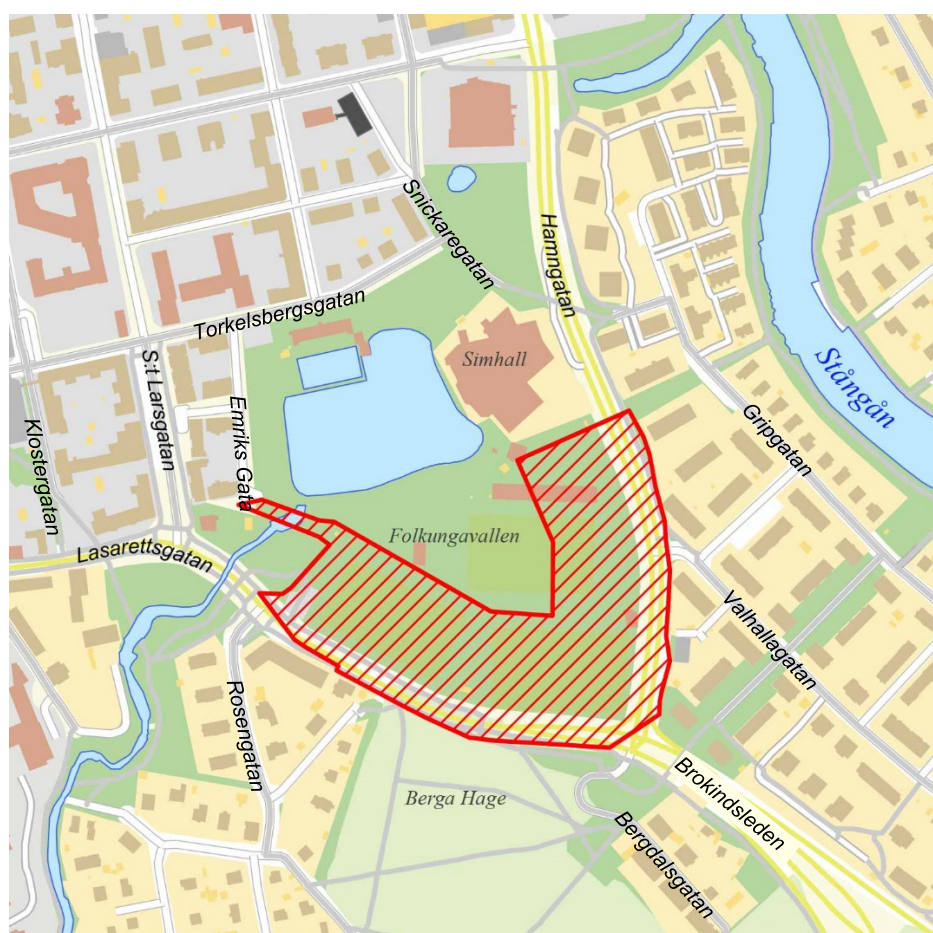


Detaljplan i Innerstaden för del av INNERSTADEN 1:12 m.fl. (Folkungavallen)

Planbeskrivning & behovsbedömning



Sammanfattning av planförslaget

Denna detaljplan omfattar gator och kvarter runt den nya simhallen. Detaljplanen omfattar också parkeringsanläggning för bostadskvarter och simhallen. Detaljplanen är utformad för att möjliggöra en naturlig förlängning av innerstadens bebyggelsestruktur, där tillkommande gatunät länkar till omgivande bebyggelse. Planen ger förutsättningar för en tät och innehållsrik bebyggelse, där stadsbyggnadsskalan är avvägd för att få ett optimerat förhållande mellan täthet, bullerskydd, sol- och ljusförhållanden.

Detaljplanen medger byggrätt för fem nya kvarter. Utgångspunkten är att skapa tydligt avgränsade bostadskvarter med lokaler företrädesvis i bottenvåningarna utmed Snickaregatans nya sträckning och kring torgytan vid simhallen. Planen bedöms rymma upp till 500 bostäder, beroende på lägenhetsstorlekar och lägenhetsfördelning. Senare detaljplaneetapper kan rymma ytterligare bostäder.

Ett större kvarter i väster avsätts för skoländamål i syfte att ge plats åt en grundskola för 350 elever. Bebyggelsen mot Lasarettsgatan utgör samtidigt bullerskydd mot skolgården.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan och med miljöbalken kap. 3, 4 och 5.

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna har ändrats och kompletterats/uppdaterats efter granskningen enligt nedan. Ändringar och kompletteringar av redaktionell karaktär och/eller mindre väsentliga för planens sakfrågor framgår inte av denna sammanställning.

Planbeskrivningen

I planbeskrivningen har de ändringar som gjorts på plankartan följts upp och beskrivits.

Bullerförhållandena på skolgården har utretts vidare.

Komplettering har gjorts i planens genomförandebeskrivning med avgörandet i Mark- och miljööverdomstolen i september 2019, där beslutet att få fälla träd längs Hamngatan fastställdes.

Plankartan

I hela planområdet

- Trafikområden T₁ har tagits bort.
- Lasarettsgatans linjeföring och Hamngatan i anslutning till korsningen med Lasarettsgatan är justerad så att gaturummet smalnats av något och kvartersmarken ökats i motsvarande grad.
- Allé längs Hamngatan säkerställs med en mer generell bestämmelse.
- Minsta våningshöjd där det är centrumändamål ändras till 4,0 m.

- Dörrar får inte vara utåtgående över allmän plats. Ramper inom allmän plats är inte tillåtna. Entrévåningens bjälklag ska ansluta till gatunivå så att lokal för centrumändamål kan anordnas med entré i nivå med allmän plats.

Skolkvarter SCP₁

- Komplettering med största bruttoarea (BTA) för centrumändamål (kontorsbyggnad). Byggnadsarean har ökat inom kvarteret, men inte den totala bruttoarean, eftersom största totala BTA leder till att högsta nockhöjd inte kan utnyttjas fullt ut, utan endast inom ramen för största totala BTA. Entréer till lokaler med centrumändamål får inte vara vända mot skolgård.
- Genom att Lasarettsgatans sträckning ändrats något, innebär det att skolkvarteret utvidgats i samma utsträckning åt söder.
- Möjlighet att förlägga en del av skolgården på terrassbjälklag införs. Möjlighet att bygga förråd mm på skolgården tas bort, begränsning av parkering under skolgård införs.
- Säkerställande av bullerskyddad skolgård genom att byggnad med minst 4 m byggnadshöjd ska utgöra störningsskydd mot Lasarettsgatan.

Bostadskvarter BC₁, BC₂, BC₃

- Begränsning av byggrätt för komplementbyggnader på gårdar till 20 m². Andel hårdgjord yta på gårdarna begränsas till högst 50 %, samt krav på marklov.
- Begränsning av omfattning av balkonger och burspråk mot gård och gata har kompletterats och ändrats.
- Krav på staket, mur, plank mot gata utgår.

Parkeringshuset

- Parkeringshuset höjs mot Snickaregatan från +68,0 till + 69,5 samt begränsas med nockhöjd i stället för byggnadshöjd. Nockhöjd mot Hamngatan är + 68,0. Högsta totalhöjd för tak över hiss, trapphus och ramp är + 75,5.

Dessa ändringar är relativt små och strider inte mot detaljplanens syfte och grundidé och bedöms inte föranleda någon ny granskning. Plankontoret bedömer att detaljplanen kan antas.

PLANKONTORET

Christian Wintenby

Avdelningschef detaljplanering

Handlingar & planprocessen

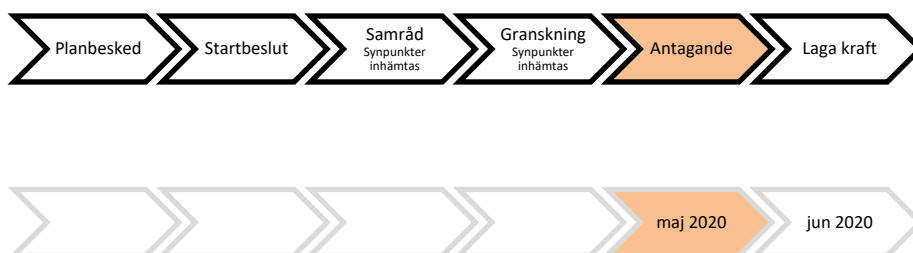
Planhandlingarna består av:

- Detaljplanekarta med bestämmelser, i skala 1:1000
- Planbeskrivning inklusive behovsbedömning

Övriga handlingar:

- Detaljplaneprogram
- Plansamrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Detaljplaneprogram
- Programsamrådsredogörelse

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



Innehåll

Sammanfattning av planförslaget.....	1
Ändringar efter granskning	2
Handlingar & planprocessen	4
Planens bakgrund	6
Planens syfte	6
Planförslag	7
Ny bebyggelse	7
Park och rekreation.....	12
Gator och Trafik	14
Teknisk försörjning.....	21
Åtgärder för att förebygga olyckor, störningar, föroreningar m.m.....	23
Administrativa bestämmelser med mera	29
Planens genomförande	30
Påverkan på miljön, sociala förhållanden m.m. av planens genomförande .	30
Tidplan för genomförandet.....	33
Planens fastighetsrättsliga och ekonomiska konsekvenser	34
Planeringsförutsättningar	37
Plandata.....	37
Tidigare ställningstaganden.....	37
Riksintressen	39
Mark, vegetation och naturmiljö.....	40
Geotekniska förhållanden	40
Fornlämningar och kulturmiljö.....	41
Befintlig bebyggelse.....	42
Gator och trafik	42
Teknisk försörjning.....	43
Bilagor/referenser	44
Medverkande tjänstemän	44
Behov av miljöbedömning	45
Samlad behovsbedömning	45
Checklista för behovsbedömningen.....	46
Underlag för behovsbedömningen.....	49
Plankarta.....	50
Planbestämmelser	51

Planens bakgrund

Idrottsplatsen Folkungavallen har ersatts med ny friidrottsarena i Västra Valla, vid Universitetet, och med en fotbollsarena i Stångebro.

I februari 2016 godkände samhällsbyggnadsnämnden ett detaljplaneprogram för Folkungavallen. Programmet visar en framtida kvartersstruktur inom Folkungavallen som i enlighet med kommunens översiktliga ambitioner omvandlar området till en naturlig del av innerstaden. I programmet avsätts plats för en ny simhall.

Programarbetet gjordes i samband med utarbetande av *Utvecklingsplan för Linköpings innerstad*, som är ett tematiskt tillägg till översiktsplanen, där utvecklingen av den täta innerstaden tydliggörs.

Denna detaljplan omfattar gator och kvarter runt den nya simhallen för bostäder, skola samt centrumfunktioner. Denna detaljplan omfattar också parkeringsanläggning för bostadskvarter och simhall.

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att säkerställa innerstadens naturliga expansion på Folkungavallen. Gatustruktur och kvartersutformning, med stort inslag av lokaler i bottenvåningar är viktigt för att skapa en miljö med traditionell innerstad. Planområdet ska innehålla vackra byggnader med sinsemellan individuella fasaduttryck och ett modernt formspråk där färg, form och materialkvaliteter ska hålla en särskilt hög arkitektonisk nivå.

Detaljplanen syftar till att säkra stads- och bostadsmiljöer med hög kvalitet och goda förutsättningar för socialt liv. Därför finns tydliga ramar för bebyggelsens fysiska utbredning och utformning som säkerställer möjligheter till utevistelse samt ljus- och solkvaliteter på relativt små gårdar.

Detaljplanen reglerar också förutsättningar för lokaler i bottenvåningarna vilket är viktigt för att området ska bli en naturligt integrerad del av innerstaden och dess sociala liv. Detaljplanen reglerar också utformningen av skolan i syfte att säkra en kvalitativ skolmiljö för 350 grundskoleelever, samt möjligheter att uppföra lokaler för centrumändamål inom samma kvarter som skolan.

Planförslag

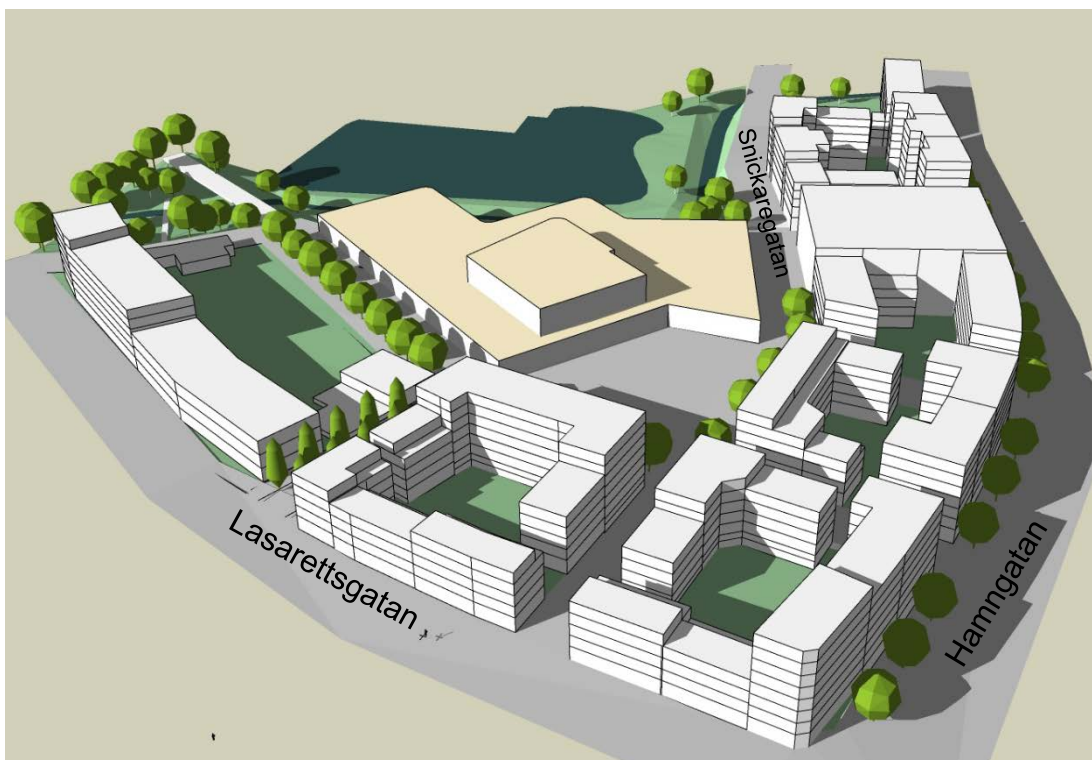
Ny bebyggelse

Översikt

Detaljplanen medger byggrätt för fem nya kvarter. Utgångspunkten är att skapa tydligt avgränsade bostadskvarter med lokaler i bottenvåningarna främst längs Snickaregatans förlängning och kring den blivande torgytan vid simhallen.

Ett större kvarter i väster avsätts för skoländamål i syfte att ge plats åt en grundskola för 350 elever, samt centrumändamål.

Kvarteret i nordost inrymmer förutom bostäder, en större parkeringsanläggning som ska kunna täcka nära på hela Folkungavallens parkeringsbehov och dessutom inrymma lokaler i bottenplanet.



Grov 3D-modell över ett fullt utbyggt Folkungavallen, inklusive simhallen (omfattas inte av denna detaljplan) samt framtida planetapper norr om parkeringshuset. Bebyggelsens slutgiltiga utformning är inte bestämd, utan avgörs i samband med kommande markanvisningsprocess och efterföljande bygglovsprövning.



Översiktsbild, med plangräns illustrerad.

Kvarter 1, skola och centrum (se kartbild ovan)

Inom kvarteret säkerställs plats för en grundskola¹, samt lokaler för centrumändamål², vilkas byggnader i första hand placeras utmed Lasarettsgatan för att ge en bulleravskärmande verkan för skolgården.

