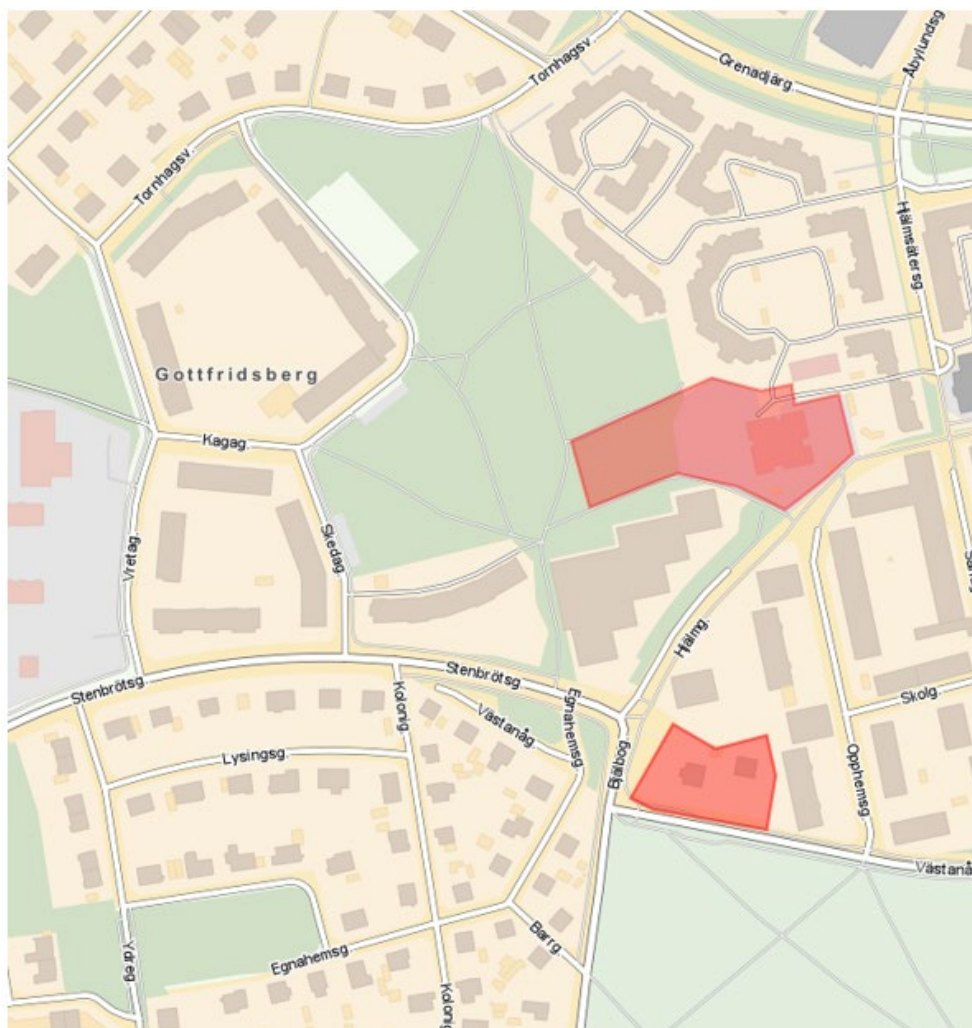


Detaljplan i Gottfridsberg för Omtanken 3 m.fl.

Planbeskrivning



Antagandehandling

Datum: 2022-09-07

Diarienummer: Sbn 2015-714



Linköping
Där idéer blir verklighet

Om detaljplanen

Vad är en detaljplan?

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

Läs mer om detaljplanering på Boverkets webbplats www.boverket.se.

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A1 i skala 1:500
- Planbeskrivning (detta dokument som även innehåller genomförande- beskrivning och undersökning om detaljplanen bedöms medföra betydande miljöpåverkan)
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse *
- Granskningsutlåtande *
- Fastighetsförteckning *

Detaljplaneprocess

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) enligt lagstiftningens lydelse vid planprövningens början (2017-04-19). Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Sammanfattning

Fastighetsägaren Lejonfastigheter ansökte 2015 om att planlägga fastigheten Omtanken 3, där den nedlagda förskolan Astrid ligger idag, med avsikten att möjliggöra en större förskola och lägenheter ovanpå. Fastigheten Omtanken 3 ligger i stadsdelen Gottfridsberg väster om innerstaden och i anslutning till parken Hjälmåtersberget. För att förse barnen med en tillräckligt stor förskolegård behöver även en del av den intilliggande parken tas i anspråk.

I december 2020 uppdagades att de närliggande fastigheterna Forellen 4 och Forellen 5, som ingår i samma gällande detaljplan som Omtanken 3, har felaktiga höjddangivelser i plankartan. Felet gör att de i nuläget inte kan få bygglov för åtgärder på sina hus. För att rätta till felet och möjliggöra bygglov tas även fastigheterna Forellen 4 och 5 med i den aktuella detaljplanen.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ny byggnad för förskola och trygghetsbostäder inom fastigheten Omtanken 3 i Gottfridsberg. Gestaltning av byggnad och gårdsmiljö ska förhålla sig till platsen samtidigt som byggnaden ska tillföra nya värden. Vidare är syftet att fastigheterna Forellen 4 och 5 ska få planbestämmelser som överensstämmer med befintlig bebyggelse.

Detaljplanen stämmer väl överens med intentionerna i *Översiktsplan för staden Linköping* från 2010 som anger möjlighet till förtätning av området.

Detaljplanen är också förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.

Planen var på plansamråd mellan 12 maj och 23 juni 2021. Plangranskning pågick 4 februari till 18 mars 2022. Informationsmöte hölls den 7 mars 2022.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i miljöbalkens 6 kap med beaktande av miljöbedömningsförordningen och dess bilaga (SFS 2017:966)).

Ändringar efter granskning

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

- En planbestämmelse om att utkragande balkonger inte får glasas in har lagts till i plankartan.
- Gränsen för område med planbestämmelse q_2 på fastigheten Forellen 5 har justerats för att undvika hörnet på huvudbyggnadens veranda.

Stadsplaneringsavdelningen

Hanna Fürstenberg Danielson

Planarkitekt/projektledare (konsult)

Innehållsförteckning

Om detaljplanen.....	2
Sammanfattning	3
Inledning	5
Tidigare kommunala ställningstaganden	8
Förenlighet med miljöbalken	11
Detaljplanens innebörd	13
Genomförande av detaljplanen	36
Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan ...	48
Övrigt	57
Plankarta	59
Planbestämmelser.....	60

Inledning

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

Bakgrund

Fastighetsägaren Lejonfastigheter ansökte 2015-12-14 om planläggning för fastigheten Omtanken 3. Ansökan omfattade ett förslag som innebär ett extra tillskott av förskoleplatser och bostäder centralt i Linköping. Ambitionen är att på fastigheten som hyser en nedlagd förskola utöka förskoleverksamheten samt bygga ett trygghetsboende ovanpå. Fastigheten Omtanken 3 ligger i stadsdelen Gottfridsberg väster om innerstaden och i anslutning till parken Hjärmsätersberget.

Planförfrågans innehåll stöder intentionerna i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen anger bostäder med inslag av verksamheter, förtätning kan bli aktuellt för området. Det finns ett behov att tillskapa fler bostäder samt förskoleplatser i staden. Stadsplaneringsavdelningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning med trygghetsbostäder och förskola i en ny detaljplan.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked och startbeslut för detaljplaneprovning för Omtanken 3 i februari 2016.

I december 2020, när planarbetet redan var igång, kontaktade ägaren till Forellen 4 kommunens plankontor eftersom de fått avslag på sökt bygglov med motiveringen att huset är högre än vad gällande detaljplan medger och att ansökan därmed är planstridig. Huset är dock uppfört 1915 och gällande detaljplan upprättad år 2006 (laga kraft 2008). Det är därmed kommunen som har angett fel höjd i plankartan. Efter efterforskningar uppdagades att även huset på grannfastigheten Forellen 5, uppfört ca 1930, omfattades av samma felaktiga angivelse. Eftersom misstaget begåtts i kommunens handläggning beslutades att fastigheterna Forellen 4 och 5 också ska ingå i aktuellt planförslag för Omtanken 3, för att få korrekta angivelser.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ny byggnad för förskola och trygghetsbostäder inom fastigheten Omtanken 3 i Gottfridsberg. Ny förskole- och bostadsbyggnad utgörs av en samlad byggnadskropp med förskoleverksamhet inom våning ett till två och bostäder inom våning tre till nio. Byggnadskroppen ska ha tydligt uppbrutna delar för att möta omgivningen på ett mjukare sätt och de högre delarna ska ha sadeltak för ett slankare intryck.

Den nya bebyggelsen inom planområdet ska anpassas till platsen, förhålla sig medvetet till omgivningen, såväl befintlig bebyggelse med kulturhistoriska värden som park- och naturmiljö samt ha hög arkitektonisk kvalitet.

Ny bebyggelse ska utföras så att identifierade värdefulla naturvärden inte påverkas negativt.

Syftet är även att ge befintlig bebyggelse inom fastigheterna Forellen 4 och 5 som fått felaktiga angivelser i detaljplanen från 2008, korrekta planbestämmelser. Vidare syftar planen till att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom fastigheterna Forellen 4 och 5.

Planens mål

Detaljplanens mål är att bredda utbudet av social service och boendeformer i stadsdelen. Ny bebyggelse ska bidra till innerstadens utveckling och samverka med befintlig bebyggelse i omgivningen. Vidare ska bebyggelse och tillägg inom planområdet följa den stadsbyggnadsidé som presenteras i planbeskrivningen. Den ska genom sin utformning utgöra ett nytt tillägg från sin tid samtidigt som den genom sin placering, form och uttryck samspelar med platsen. Detaljplanen ska vidare bidra till en god trafiksituation samt en god utemiljö för barnen på förskolan. För fastigheterna Forellen 4 och 5 är målet korrekta planbestämmelser som överensstämmer med befintlig bebyggelse.

Stadsbyggnadsprinciper

Detaljplanen har utgått från ett antal principer för hur planområdet ska byggas för att uppnå ovan nämnda mål. Principerna ska eftersträvas och vara vägledande vid bygglovsprövning, byggnation och framtida förändringar inom planområdet.

- Ny bebyggelse ska samspela med befintlig kulturhistorisk särskilt värdefull bebyggelse och miljö sett till volym och utformning.
- Byggnaden ska ha hög arkitektonisk kvalitet då det handlar om ny bebyggelse centralt i staden. Kommunala bolag ska vara en förebild vad gäller gestaltning och utformning av bebyggelse.
- Detaljplanen ska med sitt innehåll vara ett tillskott och bidra till den omgivande staden.

Plandata

Planområdet är beläget i Gottfridsberg ca 1 km från Linköpings stadskärna. Detaljplanen avgränsas av parken Hjälmåtersberget i väster, infart från Hjälmåtersergatan i norr, cykelväg i söder (fortsättning på Hjälmåtgatan) och en bostadsfastighet i öster. Planområdet är ca 7960 kvadratmeter stort. Fastigheten Omtanken 3 ägs av Lejonfastigheter AB, parkmarken (Gottfridsberg 1:1) ägs av Linköpings kommun, Fastigheten Omtanken 2 ägs av Stångåstaden AB och fastigheterna Forellen 4 och 5 är privatägda.

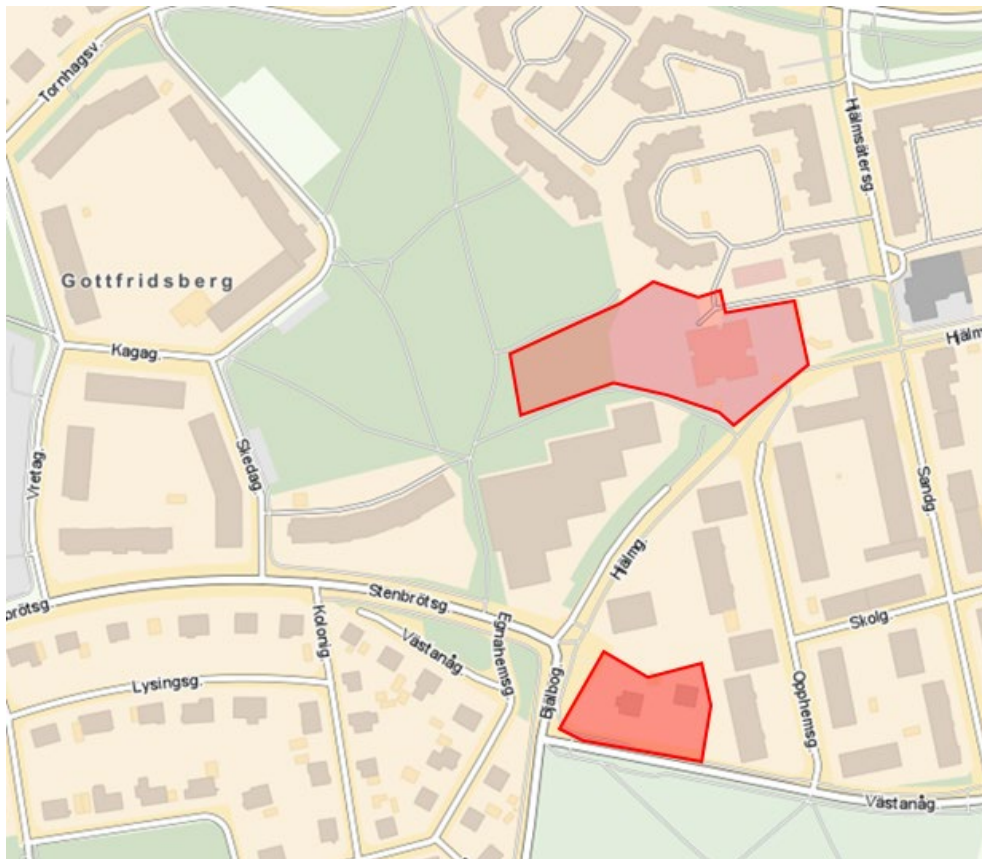


Bild 1. Rött markerat område visar planområdet geografiska omfattning och läge.

Tidigare kommunala ställningstaganden

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

Översiktliga planer

Aktuellt område omfattas av *Översiktsplan för staden Linköping 2010* och är markerat som ett område med ”Bostäder med inslag av verksamheter där förtätning kan bli aktuell”. Hjälmsätersberget är ett kulturhistoriskt värdefullt grönområde.

Utvecklingsplan för Linköpings innerstad

I *Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (2016)* gränsar planområdet till det som beskrivs som den nya, utvidgade innerstaden. Här eftersträvas ”innerstadskvaliteter” med funktionsblandad bebyggelse och tydliga offentliga rum där människor rör sig. Miljön är tät och varierad, med gator och torg kantade av lokaler med olika verksamheter.

Arkitekturprogram för Linköpings innerstad

I tillägget till översiktsplanen *Arkitekturprogrammet för Linköpings innerstad (2017)* beskrivs tre strategier som varje projekt ska utgå ifrån:

- Varje projekt ska bidra till den omgivande staden.
- Varje projekt ska samspela med sin närmaste omgivning.
- Varje projekt ska ha en arkitektonisk idé.

Dessa tre strategier har legat till grund för bearbetning av stadsbyggnadsprinciperna av planerad bebyggelse.

Linköpings mötesplatser- innerstadens torg och parker

I tillägget till översiktsplanen *Linköpings mötesplatser- innerstadens torg och parker (2019)* är parken Hjälmsätersberget inte utpekad, dock utgör parken en viktig funktion och ett värde för dem som bor i Gottfridsberg samt för Linköpings samlade grönsstruktur. Hjälmsätersberget är tillsammans med Gottfridsbergs granskapsområde en av de bäst bevarade efterkrigstidsmiljöerna i Linköping, med många fina kvaliteter i sambandet mellan park och bostad. Hjälmsätersberget omfattar dessutom en av utsiktshöjderna längs Linköpings ås, med vida perspektiv över slätten, Roxen och bergsförkastningen norr om.

Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

Inom planområdet gäller två detaljplaner. Fastigheten Omtanken 3 som föreslås för ny bebyggelse samt de två villafastigheterna Forellen 4 och 5 omfattas av *Detaljplan för Ogräset 1 m.fl. inom Gottfridsberg i Linköping* som vann laga kraft 2008. Omtanken 3 är där planlagd för ändamålet skola och Forellen 4 och 5 för friliggande bostäder. Vidare omfattas den del av parkmarken inom fastigheten Gottfridsberg 1:1 som föreslås bli del av förskolegården av detaljplanen *Förslag till ändring av stadsplanen för stg.2501 mm. (Hjälmsäter) inom Gottfridsberg i Linköping* från år 1985. Den aktuella delen är där planlagd för ändamålet park och Omtanken 2 för ändamålet bostäder.



Bild 2. Gällande detaljplan, *Detaljplan för Ogräset 1 m.fl. inom Gottfridsberg, Linköpings kommun från 2008*. Ungefärligt aktuellt planområde markerat med rött.

