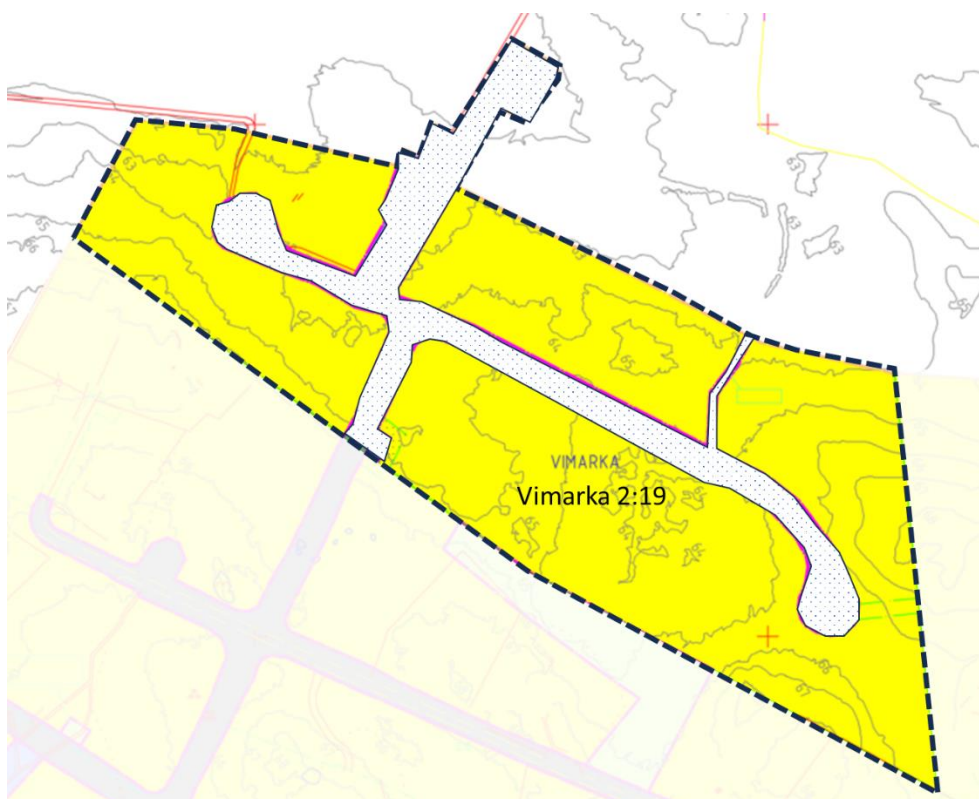


Bild 29: Den del av Vimarka 2:19 som ingår i planområdet avgränsas med streckad linje. Områden som är markerat med prickmönster planläggs som GATA, NATUR och E-område.

Tekniska Verken, såsom huvudman för det allmänna vatten- och avloppsnätet inom kommunen, avser bygga ut vatten- och avloppsnät inom planområdet. I samband med det kommer gatorna inom planområdet att grävas upp och ledningarna förläggas inom gatuområdet. Den enskilda huvudmannen rekommenderas starkt att i ett tidigt skede kontakta Tekniska Verken i Linköping AB och samordna sina byggnationer av allmän plats (GATA samt NATUR) med utbyggnad av vatten och avlopp eftersom det finns stora samordningsvinster för alla parter med en samordnad utbyggnad.

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör att cirka 10 fastigheter om minst 1 500 m² vardera kan avstyckas från Vimarka 2:8, att cirka 20 fastigheter om minst 1 500 m² vardera kan avstyckas från Vimarka 2:19, att två till tre fastigheter om minst 1 500 m² vardera kan avstyckas från Gammeltorp 1:1 samt att cirka tre fastigheter om minst 1 500 m² är möjliga att avstyckas från Vimarka 1:8.

Det kan bli aktuellt att anlägga en ny gemensam avfart till väg 758 för avstyckningarna från Vimarka 2:8, Vimarka 2:19 samt Gammeltorp 1:1. Den nya väganslutning, samt övrig gatustruktur och naturmark inom planområdet, bör ingå i en gemensamhetsanläggning genom en samfällighetsförening.

Det är ägarna till berörd fastighet som kan ansöka om lantmäteriförrättning, för avstyckning samt bildande av gemensamhetsanläggning, hos Lantmäterimyndigheten. Fastighetsägarna svarar för kostnaderna för lantmäteriförrättningen. Frågan om fördelningen av kostnaden för

lantmäteriförrättningen och eventuell ersättning regleras i ett separat avtal mellan parterna, eller genom beslut av Lantmäterimyndigheten.

