

Detaljplan i Ullstämman för Nässeldjuret 1 m.fl. (Hjulsbro)

Planbeskrivning



Antagandehandling

Datum: 2023-01-24

Diarienummer: Sbn 2014-50



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 1:1000
- Planbeskrivning (detta dokument som även innehåller genomförandebeskrivning och undersökning om detaljplanen bedöms medföra betydande miljöpåverkan)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning *
- Samrådsredogörelse *

Övriga utredningar och underlag som hör till detaljplanen redovisas under rubriken Övrigt i slutet av dokumentet.

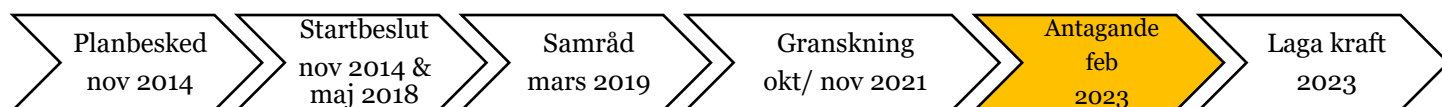
Planhandlingarna finns tillgängliga hos Kontakt Linköping på Stadsbiblioteket.

Handlingarna finns dessutom tillgängliga på Linköpings kommuns webbplats Detaljplanering www.linkoping.se/detaljplanering.

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

Detaljplaneprocess och tidplan

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) enligt lagstiftningens lydelse vid planprovningens början (2018-05-05). Planarbetet startades ursprungligen i november 2014, men har avbrutits och startats om 2018-05-05. Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Planen befinner sig i granskningsskedet. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång. Under samrådet respektive granskningen inhämtas synpunkter från berörda.



Frågor och synpunkter

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

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

Sammanfattning

Detaljplanen innebär att allmän platsmark park intill dagens återvinningscentral och hetvattencentral (kvarteret Nässeldjuret) planläggs som kvartersmark för teknisk anläggning. Detta gör det möjligt att bättre anpassa trafikföringen inom återvinningscentralen.

Detaljplanen innebär också mindre justeringar av gränser och byggrätter i kvarteren Nässelsnåret och Nässlan så att detaljplanen ska överensstämma med befintliga förhållanden och för att underlätta byggbarheten inom området. Detaljplanen innebär även mindre justeringar av befintlig byggrätt inom del av Ullstämman 5:1. Befintliga ledningsdragningar säkerställs med justerat u-område och byggrättens utbredning ses över med hänsyn till eklandskapets värdekärna.

Detaljplanen stämmer väl med Översiktsplan för staden Linköping från 2010.

Detaljplanen är också förenlig med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken. 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 (SFS2017:966)).

Stadsplaneringsavdelningen

Sara Bergström

Planarkitekt/projektledare

Innehållsförteckning

Om detaljplanen.....	2
Sammanfattning	4
Innehållsförteckning.....	5
Inledning	6
Tidigare kommunala ställningstaganden	8
Förenlighet med miljöbalken	10
Detaljplanens innebörd	12
Genomförande av detaljplanen	27
Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan ...	34
Övrigt	42
Plankarta	44
Planbestämmelser	45

Inledning

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

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden har tagit ett beslut om att starta ett detaljplanearbete för kvarteren Nässeldjuret, Nässlan, Nässelsnåret och Ullstämman 5:1. Bakgrunden är att Tekniska verkens återvinningscentral behöver omdisponera sina ytor för att bättre hantera trafikföringen genom anläggningen, då besöksfrekvensen blivit högre än vad anläggningen dimensionerats för. Flera av de närliggande handels- och verksamhetsfastigheterna har byggts ut på ett sätt som avviker från detaljplan. Därför omfattar denna detaljplan även kvarteren Nässelsnåret och Nässlan, norr om Värmevägen. Planen omfattar även del av Ullstämman 5:1 där det återstår en kommunägd verksamhetstomt i mitten av planområdet. Här önskar kommunen öka kraven på gestaltning för framtida byggnation då verksamhetsmarken ligger i siktlinjen från så väl Brokindsleden som infarten till Harvestad. Det har även funnits behov av att säkerställa befintliga ledningsdragningar över denna del av fastigheten och se över byggrätten i relation till eklandskapets värdekärna.