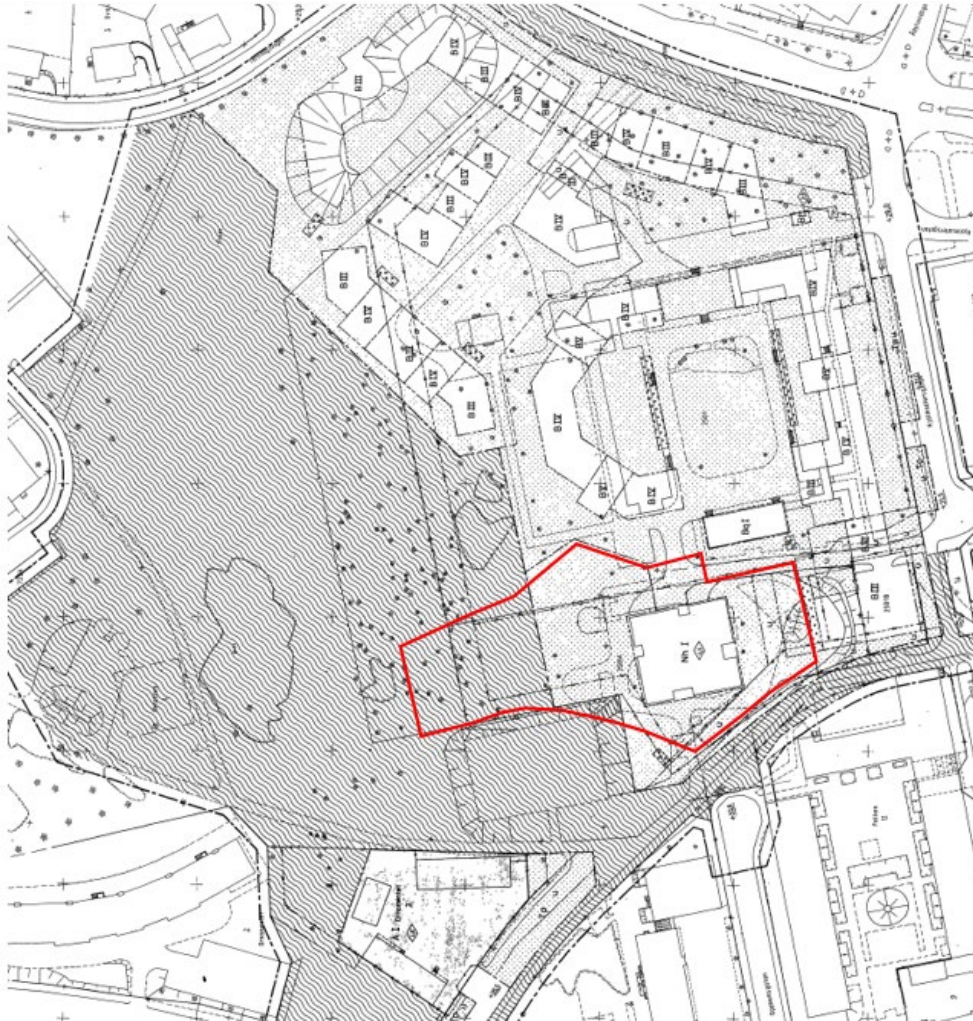


Bild 3. Förslag till ändring av stadsplanen för stg. 2501 mm. (Hjälmsäter) inom Gottfridsberg i Linköpings kommun från 1985. Ungefärlig utbredning av planområdets norra del markerat med rött.

Förenlighet med miljöbalken

I detta kapitel beskrivs detaljplanens förenlighet med miljöbalken, såsom riksintressen, strandskydd mm.

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

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

Den nya bebyggelsen har anpassats till platsens förutsättningar där det finns både natur- och kulturvärden. Bebyggelsens påverkan bedöms som acceptabel. Förskolans placering i närheten av en parkmiljö och parkområde bedöms ge goda förutsättningar för att barnen ska få tillgång till kvalitativa utemiljöer. Även bostäderna kommer att ha god tillgång till grönytor på nära håll. De omkringboendes tillgång till parken kommer minska som en följd av detaljplanen, men konsekvensen av detta mildras genom att användning ska tillåtas efter förskolans öppettider. Stadsplaneringsavdelningen bedömer att förslaget är förenligt med 3 kapitlet MB.

Riksintresse för luftfarten

Linköpings flygplats med kringanläggningar, till exempel in- och utflygningsområden, är av riksintresse för luftfart. Planområdet ligger inom influensområde för Linköpings flygplats/SAAB:s flygfält. Hinderfrihet för SAAB:s flygfält är +97,4 meter över havet (RH 2000) inom aktuellt område. Höjden på bebyggelsen som medges inom området är maximalt +97,3 meter över havet. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon påtaglig skada på riksintresset.

Riksintresse för totalförsvaret

Hela planområdet är av riksintresse för totalförsvaret. Malmens flottilflygplats med kringanläggningar, till exempel in- och utflygningsområden, är av riksintresse för totalförsvaret. Inga så kallade höga objekt över 45 meter tillåts inom planområdet. Höjden på bebyggelsen (totalhöjd) som medges inom området är maximalt +97,3 meter över havet. Höjden på marken där den nya byggnaden planeras är cirka 66 meter över nollplanet (d.v.s. havsnivån), vilket innebär att byggnadens högsta punkt tillåts bli högst 31,3 meter över marken. Detaljplanen bedöms inte innebära någon påtaglig skada på riksintresset.

Riksintresse för kommunikation

Planområdet ligger inom utredningsområde för Götalandsbanan som ska gå mellan Linköping och Borås. Utredningsområdet utgör riksintresse för kommunikation.

Det innebär att järnvägarna ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av dem. Planerad bebyggelse inom aktuellt planområde bedöms inte påverka möjligheterna att genomföra Götalandsbanan i framtiden.

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

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

5 kap. Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning

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

Planens genomförande innebär att mark som idag är parkmark tas i anspråk för att säkerställa en god utemiljö för förskoleverksamheten. Planförslaget medför också en liten ökning av andelen hårdjord mark, men genom renings- och fördröjningslösningar kan föroreningar till recipienten för dagvatten ändå minskas. Genomförandet beräknas även innebära en viss ökning av biltrafiken, vilket påverkar luft och buller. Detaljplanens genomförande bedöms dock inte medföra att några miljökvalitetsnormer överskrids.

Detaljplanens innebörd

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

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Inom fastigheten Omtanken 3 finns idag en förskola för ca 60 barn. Byggnaden ägs av det kommunala fastighetsbolaget Lejonfastigheter AB. Byggnaden uppfördes troligen 1974 och består av en huskropp om totalt 726 m². Byggnaden är i ett plan och har ett platt tak, i modernistisk arkitektur. Fasaden är utförd med ljus träpanel. Marken runt byggnaden används som förskolegård. Byggnaden ligger något lägre än omgivande terräng.

Förskolan är ritad av arkitekten Liliana Maksimovic, och kan betraktas som ett typhus för förskolor i Linköping. I den rivningsdokumentation som tagits fram för förskolan (2020-10-20) anges att förskolan speglar samhällsutvecklingen under 1970-talet då jämställdheten ökade och fler kvinnor började förvärvsarbeta, varpå behovet av barnomsorg ökade. Byggnaden illustrerar också en ny epok i utvecklingen av förskolan med barnets behov i fokus vilket syns i planlösningen och de lågt sittande fönstren bland annat. Förskolan har därmed socialhistoriska värden som en representant för förskolebyggandets utveckling.

Förskolan är målad i en otidstypisk ljus gulvit nyans med ljusgröna fönsterkassetter och vita fönsterfoder. Färgställningen har troligen tillkommit senare för att samspela med den intilliggande Klocktornsbyggnadens fasad i samma gulvita kulör.

Den befintliga förskolan kommer rivas för att ge plats åt en dubbelt så stor förskola i två våningar, med bostäder ovanpå. När befintlig byggnad rivs är 1970-talslagret inte längre läsbart på platsen och samspelet mellan Klocktornsbyggnadens låga byggnad och förskolans dito bryts. Då förskolan är en typförskola kommer förskolor i samma modell men bättre skick bevaras på andra platser i Linköping. Det är dock viktigt att den nya byggnaden ersätter de förlorade värdena genom nya samspel och att fortsätta sätta barnets behov i fokus.



Bild 4. Bild på befintlig förskola, som är stängd vid planens framtagande, med ett av de intilliggande punkthusen i bakgrunden.

Bebyggelsen på fastigheterna Forellen 4 och 5 består av en friliggande villa med tillhörande garage per fastighet. Villorna är i två plan med brutet tak och uppförda 1915 respektive 1930 med tidstypiska fasader i puts. Byggnaderna har redan den i planförslaget angivna höjden, men fick en felaktig lägre höjdgivelse i gällande detaljplan. Se vidare under *Kulturmiljö*, sidan 24-26.

Konsekvensen av planförslaget för fastigheterna Forellen 4 och 5 är att byggnaderna blir planenliga och det kommer därmed bli möjligt att söka bygglov för eventuella åtgärder på fastigheterna. Planförslaget innehåller även flera nya bestämmelser till skydd och bevarande av bebyggelsens kulturhistoriska värden som inte fanns i tidigare plan (se vidare under avsnittet Kulturmiljö).



Bild 5 och 6. Befintliga friliggande villor på fastigheterna Forellen 4 respektive 5.

Ny bebyggelse

Planen medger att en byggnad med förskola för cirka 120 barn och cirka 35 lägenheter för trygghetsboende uppförs inom marken med markanvändningen SB. Byggnaden placeras i samma läge som den befintliga förskolan på fastigheten Omtanken 3, men med något ökad utbredning mot väster. Den resterande delen av

fastigheten samt en mindre del av parken i anslutning till fastigheten blir förskolegård, se vidare under rubriken ”Park, lek och aktivitet”.

Detaljplanen medger en byggrätt på 4580 m² BTA, där de första två våningarna som utgör förskolan får uppta 875 m² byggnadsarea (”fotavtryck”). Bostadsvåningarna ovanför får som mest uppta 500 m² BTA. Största tillåtna BTA minskar längre upp, för att byggnadshöjden ska varieras. Våningsplan över +85,0 meter över nollplanet får uppta högst 390 m² och våningsplan över +88,0 meter över nollplanet får vara högst 220 m² BTA. Regleringen görs för att byggnadsvolymen inte ska bli alltför dominerande på platsen men ändå ge en viss flexibilitet i hur ytorna disponeras.

Den nya byggnaden ska anpassas till platsen och dess omgivning sett till både volym och gestaltning.

Förskolan

Planförslaget innebär att den nya större förskolan inryms i de första två våningarna på den nya byggnaden. Förskoledelen får en större byggnadsarea, eller ”fotavtryck” än bostadsdelen, som därmed kan använda delar av förskolans tak som terrass. Bostadshusets form följer delvis med ner till förskoledelen som på så sätt får en oregelbunden form med flera vinklar som bildar rumsbildande uppdelningar av gården.

Förskolan får entré från öster och söder och riktar sig på så sätt mot cykelvägen i söder och den östra delen av gården, som då kan fungera som entrégård till förskolan. Mot väster breder förskolevolymen ut sig något mer än bostadsvolymen, vilket ger både förskolans matsal och trygghetsboendets terrass parkutsikt.

Bostäderna

Lägenheterna, som planeras som trygghetsboende, planeras i våning tre till nio, med entré från nordöst på våning 1. Trygghetsboende är en boendeform som riktar sig till äldre, är funktionellt utformade och har gemenskapslokaler, bovärd och trygghetslarm. De ca 35 lägenheterna i aktuellt förslag planeras som ettor och tvåor med egna balkonger, samt en gemensam terrass.

Lägenhetsdelen är i aktuellt förslag ritat som ett så kallat stjärnhus med tre flyglar. Formen möjliggör att alla lägenheter får fönster åt två väderstreck vilket skapar förutsättning för goda boendemiljöer sett till ljusförhållanden och utblickar. Lägenheterna delar på ett gemensamt trapphus i mitten. Även lägenhetsförråd förläggs till mittpartiet, på varje våning. Huset avslutas upptill i en uppbruten form, där de tre olika flyglarna har olika våningsantal. Taket utformas som sadeltak.

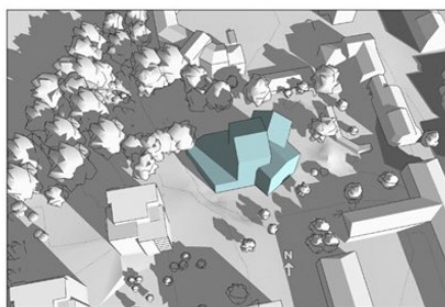
Forellen 4 och 5

På fastigheterna Forellen 4 och 5 planeras ingen ny bebyggelse, men korrekta planbestämmelser kommer göra att det blir möjligt att ansöka om bygglov för om- och tillbyggnad på fastigheterna, vilket inte är möjligt med de felaktiga angivelser som bebyggelsen har idag. Eventuella åtgärder måste dock utföras i enlighet med de skydds- och varsamhetsbestämmelser som lagts till i plankartan för att skydda den befintliga bebyggelsen.

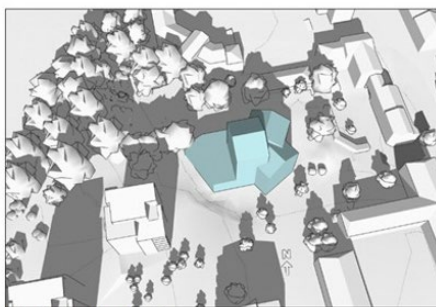


Bild 7. Översiktsbild på hur ny bebyggelse inom fastigheten Omtanken 3 kan komma att se ut. Arkitekt M5 Arkitektur, landskapsarkitekt Sweco.

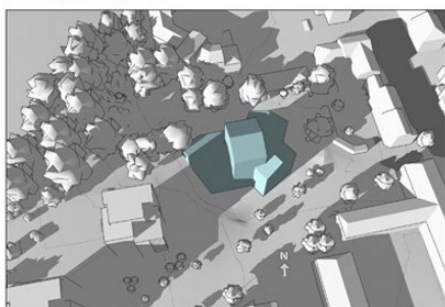
Konsekvensen av detaljplanen innebär ett tillskott med ett nytt niovåningshus på fastigheten Omtanken 3. Genom det nya huset kan fler förskoleplatser tillskapas liksom nya bostäder för trygghetsboende.



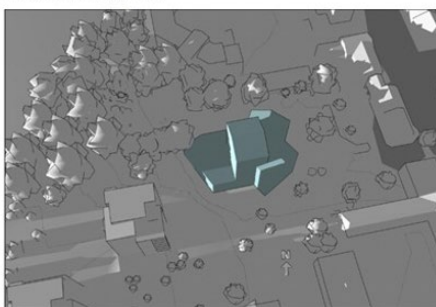
Höstdagjämning 09:00



Höstdagjämning 12:00



Höstdagjämning 15:00



Höstdagjämning 17:00

Bild 8. Urklipp ur skuggstudien som visar den nya bebyggelsens skugg effekt på omgivningen vid höstdagjämningen.

Utformning och gestaltning

Stadsdelen Gottfridsbergs är i huvudsak från 1950-talet och en av de bäst bevarade efterkrigstidsmiljöerna i Linköping. I huvudsak är den omgivande bebyggelsen från 1900-talets andra hälft, men med senare tillägg från 2000-talet i exempelvis de intilliggande punkthusen. Den intilliggande Klocktorsbyggnaden är den enda bevarade byggnaden från Hjälmsätershemmet, ett vårdhem som låg på platsen mellan 1930 och 1984.

Den tillkommande byggnaden föreslås utformas som ett så kallat stjärnhus. Stjärnhus är en form som härstammar från 1950-talet och utvecklades för att ta in

maximalt med solljus och samtidigt vara effektivt då de kunde försörjas av ett gemensamt trapphus. Aktuellt stjärnhus knyter på så sätt an till den omkringliggande bebyggelsen från efterkrigstiden, men ska ges en gestaltning som tydligt placerar huset i samtiden.

Byggnadens högsta del tillåts få 9 våningar. Byggnaden utgör på så sätt en fortsättning på strukturen med de tre punkthusen i sydväst men innebär samtidigt ett tillskott genom sin samtida utformning. Huskroppen har en uppbruten volym upptill, med varierade våningshöjder för att ta ner skalan och möta omgivningen på ett mjukare sätt. För att undvika en alltför stor volym tillåts inte att utkragande balkonger att glasas in.

Förskoledelen är två våningar och har en något större utbredning mot parken än övriga huset. De skilda volymerna gör det även läsbart vilka delar som rymmer husets olika verksamheter. Förskolans gestaltning samspelar med övriga huset men ska ändå ha en tydlig egen identitet, genom särskiljande fönstersättning eller fasadbeklädnad exempelvis. Förslagsvis utformas förskolans fasader i trä men även andra material kan vara aktuella.

Redovisad gestaltning är endast förslag då detaljplanen inte reglerar gestaltningen, vilket innebär att en annan utformning kan bli aktuell. Dock ska en alternativ gestaltning hålla samma kvalitet som det presenterade förslaget då kommunala bolag ska vara en förebild vad gäller gestaltning och utformning av ny bebyggelse.



Bild 9. Skiss över hur vy från öster mot den nya bebyggelsen kan se ut från gångvägen i söder. Arkitekt M5 Arkitektur.



Bild 10. Skiss på förskolans entré i sydöst. Arkitekt M5 Arkitektur.



Bild 11. Skiss på fasad mot vändplanen i norr. Arkitekt M5 Arkitektur.

Bild 12. Vy från Opphemsgatan med föreslagen bebyggelse. Arkitekt M5 Arkitektur.