Bestämmelser om fastighetsindelning m.m.

Då detaljplanen vinner laga kraft möjliggörs avstyckning av fastigheter för bostadsändamål från Vimarka 1:8, 2:8, 2:19 samt Gammeltorp 1:1. Generell minsta fastighetsstorlek är på 1 500 m², vilket innebär att nya fastigheter inte får vara mindre än 1 500 m².

För att säkerställa möjlighet att anlägga nya vatten- och avloppsledningar samt elledning har bestämmelser om att mark ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar, "u-område", lagts ut i vissa stråk inom planområdet.

Gemensamhetsanläggningar, fastighetssamverkan

För att tillgodose gemensamma nyttor som dagvattenhantering inom allmän plats NATUR samt allmän plats GATA kan gemensamhetsanläggning/-ar komma att bildas efter ansökan från berörda fastighetsägare. Diken längs med gatorna inom planområdet bör ingå i gemensamhetsanläggning för väg. Gemensamhetsanläggningar kan även, efter ansökan från berörda fastighetsägare, komma att bildas inom detaljplanens markreservat för gemensamhetsanläggning (g).

Vimarka 2:8 och 2:19 ingår i en samfällighet för grustag (Vimarka S:1). De bostadsfastigheter som kommer att styckas av från stamfastigheterna kommer inte få del i samfälligheten.

Vimarka 2:8 och 2:19 ingår i en samfällighet för källa med dithörande plan (Vimarka S:2). De bostadsfastigheter som kommer att styckas av från stamfastigheterna kommer inte få del i samfälligheten.

Vimarka 2:8, 2:9 och 2:19 ingår i en samfällighet för väg (Vimarka S:3). De bostadsfastigheter som kommer att styckas av från stamfastigheterna kommer inte få del i samfälligheten.

Inom den del av fastigheten Gammeltorp 1:1 som ingår i planområdet belastas av gemensamhetsanläggningen Gammeltorp ga:1. För att möjliggöra tänkt exploatering inom Gammeltorp 1:1 behöver gemensamhetsanläggningen upphävas, se vidare rubriken *Servitut*.

Inom del av planområdet, inom Vimarka 2:8, finns idag en befintlig grusväg. I samband med detaljplanens genomförande bör en gemensamhetsanläggning bildas för planområdets vägar, diken, naturområde och andra gemensamma funktioner inom planområdet där de fastigheter som har nytta av allmän plats enligt detaljplanen blir delägare. Bildande av gemensamhetsanläggning görs av Lantmäterimyndigheten i en anläggningsförrättning, efter ansökan från en, eller flera, berörda fastighetsägare. Förrättningskostnaderna betalas av de delägande fastigheterna i respektive gemensamhetsanläggning.

Servitut

Befintliga servitut (0580K-172/05.5) samt (0580K-172/05.02) för avloppsändamål påverkas av planläggningen. Servitutet (0580K-172/05.5)

gäller till förmån för gemensamhetsanläggning Gammeltorp GA:1, med de deltagande fastigheterna Gammeltorp 1:2 samt 1:3. Servitutet (0580K-172/05.02) för avloppsledning gäller till förmån för Gammeltorp 1:2 inom fastigheten Gammeltorp 1:3. De båda servituten bedöms inte längre behövas när detaljplanen vinner laga kraft och de båda fastigheterna som nyttjar den enskilda avloppsanläggningen kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Markområde inom Gammeltorp 1:1 som berörs av officialservitutet planläggs för bostadsändamål, för att möjliggör byggnation av dessa småhus behöver den befintliga avloppsanläggningen tas bort. Fastighetsägaren till Gammeltorp 1:1 ämnar ansöka om upphävande av servitutet tillsammans med övrig fastighetsbildning efter detaljplanens antagande.

Befintligt avtalsservitut (D-2025-00077046:1) berörs av planarbetet. Servitutet avser en ny ledningsrätt för utbyggnad av kommunalt VA. Vid behov kan servitutet upphävas i samband med planarbetet då planen säkerhetsställer ledningarnas placering.

Upphävande av servitut sker genom en förrättning då berörd fastighetsägare ansöker hos Lantmäterimyndigheten, som även prövar frågan om någon fastighetsägare har rätt till ersättning vid servitutets upphävande.