Planens syfte

Syftet är att pröva en expansion av återvinningscentralen och hetvattencentralen i Ullstämman samt att förbättra trafikföringen inom området (Nässeldjuret 1 och 2). Vidare avser planändringen att bekräfta befintliga förhållanden, reglera verksamhetens omfattning, skydda eklandskapets värdekärnor och bidra med en välkomnande entré, med god arkitektur till området genom utbyggnaden av den sista kvarvarande verksamhetsmarken.

Planens mål

Planen bidrar till att utvidga återvinningscentralen och hetvattencentralen i Ullstämman samt att förbättra trafikföringen i området.

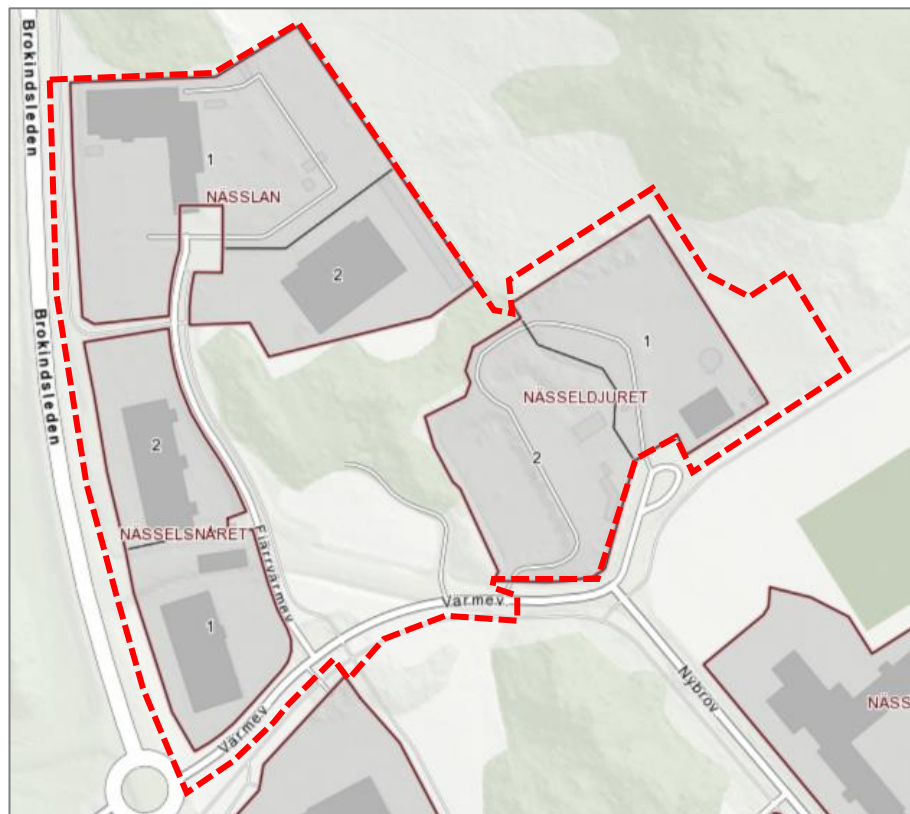
Detaljplanen utformas så att den överensstämmer med verkligheten för att underlätta fastighetsregleringar och lovärenden. Inom planområdet finns en ännu inte exploaterad verksamhetstomt, som genom justering av bestämmelser blir lättare att ta i anspråk och samtidigt blir en välkomnande entrébyggnad för området.

Detaljplanen ska också säkra att omfattning av verksamheter och handel står i proportion till trafiknätets kapacitet och att de befintliga naturvärdena i området fortsatt värnas och tas tillvara.

Plandata

Planområdet är beläget i Ullstämman, ca 6,5 km sydost om Linköpings centrum. Området har god tillgänglighet till det övergripande trafiknätet då det ligger intill Brokindsleden. Området nås via Brokindsleden, Värmevägen och Fjärrvärmevägen.

Planområdet är ca 7,5 ha stort och består av sju fastigheter: Nässeldjuret 1 och 2, Nässlan 1 och 2, Nässelsnåret 1 och 2 samt delar av Ullstämman 5:1.



Ovanstående bild visar de befintliga fastigheterna som omfattas av detaljplanen.