Tillgänglighet

Kvartersmarken inom planområdet är i vissa delar kuperad. Åtgärder för att klara tillgängligheten kommer därför behöva lösas inom kvartersmarken. Entréer till byggnaden är placerade i sydöst för förskoledelen och i nordöst för bostadsdelen. Angöring till dessa entréer sker från Hjälsätergatan via portiken, men kan även nås från cykellänken i söder eller från gångvägen genom parken i norr. Genom infarten via portiken kan även färdtjänst angöra och parkering för funktionsvarierade lösas vid entréerna på kvartersmark. Vid projektering av byggnaden ska Boverkets byggregler gällande högst 25 meter mellan entré och angöring följas.

Förskolegården är kuperad, där den västra delen ligger högre och sluttar mot byggnaden i öster. Förhållandena på skolgården behöver studeras noggrant för att så stora delar som möjligt av gården ska bli tillgänglig.

Omfattning av lovplikten

För att värna kulturvärdena på fastigheten Forellen 4 gäller utökad bygglovsplikt, i enlighet med Plan- och Bygglagen, för bygglovbefriade åtgärder såsom friggebodar och så kallade attefallsåtgärder på fastigheten. Lovplikten utökas även att gälla för underhåll av fasader, fönster, balkongdörrar och ornamentdetaljer på Forellen 4.

För att värna träden och parkmiljön krävs marklov för att fälla träd med en stamdiameter över 25 cm vid 1,2 meters höjd inom ytor med beteckningen n_1 , annat än av naturvårds- eller säkerhetsskäl. Marklov införs även för ökning av andelen hårdgjord mark inom ytor med beteckningen n_2 .

Natur- och parkmiljö

Natur och rekreation

Väster om planområdet finns parken Hjälsätersberget. Parken har en viktig funktion och ett värde för de som bor i Gottfridsberg samt för Linköpings samlade gröstruktur. Parken är tillsammans med Gottfridsbergs grannskapsområde en av de bäst bevarade efterkrigstidsmiljöerna i Linköping, med många fina kvaliteter i sambandet mellan park och bostad. Hjälsätersberget omfattar dessutom en av utsiktshöjderna längs Linköpings ås, med vidsträckt utblick över slätten, Roxen och bergsförkastningen norr om den.

En trädinventering har genomförts av Calluna AB, daterad 2020-04-07, i samband med planarbetet. I den beskrivs att utredningsområdet till största del består av två naturtyper, lövskog och parkmark. Träden söder och öster om förskolan beskrivs som parkträd, medan det i den västra delen växer en lövskog som är en rest av tidigare trädbärande betesmark. Området har dock varit omringat av bebyggelse under lång tid och det var länge sedan området betades. Hela skogsområdet mäter ca 0,45 hektar, varav ca 0,15 hektar ligger inom inventeringsområdet. I trädskiktet inom inventeringsområdet växer följande trädslag: lönn, vårtbjörk, lind, ek, alm, tall, apel och körsbär, med en hög andel blommande träd. Åldern på trädskiktet är i genomsnitt ca 50-80 år, med enstaka träd av arterna tall och lönn som är något äldre (ca 100 år). Förutom dessa träd finns en liten mängd lövsly av olika trädslag som inte mätts in. Skogsområdet har gallrats ganska nyligen och sikten genom inventeringsområdet är god.

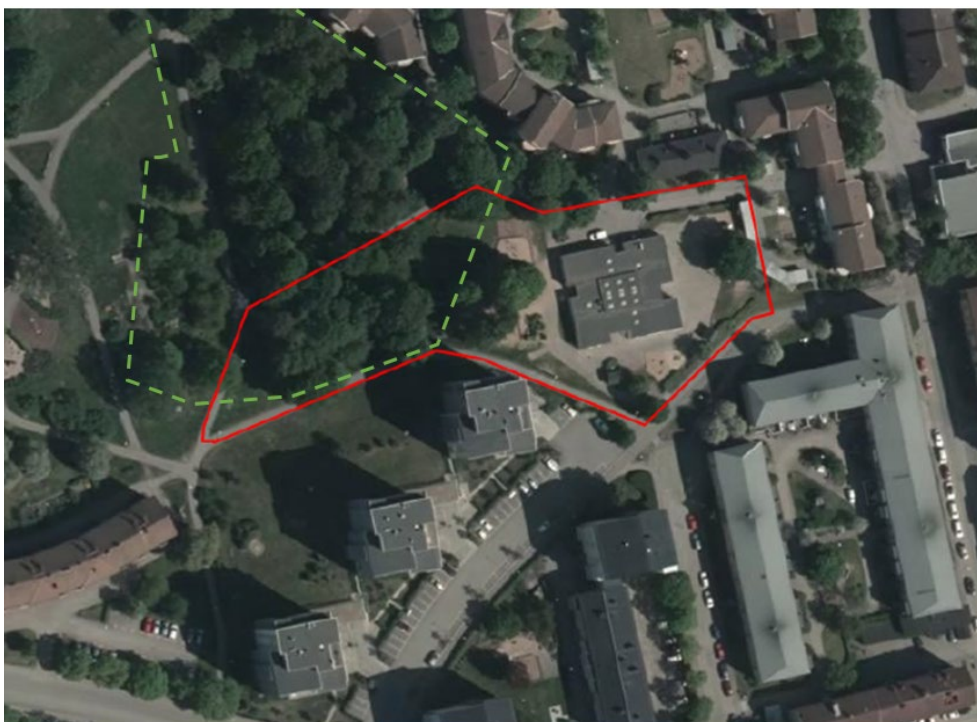


Bild 13. Bild på inventeringsområdet som markeras med röd linje. Skogen är markerad med grön streckad linje.

Mellan skogen och befintlig förskola växer sju träd inne på skolgården av arterna lönn och vårtbjörk. Ålder på träden är upp till ca 80 år. Norr om förskolan växer flera träd som hör till de äldsta i inventeringsområdet. De förefaller vara äldre än de flesta husen i området och hör till gården Hjälsäter, där huvudbyggnaden fortfarande står kvar (nu Hjälsätersgatan 6E, Klocktornsbyggnaden). De äldre träden hör till arterna lind och lönn. Dessutom finns yngre rönn i anslutning till det äldre huset som planterats senare. Öster och söder om skolbyggnaden består träden av parkträd med blygsam ålder, upp till cirka 50 år. Trädslagen är oxel, lönn, rönn och hästkastanj, där träden av oxel och rönn förefaller vara trädgårdssorter.

En slutsats från trädinventeringen är att skogsmiljön i väster bör sparas i så stor utsträckning som möjligt. Om träd kan anses vara riskträd bör de kapas så att bara stammen blir kvar. På så sätt minskas risken att nedfallande grenar kan utgöra fara, samtidigt som död ved sparas. Om träd behöver tas ner bör de sparas i form av faunadepåer i den norra delen av skogen, norr om inventeringsområdet.

Detaljplanen innebär att parkmark tas i anspråk för förskolegård för att klara kraven på friyta för barnen. Det område som tas i anspråk består delvis av skogsdungen vilket innebär att marken behöver gallras på sly för att bli tillgänglig för lek. Gallring kan dock gynna trädskiktet. Ytterligare en konsekvens blir att del av parkmark som tas i anspråk kommer hägnas in som förskolegård och blir på så sätt mindre tillgängligt för allmänheten jämfört med hur det är i dagsläget. För att motverka negativa konsekvenser av hägnaden föreslås förskolan förses med grindar mot parken som inbjuder parkbesökarna att använda förskolegården efter förskolans öppettider.

Även kulturmiljöutredningen föreslår att skyddsbestämmelser av vegetation i kombination med marklov läggs in i detaljplanen.

För att skydda träden innehåller aktuellt planförslag ett generellt skydd av alla träd med stamdiameter över 25 cm på ytor märkta med n_1 inom det som blir förskolegård.

Park, lek och aktivitet

Planområdet omfattar en förskola och förskolegård med miljöer och redskap för barns lek och aktivitet. Förskolegården är inhägnad och under förskolans öppettider är den endast tillgänglig för förskoleverksamheten. Förskolan ligger i direkt anslutning till parken Hjälsättersberget, där goda möjligheter finns till lek och rekreation för alla och under all tid på dygnet. Bland annat finns en större lekyta med klätterställningar och annan utrustning bara 60 meter väster om planområdet. Söder om villafastigheterna Forellen 4 och 5 ligger även parken Lektorshagen som är en stor park med skogskaraktär, men som även innehåller lekplats, upplevelsestig och ljusinstallationer. Tillgången på ytor för lek och aktivitet är med andra ord god både inom planområdet och i närområdet.

Planförslaget innebär att en del av parken Hjälsättersberget tas i anspråk för förskolegården för att nå upp till kommunens norm för friyta per barn i förskolan. Enligt Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens Inriktningsdokument för friytor för förskolor och grundskolor från 2021 så är normen 40 m² friyta/barn, men avsteg kan göras ner till 30 m² om förskolan ingår i ett förtätningsprojekt och ligger i nära anslutning till en park som är större än gården. Gården behöver också ha varierad topografi och uppvuxen vegetation för att medge avsteg. Aktuellt förslag uppnår nästan 34 m² friyta/barn, vilket godkänns eftersom avstegskraven uppfylls.

Att förskolan tillåts ta en del av parkmarken i anspråk innebär att möjligheterna till rekreation minskar något för de omkringboende, i och med att parkytan krymper. Dock medför det att möjligheterna för lek ökar för barn inom förskoleverksamheten då förskolan och förskolegårdsytan utökas för att rymma dubbelt så många barn. En annan konsekvens är att fler människor får tillgång till parkerna då nya bostäder uppförs på gångavstånd från dem.

Placering av byggnaderna i den östra delen av fastigheten gör att förskolegårdens befintliga grönska kan sparas och att gården får en naturlig koppling till parken väster om fastigheten. Uteplats för de boende placeras dels på förskolans tak mot parken i väster och dels i markplan mot norr. Den del av förskolans tak som inte blir uteplats planeras få sedumvegetation.

Förskolegården planeras med lekredskap och möblering för samvaro på de delar som är förskolegård idag, med de delar som är parkmark idag planeras för lek i en mer naturlig miljö, utan redskap. Parkmarken kommer även fortsatt att tillhöra kommunen och upplåtas till förskolan genom nyttjanderättsavtal. Marken får ändrad markanvändning från Park till Skolgård samt lek och rekreation (S₁N₁), så att marken kan återgå till park om förskolan inte skulle behöva den mer i framtiden.

Konsekvenserna anses sammantaget som rimliga då tillgången på parker och närnatur är god i området. Men för att ytterligare mildra effekten av planens genomförande så ska förskolegården vara tillgänglig för allmänheten när förskolan är stängd. Detta kan åstadkommas genom exempelvis grindar från parken.

De ytor med markanvändningen PARK i plankartan har fått den användningen för att de ansluter till områden med den funktionen i intilliggande detaljplaner.

En geoteknisk utredning har tagits fram, daterad 2020-10-21, för att redovisa de geotekniska förutsättningarna för att bebygga marken enligt planförslaget. Utredningen anger att marken vid befintlig byggnad, där även ny byggnad planeras, består marken av 2 cm asfaltbeläggning, sedan 0,5-1 meter fyllning av grusig sand (överbyggnadsmaterial), sedan växellagrad sand ner till 4-5 meters djup under markytan. Djupet till berg varierar i huvudsak mellan 6-7 meter. Risk för ras och skred finns inte.

Grundläggning av den nya byggnaden behöver troligen utföras med pålar till fastare bottenlager av morän eller berg. Grundläggningen behöver utredas mer i detalj inför byggskedet.

Grundvattennivån har uppmätts ligga på ca 2,5 meter under markytan (+63 m). Med anledning av detta har ett förbud mot anläggande av källare lagts till i plankartan (om källare planerats hade eventuella konstruktioner under +63 m behövts utföras vattentäta).

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) kan utföras under förutsättning att byggnaden inte utförs med källare.

I samband med den geotekniska utredningen har markprover tagits inom Omtanken 3 samt område för planerad utökad förskolegård. Marken har innan förskoleverksamheten använts som park/trädgård tillhörande ett vårdhem. Det finns inga misstankar om att förorenande verksamheter förekommit på platsen. Marken har undersökts för de vanligast förekommande föroreningarna i stadsmiljö, metaller och oljeprodukter. Marken har även undersökts för PCB.

Markproverna visar att förekomsten av alla metaller, alifater, aromater, BTEX, och PAH:er ligger under riktvärdena för känslig markanvändning (KM) som förskola och bostäder räknas till. Markprovtagningen visar inte på några detekterbara halter av PCB-föroreningar.

Radonmätningarna indikerar dock högradonmark. Ny byggnads grundkonstruktion behöver därför utföras radonsäkert.

Kulturmiljö och arkeologi

Kulturmiljö

En kulturmiljöutredning har tagits fram i samband med planarbetet (mars 2020). Utredningens syfte har varit att klargöra de intilliggande Hjälsätersbergets och Klocktornsbyggnadens kulturhistoriska värden och sammanhang samt att tydliggöra miljöernas känslighet och utvecklingspotential.

Utredningen beskriver att parken Hjälsätersberget tillsammans med omgivande grannskapsenheter utgör del av en viktig årsring för 1950-talets och efterkrigstidens stadsutveckling. I det stadsutvecklingsperspektivet anses parken särskilt kulturhistoriskt värdefull. Värden som beskrivs är bland annat öppenheten och tillgängligheten, de stora träden, utkiksplatsen och utblickarna samt den bibehållna topografin.

Ändring av kulturhistoriskt värdefulla objekt eller miljöer ska göras med varsamhet. För Hjälsätersberget betyder det att följande karaktärsdrag ska hanteras varsamt vid ändring för att på så vis även fortsättningsvis kunna berätta om 1950-talets parkplanering;

- Bibehållen topografi med berg i dagen
- Förhållandevis lite möblering i parken
- Funktioner i parken är integrerade
- Stora uppvuxna träd
- Inhemskt växtmaterial

Då planförslaget tar en del av parken i anspråk blir hänsyn till dessa extra viktiga. Samtliga listade karaktärsdrag ska respekteras vid genomförandet av planen.

Utredningen beskriver även klocktornsbyggnaden som ligger i anslutning till planområdet i nordöst. Klocktornsbyggnaden är i kommunens egen inventering från 2014 utpekad som *Byggnad av betydande kulturhistoriskt värde* och beskrivs i utredningen som särskilt kulturhistoriskt värdefull som ett minne för stadsdelen. Byggnader av särskilt kulturhistoriskt värde får enligt Plan- och bygglagen inte förvanskas. Klocktornsbyggnaden är den enda kvarvarande delen av Hjälmätershemmet, ett ålderdoms- och sjukhem som låg norr om planområdet mellan 1930 och 1989. Byggnaden är låg, med ljus puts, svart, klockförsatt tak och rytmisk fönstersättning. Byggnaden var Hjälmätershemmets portvaktarstuga, men den portik som var byggnadens center och hemmets ingång är inte längre kvar.



Bild 16. Bild på Klocktornsbyggnaden, också kallad Klockhuset, från det tidigare Hjälmätershemmet, sedd från förskolegården.

För att även fortsättningsvis kunna berätta om Linköpings vårdhistoria ska följande karaktärsdrag hanteras extra varsamt;

- Placeringen där husets norra sida vänder sig mot en öppen grön innergård
- Ursprunglig liten volym

Detaljplanen föreslår ingen förändring av klocktornsbyggnaden, då den inte ingår i detaljplanen, men dess värden måste ändå beaktas i planarbetet och genomförandet av planen. För att synliggöra klocktornsbyggnaden föreslås den planerade byggnaden få ungefär samma placering som den befintliga förskolan och marken framför Klocktornsbyggnaden hållas relativt öppen.

Den nya bebyggelsen på fastigheten Omtanken 3 som planen föreslår bygger vidare på 2000-tals lagret men med en typologi med rötter i 1950-talet. Detta kopplar huset till områdets efterkrigskaraktär, men med ett samtida uttryck.

Forellen 4 och 5

Fastigheterna Forellen 4 och 5 omfattar två välbevarade trädgårdstadsvillor samt karaktärskapande trädgårdar med uppvuxna äldre träd och fruktträd. De utgör en kvarvarande del av förstaden Gottfridsberg i det som är Linköpings tidigare utkanter och är karaktärskapande för miljön kring Lektorshagen.

Huvudbyggnaden på fastigheten Forellen 4 är ritad 1915 av byggmästaren och arkitekten Nils Meyer från Malmö. Huset har en nationalromantisk stil med drag av 1920-tals klassicism, och skånska minimalistiska drag. Huset har två våningar, den andra under tak, med frontespis mot gården med brutet sadeltak. Fasaderna är spritputsade och avfärgade i mättad gul kulör med vita slätputsade omfattningar runt fönster och dörrar. Fönstren är ursprungliga och har spröjs och indragna karmar. Entrésidan har balkong på gjutjärnspelarare med veranda undertill med smidesräcke i diagonalmönster. Huset har välbevarade nationalromantiska drag i volym, proportioner, form, material och kulör. Även garaget är välbevarat, särskilt porten mot infarten, och är i original från när huset byggdes.



Bild 17 & 18. Huvudbyggnad respektive garage på fastigheten Forellen 4.