Ledningsrätter samt övriga rättigheter

Inom planområdet finns inga befintliga ledningsrätter. Den nyttjanderätt för teleledning som finns inskriven på fastigheten Vimarka 2:19 ligger utanför planområdet.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

Kostnaderna för detaljplanen regleras i tre separata avtal mellan kommunen och ägarna till fastigheterna Vimarka 2:8, Vimarka 2:19 samt Gammeltorp 1:1.

Planavgift som ska täcka kommunens kostnad för den östra delen av detaljplanen, inom nuvarande Vimarka 1:8, kommer tas ut i samband med bygglovsprövningen.

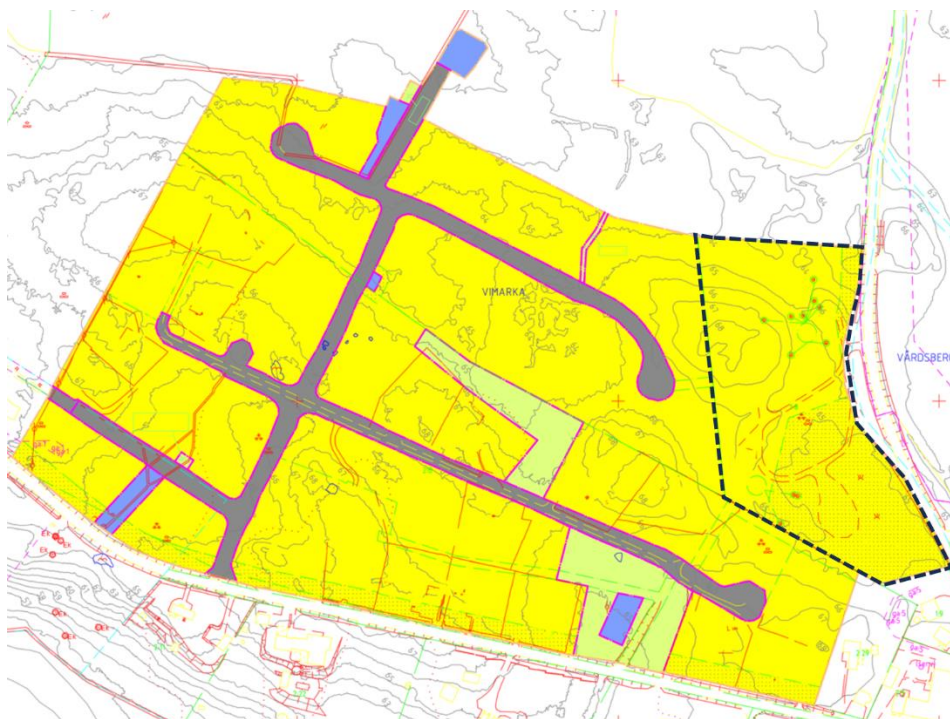


Bild 30: Området som avgränsas med svartstreckad linje är den del av planområdet, Vimarka 1:8, där planavgift kommer att tas ut i samband med bygglovsprövning.

Kommunala investeringar och kostnader

Eftersom det föreslås enskilt huvudmannaskap för detaljplanens allmänna platser kommer detaljplanen inte att innebära några förändrade kostnader avseende drift/skötsel och underhåll för kommunen.

Annan ersättning – ersättning till enskild

De fastigheter inom planområdet som har nytta av allmän plats inom detaljplanen ska bekosta anläggande och utbyggnad av allmän plats GATA och NATUR. I samband med detaljplanens genomförande bör en, eller flera, gemensamhetsanläggning bildas för de utrymmen inom planområdet som är planlagt som allmän plats, där de fastigheter som har nytta av allmän plats blir delägare. Bildande av gemensamhetsanläggning kan ske först efter att detaljplanen är laga kraft och görs av Lantmäterimyndigheten i en anläggningsförrättning efter inkommen ansökan från en eller flera berörda fastighetsägare. Förrättningskostnaderna betalas av de deläggande fastigheterna i respektive gemensamhetsanläggning. Lantmäterimyndigheten gör en prövning av deläggande fastigheter och deras andelstal för utbyggnad, drift etc. I anläggningsförrättningen avgörs mer exakt hur många kvadratmeter som behöver ianspråktagas från respektive fastighetsägare.