Skolgården ska ha en minsta friyta om 6000 m² för att skolan ska kunna ta emot maximalt 350 grundskoleelever. Byggnadsarean för skola och centrumändamål, och bruttoarean för skolan är begränsad utifrån relationen antalet elever och den friyta som krävs.

Det begränsade utrymmet på tomten ställer krav på att skolgården hålls fri från parkeringar, förråd och annat som minskar friytan. Genomtänkta lösningar för cykelparkering, som t ex kan integreras i byggnadsvolymer samt begränsad omfattning av friytor på terrasser kan vara delar av lösningen. Viktigt är också att gården utformas så att räddningsfordon utan hinder kan komma åt skolbyggnader från flera håll. Entréer till kontorshuset ska vara vända mot gatan för att inte inkräkta på skolgården.

¹ Användningen skola (S) som används i planen avser fritidshem, förskola och alla slags skolor. Andra typer av skolverksamhet är därmed möjliga.

² Centrum (C) innebär butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, annan service, lokaler för religiösa ändamål, förenings- och samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård.

Under planarbetet har uppdrag givits till arkitektkontor att rita på hur lokaler för skola och centrumändamål (i första hand kontor) utmed Lasarettsgatan skulle kunna utformas. Lokalprogram för skola samt behovet av bullerskydd mot Lasarettsgatan, kombinerat med önskad stadsmässighet har varit utgångspunkt för arbetet. Detta har resulterat i ett förslag som visar en sluten fasad mot Lasarettsgatan där en del utgör skola och en del lokaler för centrumändamål med möjlighet till cykel- och bilparkering under byggnaderna samt under en begränsad del av skolgården. Skolan föreslås uppföras i tre våningar och kontorsdelen i upp till 6-7 våningar, med inslag av café eller restaurang på gaveln mot Tinnerbäcken. Största tillåtna BTA för byggnaden med centrumändamål begränsar byggnadens volym, vilket innebär att den högsta tillåtna nockhöjden inte kan utnyttjas fullt ut.

Kvarter 2, 3, 4, samt kvarter 5 södra delen, bostäder (se kartbild ovan)

Bebyggelsen formar slutna kvarter som varierar i höjd upp till åtta våningar. Bebyggelsevolymen inom kvarteren har optimerats för att få ut största möjliga exploatering utan att tappa tillgång till ljus och sol på den gemensamma delen av gårdarna och bostadsfasaderna.



Plankartans höjder motsvarar ungefär våningsantalet skrivet med romerska siffror på kartan till vänster.

*Ofyllda byggnadskonturer markerar att centrumändamål får finnas i bottenvåningarna. **Rött** markerar att **minst 80%** av bottenvåningarna ska användas för centrumändamål.*

***Grönt** markerar att **minst 50%** av ytan ska användas för centrumändamål.*

En passage genom gårdarna finns för att möjliggöra åtkomst till kvarterets olika fastigheter när behov uppstår. Exempel kan vara behov av byggnadsunderhåll, angöring för personer med funktionsnedsättning eller åtkomst för räddningsfordon. Komplementbyggnad med största byggnadsarea 20 m² får uppföras inom varje bostadsgård. Längs fasaderna finns möjligheter till privata uteplatser och gemensamma ytor för de enskilda fastigheterna.

För att säkerställa att bostadsgårdar kan erbjuda plats för lek och utevistelse enligt 8 kap. 9§ PBL har gemensamma ytor för lek och utevistelse avsatts på

gårdar i lägen där ljus- och solförhållandena är relativt goda. Syftet är att alla boende i kvarteren ska ha tillgång till en yta med bra lokalklimat för utevistelse.

Planen ger möjlighet att nyttja alla bottenvåningar för centrumverksamhet. Utmed Snickaregatan och kring torgytan vid simhallen anger planbestämmelserna att viss andel av bottenvåningarnas byggnadsarea ska användas för centrumverksamhet. Ett krav på minsta våningshöjd (ovansida bjälklag till ovansida bjälklag) på 4,0 meter gäller i samtliga lägen där lokaler ska finnas, dvs inom användningsbestämmelse BC₂ och BC₃.

Bostäder som har fasad mot allmän plats ska ha en golvnivå på 0,5-1,0 m över allmän plats. Att få upp lägenhetens fönster till en högre nivå över allmän plats som förhindrar direkt insyn är viktigt för trivselen. Entréerna ska vara genomgående från allmän plats till gård.

Den handelsutredning som kommunen låtit utföra drar slutsatsen att det är främst restaurang, café och service (gym, frisör, hälsa m.m.) som det bör finnas ett intresse av att etablera i området. Handelsutredningen ser också ett behov av en livsmedelsbutik om cirka 1200 m² inom området (kvarter 5). Konkurrens från city och Tornby medför att intresset för att etablera sällanköpshandel i området bedöms som litet.

I sydost (korsningen Hamngatan-Lasarettsgatan) finns en högre byggrätt som ger möjlighet att bygga upp till åtta våningar med bostäder, och centrumändamål i bottenvåningen. En högre byggnad i detta läge ligger i blickfånget från Brokindsleden och Vistvägen och kan bli ett tydligt landmärke för innerstaden.

Kvarter 5, norra delen, parkering och centrum (se kartbild ovan)

Den norra halvan av kvarteret avsätts för parkeringsändamål i syfte att rymma ett större parkeringshus som ska rymma cirka 500 bilplatser och täcka större delen av det parkeringsbehov som simhall, bostäder och övriga verksamheter genererar. Parkeringshuset blir cirka 23 m högt över mark. Höjden anges med bestämmelsen nockhöjd i kombination med f₃. Nockhöjden mäts i detta fall till ovansidan på det översta bjälklaget med bilparkering (och inte som normalt till ovansida tak). Bestämmelsen anger även att högsta totalhöjd för tak över hisstorn, trapphus och ramper är + 75,5. I parkeringshuset finns också plats för lokaler i markplanet. En livsmedelsbutik om cirka 1200 m² möjliggörs här. Målsättningen är att det inom parkeringshuset även ska finnas platser för bilpool med möjlighet till att hyra elcykel, lådcykel, samt parkeringsplats för lådcykel. Se vidare i avsnitt *Bil- och cykelparkering*.

Utformning och gestaltning

Folkungavallens övergripande stadsbyggnadsidé utgår från ambitionen att:

- Skapa en naturlig förlängning av innerstadens bebyggelsestruktur, där gatunätet länkar till omgivande bebyggelse.

- Tät och innehållsrik (varierande användning) bebyggelse, där stadsbyggnadsskalan är avvägd för att få ett optimerat förhållande mellan täthet, bullerskydd, sol- och ljusförhållanden.

Med dessa grunder byggs området ut med tydligt avgränsade kvarter, med möjlighet till lokaler för handel och annan centrumverksamhet i markplanet. Entréer vänds mot gatorna för att bidra till gatuliv och trygghet.

Balkonger och burspråk

En generell bestämmelse finns att balkonger får skjuta ut maximalt 1,4 m från fasad, samt får uppta maximalt 40 % av fasadlängden. Avsikten är att undvika stora balkonger och burspråk som leder till skuggeffekter och ljusavskärmning för lägenhetens inomhusmiljö och utemiljön. Burspråk med största djup på 0,7 m får finnas med undantag för fasader mot platsbildningen längs Snickaregatan och Folkungaallén (v₁ och v₂).

Kvartersindelning och gatusträckningar är utformade för att möta exempelvis Valhallagatan i öster, Rosengatan i väster och via en gång- och cykelbro över Tinnerbäcken i förlängningen av Emriks gata.

Kvarteren är slutna och har en relativt hög skala/exploateringsgrad. För att ge goda förutsättningar för utevistelse och ljusa boendemiljöer är vissa delar av kvarteren lägre, eller har mindre släpp där ljus kan nå gårdarna. Vid en kommande bygglovsprövning behöver balkonger och loftgångars inverkan på bostäders dagsljusstillgång beaktas.

Staket, mur och plank mot gata

I gränsen mellan bostadsgård och gata är det möjligt att uppföra staket eller mur/plank med högsta höjd 1,6 m. En öppning med minsta bredd 4 m ska finnas, så att exempelvis räddningsfordon inte hindras att köra in på gården. Avsikten är att tydliggöra gränsen mellan det privata och det allmänt tillgängliga och på så vis ge en tydligare avskildhet som gör det mer attraktivt för boende att använda gården som en del av bostadsmiljön.



Bostadsgård som tydligt ramar in med ett staket och uppfattas som en del av bostadsmiljön.

Ljusa fasader mot gårdar

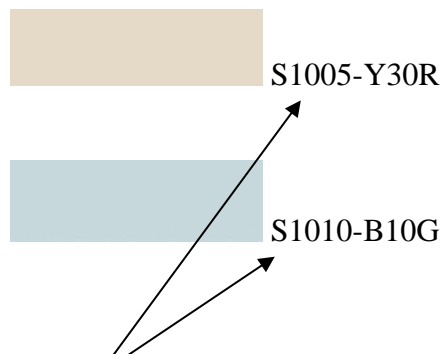
Eftersom kvarteren är relativt små måste fasader in mot gårdar vara ljusa. Detta säkerställs genom en planbestämmelse om ljusa fasader mot gårdar. Bestämmelsen bör tillämpas så att fasader som vetter in mot bostadsgård inte ska ha en färgsättning som är mörkare än vad som motsvarar 10 %

svarthet enligt NCS-systemet. Det finns fortfarande en stor frihet att arbeta med material och nyanser.



Exempel på hur en ljus fasad mot gården kan bidra till en ljusare gårdsmiljö. Annedal i Stockholm.

Exempel på möjliga färgsättningar enligt NCS-systemet:



Det är 10 som i beteckningen står för andelen svarthet. Övriga siffror styr kulörthet (färgstyrka) och nyans.

Tillgänglighet

Planområdet omfattar det före detta idrottsområdet Folkungavallen med bollplaner och löparbanor. Området är relativt plant, även om det finns vissa nivåskillnader mellan de olika fotbollsplanerna. Gator och kvarter i området kommer att kunna byggas med hög standard avseende tillgänglighet.

Tillkommande bebyggelse och utemiljö ska utformas utifrån gällande riktlinjer och lagstiftning avseende tillgänglighet. Linköpings kommuns tillgänglighetspolicy ska tillämpas vid projektering av allmänna platser.

God tillgänglighet till entréer ska säkerställas och framkomlighet tryggas. Entréer ska lokaliseras så att avståndet till angöring för färdtjänst samt parkeringsplats för rörelsehindrade inte överskrider 25 meter. Enstaka parkeringar för rörelsehindrade inom gårdarna kan bli nödvändigt för att tillgodose tillgängligheten. Huvudentréer och entréer till publika lokaler ska vara i nivå med anslutande mark.

Granskningen av hur tillgängligheten tillgodoses inom bostadskvarteren sker inte i planskedet utan vid bygglovsprövningen.

Park och rekreation

Planområdet omfattar inga naturområden, utan i stort sett enbart stadskvarter och gator. I väster finns dock en mindre del av Tinnerbäcksravinen som får användningen PARK. Över ravinen ska en ny gång- och cykelbro byggas som förbinder Emriks gata med den nya gatan Folkungaallén. Denna del av ravinen omfattar den del av bäcken där

befintlig reningsanläggning på sikt ska rivas för att ge plats åt en ny bäckfåra. Planområdet innehåller i övrigt ingen allmän park.

Närheten till naturmiljön i Berga hage och ett mer tillgängligt rekreatjonsområde kring Tinnerbäcksbadet, samt Stångåstråket och Mahoniadalen bedöms ge tillräckligt goda förutsättningar för rekreation och lek. Tillskottet av boende i området kan medföra ökad efterfrågan och motiv att förbättra lekmöjligheter utanför planområdet, till exempel i Berga hage.

Hög exploatering med tät bebyggelse medför att kraven på utomhusmiljön blir stora. Utemiljön och dess kvaliteter är bland annat viktiga ur barn- och ungdomsperspektiv, inte bara för lek, idrott och rekreation utan också som en del av den lärande miljön. Gaturum och gårdar ska både till innehåll och uttryck präglas av omsorg och kvalitet.

Inom varje bostadskvarter ställs regelmässigt krav på en yta för lek och utevistelse. Gårdarna bör vara planterade med exempelvis gräsmatta, planteringsytor, buskar, armerat gräs och tak bör vara gröna på komplementbyggnader. Genom att gårdarna inte ska underbyggas med garage finns även förutsättningar för plantering av träd på gårdarna.

Under tid då skolan inte är öppen kommer skolgårdens lekutrustning kunna användas av boende i området.

Träd i gatumiljön

Genomförande av detaljplanen medför att befintliga ca 45 träd inom planområdet kommer att behöva tas bort. Som ersättning kommer cirka 65 nya träd att planteras utmed områdets kvartersgator och utmed Hamngatan.

Nyplantering ger möjlighet att välja för stadsmiljön lämpliga trädsorter som kan placeras för att uppnå väl fungerande ytor för till exempel gångtrafik, uteserveringar eller vistelse med inplanerad solexponering eller skuggning. Träden kan i kombination med övrig gatumöblering stödja målet om en attraktiv stadsmiljö som inbjuder till vistelse, handel och stadsliv.

De nya träden utmed Hamngatan kommer att planteras mellan cykelbana och körfält och hjälpa till att skapa en rumslighet. Avsikten är att omforma dagens motortrafikledsliknande karaktär till en stadsgata med lägre tempo och högre trivselsfaktor men fortfarande med tillräcklig kapacitet.

Den ursprungliga ambitionen var att ta till vara trädraden mellan gräsplanerna samt pelarpopplarna vid idrottsplatsens entré i den nya stadsstrukturen. De träd som står längs Folkungavallens mur mot Hamngatan bedömdes vara i dåligt skick. Ambitionen att skapa stadskvarter och ett smalare gaturum gjorde att man tidigt insåg att dessa träd inte skulle kunna behållas.

Under planarbetets gång visade det sig även att de träd som avsågs bevaras har en vid rotutbredning, som tidigare inte begränsats av husgrunder och liknande. För att kunna bygga ut området med tät kvartersstruktur och dra fram teknisk infrastruktur i nödvändig omfattning krävs grundläggnings- och markarbeten som dessa träd inte klarar med bibehållen livskraft.

Angående fällning av träd och dispensprövning, se Planens genomförande på sid 29-30.