Huvudbyggnaden på fastigheten Forellen 5 är från 1931 och ritad i 1920-talsklassicism av arkitekten Melker Andersson. Huset har två våningar, den andra under tak, med takkupa på båda långsidor. Fasaderna är spritputsade och avfärgade i ljus kulör med dörr och fönsteromfattningar i ljusgrönt och tak med rött, tvåkupig lertegel. Huset har välbevarade 1920-tals klassiska drag i bland annat volym, form, material och kulör. Även förrådsbyggnaden är välbevarad och i original från när huset byggdes. Förrådet har stående träpanel och port med mittpost i samma färgställning som huvudbyggnaden och svart, falsat plåttak.



Bild 19 & 20. Huvudbyggnad respektive förråd på fastigheten Forellen 5

Bebyggelsen inom Forellen 4 omfattas av rivningsförbud (r_1) samt skyddsbestämmelse (q_1) som anger att bebyggelsens exteriör och värdebärande detaljer inte får förvanskas. Dessutom omfattas huvudbyggnaden inom Forellen 4 av utökad lovplikt (a) för underhåll av bostadshusets fasader, fönster, balkongdörrar och ornamentdetaljer.

Huvudbyggnaden och förrådet inom Forellen 5 omfattas av rivningsförbud (r_2). Det nyare garaget omfattas inte av rivningsförbudet. Förrådet omfattas av en skyddsbestämmelse (q_2) som anger att bebyggelsens exteriör och värdebärande detaljer inte får förvanskas. Huvudbyggnaden omfattas av en varsamhetsbestämmelse (k) som anger att bostadshusets exteriör och värdebärande detaljer får ändras varsamt.

Båda fastigheterna får utformningsbestämmelser som anger att fasader ska vara putsade (f_2) och att vid ändring ska tillägg vara väl anpassade till bebyggelsens karaktär (f_3). Husen ska även vara friliggande (f_1) för att bevara villakaraktern.

Arkeologi

Innan Hjälmstättersberget blev park 1954 så var marken naturmark. Enligt kulturmiljöutredningen så tillhörde marken under senare delen av 1800-talet Tornby gård och benämns Tornby utjord i kartor från tiden. I området låg några spridda soldattorp och backstugor men annars var det troligen en lantlig miljö med ängs- och betesmark, eftersom stor del av marken är mager, med berg i dagen. Den lantliga karaktären var fortfarande kvar på 1930- och 40-talen då Hjälmstätters ålderdomshem hade uppförts, och fotografier visar ett öppet naturlandskap utanför hemmets område. I planhandlingar från 1948 för kv Ottensången m.fl så kallas området för Tornby berghage och beskrivs som i huvudsak stenbunden ängsbacke.

Inga kända förekomster av fornlämningar finns inom planområdet. Förslaget bedöms därför inte ha negativ påverkan utifrån arkeologiskt perspektiv.

Om en fornlämning skulle påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till Länsstyrelsen.

Offentlig och kommersiell service

Linköpings stadskärna ligger cirka 1 kilometer öster om planområdet, där finns samtliga typer av kommersiell och offentlig service såsom livsmedelsbutiker, apotek, restauranger, vårdcentral, tandläkare, bibliotek, kyrkor samt kultur och nöjen. Inom 800 meter från planområdet finns både förskolor och grundskolor. Cirka 300 meter sydost om planområdet, på Västanågatan, finns en busshållplats i vardera riktningen. Turtätheten ligger på var 30:e minut vid planens framtagande. Närmaste livsmedelsbutik ligger cirka 350 meter sydost om planområdet längs med Skolgatan.

Genomförandet av detaljplanen innebär att fler förskoleplatser tillskapas så att fler barn kan ha sin dagliga verksamhet i sitt närområde.

Sociala aspekter

Barnperspektivet

Planområdet innehåller idag en förskola med 60 platser, som dock är stängd. Planförslaget innebär att förskolan fördubblas sett till storlek och barnantal. Runt förskolan finns en förskolegård som tillåts att utökas mot parken i väster. Skolgård

och skolbyggnad kommer att planeras för att på bästa sätt kunna nyttjas av verksamhetens barn. Fler barn än idag kommer att röra sig inom samt till och från planområdet efter genomförandet av planen.

Enligt aktuellt förslag blir det lättast att ta sig till och från förskolan med cykel eller gående, vilket gör att området närmast förskolan blir bilfritt. Förskolan är även omgiven av ett stort parkområde vilket kan bli en stor tillgång för barnen och dit barnen kan ta sig på ett trafiksäkert sätt.

Inom planområdet skapas tydliga kopplingar till parken Hjälmstättersberget i väster. Söder om planområdet finns även Lektorshagen där det finns lekplats med tillhörande lekstationer som är utplacerade på olika ställen i naturparken. Det finns tydliga och säkra gångvägar som ansluter till planområdet.

Förslaget innebär även att fler barn kan erbjudas förskoleplats i sitt närområde, vilket ses som positivt för barnets möjlighet att känna sig tryggt och hemma i området.

Planförslaget innebär ingen förändring för fastigheterna Forellen 4 och 5 ur ett barnperspektiv.

Trygghet

Hjälmstättersberget bedöms ha ett högt socialt och rekreativt värde. Det är många i olika åldrar som använder parken både för lek, sport, promenad och vila idag. Den del av parken som föreslås bli förskolegård kan idag vara svår att överblicka, vilket kan medföra en upplevd otrygghet på platsen.

Planområdet omgärdas av flera gång- och cykelvägar som är upplysta vilket kan bidra till en upplevd trygghet för användare och omkringboende.

Den tillkommande bebyggelsen kommer att bidra till att den upplevda tryggheten och attraktiviteten att röra sig där ökar, både genom att fler rör sig i området och att man upplever sig vara mer synlig i parken. Tryggare miljöer och vägar mellan bostad och det offentliga rummet har betydelse för jämställdheten. Det skapar möjlighet för de grupper i samhället som är eller upplever sig som mer sårbara att röra sig fritt fler tider på dygnet. Funktionsblandningen som projektet bidrar med anses också positiv ur trygghetsperspektiv då det offentliga rummet befolkas under fler tider.

Även gallringen av det lägre buskskiktet på den parkdel som föreslås bli förskolegård kan bidra positivt till den upplevda tryggheten.

Om planen inte genomförs utan den stängda förskolan istället tillåts stå och förfalla så anses det negativt ur trygghetssynpunkt.

Planförslaget innebär ingen förändring för fastigheterna Forellen 4 och 5 ur ett trygghetsperspektiv.

Jämställdhet och mångfald

Planområdet ligger i stadsdelen Gottfridsberg, vilket anses som centralt i Linköping, men strax utanför innerstaden och dess serviceutbud. I hela Gottfridsberg bor cirka 8170 invånare (2018). Snittåldern är cirka 40 år, vilket är ett halvår över snittåldern i kommunen som helhet. Den övervägande bostadsformen är hyresrätt, och mindre lägenheter dominerar.

Förslaget innebär att befintlig förskola utökas samt att bostäder för trygghetsboende tillkommer ovanpå. En större förskola i ett centralt läge nära gång- och cykelvägar kan innebära att fler får sin förskoleplats närmare sitt hem och att hämtning och lämning kan ske utan bil. Trygghetsbostäder bidrar till att bredda utbudet av bostäder i området med en efterfrågad boendeform.

Funktionerna kommer ha närhet till stadens utbud av bland annat service och kollektivtrafik, vilket gör det lättare för fler att få ihop ett fungerande vardagsliv, samt att detta är tillgängligt utan tillgång till bil. Detta är en viktig aspekt ur jämställdhets- och mångfaldssynpunkt. Åldersblandningen som projektet tillför anses extra positiv ur ett socialt perspektiv, för att främja generationsöverskridande möten.

Planförslaget innebär ingen förändring för fastigheterna Forellen 4 och 5 ur ett jämställdhetsperspektiv.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Trafikmängderna vid området är idag låga för att ligga nära innerstaden. Lokalgatorna som angränsar Omtanken 3, Hjälsätersgatan i öster och Bjälbogatan i sydväst utgör båda återvändsgränder vilket gör att planområdet utsätts för relativt lite biltrafik. Befintlig förskola har angjorts med bil via en infart genom en portik från Hjälsätersgatan.

Planförslaget innebär att biltrafiken kommer minska på infarten till förskolan då endast färdtjänst och andra bilar med tillstånd tillåts köra genom portiken. Föräldrar som väljer att hämta eller lämna med bil får parkera på förskolans parkeringsplatser utanför portiken och gå till förskolan. Planförslaget försvårar således hämtning och lämning med bil. Infartsvägen genom portiken ska utformas för att inte inbjuda till biltrafik, så att vägen känns trygg för barn att gå eller cykla på.



Bild 21. Bild på portiken som leder till Hjälsätersgatan från planområdet.

Varken kommunen eller fastighetsägaren behöver bygga ut nya gator på grund av detaljplanen då det befintliga gatunätet kan användas och förändringen bedöms inte innebära någon stor ökning av trafiken i Gottfridsberg, trots nya bostäder.

Planförslaget innebär ingen förändring för fastigheterna Forellen 4 och 5 ur ett trafikperspektiv.

Gång- och cykeltrafik

Det centrala läget och de kommunala gatornas utformning gör att det är enkelt att röra sig till planområdet framförallt till fots och med cykel.

Omgivningarna har god tillgång på gång- och cykelvägar. Direkt söder om Omtanken 3 går Cykellänken som är en av de cykelvägar i Linköping som har högst standard med avseende på utformning och drift och underhåll. Det går även att ta sig till planområdet på ett trafikskyddat sätt genom parken.

Befintlig förskola har cykelparkering både vid entrén i norr samt mot cykelstråket i söder.

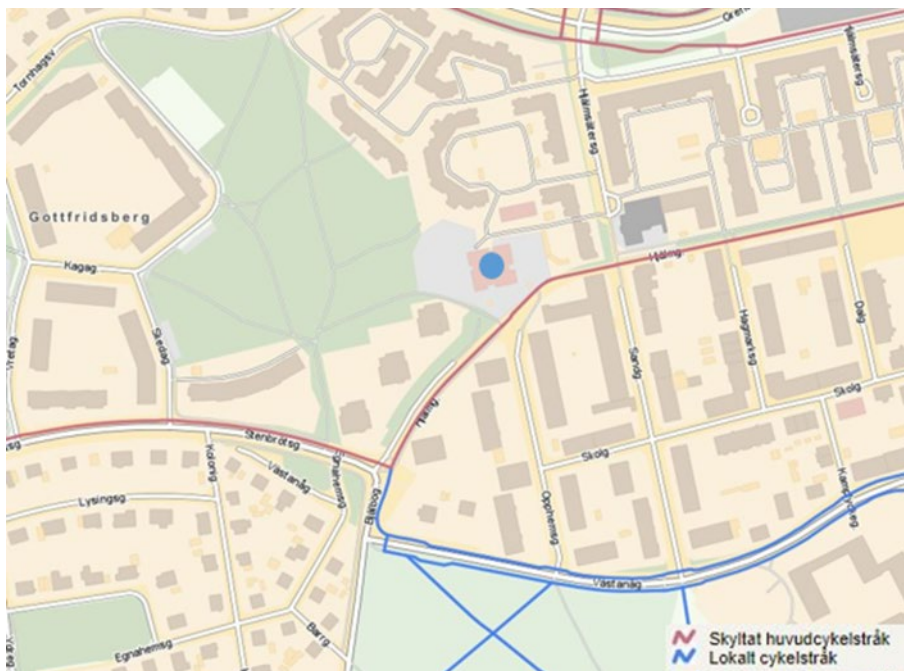


Bild 22. Bild som visar cykelstråken som ansluter till planområdet. Byggnadens läge är markerad med blå punkt.

Planförslaget innebär ingen förändring av gång- och cykelvägnätet. Sammantaget ska det vara lätt att nå förskolan och bostadshuset som gående och cyklist så att dessa trafiksätt främjas framför biltrafik.

Detaljplanen kommer generera ett ökat flöde av gående och cyklister i närområdet. Då kapaciteten är god på omgivande gång- och cykelvägar bedöms detta inte påverka omgivningen på något negativt sätt, utan kan tvärtom vara positivt då det ökar den upplevda tryggheten i området.

Planförslaget innebär ingen förändring för fastigheterna Forellen 4 och 5 ur ett gång- och cykelperspektiv.

Kollektivtrafik

Idag ligger en busshållplats i vardera riktningen på Västana gatan, cirka 250 meter söder om Omtanken 3. I dagsläget passerar linje 14 hållplats Lektorshagen som har sträckningen sträckningen G:a Linköping – Vasastaden – Resecentrum – Centrum – Ekholmen – Hjulsbro. Turtätheten varierar i dagsläget mellan var 20:e och var 30:e minut under vardagar. Detaljplanens genomförande medför inga ändringar i kollektivtrafiksystemet.

Parkering och angöring

Angöring med bil till Omtanken 3 sker idag via en infart genom en portik från Hjälmsätergatan. Angöring till och från fastigheten med transporter, avfallsfordon och andra fordon som är för höga för att åka genom portiken sker idag över gården på grannfastigheten Omtanken 2 i norr.

Angöring för transporter och avfallsfordon kommer lösas på samma sätt även fortsättningsvis. Angöring med bil via portiken kommer efter planens genomförande endast tillåtas för färdtjänst och andra bilar med tillstånd. Föräldrar som väljer att hämta eller lämna med bil får parkera på förskolans parkeringsplatser utanför portiken och gå de cirka 60 metrarna till förskolan. Parkering för rörelsehindrade till förskolan och trygghetsboendet kommer finnas intill de respektive funktionernas entréer.

Befintlig förskola har angöring för cykel vid entrén i norr samt vid grind mot cykelstråket i söder. Planen innebär ingen förändring av cykelangöringen vad gäller lägen, men antalet cykelparkeringsplatser kommer att utökas. Trygghetsboendet kommer även få väderskyddade cykelparkeringsplatser i byggnadens bottenvåning.

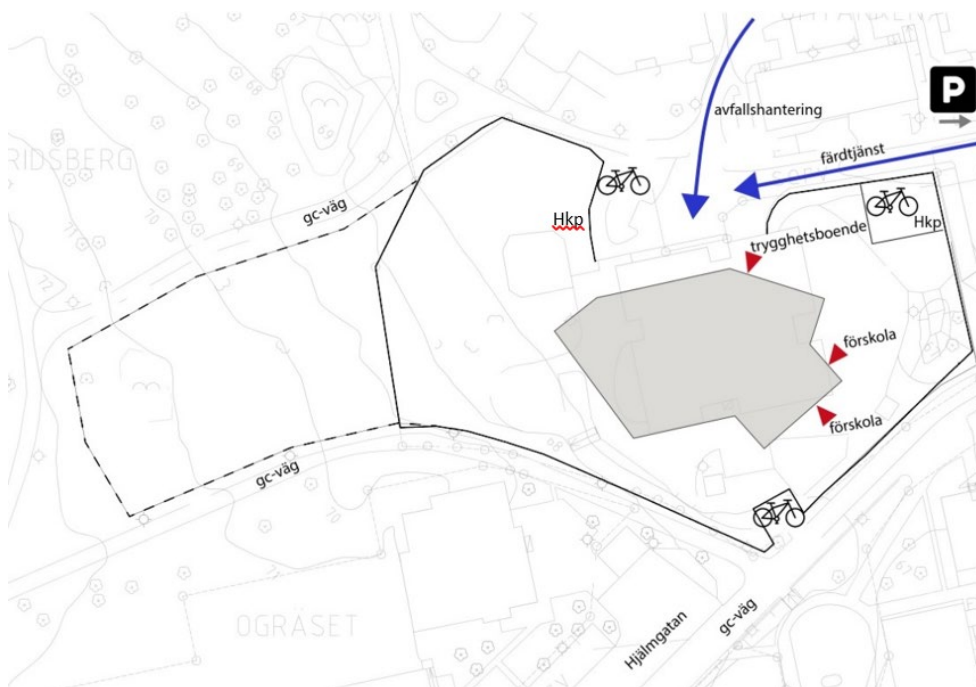


Bild 23. Bild som visar princip för angöring till fastigheten Omtanken 3. Ny byggnad markerad med grått.

Planförslaget medför inget tillskapande av nya parkeringsplatser, utöver två parkeringsplatser för rörelsehindrade samt en plats för personalparkering för trygghetsboendet.

Trygghetsboendets behov av parkeringsplatser för boende samt parkeringsplatser för förskolans personal kommer lösas genom att nyttja parkeringar som upplåts i närområdet via kommunens parkeringsbolag Dukaten AB (så kallat parkeringsfriköp). Även förskolan kommer att nyttja befintliga parkeringsplatser i närområdet för sitt behov till personal samt hämtning och lämning av barn (läs vidare i Genomförandebeskrivningen under rubriken Teknisk frågor/Parkering).

Linköpings gällande parkeringspolicy (*Parkering i planering och bygglov*, antagen av Samhällsbyggnadsnämnden och Bygg- och miljönämnden 2012) delar upp parkeringsnormer efter bebyggelsekategori. Policyn saknar dock parkeringsnorm för trygghetsbostäder, därför har byggaktörerna tagit fram en trafik- och parkeringsutredning för projektet inför planarbetet (Sweco 2020-04-27).

Parkeringsbehovet för aktuell fastighet får delas upp i två olika normer, en för förskolan och en för bostäderna.