Det är den fastighetsägare som belastas av allmän plats som bestämmer om marken ska lösas in (köpas in), eller om bara en rättighet för gemensamhetsanläggningen ska upplåtas. Det är de deltagande fastigheterna i gemensamhetsanläggningen som ska bekosta utbyggnad och betala ersättning för markintrånget. Om parterna inte kommer överens kan Lantmäterimyndigheten besluta om ersättning. Hur stor ersättningen blir för ianspråktagande av allmän plats avgörs av Lantmäteriet i anläggningsförrättningen. En alternativ lösning är att parterna själva kommer

överens om ersättningen i varje enskilt fall, och att om parterna inte når en överenskommelse gällande ersättning så värderar Lantmäteriet marken för att sedan fatta beslut om ersättningens storlek. Om parterna når en överenskommelse på egen hand kan kostnader för Lantmäteriets värdering undvikas, vilket kan vara kostnadseffektivt för parterna.

Vid upphävande av servitut/gemensamhetsanläggning i en anläggningsförrättning prövas även frågan om någon fastighetsägare har rätt till ersättning vid nyttjanderättens upphävande.

Exploatörens investeringar

Fastighetsbildning mm

Detaljplanen ger möjlighet till avstyckning av flera fastigheter. Respektive fastighetsägare ansvarar för att ansöka om avstyckning hos Lantmäterimyndigheten samt bekosta förrättningen.

Det finns även möjlighet att ändra gränser mellan fastigheterna genom fastighetsreglering. Berörda fastighetsägare kan då skriva en överenskommelse som ligger till grund för lantmäteriförrättningen där frågan om vem som ansöker och bekostar lantmäteriförrättningen och eventuell ersättning regleras.

I lantmäteriförrättning som rör upphävande av servitut prövar Lantmäterimyndigheten frågan om någon fastighetsägare har rätt till ersättning vid upphävandet.

Utbyggnad allmän plats

Det är fastighetsägarna inom planområdet som kommer att bekosta samtliga kostnader för ianspråktagande, anläggande och underhåll av allmän plats (GATA och NATUR) inom planområdet. Den enskilda huvudmannen rekommenderas starkt att i tidigt skede kontakta Tekniska Verken i Linköping AB och samordna sina byggnationer av allmän plats (GATA och NATUR) med utbyggnad av vatten och avlopp. Det finns stora samordningsvinster för alla parter med en samordnad projektering samt utbyggnad, det är även viktigt att säkerställa att de utpekade platserna för de tekniska anläggningarna (markanläggning E i plankartan) är lämpligt placerade.

Ledningsåtgärder

Skanova AB samt Tekniska verken har befintliga ledningar inom planområdet.

I de fall detaljplanens genomförande förutsätter flytt av ledningar behöver respektive fastighetsägare upprätta överenskommelse med villkoren för detta med berörd ledningsägare.

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft samt verksamhetsområde är bildat, så kan Tekniska Verken bygga ut vatten- och avloppsnätet inom området. Tekniska verken ansvarar för att hos Lantmäterimyndigheten ansöka om att bilda ledningsrätt samt svarar för förrättningskostnader.

Anslutningsavgifter

Respektive fastighetsägare betalar anslutningsavgifter enligt gällande taxor.

Tekniska verken i Linköping AB avser bygga ut vatten- och avloppsnät till och inom planområdet, detta innebär att de då har rätt att ta ut avgift för upprättande av förbindelsepunkter för samtliga bostadsfastigheter inom området. Anslutningsavgiften för de bebyggda fastigheterna betalas i samband med att anslutningspunkten upprättats och för de obebyggda fastigheterna betalas anslutningsavgiften i samband med att dessa ska bebyggas.

Bygglov, anmälan och planavgift

Det åligger exploatören/fastighetsägaren att ansöka om bygglov och erlagga bygglovsavgift.

Linköpings kommun har tecknat ramavtal med respektive fastighetsägare till Gammeltorp 1:1, Vimarka 2:8 samt Vimarka 2:19 där kostnaden för prövning av detaljplanen regleras. Därmed ska ingen planavgift erläggas i samband med de kommande bygglov eller anmälan för fastigheterna, eller avstyckningar från, Gammeltorp 1:1, Vimarka 2:8 samt 2:19 inom planområdet.

För fastigheten Vimarka 1:8 ska planavgift erläggas i samband med kommande bygglov eller anmälan.

Tekniska frågor

Allmän plats

Linköpings kommun är inte huvudman för allmän plats inom planområdet, då det inom planområdet är enskilt huvudmannaskap för allmän plats (GATA, NATUR).

Det är enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna (GATA, NATUR) inom detaljplanen, vilket innebär att det är de boende inom området som kommer att hantera och bekosta drift samt underhåll av de allmänna platserna.