*Hästkastanjer utmed
Folkungavallens mur
mot Hamngatan.
Träden står både
innanför och utanför
muren.*

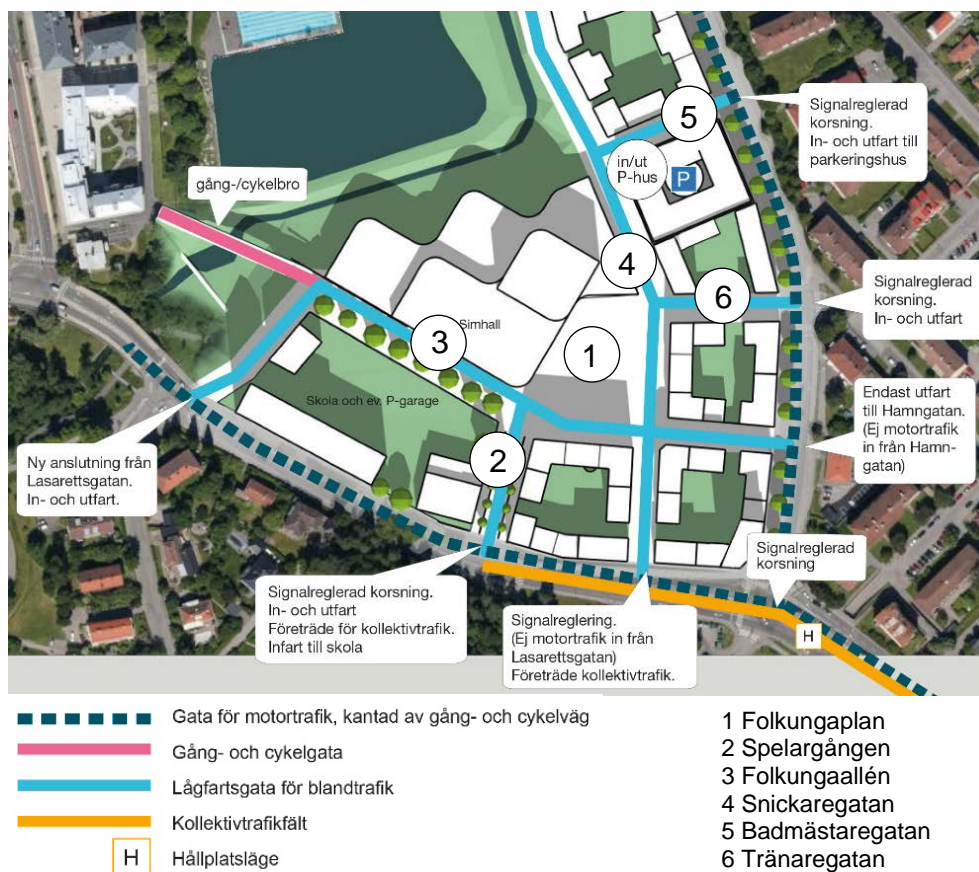
Gator och Trafik

Gatunamn

Bygg- och miljönämnden har beslutat vad gatorna inom Folkungavallen ska heta. Namnen framgår av nedanstående karta.

Gatunät

Av nedanstående bild framgår hur trafikföringen är tänkt att fungera då Folkungavallen är fullt utbyggd (observera att bebyggelse på situationsplanen inte är 100% uppdaterad).



Detaljplanen omfattar utöver nya lokalgator i området som ska trafikförsörja ny simhall, skola och bostadskvarter även delar av Lasarettsgatan och Hamngatan samt korsningen mot Brokindsleden.

Huvudgator

Genom tydliga gatuhierarkier och genom att motorfordon styrs att använda huvudgatorna Lasarettsgatan och Hamngatan kan biltrafiken inom området hållas nere.

Lasarettsgatan är ett prioriterat kollektivtrafikstråk och planeras att byggas om med separata kollektivtrafikfält i båda riktningar samt tydligare gång- och cykelbanor.

Hamngatan planeras att byggas om från fyra körfält till två. Utmed gatan ges plats för gång- och cykelbanor, trädplantering och kantstensparkering. Biltrafiken på Hamngatan beräknas på sikt minska.



Gatunätet i området. Trädens lägen är bestämda till största delen, men smärre avvikelser kan bli aktuella.

Lokalgator

Inom Folkungavallen kommer lokalgatornas körbanor utformas för blandtrafik för bil och cykel. Utmed gatorna anläggs väl tilltagna trottoarer och ytor för fotgängare. I gynnsamma lägen är gaturummet också dimensionerat för att rymma plats för säsongsknutna uteserveringar. Målet är att skapa goda förutsättningar för innerstadsliv, där gatorna inbjuder till vistelse, möten och handel. Flera gator har plats för trädplanteringar, kantstensparkeringar med mera. Gatornas utförande varierar. På vissa gator blir det kantstensparkering på bägge sidor medan andra gator endast har kantstensparkering på ena sidan. Detaljprojektering av gatorna kommer att ske efter antagande, och när placering av entréer och annat som kan påverka är utrett.

Genom en ny cykelbro över Tinnerbäcksravinen ansluts planområdet till Emriks gata nordväst om planområdet.

Den nya gatan (Snickaregatan) som anläggs utmed den nya simhallens östra sida, kommer vid genomförande av nästa planetapp, när befintlig simhall har rivits, att kunna förlängas fram till korsningen Torkelbergsgatan/Snickaregatan. Utredning av hur gatan ska dras kommer att ingå i arbetet med nästa detaljplan norr om denna, som förbinder Folkungavallen med centrum.

Angöring, varumottagning och utfarter

Illustration på sid 14 visar vilka korsningar som i olika utsträckning planeras för trafik till och från området.

Simhallen kommer att vara en målpunkt för mycket trafik till området. Besökare med bil är hänvisade till det parkeringshus som kommer att byggas utmed Hamngatan. Parkeringshuset kommer att angöras från Badmästaregatan, norr om parkeringshuset. Den livsmedelsbutik som planeras att lokaliseras i parkeringshuset kommer också att få sin varuförsörjning via Badmästaregatan. Varuleveranser till simhallen kommer att ske via en port i simhallens östra fasad mot Snickaregatan. Vid tävlingar i simhallen planeras bussar i viss utsträckning kunna parkeras inom parkeringsfickor utmed Folkungaalléns norra sida, söder om simhallen.

Kvarter 1 som kommer att innehålla skola, kontorshus och parkeringsgarage, kommer att angöras från Folkungaallén och Spelargången. Parkeringsfickor kommer att anläggas utmed Folkungaallén och Spelargången. Parkeringsfickorna utmed Spelargången kommer att kunna upplåtas med korttidsparkering medan fickorna längs Folkungaallén endast kommer att få användas för angöring och leveranstrafik. Utfartsförbud råder från kvarteretsmarken mot Lasarettsgatan. Inga parkeringsfickor är planerade längs Lasarettsgatan.

De parkeringsfickor som anläggs utmed övriga lokalgator och längs Hamngatan kommer att få användas för angöring och leveranstrafik samt parkering för rörelsehindrade om inte andra platser kan ordnas inom 25 meter från entréerna till bostadshusen. Utfartsförbud råder från kvarteren mot Hamngatan och Lasarettsgatan. Genom de körbara ytorna över gårdarna kommer taxi, färdtjänst vid behov kunna angöra entréerna mot gårdssidan.

Denna begränsade fordonstrafik ska utformas att vara ”på de gåendes villkor”. För att möjliggöra parkering för rörelsehindrade inom 25 meter från entré kan parkering för rörelsehindrade behöva anläggas inom gårdarna.

Eftersom detaljplanen förutsätter lokaler för centrumfunktioner såsom restaurang, café och mindre butiker/verksamheter i del av ytan i markplanet av nya hus, så måste angöringsmöjligheter finnas för servicetrafik för leverans/hämtning av varor, sopor, returgods med mera längs de gator där verksamheter planeras (främst kring simhallens entrétorg utmed Snickaregatan och Folkungaallén).

Gång- och cykeltrafik

Snickaregatans förlängning från Torkelbergsgatan genom planområdet fram till Lasarettsgatan kommer att innebära att många kommer att välja gatan för sin cykelresa till och från centrum. Inom området kommer cykeltrafiken att få samsas med motortrafiken på områdets körbanor. Gångtrafiken kommer att ledas utmed separata gångbanor. Längs Lasarettsgatan kommer de stora strömmarna av cyklister att ledas utmed gatans södra sida såsom idag. Cykelbana finns även längs Hamngatan.

Bil- och cykelparkering

Bilparkering

Bilparkering tillåts generellt inte i bostadskvarteren eller på skoltomten, med undantag av platser för rörelsehindrade. Inom den norra delen av planområdet uppförs ett parkeringshus av det kommunala bolaget Sankt Kors. Parkeringshuset ska täcka parkeringsbehovet för bostäder, lokaler i bottenvåningar, simhallen, livsmedelshall samt det behov som uppstår i nästa planetapp. Platserna kommer att upplåtas genom parkeringsköp. In- och utfart kommer att ske via Badhusgatan. Enligt den förprojektering som pågår kommer parkering att kunna ske på sju plan. Antalet parkeringar kommer att uppgå till cirka 500 platser.

Det parkeringsbehov som uppstår inom skoltomten för skolpersonal samt de som arbetar i de blivande kontoren ska lösas inom fastigheten genom anläggande av erforderligt antal parkeringsplatser i källare under byggnad. Detaljplanen ger även möjlighet att underbygga en mindre del av skolgården med parkering. Uppskattningsvis ger planen möjlighet att anlägga cirka 150 platser.

Parkeringsanläggningarna kompletteras med parkeringsplatser för rörelsehindrade på gård inom respektive kvarter.

Tabellen på följande sida redovisar behovet av parkeringsplatser för bil enligt kommunens parkeringstal för centrala staden, baserad på uppskattad bruttoarea (BTA). Det beräknade behovet är enbart ett exempel, då fördelningen mellan små bostäder och ”normalstora” bostäder, samt fördelningen mellan handel och kontor påverkar andelen parkeringsplatser.

Bilparkeringar, antal platser/ 1000 m² BTA enligt parkeringstal				
	Bruttoarea (BTA)	P-tal boende/ personal	P-tal besökare	Antal p-platser efter reduktion*
Bostäder	59100	7,2	0,8	355
Handel	2700	2	11	25
Kontor	9200	6	1	45
Skola	4600	1	5	19
Förskola (kommande etapp)	1600	2	2,5	5
Simhall				220
Summa behov				669

Av ovanstående behov är 95 platser behov från uppskattad byggrätt i nästa planetapp norr om planerat parkeringshus.

*Parkeringstalet för bostäder sänks med 25 % vid anordnande av samlad parkering samt bilpool. Parkeringstalet för verksamheter sänks med 30 % vid anordnande av samlad parkeringslösning.

Med ovanstående byggnadsvolymer (BTA) som grund har kommunen beräknat i vilken utsträckning samutnyttjande av platser kan ske under veckans olika dagar. Beräkningen visar att behovet av plaser för besökare till simhallen fluktuerar ganska kraftigt beroende av veckodag och tid på dagen. Simhallens behov beräknas, inte så oväntat, vara störst på lördagar mellan klockan tio på förmiddagen och tre på eftermiddagen.

Med samutnyttjande räcker det att bygga totalt 566 parkeringsplatser inom parkeringshus och parkering under skola/kontor om byggnadsvolymer uppgår till ovan angivna. Därutöver behöver det byggas parkeringsplatser som kan upplåtas för bilpoolsbilar då dessa inte kan placeras utmed gatorna. Även utrymme för privata lådcyklar och lådcyklar för uthyrning behöver rymmas i parkeringshuset.

Om det totala parkeringsbehovet efter justering med möjlighet till samutnyttjande inte visar sig rymmas inom parkeringshus och parkering under skola/kontor, kan parkeringsköp ske i Sankt Kors övriga bestånd. Det finns även möjlighet att i nästa planetapp studera om etappens parkeringsbehov, uppskattat till 95 platser, kan lösas inom det område som omfattas av etappen.

Då möjligheten till samutnyttjande av parkeringsplatserna för bostäder är väldigt liten (0-10 procent), behöver det byggas i stort sett det antal parkeringsplatser för bostäder som ovanstående tabell visar. Det motiverar att beräkningen av antal parkeringsköp för bostäder, vid bygglov, ska baseras på tabellen.

Vid större tävlingar i simhallen på lördagar och söndagar kommer besökare att hänvisas till parkeringshuset vid Universitetssjukhusets norra entré. Parkeringshuset har låg beläggning på helger.

Cykelparkering

Cykelparkeringar ska anordnas enligt kommunens parkeringstal. I och med att bostadskvarteren inte används för bilparkering finns möjligheter att anordna cykelparkeringar inomhus i källare eller biutrymmen.

Cykelparkering utomhus kan i viss mån iordningställas på gårdar.

Parkeringsplats för privata lådcyklar kommer att kunna hyras i parkeringshuset.

Eftersom skolan ligger i en innerstadsmiljö som är omgiven av trafikerade gator och inte lämpad för cyklande barn, är det rimligt att det lägre parkeringstalet i spannet tillämpas, se tabell nedan. Cykelparkering kan med fördel integreras i byggnadsvolymer. Cykelparkering planeras också att ordnas mellan parkeringsfickor utmed Folkungaallén.

Besökare som kommer på cykel till simhallen kommer att kunna parkera cykeln på entrétorget eller i det underjordiska cykelgarage som planeras på entrétorget.



Cykelparkering i arkad är ett sätt att nyttja marken effektivt på skoltomten.

I nedanstående tabell redovisas behovet av parkeringsplatser för cykel inom planområdet, enligt kommunens norm, baserad på uppskattad bruttoarea.

Cykelparkering, antal platser/ 1000 m² BTA enligt parkeringstal				
	Bruttoarea (BTA)	P-tal boende/ personal	P-tal besökare	Antal p-platser
Bostäder	46600	20	10	1398
Handel	2400	5	24	70
Kontor	6800	16	2	122
Skola	4600	3	27-42	138-207
Simhall				200
Summa behov				1928-1997

Ytterligare information om cykelparkeringar: antal och utformning finns att läsa i kommunens skrift ”Parkering i planering och bygglov”.

Hantering av avfall

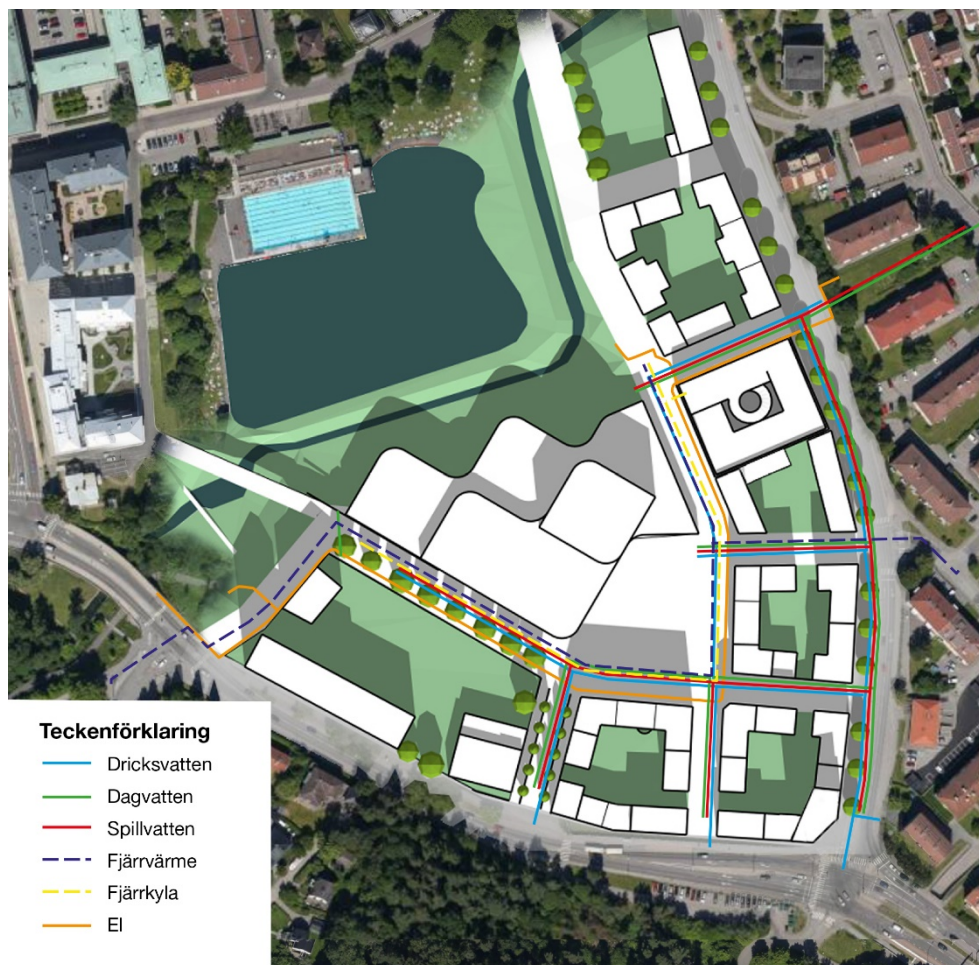
Ny bebyggelse ska utformas med erforderliga soprum och utrymmen för källsortering, och så att en god arbetsmiljö uppnås.