Markägoförhållanden inom planområdet:

Nässelsnåret 1	Nässelsnåret Fastighetsförvaltning AB
Nässelsnåret 2	Palett Fastighetsförvaltning i Linköping AB
Nässlan 1	Blomstertorget i Linköping AB
Nässlan 2	AA Properties Linköping 1 AB
Nässeldjuret 1	Tekniska verken i Linköping AB
Nässeldjuret 2	Linköpings kommun
Ullstämman 5:1	Linköpings kommun

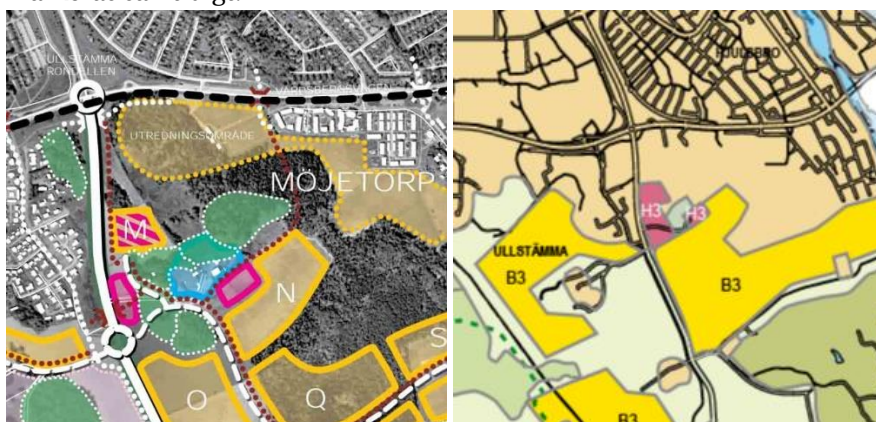
Tidigare kommunala ställningstaganden

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

Översiktliga planer

Detaljplanen har stöd i översiktsplanerna *Fördjupad översiktsplan för Ullstämman, Möjetorp och norra Sturefors* (2006) och *Översiktsplan för staden Linköping* (2010).

I fördjupningen av *översiktsplanen för Ullstämman, Möjetorp och Norra Sturefors* (antagen av kommunfullmäktige 2006-12-11 § 238) anges mark- och vattenanvändningen inom planområdet som område för handel och service, återvinningscentral och hetvattencentral. Värdekärnor ingående i eklandskapet markeras samtidigt.



Utsnitt ur *Översiktsplanen för Ullstämman, Möjetorp och Norra Sturefors* (t.v.) och *Översiktsplan för staden Linköping* (t.h.)

Aktuellt område omfattas av *Översiktsplan för staden Linköping 2010* och är markerat som "Utvecklingsområde för handel" (H3) samt "Störande verksamheter eller av andra skäl olämpliga att placera centralt". I översiktsplanen redovisas markanvändningen i en liten och grov skala.