Parkering

Parkering ska lösas inom den egna fastigheten, i enlighet med Linköpings kommuns parkeringspolicy.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunen avser besluta om utökat verksamhetsområde för spill- och dricksvatten inom detaljplaneområdet. Tekniska verken kommer vara huvudman för det allmänna vatten- och avloppsnätet både inom detaljplanen och i omgivande områden som ingår i verksamhetsområdet. Tekniska verkan svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt för respektive fastighet.

Beslut om utökning av verksamhetsområde för spill- och dricksvatten kommer ske i särskilt beslut av kommunfullmäktige efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Inom planområdet norra del planeras det för en pumpstation, som placeras inom kvartersmark med markanvändning E (teknisk anläggning).

Dagvatten

Kommunen avser besluta om utökat verksamhetsområde för dagvatten inom detaljplaneområdet. Den som är huvudman för allmän plats svarar även för omhändertagande av dagvatten från allmän plats. Respektive fastighetsägare ansvarar för dagvatten från tomtmark. Dagvatten från gata ska fördröjas och renas i dammar inom allmän plats NATUR samt i diken utmed vägkant (GATA). Diken längs med vägen inom planområdet bör ingå i gemensamhetsanläggning för väg. Dagvatten från kvartersmark bör ledas till och fördröjas i dammar inom E-område (E₃ - Dagvattenhantering). Tekniska verken ansvarar för fördröjning av dagvatten från kvartersmark.

Markavvattningsföretag i närområdet

Planområdet ligger inte inom båtadsområdet av något markavvattningsföretag, men det finns äldre markavvattningsföretag både norr, öster och väster om planområdet, se vidare tidigare rubrik *Markavvattningsföretag*.

Fjärrvärme

Det är inte möjligt att ansluta till fjärrvärme, då det allmänna fjärrvärmenätet inte är utbyggt till området.

EI

Tekniska Verken AB är ledningsägare i området och svarar för utbyggnad, drift samt underhåll av elnätet fram till anvisad anslutningspunkt för respektive fastighet.

Idag är ett antal bostäder/arrendetomter inom Vimarka 2:8 anslutna till elnätet. Ledningsnätet kommer att byggas ut i samband med planens genomförande.

Inom planområdet planeras det för en transformatorstation, som placeras inom kvartersmark med markanvändning E (teknisk anläggning).

Tele, fiber

Telia Companys kopparnät för tele inom planområdet håller på att avvecklas. Preliminär plan är att deras entreprenör ska ha tagit bort befintliga telestolpar samt luftkablar till februari 2024.

Utsikt bredband har ett utbyggt fibernät i området. Utsikt svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll av fibernätet fram till anvisad anslutningspunkt för respektive fastighet.

Avfall

Området kommer att anslutas till den kommunala renhållningen. Tekniska Verkens riktlinjer för avfallshantering ska följas. Hämtning av avfall görs av Tekniska Verken.

Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan

Vad innebär betydande miljöpåverkan?

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska det till en detaljplan som bedöms medföra en *betydande miljöpåverkan* på miljön, hälsan och hushållningen med mark vatten och andra resurser även genomföras en *strategisk miljöbedömning* genom att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). För varje detaljplan ska det därför göras en *undersökning* för att avgöra och ta ställning till om detaljplanen kan antas påverka så pass mycket att en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram (enligt Plan och bygglagen 4 kap 34 §).

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

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

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

Slutsats och ställningstagande

Planområdet ligger i Vårdsbergs socken – en jordbruksbygd med lång kontinuitet och höga kulturhistoriska värden. Planområdet i sig är cirka 14 hektar stort och består av en del som är ett sommarstugeområde med inblandning av permanentboenden och en del som är produktionsskog. Området har använts som sportstugeområde med representation av sportstugor från flera decennier av 1900-talet. Därmed finns ett visst kulturvärde. Emellertid bedöms inte några byggnader särskilt unika. Behov av bostäder och möjligheten för den enskilde att disponera sin fastighet på ett ändamålsenligt sätt bedöms därför överordnat behov av bevarande i detta fall. Inom området finns ett par mindre områden med äldre tallar som har ett naturvärde. Det finns även några mindre odlingsrösen som oavsett naturvärde är biotopskyddade. I delar av området finns en problematik med instängda områden där vatten beräknas bli stående vid ett kraftigt skyfall. Vattnet från området passerar ett antal dikningsföretag på sin väg till Sviestadsån. Sammantaget utgör dagvattenflödet från den största miljörelaterade

problematiken då ett eventuellt ökat flöde under vissa omständigheter kan påverka dikningsföretagen i omlandet.