Handel och andra centrumfunktioner inom planområdet ska själva lösa sina avfallsfrågor. Exponerade upplag av returgoods, emballage, eller sopkärl utomhus är inte acceptabelt i en innerstadsmiljö. Rum för ankommande varor samt rum för sop- och returhantering ska byggas i erforderlig utsträckning för handelsetableringarna. Sopotrymmen ska lösas i byggnader och inte i sophus på gårdar.

Teknisk försörjning

Allmänt

Nya ledningar för VA, el, fjärrvärme, tele och optisk fiber kommer att byggas ut i planområdets nya lokalgator. Exakta lägen för respektive ledningsslag utreds i samband med förprojektering av allmänna gator i området.



Schematisk principskiss som visar tänkbara lägen för allmänna ledningar (huvudledningar) i planområdet. Mindre förgreningar och serviser krävs för att försörja alla framtida fastigheter (observera att bebyggelse på situationsplanen inte är 100% uppdaterad).

EI

Befintliga ledningar och interna ledningar, transformatorstation etc. inom Folkungavallen behöver tas bort eller läggas om.

En ny transformatorstation har under hösten 2017 anlagts i ravinen vid Tinnerbäcken. Stationen kommer att försörja skolan och det angränsande bostadskvarteret. För att försörja övriga bostadskvarter planeras en ytterligare station att anläggas i parkeringshuset. Elkablar kommer att förläggas i gatumark i samband med utbyggnaden av gator.

Fjärrvärme och fjärrkyla

Allmänna ledningar finns utbyggda i Hamngatan nordost om planområdet samt i Rosengatan i sydväst. Från Rosengatan ska ledningar läggas i områdets nya gator och på sikt kopplas samman med befintlig ledning i Hamngatan.

Ledningar för fjärrkyla kommer att läggas i samma sträckning som ledningar för fjärrvärme. Fram tills den tidpunkt då ledningar för fjärrkyla kan dras till Torkelbergsgatan kommer kylan att produceras lokalt i en kylmaskin som placeras på mark norr om parkeringshuset.

Vatten och avlopp

Planområdet kommer att försörjas med nya vatten- och spillvattenledningar från Gripgatan (öster om Hamngatan, utanför planområdet). Från Gripgatan anläggs nya VA-ledningar i grönområdet fram till Hamngatan. Befintliga VA-ledningar på sträckan kommer därmed att utgå. Befintliga träd i gränsen mellan Gripgatan och grönområdet behöver sannolikt avverkas för att nya ledningar ska kunna förläggas i marken.

Eftersom Hamngatan ligger lägre än de nya lokalgatorna i planområdet kommer uppsamlingsledningar att förläggas i Hamngatan. Fastigheterna ansluts via nya ledningar från Hamngatan och vidare upp i lokalgatorna. I samband med ledningsförläggningen i Hamngatan utgår befintliga VA-ledningar på sträckan.

Eventuella källarvåningar inom planområdet kan inte anslutas till det allmänna spill- och dagvattennätet med självfall.

Dagvatten

Dagvatten från området leds via det allmänna dagvattensystemet som byggs ut i området, till en lågpunkt i nordost och vidare från Hamngatan, via Gripgatan och ut till Stångån. I denna sträckning finns befintliga dagvattenledningar som byts ut för att öka kapaciteten. För att fördröja och rena dagvatten från gator och allmän plats kommer magasin med träd i skelettjord att anläggas utmed gatorna i området. Gatorna är höjdsatta för att kunna avleda vatten vid större regn och så kallade 100-årsregn, det vill säga ett regn som inträffar i snitt vart hundra år.

Gårdarna inom bostadskvarteren kommer inte att underbyggas med garage vilket ger goda förutsättningar för att göra dem gröna med möjlighet till infiltration i marken.

Byggherrar som förvärvar kvartersmark av kommunen kommer genom avtal förbindas att fördröja en del av den nederbörd som faller inom den egna fastigheten, alternativt inom den del av gården som ska utgöra en gemensamhetsanläggning. Kravet kommer att vara att ett regndjup på 10 mm ska kunna omhändertas i LOD³-anläggningar. Fördröjningsvolymen som erfordras för en viss yta beräknas utifrån ytans avrinningskoefficient och dess area enligt formeln:

fördröjningsvolym = area * avrinningskoefficient * 10 mm.

Magasin kan anläggas under jord eller som ytliga regnbäddar. Gårdarna ska höjdsättas så att dagvatten vid stora regn, med fyllda ledningar, rinner från gården och ut på gatorna. Högst 50% av marken inom gårdarna, förutom gångvägen får hårdgöras och marklov krävs för ändring av andelen hårdgjord yta. För parkeringshuset gäller att fördröjningsanordning kan förläggas antingen inne i p-huset eller under plattan. Koppar bör undvikas på tak och andra utvändiga byggnadsdelar för att minimera påverkan på recipienten.

De allmänna dagvattenledningarna dimensioneras för ett 5-årsregn med 10 minuters varaktighet. Med ett 5-års regn avses ett regn som i genomsnitt återkommer en gång under en femårsperiod. När kraftigare regn än det dimensionerande belastar ledningsnätet riskerar anslutna fastigheter att få vattensador när dagvatten stiger upp i dräneringssystemen. (Se vidare under avsnitt *Åtgärder för att förbygga olyckor, störningar, föroreningar m.m., Dagvatten och miljö kvalitetsnormer för vatten*)

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

Närhet till simhall

Under arbetet med att ta fram detaljplanen för simhallen fick WSP under 2016 uppdraget att utreda vilka risker och störningar som kan uppstå. Resultatet av uppdraget sammanställdes i rapporten "Risker och störningar från ny simhall vid Tinnerbäcken, Linköping.

En simhalls bassängvatten behöver renas för att upprätthålla en god vattenkvalitet. När det gäller hälsa och säkerhet för omgivningen är det främst desinfektion som är av betydelse medan filtrering i kombination med flockning och annan vattenbehandling knappast innebär några risker för omgivningen.

Genom användande av slutna system som kan skötas automatiskt utan öppen kemikaliehantering kan desinfektion ske med hög säkerhet. Genom

³ LOD står för Lokalt Omhändertagande av Dagvatten.

hantering av kemikalier i täta/invallade utrymmen kan skador minimeras vid ett eventuellt kemikalieläckage.

Avseende risk att utsättas för kloraminer skriver WSP ”Kloraminer m.m. är i huvudsak ett problem för personal och badgäster men utgör ingen egentlig påverkan på omgivningen”

Om risken för störande lukt skriver WSP ”Klorhaltiga bassängbad kan ge en viss klorklukt i omgivningen. Detta kan av vissa personer upplevas som störande men kan inte nå halter som innebär olägenheter för människors hälsa inte ens vid långvarig exponering”. Kommunen drar slutsatsen att det inte finns några belägg för att simhallens frånluft efter utspädning i omgivande luft skulle kunna innehålla sådan koncentration att boende i bostadshus på andra sidan gatan skulle kunna påverkas.

Vägtrafikbuller

Bostäder

Av den bullerutredning som kommunen låtit Soundcon utföra i april 2017 framgår att de beräknade bullernivåerna överstiger riktvärdena inom vissa delar av bostadshusen utmed Hamngatan och Lasarettsgatan. Enligt Boverkets allmänna råd gäller som huvudregel att detaljplanen säkerställer att Boverkets Byggregler kan uppfyllas (gäller bullernivåer inomhus) samt att nedanstående riktlinjer för buller utomhus inte överskrids.

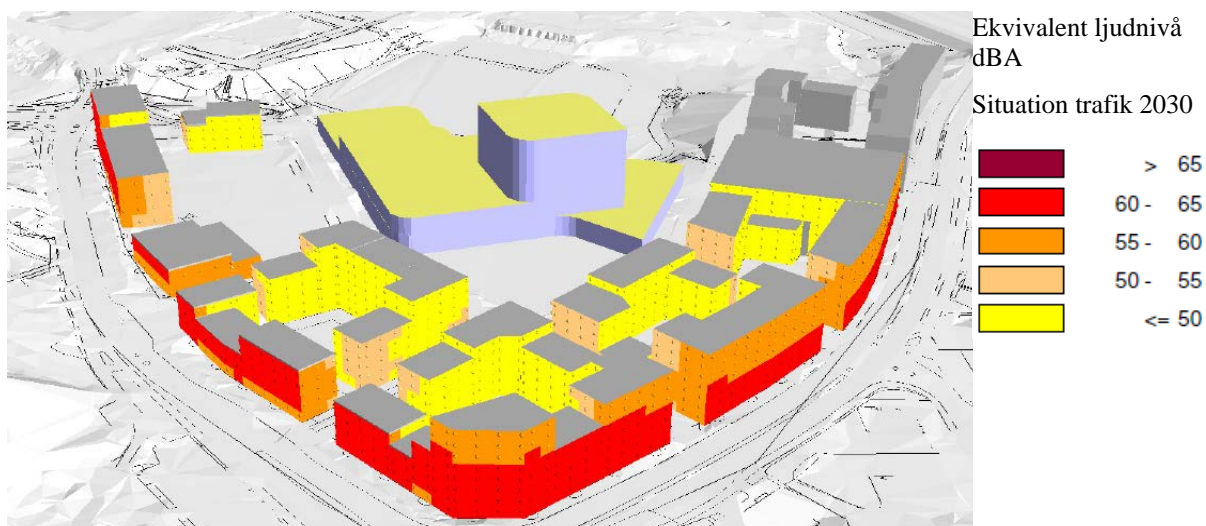
Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) bör inte buller från spårtrafik och vägar överskrida:

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.

Samma värden gäller för bostäder om högst 35 m² med undantaget att ekvivalentnivån vid fasad är 65 dBA.

Om bullret vid fasad ändå överskrids bör bostaden ha en skyddad sida där bullret vid fasad uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå klockan 22.00 - 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Om bullret vid uteplatsen överstiger 70 dBA maximal ljudnivå bör det inte överskridas mer än fem gånger per timme klockan 06.00-22.00.

Att förordningen kan uppfyllas prövas slutligen i samband med bygglovet.



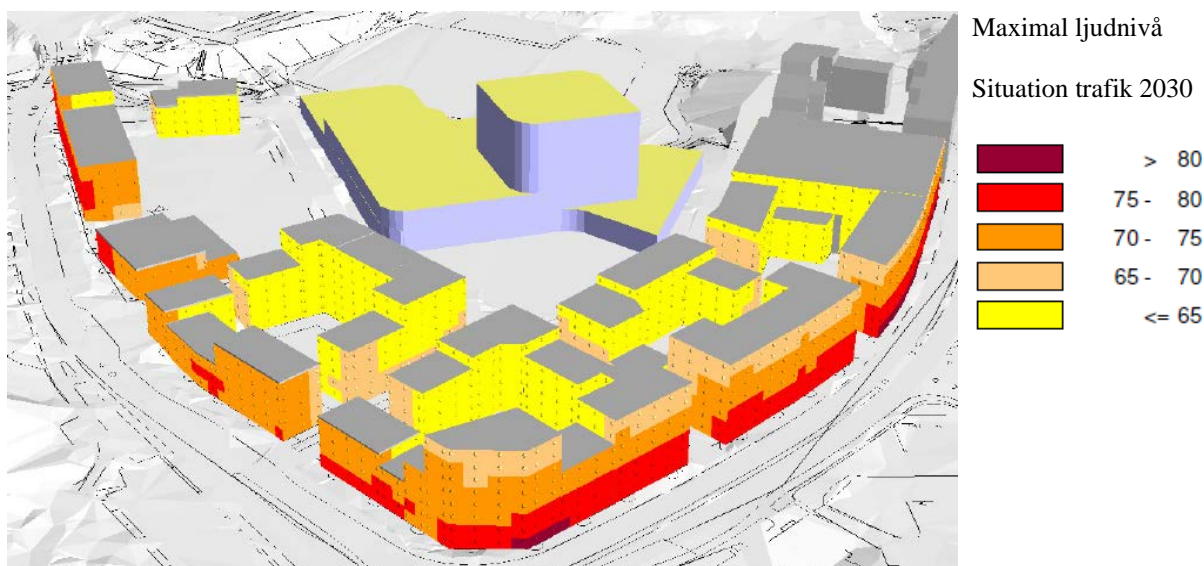
Bullerberäkning visande ekvivalent (genomsnittligt) buller vid fasad från vägtrafik. Planområdet sett från sydost. Röda ytor innebär att bullernivåer överskrids för bostäder.



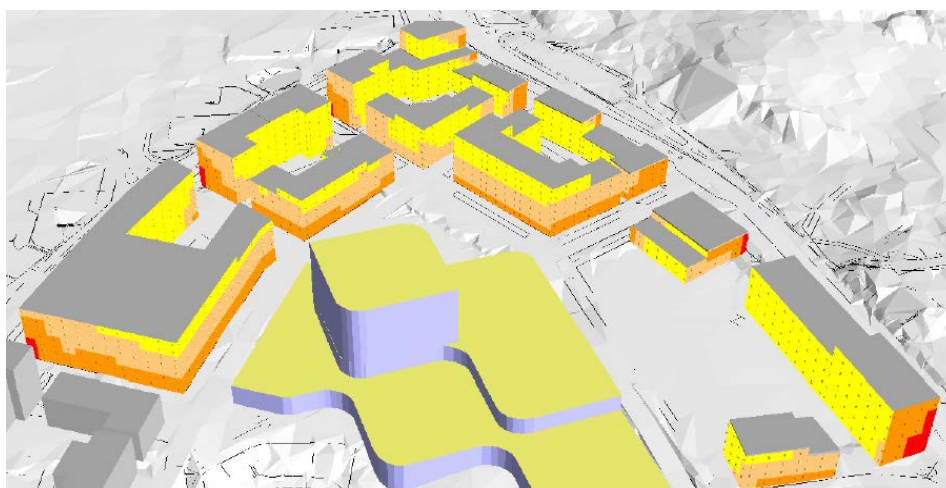
Ekvivalent ljudnivå. Planområdet sett från norr. Bullernivåerna klaras på de fasader som är vända mot en skyddad sida.

Högst vägtrafikbuller väntas från Hamngatan och Lasarettsgatan. Bostäder med placering intill dessa gator kommer att beröras av trafikbuller med krav på genomgående lägenheter mot skyddad sida, samt att enkelsidiga lägenheter ska vara mindre än 35 kvm.

Skyddade uteplatser för bostäderna kan anordnas antingen på balkonger i skyddade lägen främst mot gårdarna, eller i markplan på gårdarna.



Maximalt buller vid fasad från vägtrafik. Planområdet sett från sydost.



*Maximalt buller vid fasad från vägtrafik. Planområdet sett från norr.
Bullernivåerna på gårdarna underskrider tillåtna max-nivåer med något minimalt undantag inom kv 5.*

Skola

I Boverkets Rapport 2015:8, Gör plats för barn och unga, framgår att det på skolgårdar eller förskolegårdar är det önskvärt med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagvärde på de delar av gården som är avsedd för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. På övriga vistelseytor inom skolgården anser Boverket att det är rimligt att acceptera buller upp till 55 dBA. *Miljö- och riskfaktorer i Linköpings kommun* anger följande:

Linköpings kommun följer Boverkets rekommendationer för planering, utformning och förvaltning av skolor och förskolors utemiljöer. Riktlinjen anger att på skolgårdar eller förskolegårdar är det önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå dagvärde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet.