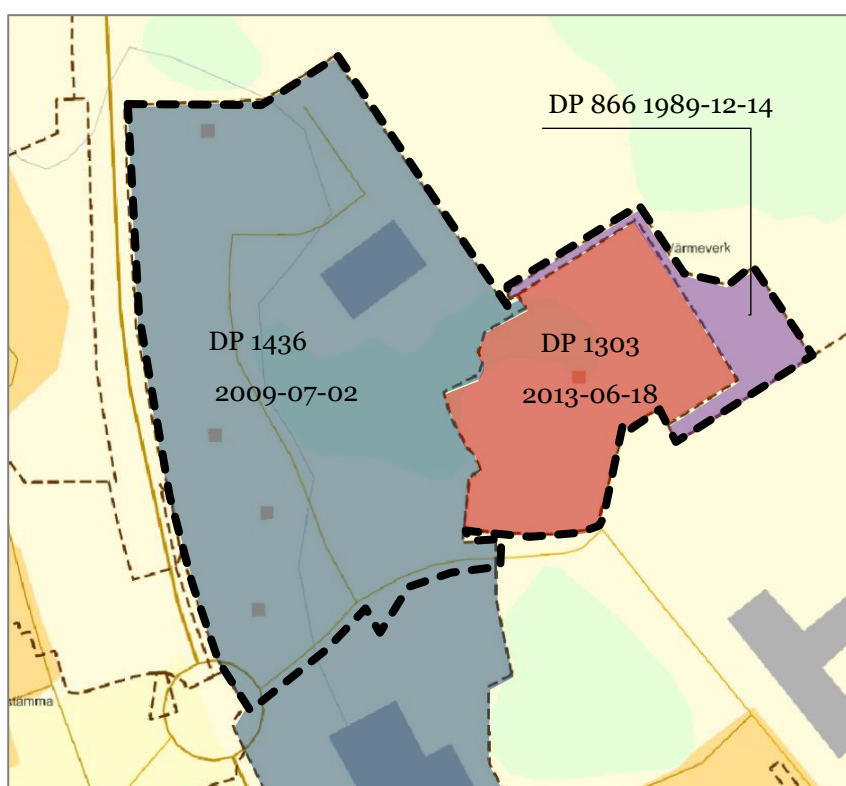
Vidare omfattas planområdet av *Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad* som antogs 2022. I denna plan är aktuellt planområde för Nässeldjuret 1 m.fl. (denna plan) utpekad som stadsdelsnod för området Möjetorp (Ullstämman och Harvestad). På sikt bör stadsdelsnoderna utvecklas till mer kompletta stadsdelsnoder med bland annat mer offentlig service, utvecklade attraktiva offentliga rum och stärkta gröna kvaliteter. Utvecklingsplanen ersätter inte den fördjupade översiktsplanen, utan planerna ska läsas parallellt.

Detaljplaner

För del av Nässlän 1 och 2, Nässelsnåret 1 och 2 samt del av Ullstämman 5:1 gäller DP 1436 som vann laga kraft 2 juli 2009. Allmän platsmark inom området är planlagd för natur, park, lokalgata samt uppsamlingsgata. Kvartersmarken är planlagd för handel, handel ej livsmedel, icke störande industri och kontor. En liten del av kvartersmarken är planlagd för föreningsverksamhet (det numera bortflyttade torpet "Lenastugan") och en liten del är planlagd för transformatorstation.

För Nässeldjuret 1 och 2 gäller DP 1303 som vann laga kraft 18 juni 2003. Kvartersmarken är planlagd för teknisk anläggning. Allmän platsmark är planlagd för natur.

För del av Ullstämman 5:1 gäller DP 866 som vann laga kraft 14 december 1989. Allmän platsmark är planlagd för park.



Bilden visar detaljplaner och delar av detaljplaner som ingår i aktuellt planområde (innanför svart streckad linje) och därmed släcks ut av denna detaljplan.

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.

Planområdet ligger inom område för riksintresse naturvård. Riksintresset bedöms ej påverkas negativt av föreslagen detaljplans genomförande. Föreslagen markanvändningen har stöd i planeringsunderlag för kommunen.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3 kapitlet miljöbalken.

Riksintresse för kommunikationer

Planområdet ligger inom influensområdet kring Saabs flygplats, vilket innebär att ett krav på hinderfrihet ner till en höjd av +97,4 m (m.ö.h.). Inom planområdet finns Tekniska verkens hetvattencentral vars 50 m höga skorsten når en höjd av +122 m. Då anläggningen är uppförd i början av 1990-talet är den sedan tidigare känd och accepterad av flygplatsen. I övrigt medger detaljplanen inga objekt som överskrider kravet på hinderfrihet.

Riksintresse för naturvård

Planområdet ligger inom riksintresse för naturvård, eklandskapet Linköping-Åtvidabergs, ett 4500 ha stort jord- och skogsbruksområde som är norra Europas största sammanhängande eklandskap. I de centrala delarna av planområdet finns sedan tidigare en skogsdunge som består av lövskog med inslag av ekar och växter.

En andra värdekärna för eklandskapet ingår/gränsar till området och berör åker- och hagmark. All vegetation inom de utpekade värdekärnorna som är väsentliga för bevarande av eklandskapet bör behållas. Naturvärdena i riksintresseområdet som helhet bedöms inte påverkas av föreslagen detaljplan, eftersom planen i stort sett inte innebär några ytterligare ingrepp i eklandskapet i jämförelse med gällande planer.



Ekmiljö inom planområdet som utgör en värdekärna i riksintresset Linköpings och Åtvidabergs eklandskap (foto Metria).