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

Någon miljökonsekvensbeskrivning, enligt Plan och bygglagen 4 kap 34§ behöver därför inte upprättas för "Detaljplan i Vårdsberg för Vimarka 2:8 m.fl."

Dock ska en begränsad beskrivning och bedömning av planens inverkan på miljön göras för följande aspekter:

- Natur
- Dagvatten och skyfall

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

Miljöchecklista

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

Orientering

Detaljplanen möjliggör byggnation av drygt 30 friliggande bostäder i maximalt 2 våningar samt utbyggnad av cirka 650 meter ny gata och ombyggnad av cirka 430 meter gata.

Parameter	Platsen	Påverkan	+ 0 -	BMP
Här redovisas alla intressen som är berörda enligt bilaga 2 och 4 i MKB-förordningen	Här beskrivs parametrarnas värden/ och eller brister, miljöpåverkan på platsen i dag. Omgivningens betydelse och sårbarhet.	Hur påverkas respektive parameter av att planens genomförs?	Här antyds om påverkan är positiv, obetydlig eller negativ för aktuell aspekt	Vid risk/möjlig betydande miljöpåverkan kryssas denna ruta

1. Markanvändning och markförhållanden

Markanvändning	Området är idag bebyggt med fritidshusbebyggelse samt vissa permanentboenden. Inom planområdet finns även skogsmark.	Sammanlagt bedöms den befintliga miljöns känslighet vara låg. En större del av planområdet utgörs redan idag av ianspråktagen mark för bostäder. Planförslaget medger en ökad byggrätt vilket kan öka andelen hårdgjord yta. Brukningsvärd skogsmark tas ur produktion och bebyggs. Denna bebyggelse är i enlighet med kommunens översiktsplan för landsbygden och småorterna.		0		Nej
Geologi	Planområdet består i huvudsak av morän med inslag av berg i dagen, lera, kärrtorv/fyllning. Område med kärrtorv/fyllning bedöms enligt geoteknisk undersökning ej vara lämpligt att bebygga. Övriga områden bedöms som möjliga för grundläggning. Ingen skredrisk bedöms föreligga. Planområdet utgörs av normalradonmark.	Område med kärrtorv/fyllning kommer utgöras av mark som ej får förses med byggnad (prickmark). Byggnaders grundkonstruktion ska utföras radonskyddande såvida inte mätningar i respektive husläge visar att lägre grad av radonskydd är tillräckligt.		o		Nej
Förorenad mark	Markprover visar på markföroreningar under riktvärden för känslig markanvändning med undantag för ett marginellt överskridande av kobolthalten i en punkt.	Planen omfattar markanvändning och bestämmelser som inte torde ha någon nämnvärd påverkan på eller påverkas av denna faktor.		o		Nej

2. Vatten och miljö kvalitetsnorm för vatten

Yt- och grundvatten	Vattenprovtagning visade inte på några halter över riktvärden inom planområdet.	Föreslagen markanvändning bedöms utifrån dagvattenutredningen inte försämra kvaliteten för recipienten. Detaljplanen utgör en förutsättning för att området ska kunna få kommunalt vatten och avlopp vilket torde förbättra vattenkvaliteten i recipienten.			+	Nej
Dagvatten	Inom planområdet finns instängda områden där vatten kan bli stående under kraftiga skyfall. Vatten släpps från området via angärnsande fastigheter till markavvattningsföretag.	Dagvattenutredningen föreslår fördröjningsåtgärder och åtgärder för att bebyggelse inte ska skadas vid skyfall. Detaljplanen föreslår att dessa åtgärder genomförs. Planbestämmelser utgår ifrån de föreslagna åtgärderna. Detaljplanen bedöms inte innebära ökade flöden till markavvattningsföretag vid hög nederbörd.		o		Nej

3. Luft och miljö kvalitetsnorm för luft

Luft	Ingen källa för större luftföroreningar och inget överskridande av MKN för luftmiljön bedöms idag förekomma inom eller i anslutning till planområdet.	Planens genomförande bedöms inte tillföra någon nämnvärd föroreningskälla.		0		Nej
------	---	--	--	---	--	-----