Trygghetsbostäder är en så kallad särskild boendeform, vilket innebär ett boende med lägenheter för äldre med tillgång till viss service och omvårdnad. Boendeformen har reducerat parkeringsbehov, eftersom innehavare av sådana bostäder generellt har ett lägre bilinnehav. De boende i trygghetsbostäder är i snitt 75 år och genomför därför inte arbetsresor exempelvis. För att spegla detta har parkeringsutredningen utgått från normen för smålägenheter, men med en reducering av antalet bilparkeringsplatser för boende med 30 %.

Det sammanlagda behovet av parkering för den tillkommande bebyggelsen är beräknat utifrån bruttoarea (BTA). Beräkningarna nedan utgår från ett trygghetsboende motsvarande 2770 kvm BTA.

För trygghetsbostäderna är parkeringstalet 3,5 bilplatser per 1000 kvm BTA varav 0,5 platser är för besökande. Därutöver tillkommer en plats för personal och en parkering för rörelsehindrade, samt två besöksplatser (samutnyttjande med hämta/lämna). Behovet av bilparkering till trygghetsboendet är totalt 14 platser med aktuellt förslag.

Beräknat per lägenhet motsvarar parkeringstalet ungefär 0,35 p-platser/ lägenhet. Parkeringstalet ska dimensioneras utifrån vardagsbehovet, men med hänsyn till återkommande avvikelser. Skulle boendeformen ändras till vanliga lägenheter kan det tillkommande parkeringsbehovet lösas genom ytterligare parkeringsfriköp eller att exploatören tecknar avtal med fastighetsägare i närområdet som ger rätt att nyttja parkeringsplatser inom annans fastighet. Slutligt parkeringsbehov prövas i bygglovsprocessen.

Parkeringsnormen för smålägenheter har en hög norm för cykel vilket inte anses tillämpligt på trygghetsboenden på grund av de boendes höga ålder. Därför har en specifik parkeringsnorm för cykel tagits fram, baserat på erfarenheter från andra trygghetsboenden.

För trygghetsbostäderna är parkeringstalet 0,8 platser per lägenhet varav 0,5 ska ordnas inomhus. För besökande till trygghetsbostäderna är behovet 3 cykelplatser per 1000 kvm BTA. Med aktuellt förslag innebär detta ett behov av 18 cykelplatser inomhus och 10 cykelplatser utomhus samt 8 platser för besökande, vilket totalt ger 36 cykelplatser för trygghetsboendet.

För förskolan anger kommunens parkeringspolicy att bilplatser i första hand bör utformas som angöringsplatser med möjlighet att stanna för hämtning och lämning. Antalet platser ska dock inte vara fler än nödvändigt, för att hushålla med yta och för att uppmuntra till gång- och cykeltrafik. Aktuellt läge räknas till den centrala staden där antalet parkeringsplatser också hålls nere av det centrala läget och den goda tillgången på kollektivtrafik och gång- och cykelvägar. För cykel anges särskilt att behovet av uppställningsplatser för cykelkärror bör beaktas vid förskolan.

Beräkningarna nedan utgår från en förskola motsvarande 1500 kvm BTA.

För förskolan är parkeringstalet 4,5 bilplatser per 1000 kvm BTA, varav 2,5 platser för personal och 2 platser för föräldrar. Med aktuellt förslag är behovet av bilparkering till förskolan 7 platser.

Vidare är parkeringstalet för cykel för förskolan 22 platser per 1000 kvm BTA, varav 7 platser för personal och 15 platser för föräldrar och barn. Med aktuellt förslag är behovet av cykelparkering till förskolan 33 platser.

Parkeringsnormen medger reducering av P-talet för bil vid kompensationsåtgärder såsom bilpool, lådcykelpool, eller andra cykelfrämjande åtgärder. En sådan sänkning är i så fall möjlig vid bygglovsprövningen.

Fastigheterna Forellen 4 och 5 har parkering på de egna fastigheterna. Planförslaget innebär ingen förändring för fastigheterna Forellen 4 och 5 ur ett parkeringsperspektiv.

Miljö- och riskfaktorer

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

Trafikbuller och luftföroreningar

Planområdet ligger i ett trafikskyddat läge utan passerande trafik, därför bedöms inte trafikbuller vara ett problem för planerad bebyggelse. Det trafikskyddade, öppna läget intill parken gör att inte heller luftföroreningar bedöms utgöra någon risk, varken för boende eller barn på förskolan. Mellan förskolan och närmaste väg med genomfartstrafik ligger flera byggnader som fungerar som skydd mot både trafikbuller och luftburna partiklar. Parken och grönskan har också dämpande effekt på spridningen av dessa faktorer..

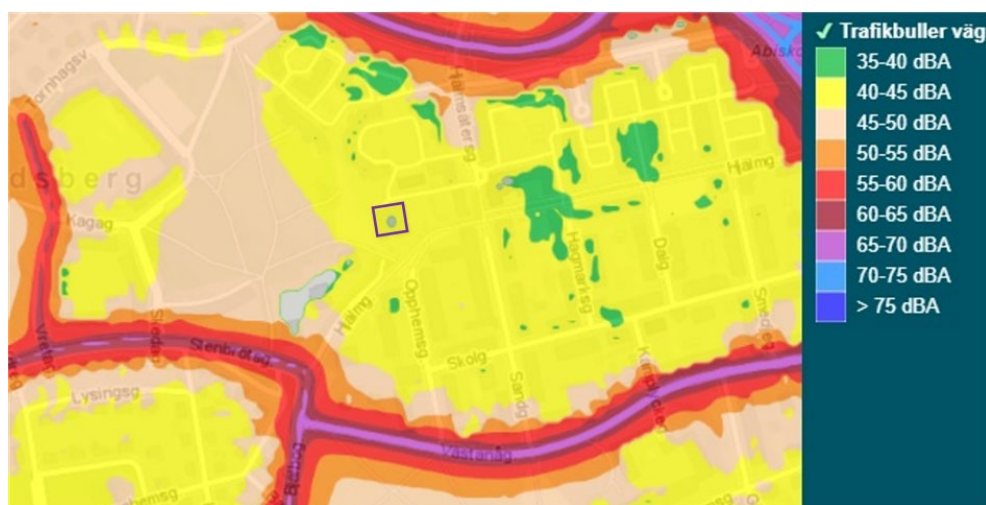


Bild 24. Bild som visar bullersituationen runt planområdet. Förskolan markerad med lila kvadrat. Maxnivån för förskolgård är 55 dBA, rött/orange i kartan.

Klimatanpassning

Klimatförändringar till följd av ökade utsläpp av växthusgaser förväntas leda till fler och större skyfall. För att klara av den ökade mängden nederbörd ska åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten inom kvartersmark dimensioneras och utformas för detta (Se vidare under avsnitt *Dagvatten*).

En enkel skyfallsmodellering har tagits fram inom ramen för planarbetet (Dämningsverket, 2021-04-28) som visar att ytliga flöden leds förbi den befintliga förskolans östra och västra sida, från söder till norr. Detta innebär att det är viktigt att bevaka att en framtida höjdsättning inte stänger av flödesvägarna.

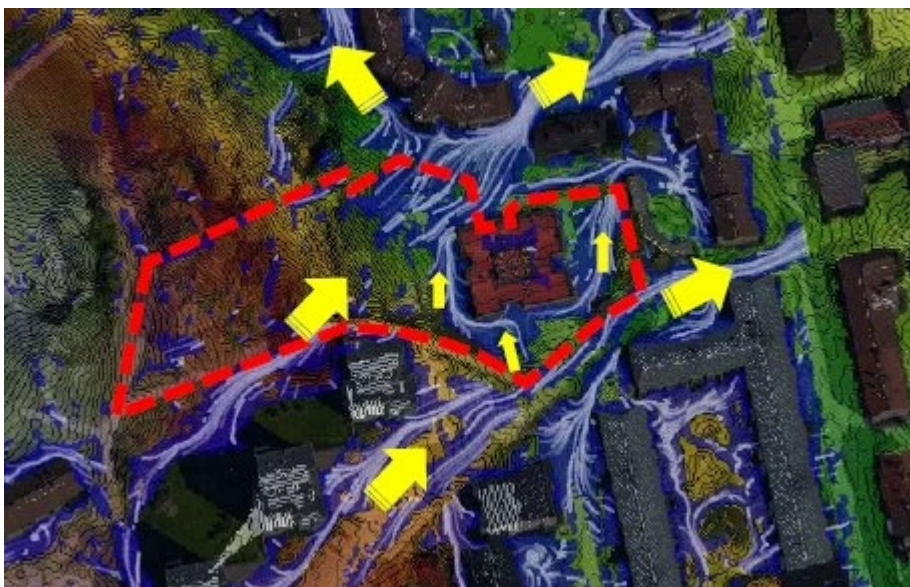


Bild 25. Bild som visar flödesvägarna vid stora regn omkring planområdet. Bild Dämningsverket.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten Omtanken 3 är ansluten till det allmänna VA-ledningsnätet via upprättade förbindelsepunkter för spillvatten, dricksvatten och dagvatten. Ledningar ligger i den infart som leder in från Hjärmsättersgatan.

Dagvatten

Dagvatten från detaljplanen avrinner via det kommunala dagvattennätet till Stångån som är recipient för dagvattnet (ID SE647875-148937). Stångån mynnar i sjön Roxen norr om Linköping. Huvudavrinningsområdet är Motala ström. Inga grundvattenförekomster ligger i anslutning till utredningsområdet.

SGU:s genomsläpplighetskarta visar att den sandiga moränen och postglaciala sanden som utgör planområdets översta marklager har en god genomsläpplighet. Detta innebär att förutsättningarna för lokal infiltration av dagvatten (LOD) är gynnsamma.

I dagsläget infiltreras dagvatten på den befintliga parkmarken. Den del av planområdet som förskolan står på består främst av hårdgjord mark.

Det finns en befintlig anslutningspunkt för dagvattnet till planområdet i fastighetens nordöstra hörn. Dimensionen samt vattengången på servisledningen är okänd. Brunnen som servisen ansluter till har en vattengång på ca 2 meter under markytan.

En dagvattenutredning har genomförts i samband med planarbetet (Dämningsverket, 2021-11-16). Utredningens slutsats är att fastigheten är lämplig att bebygga ur ett dagvatten- samt skyfallsperspektiv, men att avrinningen ökar efter genomförd detaljplan om inga åtgärder vidtas. Planförslaget innebär att den totala hårdgjorda ytan inom marken för förskola och förskolegård ökar med ca +25 % jämfört med befintlig situation, eller ca 550 m². Detta gör också att föroreningsbelastningen ökar till recipienten om dagvattnet inte renas. För att begränsa andelen hårdgjord yta har en planbestämmelse lagts till i plankartan om

att minst 80% av markytan ska vara genomsläpplig inom ytor markerade med n₂ och att marklov krävs vid ökning av andelen.

Utredningens fördröjningsberäkning visar att med den ökning av andelen hårdgjord yta är behovet av fördröjning totalt 23 m³ vid fördröjning av ett 10-årsregn. Vid ett 20-årsregn ökar volymen till 35 m³. Föreslagen fördröjning i denna plan är ett 10-årsregn eftersom området inte är hydrauliskt instängt.

Dagvattenutredningen visar på att det finns möjlighet att både fördröja och rena dagvattnet från planområdet så att miljö kvalitetsnormerna för den mottagande vattenförekomsten Stångån inte riskerar att överskridas.

Utredningen har tagit fram förslag på dagvattenhantering med underjordiskt makadammagasin, men fördröjningen kan även lösas på andra sätt. En yta för dagvattenmagasin har avsatts i planområdets nordöstra hörn (märkt E₁P i plankartan) under förskolans parkering för rörelsehindrade.

Målsättningen är att inom kvartersmark som ägs av kommunala bolag ska nederbördens första 10 millimeter fördröjas innan förbindelsepunkten. För detta planeras öppna dagvattenlösningar, såsom svackor, inne på förskolegården.

Fjärrvärme/fjärrkyla

Befintlig byggnad inom Omtanken 3 är ansluten till det allmänna fjärrvärmenätet. Den planerade byggnaden kan anslutas till fjärrvärme.

En fjärrvärmeledning går över fastigheten, längs fastighetsgränsen i sydöst, samt tvärs över fastighetens östra del i nord-sydlig riktning. Fjärrvärmeledningen behöver ligga kvar i befintligt läge, byggrätten anpassas efter det skyddsavstånd som ledningen kräver, vilket är markerat med ett så kallat u-område i plankartan som innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna utredningar.



Bild 26. Bild som visar fjärrvärmeledningens ungefärliga läge markerat med blått på fastigheten Omtanken 3 (markerad med rött).

El

Befintlig byggnad inom Omtanken 3 är sedan tidigare ansluten till Tekniska verken ABs elnät. Vissa servisledningar kommer behöva flyttas för att möjliggöra byggnation.

Tele och opto

Befintlig byggnad inom Omtanken 3 är sedan tidigare ansluten till Skanovas nät, och ny bebyggelse kan anslutas till befintligt nät.

Avfall

Avfallshämtning för befintlig byggnad inom Omtanken 3 sköts via tillfartsvägen i norr. Tillfarten går över fastigheten Omtanken 2 och för att säkra rätten att använda vägen kan antingen ett servitut tecknas eller gemensamhetsanläggning bildas. Avfallshämtningen för både förskolan och bostäderna planeras att skötas via samma tillfart även fortsättningsvis. Möjlighet att bygga ett miljörum finns inom den kryssmarkerade marken på plankartan. Kommunens riktlinjer angående avfallshantering ska följas.

Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

Avvägningar avseende motstående intressen som gjorts i samband med planarbetet handlar främst om att ett parkområde tas i anspråk för förskolegård. Avvägningen har gjorts med stöd av *Översiktsplan för staden Linköping* där Gottfridsberg angivits som ett område där förtätning kan bli aktuell. Detta tillsammans med behovet och intresset av att få fram förskoleplatser och efterfrågan på trygghetsbostäder har vägt tyngre än omgivningens tillgång till parkområdet, eftersom tillgången räknas som god även efter genomförd plan. I utformningsförslaget till förskolegården föreslås flera kompensatoriska åtgärder, såsom nyplantering av träd och upplag av stockar, för att väga upp för det ianspråktagande som görs. Allmänheteten ska även uppmuntras att använda gården när förskolan inte är öppen genom exempelvis nya grindar från parken.

Genomförande av detaljplanen

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

Organisatoriska frågor

Tidplan för detaljplanen

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

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

Samråd	maj-juni 2021
Granskning	januari 2022
Antagande	september 2022
Laga kraft, tidigast	oktober 2022
Genomförande	2023-2026

Tidplan för detaljplanens genomförande

Tidplan för genomförande av detaljplanen:

Utbyggnad kvartersmark	Q1 2023 – Q1 2026
------------------------	-------------------

Genomförandet av detaljplanen börjar när detaljplanen vinner laga kraft. Innan byggnation kan starta behöver befintlig teleledning tillhörande Telia Skanova flyttas. Byggnation beräknas starta Q1 2023 och vara klart Q1 2026. Detaljplanen omfattar ingen utbyggnad av allmän platsmark.

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 till exempel förlorad byggrätt.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats och kommunal kvartersmark

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

Linköpings kommuns driftansvar minskar då kommunal mark upplåts för förskolegård som därefter driftas av annan part.

Kvartersmark

Fastighetsägarna/exploatörerna ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av kvartersmark. Det gäller både för Omtanken 3 samt den del av den kommunägda fastigheten Gottfridsberg 1:1 som ska nyttjas som förskolegård.

Teknisk försörjning

Nätbolagen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av de allmänna ledningar som finns inom planområdet.

Tekniska verken i Linköping AB är huvudman för allmänna VA-ledningar, dagvattennät, fjärrvärmenät och elledningar både inom detaljplanen och omgivande områden. Tekniska verken i Linköping AB svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt. Linköpings kommun ansvarar för omhändertagande av dagvatten på allmän plats.

Avfall

Tekniska verken i Linköping AB ansvarar för avfallshanteringen i området.

Avtal

Ramavtal

Ramavtal har tecknats mellan Linköpings kommun och fastighetsägaren till Omtanken 3 som reglerar parternas åtaganden och kostnadsfördelning inom arbetet med detaljplanen och principerna för dess genomförande.

Exploateringsavtal

Inom ramen för genomförande av projektet kommer viss upprustning inom parkområdet att ske. Exploatörens del av kostnaderna kommer att regleras i exploateringsavtal som ska tecknas innan detaljplanens antagande.

Överenskommelse om skydd av träd

Mellan exploatören och kommunen kommer en överenskommelse som reglerar skydd av träd inom Omtanken 3 att tecknas. I överenskommelsen kommer det finnas upplysningar till exploatören kring hur träd inom kvartersmark ska skyddas vid byggnation. Överenskommelsen reglerar även vad som sker om ett träd skadas.

Överenskommelse om fastighetsreglering

I samband med detaljplanen kommer en överenskommelse om fastighetsreglering att tecknas mellan fastighetsägarna till Omtanken 3 till Gottfridsberg 1:1. Syftet med överenskommelsen är att överföra mindre markområden som planläggs som allmän plats från Omtanken 3 till Gottfridsberg 1:1. Linköpings kommun ansöker om erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Nyttjanderättsavtal

Ett nyttjanderättsavtal ska tecknas för att upplåta marken inom Gottfridsberg 1:1 som i detaljplanen är utlagd som friyta för förskolan. Avtalet kommer att löpa så

länge som behov för förskola finns. I avtalet regleras ansvarsfördelning mellan nyttjanderättshavare och fastighetsägare.