En utredning över bullerförhållandena på skolgården har utförts (Soundcon december 2019) utifrån de skisser som är framtagna för skolkvarteret. Utredningen visar att ett minst 4 meter högt skydd behövs mot Lasarettsgatan, för att klara riktvärdet 50 dBA ekvivalentnivå inom större

delen av skolgården. Bullerstörningar förekommer även från de övriga omgivande gatorna, men nivåerna ligger under 50 dBA ekvivalentnivå på uppskattningsvis 10-25 m från gatan. En bestämmelse om störningsskydd har införts på plankartan. Bullerstörningarna innebär att för att skolan ska kunna tas i bruk, måste även byggnaden som inrymmer centrumverksamhet vara uppförd. Den yta inom skolgården som används för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet, där bullernivåerna är under 50 dBA ekvivalentnivå bedöms som tillräckligt stor, och krav på ytterligare bullerskydd ställs därför inte.



Den röda linjen på illustrationen ovan visar var 4 m högt heltäckande bullerskydd krävs för skolgården. Inom den gulgröna delen av skolgården är nivåerna högst 50 dBA ekv. (Texten på illustrationen är upp och ned pga originalets orientering).

Flygbuller

Området berörs av flygbuller från Saabs flygverksamhet vid Linköpings flygplats. Den ekvivalenta flygbullernivån ligger under 55 dBA inom planområdet. Flygbullernivåerna bedöms inte vara ett hinder för fortsatt planering i området.

Dagvatten, och miljökvalitetsnormer för vatten

Stångån är recipient för områdets dagvatten. För Stångån finns beslutade miljökvalitetsnormer (MKN). Det är beslutat att den ekologiska statusen ska uppnått nivån ”God ekologisk status” innan utgången av 2021” och att den kemiska ytvattenstatusen ska uppnå statusen ”God kemisk ytvattenstatus”

(med undantag för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerade difenyleter).

Rådande ekologisk status når upp till nivån ”Måttlig” och kemisk ytvattenstatus klassificeras som ”Ej god”.

För att utreda hur dagvattnet från området ska tas om hand för att vattenkvaliteten i Stångån inte ska försämrats har kommunen låtit Tyréns utföra en dagvattenutredning ”Folkungavallen etapp I dagvattenutredning 2018”.

Beräkningar av översiktliga föroreningshalter och föroreningsmängder har utförts med dagvatten- och recipientmodellen StormTac version 18.1.1. Modellen visar storleken på föroreningsbelastningen utan att några reningsåtgärder vidtas samt om dagvattnet renas. Tyréns föreslår att dagvattnet fördröjs och leds till skelettjordar med planterade träd utmed lokalgatorna. Genom åtgärden beräknas föroreningshalterna sjunka så att riktvärden⁴ inte överskrids. För koppar hamnar värdet på riktvärdet. En källa till koppar i dagvattnet är tak och andra husdetaljer i koppar. För att minska mängden koppar bör man överväga att undvika detta material på tak och andra husdetaljer inom planområdet.

Föreslagna åtgärder kommer att anammas i samband med kommunens projektering och anläggande av ledningar och gator inom planområdet.

Gårdarna inom bostadskvarteren kommer inte att underbyggas med garage vilket ger goda förutsättningar för att göra dem gröna med möjlighet till infiltration i marken. Vid markförsäljning kommer kommunen att föreskriva att fördröjning/ rening ska ske av viss volym innan vattnet får ledas till kommunens ledningsnät.

Kommunen har låtit DHI utföra en skyfallsberäkning för att säkerställa att området är höjdsatt så att kraftigare regn inte blir stående inom området och förorsakar skador på byggnaderna. Med kraftigare regn menas i detta avseende regn som medför att ledningsnätet går fullt så att vatten måste rinna av på ytan.

⁴ Riktvärdena är framtagna av det regionala dagvattennätet i Stockholms län för att fungera som jämförelsevärden och vägledning vid bedömningar av utsläpp (RTK 2009).

Administrativa bestämmelser med mera

Huvudmannaskap

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

Fastighetsägare/exploatörer ansvarar på motsvarande sätt för utbyggnad och skötsel av kvartersmark.

Nätbolagen ansvarar för utbyggnad och skötsel av allmänna ledningar som kommer att finnas inom planområdet.

Genomförandetid

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

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

Strandskydd

Strandskydd återinträder per automatik när en detaljplan ersätts. För att strandskyddet ska kunna upphävas krävs särskilda skäl enligt 7 kap. 18 § miljöbalken.

I samband med planläggning inom 100 meter från Tinnerbäcken avser kommunen upphäva strandskyddet. Folkungavallen är sedan tidigare inhägnad kvartersmark som inte är allmänt tillgänglig. Särskilt skäl för upphävande av strandskydd bedöms därför vara att området *redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknas betydelse för strandskyddets syfte* (miljöbalken 7 kap. 18c § punkt 1).

Den del av planen som omfattar en ny gång- och cykelbro över Tinnerbäcken motverkar inte strandskyddets syften och avser *en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området* (miljöbalken 7 kap. 18c § punkt 3).

Planens genomförande

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

Detaljplanen är en del av en omfattande stadsomvandling av Folkungavallen till en innehållsrik innerstadsmiljö. En effektiv markanvändning underlättar effektivare transporter, effektivare teknisk försörjning och möjligheter att begränsa exploatering i mer opåverkade områden. Totalt sett innebär detta att uppfyllelsen av flera miljömål underlättas från kommunal till nationell nivå.

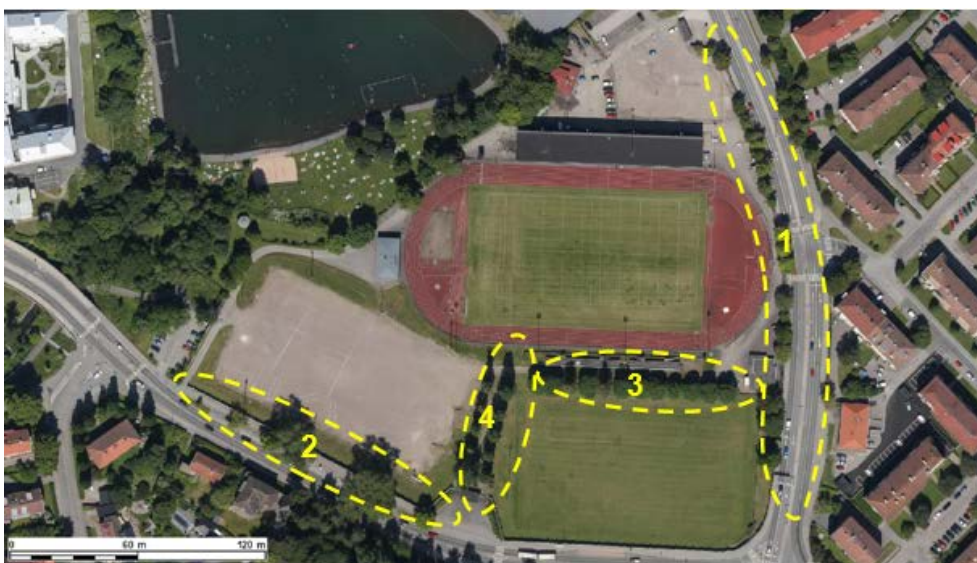
Utbyggnaden av stadsdelen, bedöms också ha positiva effekter ur ett socialt perspektiv.

Exploateringen medför att naturvärden inom planområdet försvinner. Samtidigt återskapas naturvärden i form av nya alléer med långsiktigt goda livsbetingelser.

Med bakgrund av kommunens övergripande mål för utvidgning av innerstaden som bland annat beskrivs i ”Utvecklingsplan för innerstaden” är en konsekvens att ge Hamngatan en mer stadsmässig utformning. Satsningen på mer stadsmässighet bör kombineras med åtgärder för att förbättra framkomligheten för kollektivtrafiken. Ombyggnad av Lasarettsgatan ger möjlighet till separata körfält för kollektivtrafiken längs del av sträckan. En exploatering av området inklusive ombyggnad av Hamngatan överväger de nackdelar från naturvärdessynpunkt som det innebär att ta bort befintliga träd. Flera naturvärden kommer att på sikt kunna nyskapas genom att nya träd planteras. De nyplanterade träden kommer att erhålla bättre förutsättningar att klara den omformade bebyggelsemiljön än befintliga.

Fällning av träd och dispensprövning

Nedanstående bild visar trädgrupperna som kommer att behöva tas ned för att ersättas med nya träd.



Länsstyrelsen har bedömt att trädgrupperna utmed Hamngatan och Lasarettsgatan utgör biotopskyddade alléer. Kommunen har ansökt om dispens från biotopskyddet för att få ta bort träden. Länsstyrelsen beviljade i februari 2018 sökt dispens med villkor.

Länsstyrelsens beslut överklagades av Naturvårdsverket till mark- och miljödomstolen i Växjö. Efter slutligt avgörande i mark- och miljööverdomstolen vid Svea Hovrätt i september 2019 fastställdes Länsstyrelsens beslut med ändring av en punkt i villkoren. Med införd ändring (mellan * *) lyder Länsstyrelsens beslut enligt nedan:

Samtliga avverkade alléträd ska ersättas genom nyplantering av minst lika många träd i nya alléer inom det nya planområdet. För att säkerställa trädens skydd i detaljplanen bedömer länsstyrelsen att de nyplanterade alléerna i planområdet ska regleras med markbestämmelsen allé i detaljplanen. De nyplanterade träden ska utgöras av en inhemsk art av lövträd och ges goda tillväxtförutsättningar med ändamålsenlig skötsel. Om ett nyplanterat träd dör inom fem år efter plantering ska det ersättas med ett nytt träd.

*Stammarna från femton av de grövsta träden som avverkas ska omhändertas och placeras som död ved i ett solbelyst läge i närbelägen skogsbevuxen mark. Av dessa stammar ska fem stycken buntas ihop och placeras som stående ved. Resterande stammar placeras som liggande död ved.

En av stammarna som avses i första stycket ska vara stammen av asklönn som hyser skillersticka och ska placeras ut på lämpligt sätt så att skillerstickan får god möjlighet att kunna sprida sig till andra värdträd*.

Genom att tillföra död ved gagnas många arter av bl.a. insekter och vedsvampar samtidigt som den biologiska mångfaldens krav på död ved kan tillgodoses. Länsstyrelsen bedömer slutligen att de avverkningar och nyplanteringar som följer av dispensbeslutet, när dessa har verkställts, ska dokumenteras och återrapporteras till Länsstyrelsen inom tre månader från det att arbetet slutförts. Se även avsnitt *Träd i gatumiljön* på sid 13.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

Detaljplanen påverkar inga riksintressen och förväntas inte påverka några miljö kvalitetsnormer negativt. Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlen, miljöbalken.

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

Planområdet ligger inom influensområdet (område för hinderfrihet och påverkan av flygbuller) för Linköpings flygplats med kringanläggningar, till exempel in- och utflygningsområden. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

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

5 kap behandlar miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning. Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel som används för att förebygga eller åtgärda miljöproblem. Det finns idag normer för buller, luft och vattenkvalitet.

Planens genomförande medför ny biltrafik inne i området och till området men i och med att Lasarettsgatan och Hamngatan byggs om kommer trafiken på sikt att minska på dessa gator.

I samband med att detaljplaneprogrammet togs fram för Folkungavallen (2016) gjordes en luftkvalitetsmodellering med hjälp av programvaran SIMAIR, för Hamngatan och Lasarettsgatan. Beräkningarna visar att miljö kvalitetsnormerna klaras för PM10 och NO₂ med de trafiksiffror som beräknats för 2030. Halterna är, på samtliga av de studerade gatorna, relativt låga och håller sig även under gränsvärdena för miljö kvalitetsmålet frisk luft. Att resultatet av modellberäkningarna visar låga halter av både PM10 och NO₂ beror sannolikt på att trafiken beräknas minska jämfört med dagens situation. Det slutna gaturummet som uppstår i och med ny bebyggelse innebär att halterna ökar om trafiken ökar. Med motsvarande beräkning genomförd med 2012/2014 års trafiksiffror ligger de beräknade partikelhalterna nära gränsen för miljö kvalitetsnormen. Föreslagna trafikåtgärder i ”Översiktsplan för staden Linköping” är därför mycket viktiga att genomföra för att inte riskera att överskrida miljö kvalitetsnormen för partiklar.

Planförslaget innebär att en större andel av planområdet kommer att hårdgöras vilket medför större dagvattenmängder att omhänderta innan det når recipienten Stångån. En dagvattenutredning har genomförts och redovisats, se avsnitt *Dagvatten* samt *Dagvatten, och Miljö kvalitetsnormer för vatten*. Med planerad fördröjning och rening av dagvatten bedömer Plankontoret att detaljplanens genomförande inte ska påverka möjligheterna att följa gällande miljö kvalitetsnorm för Stångån.

Överensstämmelse med översiktsplanen

”Översiktsplan för staden Linköping” (2010) pekar ut Folkungavallen som ett ”*Utvecklingsområde*” med markanvändning ”*tät stadsbebyggelse, blandad användning bostäder/kontor/handel*”. Befintlig simhall och Tinnerbäcksbadet i direkt anslutning betecknas som ”*idrottsområde*”.

Detaljplanen är en del i ett större omvandlingsprojekt av Folkungavallen med omgivning, som innebär att befintlig simhall ersätts med en ny och att Folkungavallen i övrigt bebyggs med en tät blandad stadsbebyggelse. Då markanvändningsindelningen i översiktsplanen är gjord på en grov och övergripande nivå innebär detaljplanen en viss förskjutning av idrottsområdet. Sett i sitt sammanhang bedömer Plankontoret att detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

Även ”*Utvecklingsplan för Linköpings innerstad*” (2016) som är ett tematiskt tillägg till översiktsplanen tydliggör de översiktliga ambitionerna att vidga och utveckla de centrala delarna av staden.

Planens utformning och hänsyn till motstående intressen

Folkungavallen är sedan tidigare avvecklad som idrottsområde. En utveckling av innerstaden har inte stått i konkurrens mot andra intressen. Planen är ett sammanvägt resultat av olika behov som exempelvis skola, bostäder, parkering och utrymme för trafik.

Jämställdhet och trygghet

Ambitionen är att med detaljplanen skapa förutsättningar för en stadsmiljö som ger likvärdiga förutsättningar för kvinnor och män att ta del av stadens utbud, att vistas och röra sig. Även en bra miljö för barn tillskapas med bland annat en skola i området. Dock förutsätts det att behovet av förskoleplatser löses utanför planområdet och/eller i kommande etapper.

Tidplan för genomförandet

Genomförande allmän plats

Utbyggnad av detaljplanens gator är en förutsättning för att detaljplanens kvarter och blivande simhall ska kunna trafikförsörjas. Kommunen genom Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens Stadsmiljökontor ansvarar för projektering och utbyggnad av gator och ledningar. Arbetet med att färdigställa en gata delas oftast upp i två etapper där den första etappen avser nedläggning av ledningar och anläggande av gata med enklare asfaltsbeläggning som kan användas av byggtrafiken till de olika kvarteren (etapp I arbeten). När sedan byggnationen inom kvarter närmar sig färdigställande kan gatan färdigställas med sina slutliga ytskikt inklusive plantering av träd m.m. (etapp II arbeten).

Arbetet med att bygga ut områdets gator inklusive ledningar är planerat att påbörjas under hösten 2020. Då genomförande av de olika bostadskvarteren kommer att etappindelas, planeras de sista etapp II-arbetena på gatorna inte kunna utföras förrän under våren 2025. Åtgärderna på Hamngatan och Lasarettsgatan kommer att utföras under perioden.