4. Skyddade områden och arter

Riksintressen	Följande riksintressen omfattar planområdet: Riksintresset för kulturmiljövården (Riksintresse KE 39 Vårdsberg-Landeryd) Riksintresse för luftfarten (Linköpings flygplats) Riksintresse för totalförsvaret (MSA-område och stoppområde för höga objekt för Riksintresset Malmens flottflygplats - TM0024)	Detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på någon värdekärna inom Riksintresse KE 39 Vårdsberg-Landeryd. Detaljplanen ger ingen möjlighet till markanvändning som skulle kunna påverka övriga riksintressen.		0		Nej
Områdesskydd vatten, natur och arter	Inom planområdet finns vissa småbiotoper som är skyddade som biotopskyddsområden i form av Odlingrösen.	Några stenrösen kan behövas tas bort på grund av planens genomförande. Detta medför dispensansökan.		0		Nej
Områdesskydd kultur	Planområdet ingår ej i skyddade områden för kultur			0		Nej

5. Naturvärden och biologisk mångfald

Naturmiljö	Planområdet omfattar tre objekt med naturvärde enligt naturvärdesinventeringen. Område som idag består av skogsmark kommer bebyggas.	Genom att ytor som idag består av vegetation kommer bebyggas uppstår en påverkan. Dock påverkas inga stora naturvärden. Därmed bedöms inte påverkan vara betydande. Vissa områden avsätts som allmän platsmark - NATUR i detaljplanen.	-			Nej
Grönstruktur, rekreation och friluftsliv	Planområdet har befintliga rekreativvärden i form av skogsmark och närhet till gröna kulturmiljöer.	Några nya rekreativvärden skapas ej. Dock tillgängliggörs befintliga rekreativvärden genom möjlighet att bo i dess närhet för fler människor. Områden som avsätts som allmän platsmark - NATUR i detaljplanen kommer kunna användas för rekreation inom området. Den nya bebyggelsen tar skogsmark i anspråk som kan användas för rekreation i dagsläget vilket innebär en viss negativ påverkan. Den bedöms emellertid som ringa.	-			Nej

6. Kulturvärden och arkeologi

Historiskt och kulturellt betydelsefulla områden eller byggnader	Planområdet kan bedömas ha ett visst kulturvärde utifrån dess långa användning som sportstugeområde. Värdet bedöms inte unik och området har under en längre tid utvecklats mot permanentboende. Behov av bostäder och den enskildes möjlighet att disponera sin fastighet på ett ändamålsenligt sätt bedöms i detta fall överordnat säkerställande om bevarande.	Bestämmelser om exploateringsgrad för respektive fastighet har gjorts utifrån en bedömning av vad områdets karaktär tål. Planbestämmelser om takvinklar inom den del som idag är sommarstugeområde bygger vidare på befintlig karaktär. Området kommer dock utvecklas till permanentboende i sin helhet med mer omfattande byggrätter, vilket innebär att befintlig karaktär till stor del kommer omvandlas.		0		Nej
Fornlämningar	Enligt tillgängliga utredningar finns inga kända fornlämningar inom det aktuella planområdet.			0		Nej

7. Klimat och naturresurser

Klimat och klimatförändringar	Området omfattar ytor som riskerar att översvämmas vid skyfall, se "Dagvatten" ovan.	Åtgärder vidtas inom planområdet i enlighet med dagvattenutredning. Detaljplanen bedöms generera en ökad trafikmängd till området. Detta kan medföra ökade persontransporter totalt sett. Mängden får emellertid anses som liten och bedöms inte innebära någon betydande påverkan.	-			Nej
Naturresurser	Området består i del av produktionsskog.	Produktionsskog tas bort när området byggs ut. Påverkan bedöms dock som liten och ej påtaglig.	-			Nej
Energi, transporter och avfall	Området består i del av sommarstugor och permanentboenden. Fjärrvärme finns inte i området.	Det finns inga planer på att bygga ut fjärrvärmenätet. Fler permanentboende inom planområdet samt nya bostäder kan leda till en viss ökning av transporter och fler enskilda uppvärmningsanordningar. En ökad permanent bosättning ökar kraven på avfallshantering. Påverkan bedöms ej som påtaglig.	-			Nej

8. Risker och störningar för människa och miljö

Buller	Området bedöms idag kunna vara bullerstört längs väg 757 och 758.	Den ökade trafik som planförslaget kan ge upphov till bedöms vara av liten omfattning och påverkan ej påtaglig. En bullerutredning har gjorts inför granskningen. Utredningen visar att det är möjligt att bebygga området enligt planförslag.	-			Nej
Transport av farligt gods på väg och järnväg	Frågan berör ej området.			0		Nej
Risk från verksamhet och flyg för människor och miljö	I planområdets närhet finns endast Vårdsberg golfklubb på fastigheten Gammeltorp 1:1 med observationsavstånd.	Golfklubbens verksamhet är avskild från planområdet genom väg 758 och bedöms inte påverka befintlig eller föreslagna bebyggelse.		0		Nej
Övriga risker störningar för människa och miljö	Några ytterligare risker eller störningar har ej identifierats.			0		Nej