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. Miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning

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

Planens genomförande bedöms inte medföra att normerna för luft och buller överskrids. Planförslaget bedöms inte heller påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Se vidare kapitel Miljö- och riskfaktorer.

7 kap. Skydd av områden

I 7 kapitlet regleras skyddande av natur så som strandskydd, biotopskydd, naturreservat, natura 2000 m.m. Planområdet ligger inom sekundär skyddszon inom Stångåns vattenskyddsområde.

Detaljplanens innebörd

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

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Inom fastigheten Nässeldjuret 1 finns idag en oljeeldad hetvattencentral med skorsten och oljecistern. Hetvattencentralen används under korta perioder vintertid för tillskottsvärme vid hög värmeförbrukning och som avbrottsreserv. Oljecisternen är och skall vara tillgänglig med 24 m lastbil. Trafiken till nuvarande verksamheter är ringa.

Inom fastigheten Nässeldjuret 2 finns en återvinningscentral för hushållens grovavfall, förpackningar och miljöfarliga avfall. Befintliga byggnader för återvinningscentralen används för personalutrymmen samt inlämning av visst avfall.

Hetvattencentralen och återvinningscentralen ges markanvändningen *Tekniska anläggningar, E*. Detta är samma användningsbestämmelse som området har i nu gällande detaljplan, det är också den bestämmelse som är avsedd att användas för avfallshantering och värme m.m. (PBL 4 kap. 5§ punkt 3 och 11§ punkt 2).



Tekniska verkens hetvattencentral



Återvinningscentralen i Ullstämman för hushållens grovavfall.

Längs Fjärrvärmevägen ligger flera verksamheter. Området innehåller handels- och serviceföretag av sällanköpskaraktär som normalt inte finns i stadsdelscentrum, utan som istället kan finnas inom något av kommunens större verksamhetsområden. Exempel på verksamheter längs Fjärrvärmevägen är handelsträdgård, byggvarubutik, bilvårdsanläggning, bilverkstad m.m. Detaljplanen medför justeringar i de delar där befintliga förhållanden avviker från underliggande planer. Den tidigare användningsbestämmelsen J1 icke störande industri har bytts ut mot Z verksamheter. Detta för att möjliggöra för en eventuell framtida etablering av smådjursklinik inom planområdet och säkerställa att områdets nuvarande karaktär av externhandel och verksamheter bevaras och inte går mot en tydligare industrikaraktär. I övrigt planläggs kvartersmarken för

verksamheterna med Handel (dock ej livsmedel) och Kontor (PBL 4 kap. 5§ punkt 3 och 11§ punkt 2). Detta innebär att den nya detaljplanen bekräftar de befintliga användningsbestämmelserna och därmed säkerställer områdets befintliga karaktär och de befintliga verksamheternas fortlevnad ur plansynpunkt.



Bebyggelse med handelsträdgård i norra delen av planområdet.



Bebyggelse i form av verksamheter i planområdets västra del.

Befintlig bostadsbebyggelse med främst enbostadshus, radhus och parhus gränsar till planområdet i väster och i söder med ett avstånd om ca 150 meter respektive 200 meter. Norr om planområdet vann en detaljplan för nytt bostadsområde lagakraft 2018.

Ny bebyggelse

Planen medger en expansion av den tekniska anläggningen med återvinningscentral öster om befintligt område. I gällande detaljplan för del av STG 4990 (Hetvattencentral i Ullstämman) från 1989 är marken reglerad som parkmark. För att marken där den tekniska anläggningen ligger ska kunna utökas behöver en ny detaljplan upprättas. Anledningen till att Tekniska verken vill utöka sitt område är till stor del för att man vill disponera om ytorna inom återvinningen och därför förflytta den öppna ytan kring hetvattencentralen österut, så att det går att vända dimensionerande 24 m lastbilar inom området.

Behovet av ny bebyggelse inom återvinningscentralen är begränsad. Den nya detaljplanen kommer inte medge någon utökad byggrätt, däremot behöver markens användning regleras för att möjliggöra ovanstående expansion.