En stor utmaning avseende utbyggnad av allmän plats kommer att vara att samordna utbyggnad/färdigställande sedan simhallen öppnats och byggtrafik fortsatt kommer att använda allmän plats för transporter till bostadskvarteren. För att minska belastningen på gator inom området sedan simhallen öppnats studeras möjligheten att reservera ett körfält på Hamngatan för byggtransporter.

Genomförande inom kvartersmark

Genomförandet av detaljplanens kvarter måste logistikmässigt samordnas med simhallsprojektet som gränsar till planområdet. Simhallen planeras att stå klar i augusti 2022.

Kommunen äger marken som ska bebyggas. Genomförande av bostadskvarteren kommer att delas upp i etapper med preliminär start kring

årsskiftet 2021/2022. Enligt samma tidplan kommer etappens sista hus färdigställas under 2025. När de första bostäderna är klara behöver skolan vara klar preliminärt hösten 2023. Det är även lämpligt att kontorshuset är klart vid denna tidpunkt för att skolan inte ska behöva störas av närliggande byggverksamhet. Byggande av skola och kontorshus måste därför samordnas.

Parkeringshuset som ska byggas av Sankt Kors Fastighets AB ska vara klart när simhallen öppnar eftersom simhallens besökare ska kunna parkera i det.

Planens fastighetsrättsliga och ekonomiska konsekvenser

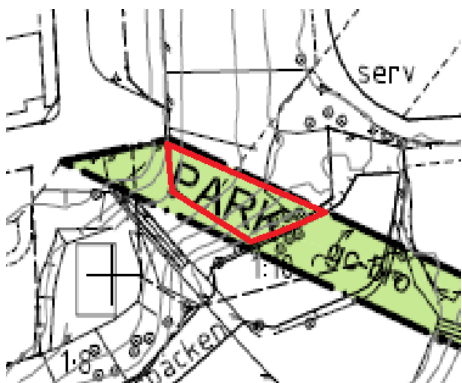
Fastighetsägare inom planområdet

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Innerstaden 1:8, 1:10, 1:11, 1:12, Hejdegården 1:1 och Ramshäll 1:1.

Innerstaden 1:11 ägs av Lejonfastigheter AB medan övriga fastigheter ägs av Linköpings kommun.

Fastighetsbildning

Genomförande av detaljplanen innebär att del av fastigheten Innerstaden 1:11 genom fastighetsreglering ska överföras till kommunens fastighet Innerstaden 1:8 för att ingå i allmän plats (mark för bro över Tinnerbäcken).



Rödmarkerat område som ska överföras från innerstaden 1:11 till Innerstaden 1:8.

Planområdet innehåller fyra bostadskvarter. Inom varje kvarter kommer kommunen ansöka om avstyckning av ett antal mindre fastigheter som efter markanvisning kommer att bebyggas av respektive byggherre. Del av bostadsgårdarna kommer delvis att behöva reserveras för gemensamma anläggningar som utemiljö, lekplats, körbart privat gångstråk. Sedan gårdarna projekterats kommer kommunen ansöka om bildande av gemensamhetsanläggningar i vilka kvarterets fastigheter blir delägare. Inom del av det norra kvarteret ansöker kommunens om avstyckning av en fastighet inom vilken Sankt Kors Fastighets AB efter förvärv ska uppföra och äga ett parkeringshus.

Skolkvarteret kommer att bebyggas med skola, kontorshus och parkeringsgarage under byggnaderna och del av skolgården. Inom området

kan det eventuellt bli aktuellt att bilda tredimensionella (3D) fastigheter. Kommunen ansöker om avstyckning av lämpliga fastigheter.

Servitut, ledningsrätter samt övriga rättigheter

Del av området som kommer att ingå i allmän plats för bro över Tinnerbäcken belastas av ett servitut (0580K-48/97). Servitutet ger rätt att leda Tinnerbäcken i kulvert under badsjön. Detaljplanen för ny simhall ”detaljplan för Innerstaden 1:11 m.fl.” visar hur en ny öppen bäckfåra kan anläggas i slänten mellan ny simhall och badsjön för att på sikt ersätta kulverten under badsjön. När befintlig kulvert inte längre har någon funktion kan servitutet upphävas.

Sankt Kors Fastighets AB som blivande ägare av parkeringshus upplåter ledningsrätt för den transformatorstation som ska placeras i parkeringshuset. Parterna kommer överens om eventuellt ersättningsanspråk.

Kostnader för detaljplan och utredningar

Detaljplanen berör i huvudsak mark ägd av Linköpings kommun, som också är initiativtagare till detaljplanen. Kommunen står själv för kostnader för detaljplan inkl. erforderliga utredningar. Kostnaden för framtagande av detaljplan ingår i köpeskillingen då kommunen säljer mark inom planområdet. Planavgift ska därmed inte erläggas i samband med bygglov.

Avtal

Vilka byggherrar som kommer att tilldelas mark för bostadsbebyggelse kommer att avgöras genom den markansvisningstävling som planeras att ske under hösten 2020. När byggherrar utsetts upprättar kommunen markansvisningsavtal med de byggherrar som erhåller tilldelning varefter byggherrarna i dialog med kommunen utvecklar och projekterar sina respektive byggnadsprojekt. Då flera byggherrar kommer att tilldelas mark runt samma innergård kommer planeringen av gården att behöva göras gemensamt byggherrarna emellan. Förutsatt att planering och projektering följer de riktlinjer som kommunen satt upp upprättas marköverlåtelseavtal (typ köpeavtal) med respektive byggherre. Sedan byggherren erhållit bygglov överlåts marken.

Exploateringsekonomi och anslutningsavgifter

Kommunen bekostar planläggning och bygger ut allmän plats inom planområdet. Intäkterna från kommunens markförsäljningar kommer att överstiga kostnaderna för att genomföra aktuell planetapp.

Genomförande av hela projekt Folkungavallen förutsätter utöver färdig detaljplan för simhallen även planläggning av området mellan blivande parkeringshus och Torkelbergsgatan. Etappen kan genomföras först sedan befintlig simhall rivits. Genomförande av etappen kommer att kräva stora investeringar främst genom att Tinnerbäcken ska få en annan sträckning och passage under Hamngatan, men även kostnader för anläggande av återstående etapper av Snickaregatan och Hamngatan. De byggrätter som kommande detaljplan genererar och intäkter från markförsäljning kommer inte att räcka till de investeringar som krävs för att genomföra kommande etapp.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för teknisk försörjning betalas till Tekniska Verken enligt gällande taxa, av respektive framtida exploitör.

Planeringsförutsättningar

Plandata

Planområdet ligger på gränsen mellan den före detta idrottsanläggningen Folkungavallen och Tinnerbäcksbadet i den södra delen av Linköpings innerstad. Arealen är knappt 5 hektar. Planområdet omfattar delar av fastigheterna Innerstaden 1:8, 1:10, 1:11, 1:12, Hejdegården 1:1 och Ramshäll 1:1.

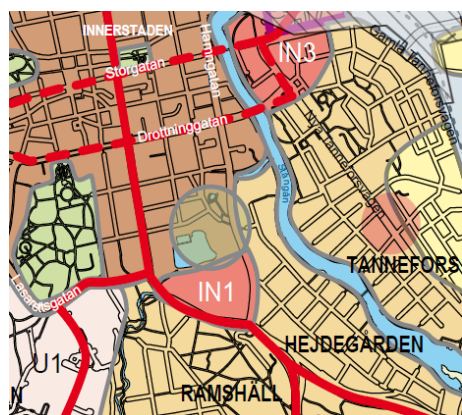
Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan för staden Linköping

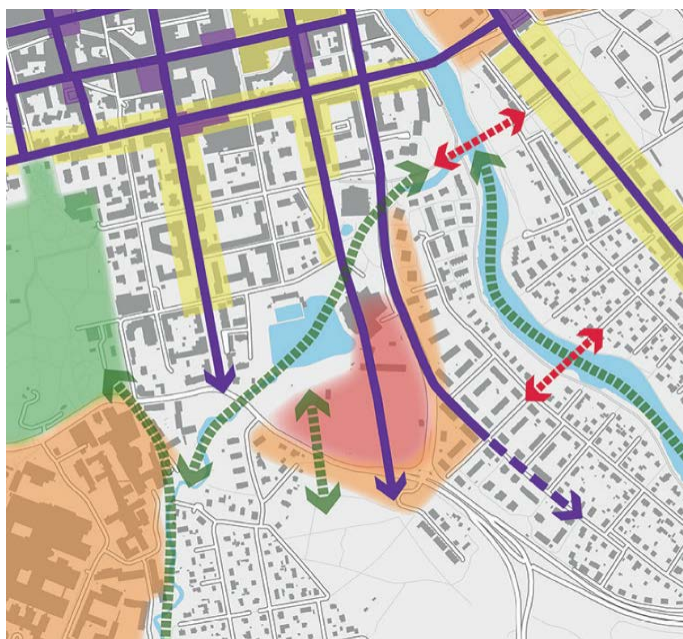
För området gäller *Översiktsplan för staden Linköping* från 2010.

Översiktsplanen pekar ut Folkungavallen som ett *Utvecklingsområde* med markanvändning ”tät stadsbebyggelse, blandad användning bostäder/kontor/handel”. Befintlig simhall och Tinnerbäcksbadet i direkt anslutning betecknas som ”idrottsområde”.



- IN Tät stadsbebyggelse, blandad användning bostäder/kontor/handel
- Idrottsområde

Utvecklingsplan för Linköpings innerstad som antogs 2016 är ett tematiskt tillägg till översiktsplanen. Planen belyser innerstadens fysiska utveckling men också utveckling avseende attraktivitet och konkurrenskraft. Folkungavallen/sydöstra innerstaden beskrivs som ett område som står inför strategisk förnyelse genom blandad stadsbebyggelse och traditionella stadsgator kantade av bebyggelse.



*Utsnitt ur
Utvecklingsplan
för Linköpings
innerstad.*

Detaljplaneprogram

För området finns ”Detaljplaneprogram i Innerstaden för Folkungavallen” som godkändes av samhällsbyggnadsnämnden i februari 2016. Programmet visar en huvudstruktur för Folkungavallens omvandling till en fortsättning på innerstaden.



*Övergripande
struktur enligt
detaljplaneprogram,
godkänt i februari
2016.*

Detaljplaner

Aktuellt planområde omfattas sedan tidigare av flera detaljplaner:

Stadsplan 1

Tinnerbäcksravinen omfattas av stadsplan 1 (fastställd 1936) som för berört område anger markanvändningen *Allmänna platser parker och planteringar*.

Stadsplan 2

För Folkungavallen gäller stadsplan 2 (fastställd 1941) som anger markanvändningen *mark för idrottsändamål*.

Stadsplan 492

Planen är från 1971 och berört område (del Lasarettsgatan) har markanvändningen *Gata*.

Stadsplan 577

Planen är fastställd 1975 och berört område (Hamngatan) är planlagd som *Gata*.

Detaljplan 1179

För Tinnerbäcksbadet och befintlig simhall med omgivning gäller detaljplan 1179 som anger markanvändningen *Idrott, sportanläggning*. Detaljplanen vann laga kraft 1998.

Detaljplan 1569

Detaljplan för Innerstaden 1:11 m.fl, simhallen. Laga kraft 2018-01-02.



*Planområde ungefärligt inlagt.
Planområdet ligger inom
Detaljplan 1179 och Stadsplan 2,
och omfattar även delar av
stadsplan 1, 492 och 557.*

Riksintressen

Aktuellt planområde ligger inom influensområdet kring Linköpings flygplats, vilket omfattas av ett område för hinderfrihet och utgör riksintresse för kommunikationer. Runt flygplatsen finns krav på hinderfrihet ovan höjden +97,4 m (enligt RH 2000). Detta innebär att en byggnad inom planområdet inte kan byggas högre än cirka 50 m. Så hög bebyggelse är dock inte aktuellt och riksintresset påverkas därför inte.

Mark, vegetation och naturmiljö

För att kartlägga naturvärden i det aktuella området har en naturvärdesinventering gjorts (*Naturvärdesinventering och trädinventering på Folkungavallen, Fennicusnatur 2016*). Planområdet består utöver bebyggda ytor av öppna plana idrottsplaner med kortklippt gräs eller grus, löparbanor med gummiastfalt samt sidoytor med asfalt, grus eller gräs. Inom idrottsområdet finns en del uppvuxna träd. Naturvärden i området är främst knutna till träd med håligheter av värde för fågelliv och lägre fauna. En asklönn utmed Lasarettsgatan har påväxt av den rödlistade skillertickan. En bladmossa, ullgrimmia växer på ett träd i områdets norra del. Dessutom har spår av den rödlistade skalbaggen grönhjon påträffats.



*Urklipp från
Naturvärdes-
inventering för
Folkungavallen.*

Detaljplanen berör en mindre del av Tinnerbäcksravinen, som sedan tidigare omfattas av Stadsplan 1 från 1936. Bäckravinen är här planlagd som "Allmänna platser, parker planteringar m.m.". Tinnerbäcksravinen är en viktig korridor för organismer knutna till trädmiljöer, då den länkar samman Tinnerö eklandskap med trädmiljöerna längs Stångån.

I angränsande detaljplan som omfattar en ny simhall planeras ingrepp i bäcken och anläggande av en ytförlagd bäckfåra som ersättning för den sträcka som idag är kulverterad under badsjön. I samband med den detaljplanen gjordes en miljökonsekvensbeskrivning för att kartlägga ingreppens konsekvenser. Miljökonsekvensbeskrivningens slutsatser är att om ombyggnaden av Tinnerbäcken utförs på rätt sätt, ger den permanent positiva och långsiktiga effekter som förbättrar livsmiljön för flora/fauna i ett sammanhängande vattensystem.

Geotekniska förhållanden

Geotekniska undersökningar i området har gjorts i flera omgångar:

- *Geoteknisk, miljöteknisk samt hydrogeologisk undersökning för ny simhall, WSP 2015*
- *Hydrogeologisk undersökning för ny simhall, WSP 2016*
- *Geoteknisk utredning avseende stabilitets- och sättningsförhållanden vid Folkungavallen, Stadspartner 2007*

Nedanstående förhållanden redovisas utifrån ovan nämnda undersökningar.

De geotekniska förhållandena varierar inom området. Överst består jorden av ca 1 m fyllning, bestående av grus, sand, silt och lera med inslag av tegelrester. Under fyllningen följer torrskorplera av varierande tjocklek, sedan lera och siltjordar. Därefter följer fastare lager av friktionsjordar och morän ner till fast berg.

Jordmäktigheten ner till fast berg varierar från cirka 5 m (i söder mot Lasarettsgatan) till 15 m eller djupare längre norrut på Folkungavallen.

Grundvattennivån inom området bedöms generellt sett ligga ca 5 m under marknivå i området, men grundare intill Tinnerbäcken och badsjön.

Fornlämningar och kulturmiljö

I samband med tidigare planeringsarbete har Östergötlands länsmuseum under november 2006 utfört arkeologisk utredning etapp 1 och 2 inom Folkungavallen. Utöver enstaka fynd på dåvarande Tinnerbäcksparkeringen inom kvarteren Dansen och Dansbanan (utanför planområdet) gjordes inga fynd av arkeologiskt intresse. Resultat från utredningen finns att tillgå i länsmuseets *Rapport 2008:99, Arkeologi på Folkungavallen*. Enligt besked från länsstyrelsen, 2010, föreligger inget ytterligare arkeologiskt utredningsbehov i det aktuella området.