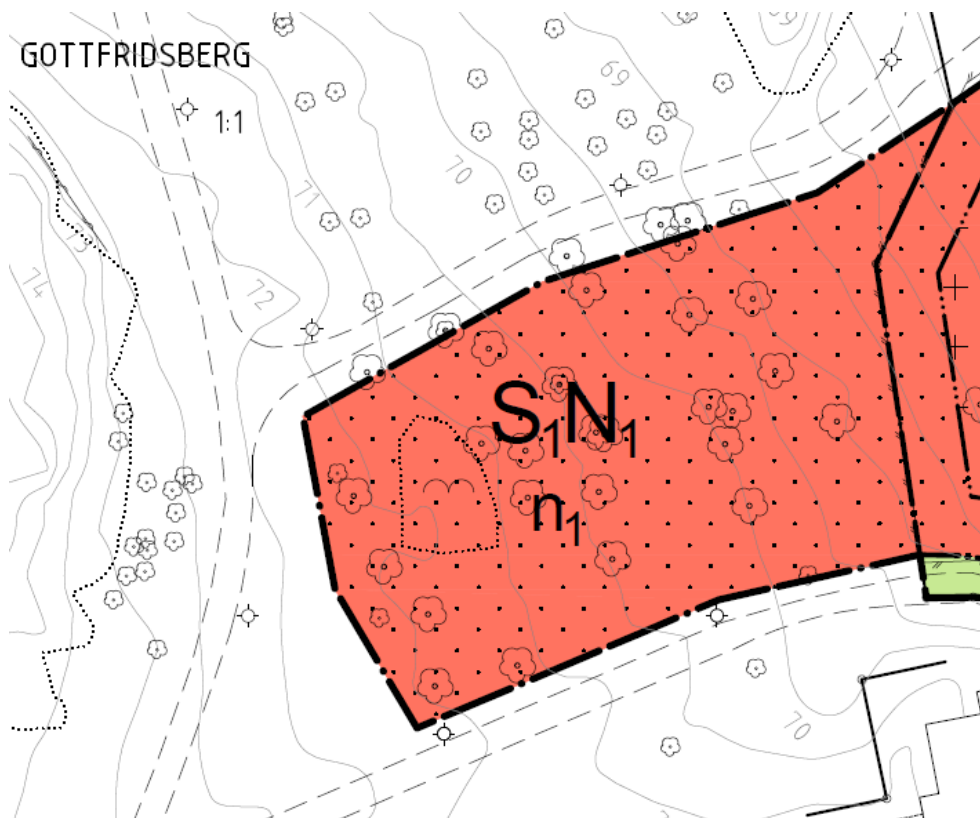


Bild 27. Kartbild på område som är kommunalt ägd mark och som kommer att nyttjas för friyta/skolgård för förskolan.

Kommunen kommer genom avtal att upplåta tre parkeringsplatser till fastighetsägaren av förskolan och trygghetsboendet med syftet att dessa ska nyttjas som hämta/lämnplatser för förskolan och besöksparkering till trygghetsboendet. Platserna är i dagsläget upplåtna till AB Stångåstaden, detta avtal kommer att sägas upp.

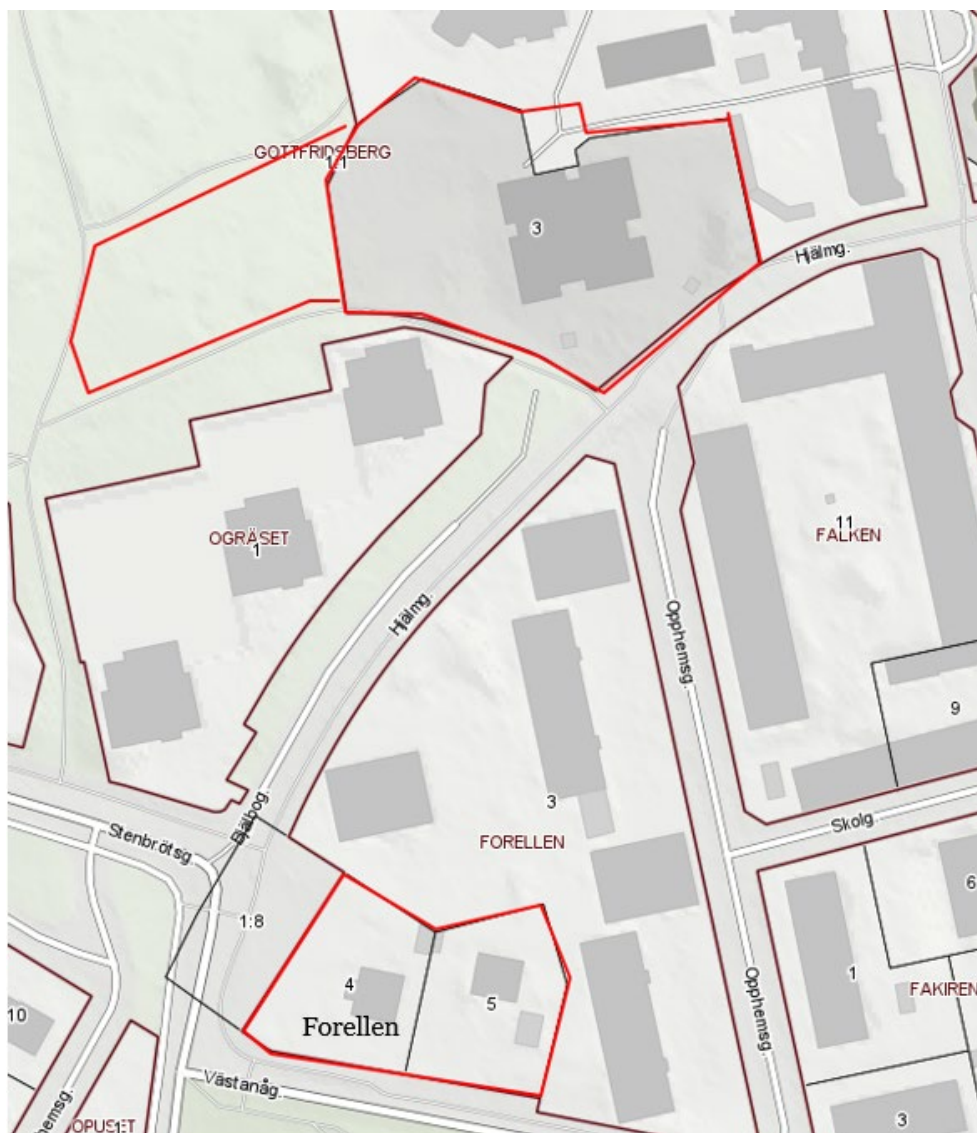


Bild 29. Karta med berörda fastigheter.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Planens genomförande förutsätter inga nya fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheterna Forellen 4-5.

Ny- och ombildade fastigheter

1. Inom Omtanken 3 kan en ny fastighet bildas för trygghetsboendet (3D-fastighet, se bild nedan). Om detta blir aktuellt sker detta genom tredimensionell fastighetsbildning, den nybildade fastigheten kan därefter överlätas till annan ägare. Den nybildade fastigheten utgörs primärt av våning 3-9 för bostadsändamål.

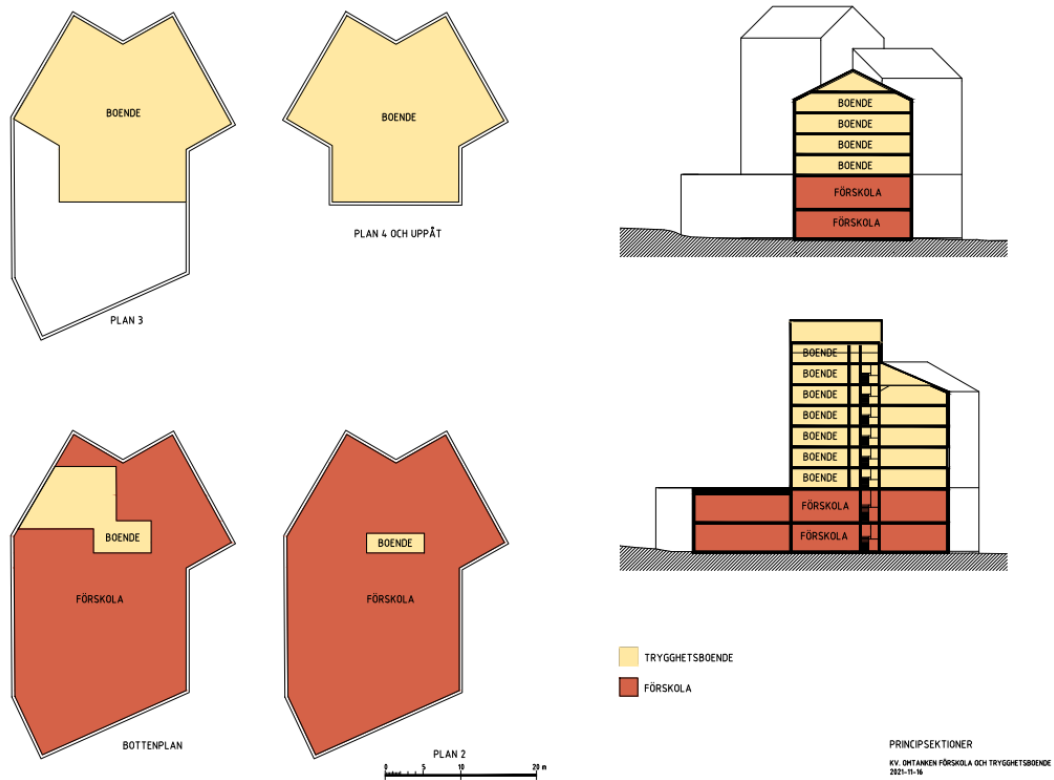


Bild 30. Sektioner som visar tänkt principiell uppdelning i byggnaden med förskola (rött) och trygghetsboende (gult) vid eventuell 3d-fastighetsbildning.

2. Markområden om ca 70 m² överförs genom fastighetsreglering från Lejonfastigheter AB:s fastighet, Omtanken 3, till Linköpings kommuns fastighet, Gottfridsberg 1:1. Linköpings kommun ansöker om lantmäteriförrättning.

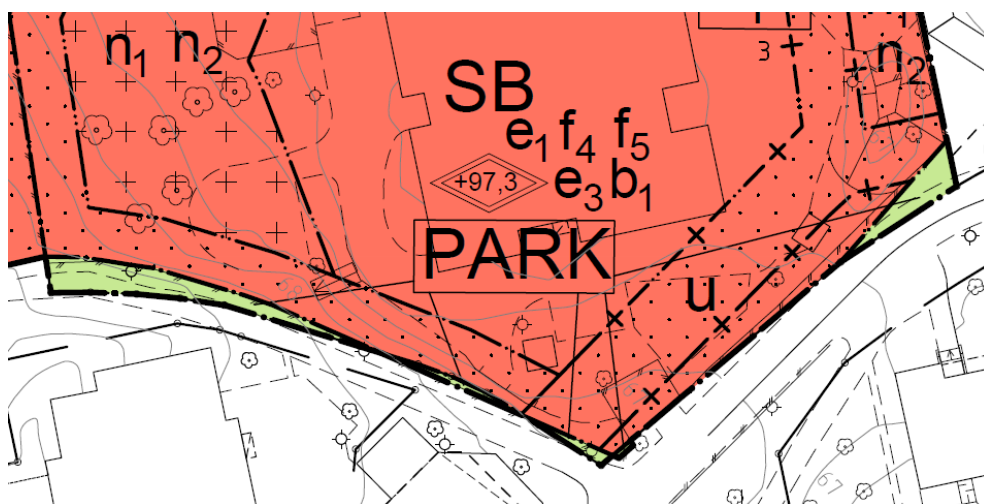


Bild 31. Karta med allmän platsmark PARK (grönt) som överförs från Omtanken 3 till Gottfridsberg 1:1.

3. Ett markområde om ca 200 m² kan överföras genom fastighetsreglering från Omtanken 2 till Omtanken 3. En frivillig överenskommelse mellan ägarna av Omtanken 3 och Omtanken 2 krävs för att genomföra fastighetsregleringen.

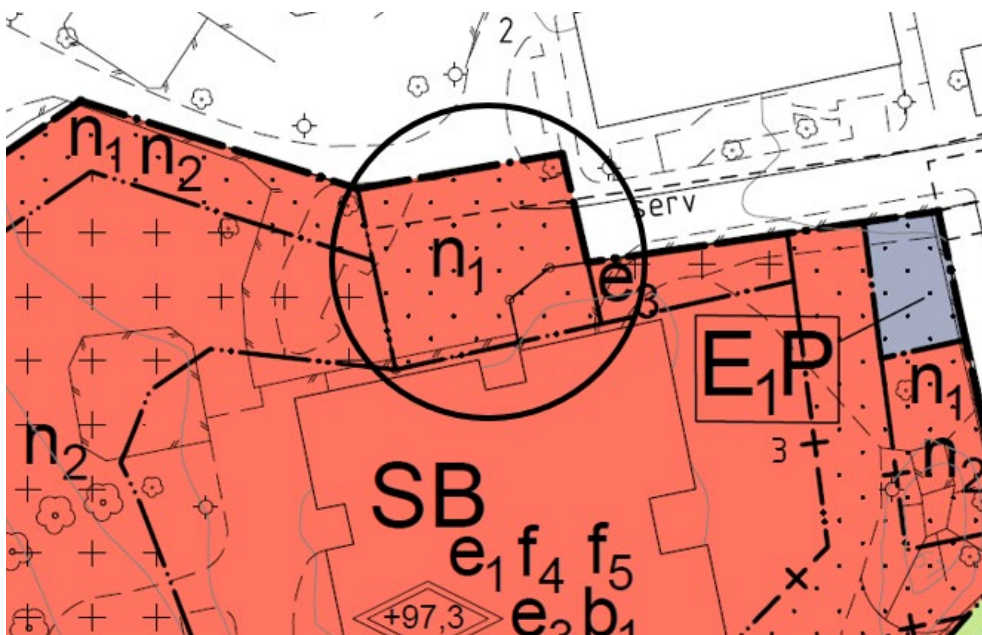


Bild 32. Karta där markområde som kan överföras från Omtanken 2 till Omtanken 3 markeras med svart cirkel.

Gemensamhetsanläggning

Om det blir aktuellt att bilda en 3D-fastighet för trygghetsboendet kan man i samband med att den nya fastigheten för trygghetsboende styckas av bilda gemensamhetsanläggningar för funktioner som nyttjas av både fastigheten för förskolan samt trygghetsboendet. Funktioner som är aktuella att lösa gemensamt kan vara infartsgata, ledningar till byggnaden, cykelrum, angöring för funktionshindre, tak, väggar, entréer, teknikutrymmen med mera.

Befintligt servitut

Fastigheten Omtanken 3 berörs av officialservitut 0580K-88/85.1, vilket möjliggör rätt att för utfart använda området som är markerat i nedan redovisad karta.

Servitutet belastar Omtanken 2 och gäller till förmån för Omtanken 3. Servitutet kommer att vara kvar. Vid eventuell avstyckning av fastigheten för trygghetsboendet kommer ett nytt servitut bildas för den nya fastigheten.

Ett alternativ till att bilda ett nytt servitut är att bilda en gemensamhetsanläggning som båda fastigheterna samt Omtanken 2 får andel i.

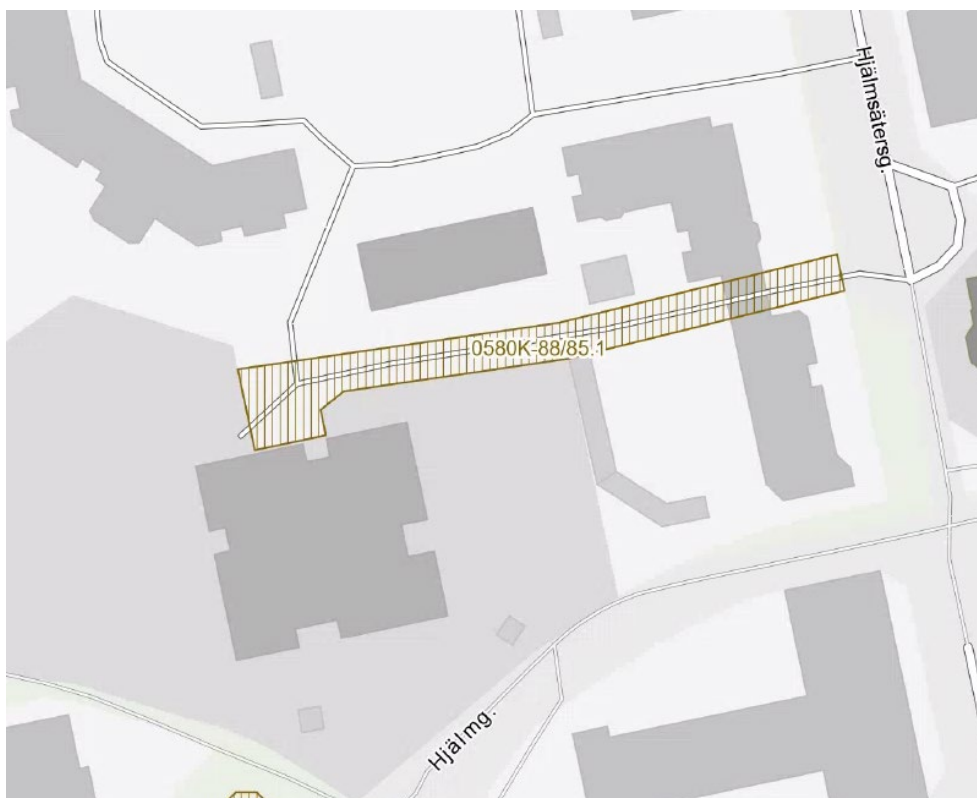


Bild 33. Karta där befintligt servitut för infart till fastigheten Omtanken 3 (0580K-88/85.1) är markerat.