Byggarheten för det idag obebyggda området i korsningen Värmevägen/ Fjärrvärmevägen kan inte anses påverkas nämnvärt av föreslagen detaljplan. Liksom i det övriga verksamhetsområdet så har den tidigare bestämmelsen J1 icke störande industri bytts ut mot Z verksamheter, för att möjliggöra för en eventuell

smådjursklinik och säkerställa att områdets handels- och verksamhetskaraktär bevaras. Bebyggelsen som medges är handel, ej livsmedel, verksamheter och kontor med en högsta nockhöjd om maximalt 10 meter inom den större byggrätten och en högsta nockhöjd om maximalt 4 meter inom den mindre byggrätten. Den mindre byggrätten har minskats något ytterligare till följd av att befintliga u-områden behövde justeras efter befintliga ledningsdragningar. Vilka har visat sig uppta en större bredd genom verksamhetsområdet än vad som har varit redovisat i tidigare detaljplan. En egenskapsbestämmelse om skydd m_1 har lagts till i plankartan inför antagande med syfte att möjliggöra uppförandet av tillexempel stängsel för delar av fastigheten. En liknande bestämmelse m_2 har införts inom den östra delen av Nässeldjuret 1.

Övriga mindre justeringar från gällande detaljplaner till föreslagen detaljplan medför ingen ny bebyggelse.

Utformning och gestaltning

Planområdet är till största del utbyggt, det är endast det obebbyggda området i korsningen Värmevägen/ Fjärrvärmevägen som återstår. Denna markyta ligger centralt placerat i området och ligger dels i blickfånget när man kommer in i Linköping söderifrån, samt när man kör in i området. Med detta väl synliga läge i åtanke, samt att det är den sista kvarvarande markytan i området för bebyggelse, är kommunens intention att den byggnad som uppförs ska ha ett högre arkitektoniskt värde, med huvudentré och en välkomnande fasad i riktning mot infarten i sydväst (PBL 4 kap. 16§ punkt 1).

Tillgänglighet

Utformning av markytor och byggnader förutsätter en god tillgänglighet för personer med nedsatt orienterings- och rörelseförmåga. När utformningen av respektive fastighets entréområde inklusive gångvägar, handikapparkeringsplatser, angöringsplatser, skyltning och belysning måste ägnas särskild omtanke. Granskning av hur tillgängligheten tillgodoses inom respektive fastighet och byggnad sker inte i planskedet utan i en senare bygglovsprövning.

Omfattning av lovplikten

I plankartan finns en generell bestämmelse, *Startbesked för ytterligare byggnation inom planområdet får inte ges förrän skyfallshanteringen är säkrad*. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att utbyggnad av planområdet i enlighet med detaljplan inte sker förrän föreslagna åtgärder för skyfallshantering på kommunalmark är genomförda. Detta i enlighet med *Skyfallsutredning, Nässlän, Nässelsnåret och Nässeldjuret med omgivning, Linköpings kommun, framtagen av Dämningsverket AB 2021-05-12 rev 2021-09-17 version 1.2*. Utöver de föreslagna åtgärderna på kommunalmark, ska det anläggas ett underjordiskt makadammagasin i enlighet med *PM Ullstämman ÅVC, dagvattenutredning framtagen av MVG Östergötland AB. 2019-10-07, rev 2020-01-29*. Detta är dock inte kopplat till bestämmelsen om lovplikt.

Natur- och parkmiljö

Natur och rekreation

Planområdet ligger inom riksintresset för naturvård och innehåller en värdekärna för det riksintressanta eklandskapet. Värdekärnan ligger inom fastigheten Ullstämman 5:1 och är planlagd som allmän plats (NATUR) och utgör en värdefull rekreativ miljö inom planområdet. Tillsammans med övriga värdekärnor och den

täta ekplanteringen vid återvinningscentralen inom fastigheten Nässeldjuret 2, bildar dessa ett sammanhängande stråk för spridning av arter och för rekreation. Det torp (Lenastugan) som tidigare legat i ekdungen väster om återvinningscentralen är numera bortflyttat till Landeryds hembygdspark. Platsen där torpet legat bedöms svårutnyttjad och marken är bäst lämpad att införlivas i omgivande naturmiljö.