Beslutet att bebygga Folkungavallen togs ursprungligen med stöd av ett detaljplaneprogram som var på samråd under 2003. I detaljplaneprogrammet redovisas områdets kulturhistoriska värden på en övergripande nivå.

Området kring Tinnerbäcksbadet och Folkungavallen har en hundraårig tradition i Linköping som en plats för idrott och friluftsliv. De mest värdefulla miljöerna ur ett kulturhistoriskt perspektiv är Tinnerbäcksbadet och Sporthallen, medan befintlig simhall bedöms ha ett mindre kulturhistoriskt värde.

I samband med planarbetet har Folkungavallens anläggningar och simhallen dokumenteras i en kulturmiljöutredning (*Reuter Metelius kulturmiljöspecialister, slutversion aug 2017*).

Värdebärare i miljön är: Bevarade delar av det ursprungliga landskapsrummet med ravin och park; Tinnerbäcksravinen med sin bro, parken mellan friluftsbadet och Folkungavallen som både avgränsar de olika delarna och samtidigt knyter dem samman samt öppna grönrums/parkrum i hela området. Siktlinjer över badsjön mellan Folkungavallen och Tinnerbäcksbadet.

Bevarade delar av Folkungavallens gamla idrottsplats: läget för A-planen och läget för ingången från Hamngatan. Gamla trädrader.

Bevarade delar av 1930-talets funktionalistiska Folkungavallen: idrottsplatsens grundstruktur med tre planer, A-planen i norr och B- och C-planerna i söder och sydost, öppna ytor med gräs och grus, Tinnissjön och Tinnerbäcksbadet (byggnaden ingår ej i föreliggande utredning), Folkungavallens entrébyggnader, framför allt 1930-talets huvudentré från

Lasarettsgatan, den niokantiga kioskbyggnaden, parkområdet mellan Folkungavallen och friluftsbadet med de trädplanterade promenadvägarna. Bevarade delar av 1950-70-talens expansion: Simhallen och huvudläktaren.

Miljöerna runt Tinnerbäcken och badsjön, trädraden mot Hamngatan, samt södra entrén har bedömts som de mest känsliga för förändringar, medan övriga delar av området är mer tåliga.

Befintlig bebyggelse

Folkungavallen

Planområdet är en del av Folkungavallen, som varit Linköpings huvudanläggning för bland annat fotboll och friidrott under 1900-talet. Området var bebyggt med en större läktare i anslutning till idrottsplan och löparbanor. Läktaren revs under hösten 2017. Delar av Folkungavallens entré har tillsammans med kiosken sparats och transporterats till Gamla Linköping.



Folkungavallen från söder.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet omfattar delar av Lasarettsgatan och Hamngatan, som båda ingår i stadens centrumring.

Lasarettsgatan är en huvudgata för biltrafiken med ett körfält i varje riktning. Separata gång- och cykelvägar finns på båda sidorna, där den södra ingår i huvudcykelstråket. Lasarettsgatan ingår också i uttryckningsnätet och är viktig för ambulans trafik till US.

Hamngatan är en huvudgata för biltrafik med två körfält i varje riktning. Det finns gångbanor på båda sidorna och norr om korsningen med Valhallagatan en gemensam gång- och cykelväg på den östra sidan.

Kollektivtrafik

Lasarettsgatan är ett prioriterat kollektivtrafikstråk med stomlinjetrafik. Tätortstrafik från södra delarna av staden samt express- och landsbygdstrafik från bland annat Sturefors och Åtvidaberg trafikerar Lasarettsgatan. Hållplatser finns på Lasarettsgatan i anslutning till korsningen med Hamngatan.

På Hamngatan finns idag ingen kollektivtrafik. Hållplatsfickor finns dock i höjd med simhallen.

Parkering

Parkeringsplatser finns vid simhallen som angörs via den västra körbanan på Hamngatan. Vid simhallen finns också några platser för lämning/hämtning.

I västra delen av planområdet finns en tillfällig parkeringsanläggning som nås via Lasarettsgatan.

Cykelparkeringar finns vid simhallen.

Teknisk försörjning

Folkungavallens idrottsanläggning var ansluten till allmänna ledningsnät för vatten, spillvatten, dagvatten och el via anslutningspunkter norr om den dåvarande huvudläktaren. Inom Folkungavallen finns interna ledningar.

Fjärrvärmenätet är utbyggt i S:t Larsgatan och Lasarettsgatan väster om planområdet samt i Hamngatan och Valhallagatan öster om planområdet.

Allmänna ledningar för el finns i Lasarettsgatan och Hamngatan.

Befintliga ledningar för vatten och avlopp samt dagvatten finns i Hamngatan.

Befintliga ledningar för dagvatten är dimensionerade för ett tvåårsregn med 10 minuters varaktighet. Med ett tvåårsregn menas ett regn som i snitt återkommer en gång under en tvåårsperiod. När kraftigare regn än så belastar ledningsnätet riskerar anslutna fastigheter att få vattenskador, när dagvatten stiger upp i dräneringssystemen.

Bilagor/referenser

Skyfallsanalys Folkungavallen (DHI 2018)

Folkungavallen Etapp I dagvattenutredning (Tyréns 2018)

PM Risker och Störningar från ny simhall (WSP 2016)

Folkungavallen kulturmiljöunderlag inför ny detaljplan aug 2017 (Reuter Metelius kulturmiljöspecialister)

Geoteknisk, miljöteknisk samt hydrogeologisk undersökning för ny simhall, WSP 2015

Hydrogeologisk undersökning för ny simhall (WSP 2016)

Geoteknisk utredning avseende stabilitets och sättningsförhållanden vid Folkungavallen (Stadspartner 2007)

Naturvärdesinventering och trädinventering på Folkungavallen (Fennicusnatur 2016, reviderad 2017)

Luftkvalitetsmodellering SIMAIR- Folkungavallen (Linköpings kommun 2015)

Bullerberäkning Folkungavallen (Soundcon 2017 och 2019)

Medverkande tjänstemän

Erik Adolfsson, planarkitekt, Plankontoret t.o.m. samrådsskedet.

Lisa Setterdahl och Anna Maria Häggblom, planarkitekter i antagandeskedet.

Mikael Klingefjord, övergripande projektledare Folkungavallen, Plankontoret

Lars Norr, projektledare infrastruktur, Stadsmiljökontoret

Anders Lindholm, trafikplanerare, Plankontoret

Ylva Bengtsson, arkitekt och Kerstin Målefors, bygglovshandläggare på Bygglovskontoret

Fler tjänstemän inom Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen och andra kommunala förvaltningar har deltagit i en samlad projektgrupp för detaljplanen.

Behov av miljöbedömning

Samlad behovsbedömning

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

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

Påverkan

Detaljplanen innebär att nuvarande idrottsanläggning rivs och ersätts med nya stads kvarter med bostäder, skola, centrumlokaler och gator. Denna detaljplan är en av flera i genomförandet av områdets helhetsomvandling.

Förändringarna medför att trafik släpps in i området och medför buller och luftföroreningar. Inom ramen för hela områdets omvandling ska Hamngatan och Lasarettsgatan byggas om vilket beräknas ge minskade trafikmängder och mindre luftföroreningar än i dagsläget, för hela området totalt.

Detaljplanen och kommande exploatering medför hårdgjorda ytor och takytor som ger större dagvattenflöden. Dagvattnet kan fördröjas och renas innan det släpps vidare till recipienten Stångån.

Detaljplanen och kommande exploatering innebär att befintliga träd kommer att behöva tas bort. Detta berör enstaka förekomster av rödlistade arter och ett nödvändigt ingrepp i en biotopskyddad allé, vilket kräver dispens. Dispens med villkor har beviljats.

Platsen och planen

Marken inom planområdet är idag planlagd för främst idrott. Området är till största delen inhägnad kvartersmark (idrottsplatsen), med grus och gräsplaner. Plankontoret anser att området är tåligt inför relativt stora förändringar.

Detaljplanen utformas för att minimera negativ påverkan av dagvatten som tillförs Stångån. Planen utformas för att minimera störningar i form av buller från vägtrafik på Hamngatan och Lasarettsgatan.

Slutsatser och ställningstaganden

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan.

Skälen till att kommunen gör bedömningen att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan är att planen:

- inte innebär negativa effekter för sin omgivning,

- berör ett slutet och inhägnat markområde,
- endast medför ingrepp som påverkar naturvärden av begränsad och lokal karaktär,
- leder till förlorade naturvärden som kan kompenseras inom planområdet.

En miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas för detaljplanen.

Behovsbedömningen har upprättats av Erik Adolfsson, planarkitekt.

I handläggningen av behovsbedömningen har även Frida Sjöblom, planarkitekt, Anders Jörneskog, ekolog samt Marie Tilja, miljökontoret deltagit.

Checklista för behovsbedömningen

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

Frågeställning	Kommentarer
Planförslagets påverkan inom och utom planområdet:	
Storlek och fysisk omfattning	
Omfattning och förening med andra projekt	<p>Detaljplanen är en del av en större helhet där Folkungavallen med omgivning omvandlas till en naturlig del av innerstaden. Omvandlingen kommer att ske i etapper och prövas i flera detaljplaner.</p> <p>Utbyggnaden av Folkungavallen är förenlig med Linköpings översiktsplanering och detaljplanen för en ny simhall.</p>
Utnyttjande av mark, vatten och andra resurser <i>Biologisk mångfald, djurliv växtliv, mark, vatten, luft, klimatfaktorer, materiella tillgångar, landskap, bebyggelse, forn- och kulturlämningar och annat kulturarv, rekreation, transporter, energiförbrukning m.m.</i>	<p>Folkungavallen som är en inhägnad idrottsanläggning ersätts med en ny stadsdel, med kvarter och allmänna gator.</p> <p>Allmänhetens tillgång till området försämrars inte – utan förbättras.</p> <p>Detaljplanen ger goda förutsättningar att ta tillvara ett centralt läge i staden för bostäder, centrumverksamhet och skola.</p>

Alstrande av avfall	Detaljplanen medger bostäder, centrumverksamhet och skola. Användningen medför en del hushållsavfall. Ingen särskilt avfallsalstrande verksamhet är planerad.
Alstrande av föroreningar och störningar <i>Utsläpp till luft och vatten, buller, vibrationer, allergi, elektromagnetiska fält, skyddsavstånd m.m.</i>	Ökade mängder dagvatten från hårdgjorda ytor inom planområdet kommer att tillföras Stångån. Trafikalstring kopplad till ny bebyggelse är sannolik. Den totala omvandlingen av Folkungavallen med omgivning omfattar även ombyggnad av Hamngatan och Lasarettsgatan. Trafikmängder och luftföroreningar beräknas minska på sikt på dessa gator.
Effekternas omfattning <i>Geografiskt område och befolkningens storlek, särskilt om nationsgräns överskrids</i>	Områdets utbyggnad med trafikalstring och dagvattenflöden ger en lokal påverkan som kan begränsas med rätt utformning av bland annat dagvattenfördröjning/-rening och en bebyggelsestruktur som förebygger bullerproblem.
Effekternas sannolikhet, frekvens, varaktighet och avhjälplighet	Större mängder dagvatten är en direkt konsekvens av bebyggelse och gator. Dagvattnet kan fördröjas och renas innan det släpps ut i Stångån Linköpings kommun arbetar på ett övergripande plan för att minska biltrafiken i innerstaden. Prognostiserade trafikberäkningar visar att personbilstrafiken med stor sannolikhet på sikt kommer att minska på Hamngatan och Lasarettsgatan.
Risker för olyckor med konsekvenser för	
Människors hälsa eller miljön	Inte sannolikt.
Påverkans totaleffekt	
Effekternas betydelse och komplexitet. <i>Beakta särskilt allmänhetens behov av information.</i>	Konsekvenserna av utbyggnaden är logiska och uppstår som följd av fler människor, mer trafik och större hårdgjorda ytor.
Planområdets och omgivningens betydelse och sårbarhet:	
Markens, vattnets och andra resursers förekomst, kvalitet och förnyelseförmåga i området	Den mark som tas i anspråk för ny bebyggelse är idag en del av Folkungavallens idrottsplats. Området är inhägnat och otillgängligt för allmänheten, men har vissa naturvärden – främst knutna till vissa träd.
Nuvarande markanvändning <i>Den befintliga miljön (inom- och utom planområdet) känslighet med särskild</i>	Marken inom planområdet är idag planlagd för idrottsanläggning. Området är inhägnad kvartersmark, med idrottsplaner, läktare och mindre byggnader. Miljön inom planområdet bedöms vara relativt okänsligt för förändring, men med tanke på det centrala läget i staden och

<i>uppmärksamhet på tätbefolkade områden</i>	ambitionen att skapa en tät byggd och attraktiv helhetsmiljö skapas en större känslighet för omgivningen.
Överskridna miljökvalitetsnormer <i>Områden där MKN överskrids eller riskerar att överskridas</i>	Planering för ny bebyggelse medför större mängder dagvatten som belastar Stångån. För att undvika försämringar av möjligheterna att förbättra åns vattenstatus ska dagvattnet fördröjas och renas.
Kulturarv <i>Historiskt, kulturellt eller arkeologiskt betydelsefulla områden</i>	Länsstyrelsen har i ett tidigare skede (arbete med detaljplaneprogram för Folkungavallen 2015-2016) bedömt att det inte finns något arkeologiskt behov i aktuellt område. Folkungavallens funktion som idrottsområde i staden kan betraktas som kulturhistoriskt intressant. Tidigare antikvarisk medverkan i programarbetet har inte identifierat några enskilda betydande kulturhistoriska objekt. Inom ramen för planarbetet har en kulturhistorisk dokumentation skett, eftersom detaljplanen förutsätter rivning av befintlig läktare och idrottsplan.
Särdrag i naturen <i>Större opåverkade områden, våtmarker, kustområden, bergs- och skogsområden</i>	Nedre delen av Tinnerbäcken (uppströms badsjön) karaktäriseras av en tämligen djupt nedskuren ravin med få motsvarigheter i kommunen.
Skyddade områden <i>Riksintressen (MB 3 & 4 kap.) Nationalparker, natur- och kulturresevat, biotopskydd, strandskydd, Natura 2000 m.fl. (MB 7 kap.)</i>	Planområdet berörs idag inte av strandskydd. När en ny detaljplan görs återinträder strandskydd per automatik. Inom aktuellt planområde avser kommunen att upphäva strandskyddet. Trädgrupperna utmed Hamngatan och Lasarettsgatan utgör biotopskyddade alléer. Trädens status och placering möjliggör ett bevarande. Dispens från biotopskyddet har beviljats.
Planens karaktäristiska egenskaper:	
Anger förutsättningarna för verksamheter och åtgärder avseende: <i>Plats för, slag av, storlek på, drift av samt resurser till. Särskilt om planen kan medge verksamheter enligt bilaga 1, MKB-förordningen och sannolikheten för att sådana i så fall etableras.</i>	Inte aktuellt.
Har betydelse för andra planers och programs miljöpåverkan <i>Kommande DP (genom etappvis utbyggnad, kumulativa effekter m.m.) ÖP/FÖP, Avfallsplan, Energiförsörjningsplan, Riktlinjer</i>	Detaljplanen är en av flera planetapper inom Folkungavallen. Strukturen i denna detaljplan underlättar genomförandet av detaljplanen för en ny simhall i direkt anslutning till detta planområde. Detaljplanens genomförande bidrar också till uppfyllnad av kommunens översiktliga planering och trafikstrategi.