Nya servitut

Vid eventuell avstyckning av fastigheten för trygghetsboendet kan det bli aktuellt att bilda servitut för olika funktioner såsom ledningar till byggnaden, cykelrum, angöring för funktionshindrade med mera.

Idagsläget har Omtanken 3 ingen rättighet för att nyttja kvartersgatan inom Omtanken 2 för in- och utfart. Innan detaljplanens antagande ska ett avtalsservitut tecknas mellan fastighetsägarna för att säkerställa in- och utfart till Omtanken 3.

Vid eventuell avstyckning av fastigheten för trygghetsboende ska nya servitut bildas som ger rätt att nyttja Omtanken 2 för in- och utfart. Servituten ska säkerställa in- och utfart både genom innergården för större fordon samt genom portiken för mindre fordon. Alternativt bildas en gemensamhetsanläggning som Omtanken 3, den nya fastigheten, samt Omtanken 2 får andel i.

Inom E-området i planens östra del ska ett avtalsservitut tecknas mellan Omtanken 3 och lämplig fastighet som ägs av Tekniska verken Linköping AB:s ledningar. Servitutet ska avse rätt för Tekniska verken Linköping AB:s ledningar som fastighetsägare att anlägga, bibehålla och underhålla dagvattenmagasin.

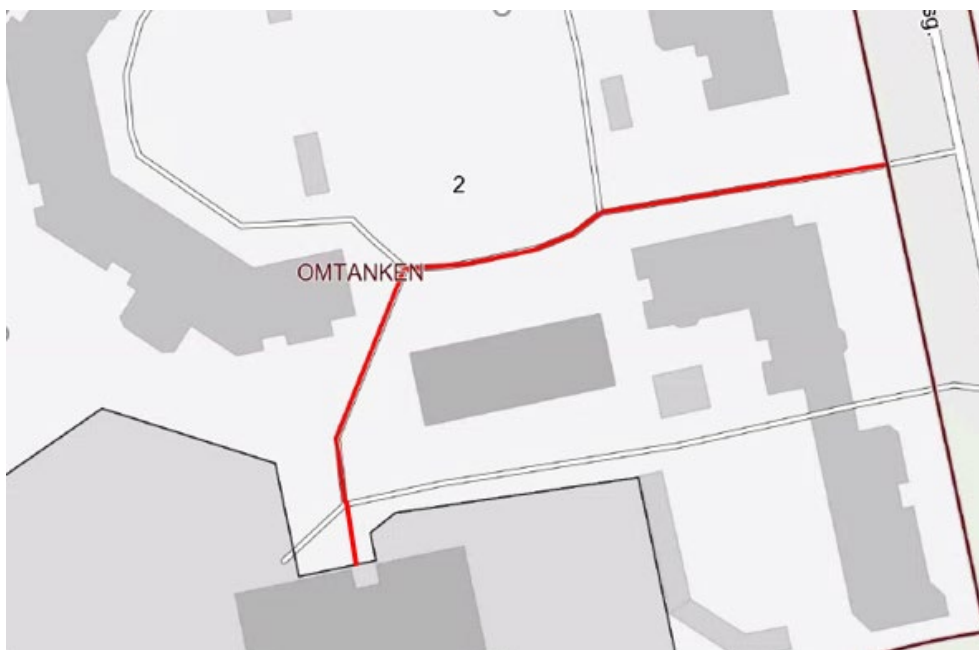


Bild 34. Karta med tillfartsväg för angöring till förskolan och trygghetsboendet som antingen inrättas som gemensamhetsanläggning eller servitut.

Ledningsrätter

Ett u-område, område för allmännyttiga ledningar, finns i dag i östra delen av fastigheten Omtanken 3, se karta nedan. U-området finns kvar i förslaget till detaljplan. Möjlighet att bilda ledningsrätt ges inom på plankartan markerat u-område.

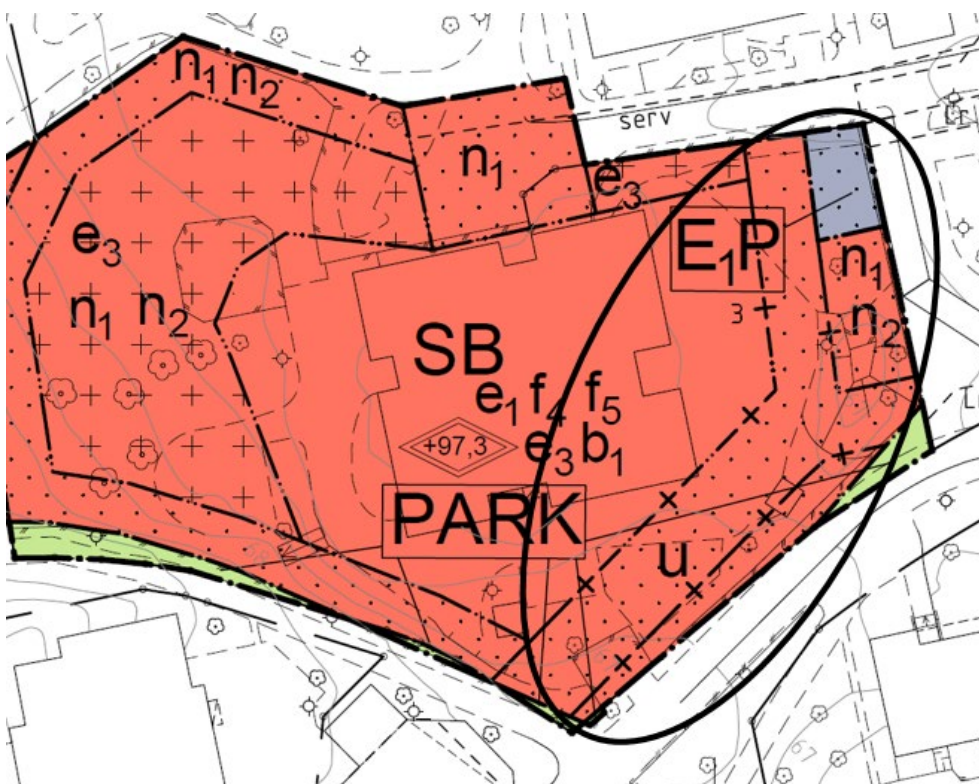


Bild 35. Karta där befintligt u-område markerat i svart ellips.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaderna för upprättande av detaljplanen och tillhörande åtgärder regleras i avtal mellan Linköpings kommun och ägaren till Omtanken 3.

Kommunala investeringar och kostnader

Ingen om- eller utbyggnation av allmän plats gata är aktuell i och med detaljplanens genomförande. Inga kostnader för detta belastar kommunen.

Investeringar kommer att göras i parkmiljön som ligger inom allmän plats. Kommunen och exploatören kommer att belastas med kostnader för detta. Exploatörens andel av kostnaden regleras i exploateringsavtal.

Annan ersättning

Skyddsbestämmelser och rivningsförbud i detaljplaner kan innebära att sådan inskränkning i möjligheten att använda fastigheten på avsett sätt ("betydande skada") ger fastighetsägaren rätt till ersättning. För att räknas som betydande skada ska inskränkningen överstiga en kvalifikationsgräns om 15 % av fastighetens värde för rivningsförbud eller 5 – 10 % för skyddsbestämmelser. För vissa skador görs dock ett så kallad toleransavdrag innan ersättningen beräknas. Inom denna detaljplan bedöms det inte vara aktuellt med ersättning på grund av skyddsbestämmelserna.

Kommunen har per brev uppmanat ägarna till Forellen 4 och 5 att anmäla eventuella ersättningsanspråk med anledning av införande av ovanstående skyddsbestämmelse och rivningsförbud till kommunen senast 31 januari 2022.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Fastighetsägaren bekostar förrättningskostnader som berör Omtanken 3.

Kostnader för avstyckning av 3D-fastigheten, bildande av nödvändiga servitut och gemensamhetsanläggningar bekostas av berörda fastighetsägare enligt överenskommelse eller enligt förrättningsbeslut.

Linköpings kommun bekostar förrättningskostnader som berör område som genom fastighetsregleringen överförs till Gottfridsberg 1:1.

Ledningsåtgärder

Telia Skanova AB:s ledningar behöver flyttas för att möjliggöra byggnation. Det åligger fastighetsägaren till Omtanken 3 att teckna överenskommelse om flytt av ledningar med Telia Skanova AB. Fastighetsägaren bekostar flytt av befintliga ledningar för att möjliggöra byggnation.

Planerad ny bebyggelsen har placerats för att inte påverka Tekniska verken i Linköping AB:s ledningar. Eventuella omläggningar av ledningar som beror på exploateringen bekostas annars av exploatören.

Anslutningsavgifter

Fastighetsägarna ska underrätta ledningsägarna då anslutning av de allmänna ledningarna blir aktuella. Anslutningsavgifter ska tas ut enligt gällande taxa.

Bygglov, anmälan och planavgift

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

Ingen planavgift kommer tas ut eftersom detaljplanens kostnader regleras i och med avtal.

Tekniska frågor

Parkering

Antalet parkeringsplatser som slutligen krävs är beroende av vad som byggs. Nedan redovisas hur parkeringen planeras att lösas utifrån exploitörens planerade byggnation inför antagande av detaljplanen.

Förskolans parkeringsbehov löses på följande sätt:

- **Personalparkring** (4 platser) kommer att lösas genom p-friköp från Dukaten AB inom närliggande del av den kommunala fastigheten Gottfridsberg 1:1.
- **Hämta/lämna för föräldrar** (3 platser) löses genom att kommunen upplåter parkeringsplatser inom fastigheten Gottfridsberg 1:1 (kvartersmark) till fastighetsägaren av Omtanken 3. Platserna kommer även att nyttjas som besöksparkering till trygghetsboendet.
- **Parkering för rörelsehindrade** (1 plats) löses inom Omtanken 3.

Trygghetsboendets parkeringsbehov löses på följande sätt:

- **Personalparkering** (1 plats) löses inom Omtanken 3.
- **Besöksplatser** (2 platser) löses genom avtal där kommunen upplåter parkeringsplatser inom kommunens fastighet Gottfridsberg 1:1 (kvartersmark) till ägaren av Omtanken 3. Platserna kommer även att nyttjas som hämta/lämna platser för förskolan.
- **Parkering för rörelsehindrade** (1 plats) löses inom Omtanken 3.
- **Parkering till trygghetsboendet** (10 platser) kommer att lösas genom parkeringsfriköp från Dukaten AB inom närliggande del av den kommunala fastigheten Gottfridsberg 1:1.

Teknisk försörjning

Dricksvatten, avlopp och dagvatten

Fastigheten Omtanken 3 är idag ansluten till det allmänna VA-ledningsnätet och dagvattenledningarna i området via upprättade förbindelsepunkter för dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

Dagvattnet på kvartersmark bör i möjligaste mån omhändertas lokalt. Åtgärder bör vidtas på kvartersmark så att den framtida dagvattenavledningen från planområdet inte ökar jämfört med dagens dagvattenflöden från befintlig markanvändning.

Se även under avsnittet Detaljplanen innebörd och rubriken Teknisk försörjning/Dagvatten.

Fjärrvärme

Ny bebyggelse kan anslutas till Tekniska verken i Linköping AB:s fjärrvärmeledningar.

El

Ny bebyggelse kan anslutas till Tekniska verken i Linköping AB:s allmänna elnät inom planområdet.

Opto

Telia infra AB (varumärke Skanova) har idag ledningar inom planområdet som går att ansluta till.

Avfall

Hämtning av avfall sker genom tillfartsvägen över Omtanken 2 av Tekniska verken i Linköping AB.

Geoteknik

Översiktlig geoteknisk utredning har gjorts vilken redovisar att grundläggning av 8-9-våningsbyggnader behöver utredas i detalj i byggskedet. Preliminärt bör man räkna med att byggnadslasterna nedförs med pålar till fastare bottenlager av morän alternativt till berg. I byggskedet krävs detaljerad geoteknisk undersökning i aktuella lägen.

Radonmätning har gjorts i samband med den geotekniska undersökningen. Radonmätningarna indikerar högradonmark. Byggnadens grundkonstruktion ska därför utföras radonsäker.

Markprovtagning har gjorts. Samtliga uppmätta halter ligger under riktvärdena för känslig markanvändning (KM).

Se även under avsnittet Detaljplanen innebörd och rubriken Natur- och parkmiljö/Mark och geoteknik.

Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan

Vad innebär betydande miljöpåverkan?

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

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

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

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

Orientering

Planområdet är beläget i Gottfridsberg i centrala Linköping och omfattar ca 0,8 hektar mark. Detaljplanen föreslår byggnation av en friliggande niovåningsbyggnad innehållande förskola i två våningar och bostäder för trygghetsboende ovanpå. På platsen ligger idag en förskola i en våning. Planen innebär viss ökning av den hårdgjorda marken. Förslaget innebär även att en del av den intilliggande parken ianspråkats för förskolegård.

Slutsats och ställningstagande

Detaljplanen medger en markanvändning som till viss del innebär en ökning av hårdgjorda ytor då ny byggnad för förskola och bostäder tillskapas. Planförslaget medför även ett intrång i ett parkområde med både sociala värden och

naturvärden. Samtidigt medför den utökade förskolan att fler barn får tillgång till kvalitativa utemiljöer. Även de nya bostäderna kommer ha god tillgång till grönytor på nära håll.

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

Någon miljökonsekvensbeskrivning, enligt Plan och bygglagen 4 kap 34§ behöver därför inte upprättas för "Detaljplan för Omtanken 3 m.fl."

Miljöchecklista

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

Läshänvisning

Miljöchecklistan består av tre delar.

Första delen består av en tabell med fem kolumner.

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

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

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

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

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

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

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

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Mark-användning och mark-förhållanden	Mark-användning	<p>Marken har använts till förskola för 60 barn med omgivande gård samt som parkmark. Förskolan är dock stängd idag.</p>	<p>Fler förskoleplatser samt fler bostäder, med trygghetsboendeform, innebär en mer resurseffektiv och hållbar användning av markens resurser. Det bidrar också till att fler kommer att röra sig i närområdet och den upplevda tryggheten kommer att öka.</p> <p>För att tillgodose behovet av friyta för det ökade barnantalet tas del av parkmarken i anspråk för utökad förskolegård.</p> <p>Parkeringsbehovet löses på befintliga parkeringsplatser på andra fastigheter i närområdet, dock tillkommer 3 parkeringsplatser inom planområdet.</p> <p>Sammantaget kommer den hårdgjorda marken att öka något, men med LOD-åtgärder ökar inte avrinningen.</p>	<p>Sammantaget bedöms påverkan vara positiv och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.</p>
	Geologi	<p>Planområdet består enligt SGI:s jordartskarta av postglacial finsand och sandig morän. Enligt geoteknisk undersökning är djup till berg ca 6-7 meter.</p> <p>Områdets geotekniska förutsättningar bedöms övergripande som möjliga att bebygga enligt planförslaget, utan risk för påverkan på befintlig geologiska förhållanden.</p> <p>Grundvattennivån har i borrhål uppmätts ligga på ca 2.5 meter under marknivån.</p> <p>Risk för ras och skred föreligger inte.</p> <p>Radonmätningar indikerar högradonmark.</p>	<p>Geoteknisk utredning anger att grundläggning av ny, högre byggnad behöver utredas i detalj i byggskedet men preliminärt bör pålning ner till fastare marklager antas.</p> <p>P.g.a. högt grundvatten har förbud mot källare lagts till i plankartan.</p> <p>Byggnader ska utföras radonsäkert.</p>	<p>Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.</p>