Inom återvinningscentralens område finns en mindre ekdunge. I underliggande detaljplan har dungen givits skyddsbestämmelser. Bestämmelserna rörande mark och vegetation har setts över, vilket har resulterat i, n1- *Träd får inte fällas. Åtgärder som kan skada träden får inte vidtas. Undantag gäller för åtgärder till följd av naturvårdsskäl eller säkerhetsskäl.*

Bestämmelsen n1 gäller för ekdungen inom återvinningscentralens område. Den syftar till att säkerställa ekdungens bevarande och biologiska utveckling, men återfinns även inom prickmarken mellan den obebyggda byggrätten och naturmarken inom Ullstämman 5:1. Syftet med bestämmelsen är att förhindra åverkan på träden till följd av att t.ex. överhängande grenar sågas ner. Bestämmelsen är kopplad till marklovpunkt för fällning av träd, a1- *Marklov krävs för åtgärder på träd, eller fällning av träd som omfattas av egenskapsbestämmelsen n1.*

I samband med det planarbete som gjordes för nu gällande detaljplan för bebyggelsen längs Fjärrvärmevägen, (Detaljplan för del av Ullstämman 5:1 (Möjetorp väster) i Möjetorp, laga kraft 2009) togs det fram en Naturvärdesinventering och konsekvensanalys (Nardus 2008), samt en skötselplan för vegetation inom kvartersmark (Nardus 2009). Naturvärdesinventeringen gjorde en bedömning av hur området kunde exploateras i förhållande till ekmiljöerna.

Ekdungarna kring Västra Möjetorp ligger tillräckligt nära varandra för att fungera som ett sammanhängande ekområde. Kontakten mellan dem har dock varit i behov av förstärkning. Därför har mark avsatts för stödplantering av ek väster om återvinningscentralen, strax norr om Värmevägen. Ek har planterats på en del av detta område, och kommunen har för avsikt att sköta området för att fortsätta stärka kopplingen. För att naturvärdena i eklandskapet ska bevaras utför kommunen regelbunden skötsel och röjning.

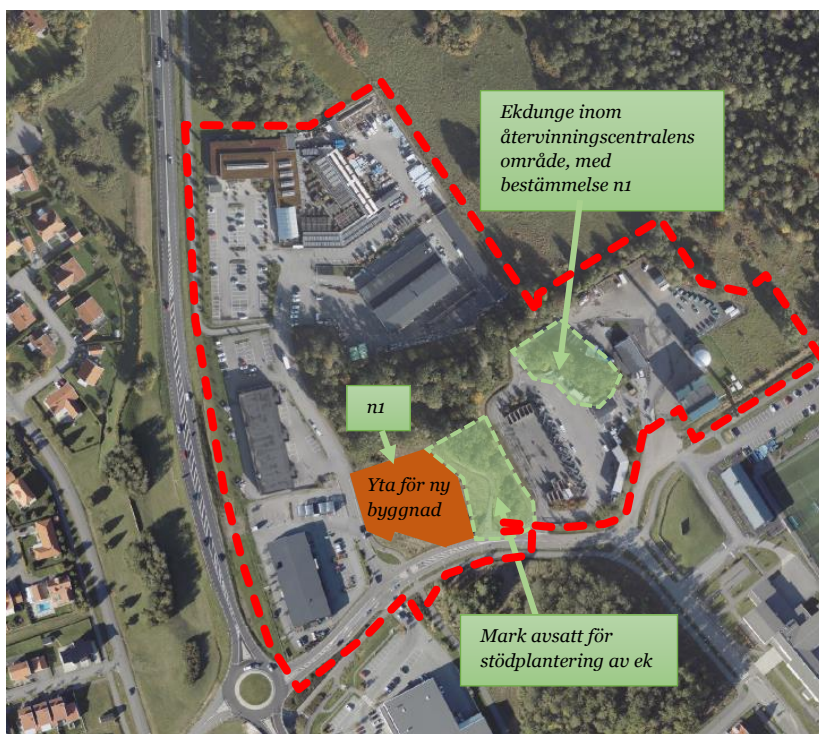


Bild över planområdet, som visar föreslagna åtgärder kopplat till naturvärdena.

För att gynna ekarna inom planområdet upprättades även en artanvisning av Nardus, vilken anger lämpliga träd och buskar som bör planteras inom kvartersmarken samt inom den mark som gränsar till befintliga ekbestånd.