<p><i>för bostadsförsörjning, Länstransportplan m.fl.</i></p>	
<p>Har betydelse för integreringen av miljöaspekter/miljömål</p> <p><i>Nationella, regionala, och kommunala mål</i></p>	<p>Detaljplanen och den samlade omvandlingen av hela Folkungavallen till en naturlig del av innerstaden har positiv inverkan på möjligheterna att uppnå miljömålen Begränsad klimatpåverkan och God bebyggd miljö.</p> <p>Med en tätare byggd stad där marken utnyttjas mer effektivt kan transportarbete minska och teknisk infrastruktur effektiviseras. På samma sätt förbättras möjligheterna att nå det kommunala miljömålet om en koldioxidneutral stad år 2025.</p> <p>En väl genomtänkt och avvägd stadsstruktur med förutsättningar för kvalitativa boendemiljöer, tillgång till skola, handel och service.</p>
<p>Medför/avhjälper miljöproblem som är relevanta för planen självt</p> <p><i>Utnyttjar planen möjligheterna att minska befintliga och egna miljöproblem? Används marken på bästa sätt ur miljöhänseende?</i></p>	<p>En högre exploatering, med bostäder och skola ger en effektivare markanvändning. En ny skola avhjälper en del av ett stort behov i stadens centrala del. Totalt sett innebär detta att fler människor ges förutsättningar att bo och arbeta centralt med ett lågt transportbehov.</p>
<p>Har betydelse för möjligheterna att genomföra EU:s miljölagstiftning</p> <p><i>Vattendirektivet</i></p>	<p>Indirekt kan detaljplanen underlätta möjligheter att uppfylla EU-direktiv inom energiområdet.</p> <p>En ansvarsfull utformning av dagvattenhanteringen kan underlätta möjligheter att klara MKN för Stångån. (Vattendirektivet)</p>

Underlag för behovsbedömningen

Behovsbedömningen grundar sig på utredningar som tagits fram inför och under de senaste årens planarbete inom Folkungavallen. Dessutom har Linköpings kommuns naturvårdsprogram och aktuell miljökvalitetsnorm för Tinnerbäcken studerats.

Material som använts som grund för behovsbedömningen:

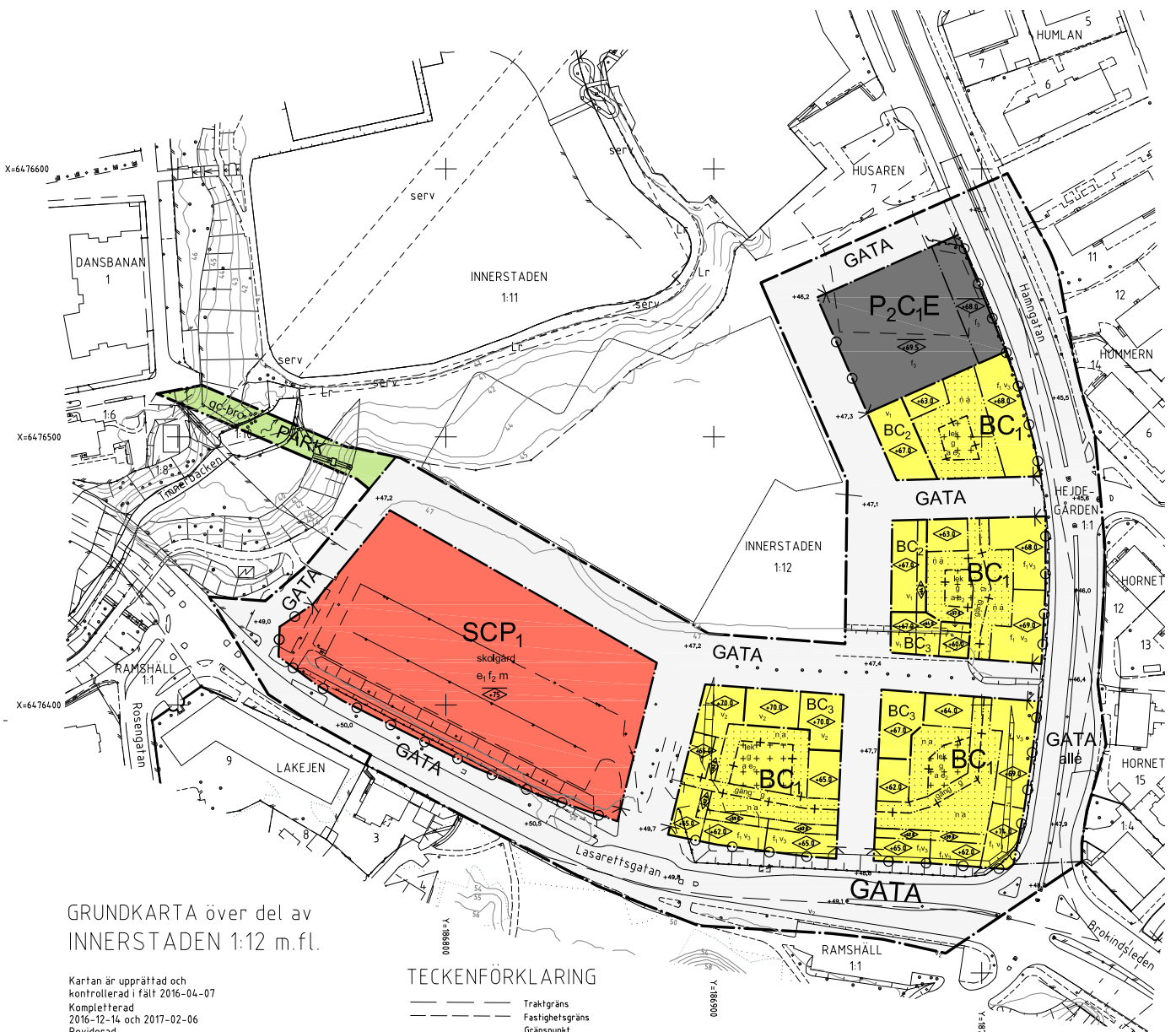
Naturvårdsprogram (Linköpings kommun 2003)

*Detaljplaneprogram i Innerstaden för Folkungavallen
(Linköpings kommun 2016)*

Luftkvalitetsmodellering SIMAIR- Folkungavallen (Linköpings kommun 2015)

Arkeologi på Folkungavallen – arkeologisk utredning etapp 1 och 2 (Östergötlands länsmuseum 2008)

*Naturvärdesinventering och trädinventering på Folkungavallen,
Linköping (Fennicus natur2016, reviderat 2017)*



GRUNDKARTA över del av INNERSTADEN 1:12 m.fl.

Kartan är upprättad och kontrollerad i fält 2016-04-07
 Kompletterad 2016-12-14 och 2017-02-06
 Reviderad 2018-02-08
 Reviderad 2020-02-14
 Ing-Marie Pelttersson Henrik Holmgren Kristina Karlsson
 Kartingenjör Mätningingenjör Lantmätare

Koordinatsystem: Sveref 99 1500 i plan
 Höjdsystem: RH 2000
 (Förhållandet till Linköpings höjdsystem -33.075)

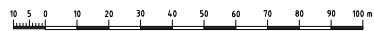
Nivåkurvorna är laserscannade och endast en illustration

Gränser utan gränspunkt är inte utredda och kan vara av varierande kvalitet

Kommunlantmäteriet Linköpings kommun

TECKENFÖRKLARING

	Traktgräns		Kantsten		Vattendrag, strandlinje
	Fastighetsgräns		Parkering		Berg i dagen
	Gränspunkt		Väggkant		Trädgräns
	Ledningsrätt		Gångkant		Lövskog, barrskog
	Servitut		Staket		Träd
	INNERSTADEN 1:12		Häck		Betylningsstolpe, trafikljus
	Fastighetsbeteckning		Fristående mur		Rutnätspunkt
	Byggnad karlerad efter husivert		Stödmur		
	Byggnad under uppbyggnad		Slänt		
	Skärmtak		Nivåkurvor		
	Transformator				
	Trappa				



Skala 1:1000

Detaljplan i Innerstaden

för del av INNERSTADEN 1:12 m.fl.

(Folkungavallen etapp 1)

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR OCH LINJER

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Egenskapsgräns i kombination med administrativ gräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK (PBL 4 kap. 5§ punkt 2)

	Gata med målpunkter och infarter längs sträckan
	Park med naturkaraktär och bäck

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

	Bostäder och centrum. Centrumändamål endast i markplan. Parkering får inte finnas. Undantag får göras för parkeringsplats för rörelsehindrad.
	Bostäder och centrum. Minst 80 % av byggnadsarean i markplan ska användas för centrumändamål. Centrumändamål endast i markplan. Parkering får inte finnas. Undantag får göras för parkeringsplats för rörelsehindrad.
	Bostäder och centrum. Minst 50 % av byggnadsarean i markplan ska användas för centrumändamål. Centrumändamål endast i markplan. Parkering får inte finnas. Undantag får göras för parkeringsplats för rörelsehindrad.
	Skola, centrum och parkering. Parkering endast under mark.
	Parkeringshus, centrum och teknisk anläggning. Centrumändamål endast i markplan.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄNNA PLATSER (PBL 4 kap. 5§ punkt 2)

	Gatan ska vara dubbelsidigt alléplanterad.
	Gång och cykelbro.
	Markens höjd över nollplanet.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Utnyttjandegrad

	Största totala byggnadsarea är 3200 m ² . Största totala bruttoarea ovan mark 4600 m ² för skola. Största totala bruttoarea ovan mark 7000 m ² för centrum. Underjordiskt parkeringsgarage får finnas om högst 3000 m ² . Parkeringsgarage ska i första hand anordnas under byggnad. Högst 1000 m ² parkeringsgarage får anordnas under gårdsbjällklag. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)
	Skärmtak och förråd med största byggnadsarea 20 m ² och högsta nockhöjd 3,5 m får uppföras. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)

Omfattning, höjder, placering och utformning

	Marken får inte förses med byggnad. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)
	Endast komplementbyggnad får placeras. Högst 50 % av marken får härdgöras. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)
	Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)
	Högsta nockhöjd i meter över nollplanet. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)
	För lägenheter större än 35 kv m ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ha fönster mot en ljuddämpad sida. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
	Entréer till lokaler för centrumändamål får inte vara vända mot skolgård. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
	Högsta nockhöjd mäts till ovanstående bjällklag. Högsta totalhöjd för tak över trapphus, hiss, ramp och flåkturm är + 75,5. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1) Se även planbeskrivningen under rubriken Kvarter 5, norra delen, parkering och centrum.
	Högst 50 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet får härdgöras. Uteplatser får i förekommande fall och vid behov anpassas i nivå med innanförliggande bostäder. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
	För fasader mot allmän plats i väster gäller följande: balkonger får skjutas ut maximalt 1,4 meter från fasad, balkonger får inte glassas in och burspråk tillåts inte. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
	För fasader mot allmän plats i norr gäller följande: balkonger får skjutas ut maximalt 1,4 meter från fasad, balkonger får inte glassas in och burspråk tillåts inte. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
	Enkelsidiga lägenheter mot Hamngatan och Lasarettgatan ska vara mindre än 35 m ² . (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)

Generella utformningsbestämmelser för hela planområdet (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

Dörrar får inte vara utåtgående över allmän plats.
Ramper (till entréer) inom allmän plats är inte tillåtna.
Entréer och lokaler för centrumändamål ska ansluta i nivå till intilliggande allmän plats.

Generella utformningsbestämmelser för BC₁, BC₂, BC₃ (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

Frontespiser och takkupor får inte finnas på takfall in mot bostadsgårdar.
Balkonger får inte anordnas lägre än 5,0 m över allmän plats eller lägre än 3,0 m över gård. Där inget annat anges får balkonger skjutas ut maximalt 1,4 m. Utskjutande balkonger får inte anordnas i gårdsöppning som har ett breddmått mindre än 12 m. Balkonger får uppta maximalt 40 % av fasadbjällklaget.
Burspråk tillåts endast mot gata där inget annat anges, och får skjutas ut maximalt 0,7 m från fasad.
Bostadsentréer mot allmän plats ska vara genomgående mot gård. Entréerna ska ansluta i nivå mot allmän plats.
Bottenvåningar mot allmän plats som används för bostadsändamål (bostadslägenhet) ska ha en färdig golvnivå 0,5 - 1 m över intilliggande allmän plats.
Fasader som vetter mot bostadsgård ska vara ljusa, dvs inte ha en färgsättning som är mörkare än vad som motsvarar 10 % svarthet enligt NCS-systemet. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1) Se även planbeskrivningen under rubriken Ljusa fasader mot gårdar.
Inom användningsområdena BC₁ och BC₂ ska färdigt bjällklag ansluta i nivå till intilliggande allmän plats. Bottenvåningens våningshöjd (ovanstående bjällklag till ovanstående bjällklag) ska vara minst 4,0 m. Om bottenvåningen används för bostadsändamål (bostadslägenhet) mot allmän plats, ska färdig golvnivå höjas 0,5 - 1,0 m ovan den bjällklagnivå som ansluter till allmän plats.
Mur eller plank med högsta höjd 1,6 m får finnas i gräns mellan bostadsgård och gata. Öppning med minsta bredd 4,0 m ska finnas.

Mark och vegetation

	Lekplats ska finnas. (PBL 4 kap. 10§ och 10§ punkt 1)
	Körbar gångväg ska finnas genom kvarteret. (PBL 4 kap. 10§)
	Skolgård om minst 6000 m ² ska finnas, varav maximalt 600 m ² får vara på terrassbjällklag. Skolgård ska vara fri från förråd, skärmtak samt bilparkering, undantag får göras för enskilda platser för rörelsehindrad. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1) Se även planbeskrivningen under rubriken Kvarter 1, skola och centrum avseende skolgårdens utformning.

Utfart, stängsel

	Körbar utfart får inte anordnas. (PBL 4 kap. 10§)
--	---

Störningsskydd

	Byggnad med en högsta byggnadshöjd på 4,0 m ska utgöra bullerskydd längs hela kvarteret mot Lasarettgatan. (PBL 4 kap. 10§ punkt 2)
--	---

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER (4 kap. 7-8§§, 14-15§§, 17-18§§ och 21§ PBL)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft eller från den dag dess förordning, då del av planen kan genomföras med stöd av förordningen enligt PBL 13 kap. 17§ tredje stycket. (PBL 4 kap. 21§)

Gemensamhetsanläggning

	Område reserverat för gemensamhetsanläggning. (PBL 4 kap. 10§ Östra stycket)
--	--

Strandskydd

	Strandskyddet är upphävt inom planområdet. (PBL 4 kap. 17§)
--	---

Ändrad lovplikt

	Marklov krävs för ändring av andelen härdgjord yta. (PBL 4 kap. 15§ punkt 3)
--	--

UPPLYSNINGAR

De riktlinjer för utformning och bebyggelse som finns i planbeskrivningen ska ligga till grund för den bedömning av byggnadernas form-, färg- och materialval som sker inom ramen för bygglovsprövningen. (PBL 8 kap. 1§ punkt 2)

ANTAGANDEHANDLING

	LAGA KRAFT
	ANTAGEN AV
Detaljplan i Innerstaden för del av INNERSTADEN 1:12 m.fl. (Folkungavallen)	GRANSKNINGSTID 2018-02-19 - 2018-03-11
	SAMRÅDSTID 2017-05-08 - 2017-06-18
Christfan Wlntenby, avdelningschef detaljplanering Plankontoret	Upprättad: 2020-03-06
	Reviderad:
	Plan nr.

PLANHANDLINGAR

- Planarkta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Övriga handlingar:
 - Detaljplaneprogram
 - Grundkarta
 - Fastighetsförteckning
 - Plansamrådsredogörelse
 - Granskningsutlåtande

Kontaktuppgifter

Adress: Linköpings kommun, Plankontoret, 581 81 Linköping
E-post: samhallsbyggnadsnamnden@linkoping.se
Telefon: 013-20 60 00
Hemsida: www.linkoping.se/detaljplanering