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
	Förorenad mark	<p>Geoteknisk utredning har gjorts i samband med planarbetet, Markproverna visar på låg förekomst av samtliga metaller, alifater, aromater, BTEX och PAH:er som det testats för.</p> <p>Halterna har jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) och alla uppmätta halter ligger under respektive riktvärde.</p> <p>Markproverna har kompletterats med provtagning för PCB. Inga detekterbara halter av PCB-föreningar förekom i de analyserade proverna.</p>	<p>Förskoleverksamhet och bostäder, som betecknas som känslig markanvändning (KM) kan utan problem bedrivas inom området med hänsyn till markens beskaffenhet.</p> <p>Föreslagen markanvändning bedöms inte medföra risk för framtida markföroreningar.</p>	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
Vatten och MKN för vatten	Yt- och grundvatten	<p>Recipienten för dagvattnet inom planområdet är Stångån. Stångån mynnar ut i Roxen, norr om Linköpings tätort. Stångån har måttlig ekologisk status och målet god kemisk status uppnås inte, därför krävs åtgärder.</p>	<p>Föroreningsberäkningarna visar att det sker ökning av föroreningsbelastningen om inga reningsåtgärder vidtas men med föreslagen renings- och fördröjningslösning minskar föroreningarna till recipienten, vilket bidrar till en förbättrad vattenkvalitet i recipienten.</p> <p>Detaljplanen bedöms inte äventyra målet att uppnå god ekologisk och kemisk status enligt ramarna för MKN.</p>	Sammantaget bedöms påverkan vara positiv och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Dagvatten	<p>Dagvatten infiltrerar idag på plats (parkmark/befintlig förskolegård) samt i befintliga dagvattenledningar.</p> <p>Befintlig förskolegård består främst av hårdgjord mark.</p> <p>Klimatförändringar förväntas leda till ökad nederbörd samt ökade skyfall, varför dagvatten är en allt viktigare planeringsfråga.</p>	<p>Planförslaget innebär en ökning av hårdgjorda ytor. Dessa ökar i form av ökade takytor samt ökad hårdgjord area på mark. Parkmarken i väster kommer fungera som lek i naturmiljö och kommer inte att ändras på ett sätt som påverkar dagvattenhanteringen negativt.</p> <p>En dagvattenutredning har tagits fram som visar att totalt 23 m³ dagvatten behöver fördröjas. Fördröjningen kan exempelvis lösas genom markmagasin vid förskolans hkp i nordöst.</p> <p>Geoteknisk undersökning anger att LOD är lämpligt så länge byggnad inte förses med källare. Eventuellt fördröjningsmagasin bör förses med breddavlopp.</p>	Sammantaget bedöms påverkan vara positiv och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Luft och MKN för luft	Luft	Förskolan ligger väldigt skyddat från alla former av luftföroreningar i sitt öppna läge invid parken och avskilt från passerande gator. Därför bedöms det inte föreligga risk för överskridande av miljö kvalitetsnormen (MKN) för luftmiljö i dagsläget.	Planerad markanvändning inom planområdet är inte av den typen som alstrar betydande utsläpp och föroreningar. Planområdets öppna och centrala läge samt planens fokus på att försvåra bilanvändandet och underlätta för gående och cyklister förväntas begränsa utsläpp av avgaser och koldioxid. Planen förväntas därmed inte leda till ökade utsläpp. Det ökade antal bilar som nya bostäder medför kommer endast i undantags fall att köra ända fram till fastigheten, varför avgaser inte bedöms bli problem.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
Skyddade områden och arter	Riksintressen	Planområdet ligger inom område som är av riksintresse för kommunikation (Götalandsbanan). Planområdet ligger inom område där riksintresse för totalförsvaret hävdas och inga så kallade höga objekt över 45 meter tillåts därför inom planområdet. Planområdet ligger inom influensområdet för SAAB:s flygfält som utgör riksintresse för luftfarten. Hinderfrihet inom aktuellt område är +97,4 meter över havet (RH 2000).	Planerad bebyggelse inom aktuellt planområde bedöms inte påverka möjligheterna att genomföra Götalandsbanan i framtiden. Planerad bebyggelse inom aktuellt planområde överskrider inte 45 meter och bedöms därmed inte påverka riksintresset för totalförsvaret. Planerad bebyggelse inom aktuellt planområde överskrider inte hinderfriheten om +97,4 m och påverkan på riksintresset bedöms därför inte som en risk.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Områdes-skydd vatten, natur och arter			
	Områdes-skydd kultur			

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Naturvärden och biologisk mångfald	Naturmiljö	En trädinventering har tagits fram inför planarbetet. 51 träd mättes in. Inga träd som klassades som mycket värdefulla noterades. Åtta träd som klassades som ganska värdefulla noterades. Dock var andelen blommande träd stor, vilket är positivt för insekter och fåglar.	Den ianspråktagna delen föreslås lämnas relativt orörd. Endast viss gallring av sly föreslås, vilket anses positivt för den biologiska mångfalden då andra arter gynnas. Ökad skuggning kommer dock uppstå vilket kan påverka enskilda träd negativt. Träd med stamdiameter över 25 cm skyddas genom skyddsbestämmelser i plankartan. Om träd behöver tas ner föreslås att stockarna bevaras som faunadepåer.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig till måttlig.
	Grönstruktur, rekreation och friluftsliv	Intill och inom del av planområdet ligger parken Hjälsättersberget som har en viktig funktion för de omkringboende, med både socialt värde och för ekosystemtjänster.	Planen innebär att en del av parken tas i anspråk för förkolegård. Detta innebär å ena sidan att fler förskolebarn kommer få sitt behov av grön och stimulerande friyta tillgodosett. Å andra sidan minskar de omkringboendes tillgänglighet till parken. Då tillgängligheten till den kvarvarande delen av parken fortfarande är god och den kvarvarande delen fortfarande är förhållandevis stor anses minskningen inte utgöra ett problem.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
Kulturvärden och arkeologi	Historiskt och kulturellt betydelsefulla områden eller byggnader	Parken Hjälsättersberget utgör en viktig årsring för 1950-talets stadsutveckling i Linköping. En kulturmiljöutredning har tagits fram som pekar på karaktärsdrag i parken att beakta i utvecklingen. Några av de äldre träden i den norra delen av planområdet tillhör Hjälsätergårdens gårdsmiljö och har därför ett kulturhistoriskt värde. En inventering av 1970-talsförskolor är genomförd, vilken inte pekar ut aktuell förskola som särskilt bevarandevärd.	Den byggnad som rivs saknar särskilt kulturhistoriskt värde. Liknande finns på andra platser i Linköping. De äldre byggnaderna på fastigheterna Forellen 4 och 5 ges skydds- och varsamhetsbestämmelser, samt rivningsförbud i planen. Den föreslagna nya byggnaden bedöms kunna bygga vidare på 2000-talslagret intill planområdet på ett respektfullt sätt, utan att några kulturhistoriska värden går förlorade.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Fornlämningar	Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.	Ingen påverkan.	

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Klimat och naturresurser	Klimat och klimatförändringar	<p>Befintlig vegetation inom planområdet bidrar till luftrening, skuggning och bra lokalklimat.</p> <p>Klimatförändringar med en ökad nederbörd och stigande grundvattennivåer kan leda till översvämningar och på sikt negativ påverkan på MKN vatten ifall det inte renas innan det når sin slutrecipient</p>	<p>Detaljplanen möjliggör ett effektivare nyttjande av markresurserna inom fastigheten.</p> <p>En lokalisering av bostäder till centrala lägen minskar transportbehoven.</p> <p>Parkeringstalet hålls lågt, för att uppmuntrar till att gå, cykla eller resa kollektivt. Hållbart resande minskar utsläppen av koldioxid.</p> <p>Detaljplanen möjliggör för fördröjning och rening av dagvatten inom fastigheten för att undvika problem vid framtida ökad nederbörd.</p> <p>Befintliga träd ska i möjligaste mån sparas.</p>	Sammantaget bedöms påverkan vara positiv och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Naturresurser	Inom planområdet finns ett flertal träd som bidrar till grönska i innerstaden och livsmiljö för flertalet arter.	<p>En trädinventering har tagits fram som identifierar biologiskt värdefulla träd. Planförslaget innebär att träd med en stamdiameter över 25 centimeter skyddas med n₁, och endast får tas ner av naturvårds- eller säkerhetsskäl.</p> <p>Ökad skuggning kommer dock uppstå vilket kan påverka enskilda träd negativt.</p>	Sammantaget bedöms påverkan som måttlig.
	Energi, transporter och avfall	Avfallshämtning och transporter till Omtanken 3 sköts idag via grannfastigheten Omtanken 2.	<p>Den nybyggnation som planen medför ska genomföras med hänsyn till energi, transport- och avfallsanvändning.</p> <p>En förtätning av staden med bostäder innebär ett effektivare utnyttjande av mark, infrastruktur och kollektivtrafik, vilket ger underlag för minskade transporter totalt sett, även om transportbehovet till den aktuella fastigheten ökar.</p> <p>Avfallshämtningen och transporter planeras att även fortsättningsvis sköts via Omtanken 2. Möjlighet att bygga ett nytt miljörum finns inom kryssmarkerad mark på plankartan.</p>	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
Risker och störningar för människa och miljö	Buller	Planområdet ligger i ett läge skyddat från trafik och andra störningar. Någon risk för buller bedöms inte föreligga inom planområdet.	<p>Utökad förskola och planerade bostäder bedöms klara gällande riktvärden för trafikbuller.</p> <p>Viss påverkan kan förekomma under byggtid.</p>	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
	Transport av farligt gods på väg och järnväg	Planområdet berörs inte av transporter av farligt gods	Ingen påverkan.	
	Risk från verksamhet och flyg för människor och miljö	Höjdbegränsningar med hänsyn till flyg gäller för området. Inga övriga risker med påverkan på planområdet har identifierats.	Hinderfrihet för SAAB:s flygfält är +97,4 meter över havet (RH 70) inom aktuellt område. Högsta punkt i aktuellt förslag beräknad till högst +97,3 meter över havet.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Övriga risker störningar för människa och miljö	Inga övriga risker med påverkan på planområdet har identifierats.	Ingen påverkan	

Planen

Medger planen förutsättningar för verksamheter och åtgärder med tillstånd eller liknande?

Nej.

Har planen betydelse för andra planers och programs miljöpåverkan?

Nej.

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

Ja. Planen ger förutsättningar att uppnå en hållbar miljö och utveckling. Exploateringen bedöms kunna bidra till att uppnå det kommunala miljömålet om koldioxidneutralt Linköping år 2025 och flertalet av de nationella miljömål som finns samt FN:s miljömål *God bebyggd miljö*.

Innebär planen miljöproblem som är relevanta för planen själv?

Nej.

Påverkans gränsöverskridande art?

Ja. Planen anses kunna bidra till en positiv utveckling för klimatet. All påverkan som är klimatrelaterad är global.

Sammanvägd bedömning och summering av planens påverkan

Påverkans omfattning och fysiska omfattning?

Sammantaget bedöms detaljplanens konsekvenser främst bli små och lokala.

Påverkans sannolikhet, frekvens, varaktighet och avhjälpbarhet?

Detaljplanens positiva effekter bedöms vara långsiktig, eventuella olägenheter bedöms främst begränsade till byggtiden. Den påverkan som kan uppkomma på exempelvis naturmiljö, geologi, dagvatten, trafikbuller osv kan avhjälpas med medveten utformning och skyddande och begränsande planbestämmelser. Sannolikhet för att konsekvenser uppstår bedöms därför bli låg, då möjligheten att begränsa och avhjälpa påverkan bedöms som stor.

Påverkans totaleffekt, betydelse och komplexitet?

Detaljplanens påverkan bedöms som begränsad, bland annat eftersom ny bebyggelse lokaliseras till redan exploaterad mark. Sammantaget bedöms därför detaljplanens påverkan inte vara mer komplexa än att de kan hanteras och informeras om i samband samråd och granskning, i enlighet med PBL.

Påverkar planen möjligheten att fullfölja miljölagstiftningen?

Nej.

Övrigt

Referenser

Utredningar för detaljplanen

Dagvattenutredning, Omtanken 3 m.fl., Dämmningsverket AB, daterad 2021-11-16

Geoteknisk undersökning, Kv Omtanken 3 Gottfridsberg, Tekniska verken AB, daterad 2020-10-21 (Kompletterad 2021-10-15)

Utlåtande angående miljöprovtagning på fastigheten Omtanken 3 i Gottfridsberg, Linköping, Suez, 2020-10-26

Hjälmsätersberget och Klocktorsbyggnaden i Gottfridsberg, Kulturmiljöutredning, Östergötlands Museum, daterad mars 2020

Trädinventering, fastigheterna Omtanken 3 och Gottfridsberg 1:1 i Stadsdelen Gottfridsberg, Linköping, Calluna, daterad 2020-04-07

Omtanken 3, trafikutredning gällande ny förskola och ett nytt trygghetsboende, Sweco, 2020-04-29

Förskolor i Linköping, Rivningsdokumentation Omtanken 3, WSP, daterad 2020-10-20

Kommunala handlingar och riktlinjer

Inriktning för friytor, Förskolor och grundskolor (januari 2021)

Linköpings mötesplatser – innerstadens parker och torg (antagen 2019).

Arkitekturprogram för Linköpings innerstad (antagen 2017).

Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (antagen 2016).

Parkering i planering och bygglov (antagen 2012).

Översiktsplan för staden Linköping (antagen 2010).

Medverkande tjänstemän

Hanna Fürstenberg Danielson, planarkitekt: Projektledare för planprocessen, Stadsplaneringsavdelningen, Konsult, PE Teknik och Arkitektur

Lina Graf, mark- och exploateringsingenjör, Stadsplaneringsavdelningen, Konsult, Swefa

Lisa Markström, landskapsarkitekt, Stadsmiljökontoret
Åsa Karlsson, projektledare utbyggnad allmän plats, Stadsmiljökontoret
Jakob Olingdal, trafikingenjör, Stadsmiljökontoret
Kerstin Målefors, bygglovshandläggare, Bygglövskontoret
Anna-Stina Påledal, miljöplanerare, Stadsplaneringsavdelningen
Madeleine Askelöf, kommunekolog, Stadsplaneringsavdelningen

Planhandlingarna har granskats av Sara Bergström, planarkitekt,
Stadsplaneringsavdelningen.

Planförfattare m.m.

Hanna Fürstenberg Danielson, planarkitekt, (PE Teknik och Arkitektur) har varit
kommunens konsult i planarbetet.

Planbestämmelser

Detaljplan i Gottfridsberg för Omtanken 3 m.fl. PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns
	Egenskapsgräns och administrativ gräns

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

	Anlagd park
--	-------------

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

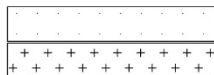
	Bostäder
	Teknisk anläggning, dagvattenhantering och parkering.
	Skola och bostäder. Skola tillåts endast i våning 1 och 2.
	Skolgård samt lek och rekreation.

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

Utnyttjandegrad

e_1	För huvudbyggnad är största byggnadsarea 875 kvm och största BTA 4580 kvm. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)
e_2	Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarea. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)
e_3	Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader och skärmtak är 100 kvm inom de tre egenskapsområdena markerade med e_3 . Största byggnadsarea per enhet är 35 kvm. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)

Marken får endast förses med komplementbyggnad och skärmtak. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)

Höjd på byggnader och takvinkel

Högsta byggnadshöjd för tekniska anläggningar, komplementbyggnader och skärmtak är 3,5 meter.



Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)

Placering

p_1	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns mot intilliggande bostadsfastighet. Avståndet mellan garage och gata ska vara minst 8 m. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)
-------	--

Utformning

f_1	Endast friliggande hus. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)
f_2	Fasader ska vara putsade. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)
f_3	Vid ändring ska tillägg vara välanpassade till husets karaktär. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

- Byggnadens höjd ska varieras.
 Våningsplan mellan +75,0 m och +84,9 m över nollplanet, får vara högst 500 kvm BTA per plan.
 Våningsplan mellan +85,0 m och +87,9 m över nollplanet, får vara högst 390 kvm BTA per plan.
 Våningsplan högre än +88,0 m över nollplanet, får vara högst 220 kvm BTA per plan.
 Tak ovan +76,0 m över nollplanet ska utformas med sadeltak och ha en minsta taklutning på 25 grader.
 Våningsplan mäts från färdigt golv. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)
- f₄
- f₅ Utkragande balkonger får inte glasas in. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

Utförande

- b₁ Källare får inte anordnas. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

Markens anordnande och vegetation

- n₁ Åtgärder som kan skada träd får inte vidtas. Bestämmelsen gäller alla träd med en stamdiameter över 25 cm vid 1,2 meters höjd. Undantag gäller för åtgärder till följd av naturvårdsskäl eller säkerhetsskäl. (PBL 4 kap. 10§)
- n₂ Minst 80 % av markytan ska vara genomsläpplig. (PBL 4 kap. 10§)

Stängsel och utfart



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

Skydd av kulturvärden och rivningsförbud

- r₁ Huvudbyggnad och garage får inte rivas. (PBL 4 kap. 16§ punkt 4)
- r₂ Huvudbyggnad och förråd får inte rivas. (PBL 4 kap. 16§ punkt 4)
- q₁ Huvudbyggnadens och garaget exteriör och värdebärande detaljer får inte förvanskas. Se planbeskrivningen för värdebärande detaljer (s. 25-26). (PBL 4 kap. 16§ punkt 3)
- q₂ Förrådets exteriör och värdebärande detaljer får inte förvanskas. Se planbeskrivningen för värdebärande detaljer (s. 25-26). (PBL 4 kap. 16§ punkt 3)

Varsamhet

- k₁ Huvudbyggnadens exteriör och värdebärande detaljer får ändras varsamt. (PBL 4 kap. 16§ punkt 2)

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

Genomförandetid

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

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Marklov krävs för fällning av träd som omfattas av egenskapsbestämmelsen n₁. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

Marklov krävs för att minska markens genomsläpplighet inom egenskapsområden markerade med bestämmelsen n₂. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

- a₁ Utökad lovplikt för underhåll av fasader, fönster, balkongdörrar och ornamentdetaljer, på huvudbyggnad och garage. (PBL 4 kap. 15§)
- a₂ Utökad lovplikt gäller för sådan bygglovsbefriad komplementbyggnad som beskrivs i 9 kap. 4 § p. 3, PBL ("friggebod") samt för sådana bygglovsbefriade åtgärder som beskrivs i 4 a-4 c §§, PBL ("Attefallsåtgärder") på byggnader inom fastigheten Forellen 4. (PBL 4 kap. 15§)

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. (PBL 4 kap. 6§)

UPPLYSNINGAR

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