9. Planen

Planen	Ja/Nej	Kommentar
Medger planen förutsättningar för verksamheter och åtgärder med tillstånd eller liknande?	Nej	Detaljplanen styr markanvändningen inom området till bostäder. Verksamheter med större typ av störningar eller som exempelvis är tillståndspliktiga föreslås inte lokaliseras inom planområdet.
Har planen betydelse för andra planers och programs miljöpåverkan?	Nej	Detaljplanen bedöms inte påverka andra projekt och planer.
Har planen betydelse för att främja hållbar utveckling, integrering av miljöaspekter, miljömål och hållbar utveckling?	Ja	Detaljplanen utgör en förutsättning för att området ska kunna få kommunalt vatten och avlopp vilket bedöms kunna ha positiv betydelse för uppfyllelsen av miljömålen ” <i>Ingen övergödning</i> ” och ” <i>Levande sjöar och vattendrag</i> ”.
Innebär miljöproblem som är relevanta för planen själv?	Nej	Detaljplanen bedöms inte generera några interna miljöproblem.
Påverkans gränsöverskridande art?	Nej	Detaljplanen bedöms ej medföra påverkan av gränsöverskridande art.

10. Sammanvägd bedömning och summering av planens påverkan

Planen	Kommentar
Påverkans omfattning och fysiska omfattning?	Sammantaget bedöms planens påverkan bli lokal. Möjliga konsekvenser som beskrivs ovan påverkar främst närbelägna sakägare och markavvattningsföretag.
Påverkans sannolikhet, frekvens, varaktighet och avhjälpbarhet?	Utbyggnad på ej exploaterad mark medför en varaktig påverkan. Utifrån en avvägning bedöms dock de positiva aspekterna överväga för samhället (möjlighet till kvalitativt boende och bättre vattenkvalitet).
Påverkans totaleffekt, betydelse och komplexitet?	Exploateringen bedöms som ringa och den totala påverkan som liten. Genom att möjliggöra anslutning till kommunalt vatten- och avlopp kan positiva miljöeffekter uppnås.
Påverkar planen möjligheten att fullfölja miljölagstiftningen?	Nej.

Övrigt

Referenser

Utredningar för detaljplan

Geoteknisk undersökning, Tekniska verken 2020-02-27

Miljöprovtagning, Suez Recycling AB, 2020-03-13

Naturvärdesinventering i Vårdberg med omgivning, linköpings kommun, med kompletteringar genomförda 2018, 2020, Calluna 2020-07-02

Arkeologisk utredning etapp 1 och 2 Ny golfbana i Vårdsberg, Östergötlands länsmuseum

Dagvattenutredning för detaljplan i Vårdsbergs socken för Vimarka 2_8 m. fl, Ramböll, 2023-01-12

Förprojektering Vimarka, WSP, 2024-12-04

Förprojektering - dokument Ytbehov dagvattenhantering Vimarka, WSP 2025-04-28

In- och utfartsanalys Vimarka Linköping, Tyréns 2022-06-09 (framtagen på initiativ av exploatör).

Trafikbullerutredning, Vimarka 2:8, Linköping, Akustikkonsulten 2023-09-26

Kommunala handlingar och riktlinjer

Översiktsplan för landsbygden och småorterna (antagen 2010)

Områdesbestämmelser för område Vårdsberg (antagen 2019)

VA-utbyggnadsplan för Linköpings kommun 2022-2037

Medverkande tjänstemän

Christian Wintenby, planarkitekt: Projektledare för planprocessen, Stadsplaneringsavdelningen, konsult, (Treeline, underkonsult till PE Arkitektur).

Johan Jacobsson, planarkitekt, Stadsplaneringsavdelningen, konsult, (PE Arkitektur)

Andrea Grönqvist, mark- och exploateringsingenjör, Stadsplaneringsavdelningen

Planhandlingarna har granskats av Ida Hellman, planarkitekt, Stadsplaneringsavdelningen samt Magnus Liljedahl, mark- och exploateringsingenjör, Stadsplaneringsavdelningen