Linköpings kommun planterade i samband med exploateringen en rad med ekar längs Brokindsleden. Ekraden placerades inom kvartersmark i enligt med detaljplanen. Flera fastighetsägare har sedan kommunen sålt tomterna beskurit ekarna kraftigt, vilket gör att träden i vissa delar är i dåligt skick.

I Nardus analys har den utbyggnad, som nu är i princip helt genomförd, bedömts förenlig med naturvårdsintressena. Skötsel och kompletterande plantering har varit viktiga förutsättningar för bedömningen. Denna detaljplan ger samma förutsättningar att sköta de berörda naturområdena och fortsätta att stärka de biologiska värdena.



Ekar planterade längs Brokindsleden, inom kvartersmark.

Mark och geoteknik

Geotekniska undersökningar i området har genomförts i samband med tidigare detaljplaneläggning samt tidigare projektering. Detaljerad grundundersökning har gjorts i samband med byggandet av hetvattencentral och oljecistern. Då ingen ny mark tas i anspråk för byggnation har Stadsplaneringsavdelningen inte gjort någon ny utredning.

Större sammanhängande lerområden förekommer huvudsakligen i denna del av Ullstämman. Leran är fast lagrad men en zon med halvfasta lerlager med mer än 1,0 meter mäktighet finns i området. Den halvfasta leran överlagras av ett i allmänhet 1,5–3,0 meter tjockt torrskorpeskikt.

Grundvattennivån har uppmätts ligga mellan ca 1 till 1,5 m under mark. Fastmarkspartierna med i huvudsak friktionsjord i markytan utgör i huvudsak inströmningsområden för ytvatten. Utströmning av grundvatten sker mot lägre liggande omgivande mark. Fastmarkspartierna avgränsas i regel av grundare diken mot omgivande åkermark. Planområdet bedöms inte påverka angränsande vegetation eller naturmiljöer.

Kulturmiljö och arkeologi

Arkeologi

Arkeologiska undersökningar har genomförts i samband med tidigare planarbeten i området. Inga fornlämningar berörs av föreslagen detaljplaneläggning.

Fornlämningar förekommer söder och norr om föreslaget område. En stensträng registrerades i norra delen av planområdet i en arkeologisk utredning etapp 2, som genomfördes år 2008. Kommunen begärde då tillstånd av länsstyrelsen att gräva bort denna stensträng. Detaljplanen omfattar inga kulturmiljöer utöver dessa.

Offentlig och kommersiell service

Området innefattar befintlig offentlig service med Ullstämman återvinningscentral för hushållens grovavfall, vilken med detaljplanens genomförande kan permanenta den utökning som gjorts österut, när hetvattencentralen får en ny vändplan.

Planområdet innefattar befintlig kommersiell service med exempelvis byggvarubutik, handelsträdgård och bilvårdsservice. Detaljplanen underlättar byggbarheten för området mellan fastigheterna Nässelsnåret och Nässeldjuret, genom en justering av byggrättens form. Denna tomt är den sista kvarvarande verksamhetstomten i området som kommunen inte sålt.

Sociala aspekter

Planområdet är beläget i Ullstämman, ca 6,5 km sydost om Linköpings centrum. Området omfattar kommersiell och offentlig service. Inom planområdet finns inga bostäder. Väster om Brokindsleden samt sydöst om planområdet ligger bostadsområden med främst enbostadshus, parhus, radhus och kedjehus. Totalt har Ullstämman ca 1900 invånare.

Inom planområdet finns naturmark med ekar tillhörande Linköpings eklandskap. Det går mindre stigar genom naturområdet, som fungerar som rekreationsområde.

Området har god tillgänglighet till det övergripande trafiknätet då det ligger söder om Vårdsbergsvägen och öster om Brokindsleden. Gång- och cykelvägnätet är utbyggt genom och kring området.

Barnperspektivet

Det finns inga platser avsedda för barn inom planområdet idag och det tillskapas heller inga platser för barn inom planområdet. Idag går det gång- och cykelstråk genom planområdet som b.l.a. har Harvestadskolan som målpunkt. Dessa stråk påverkas inte av det nya förslaget till detaljplan.

Trygghet

Planområdet befinner sig i Ullstämman, vilket är Linköpings södra ytterstadsområde. I utvecklingsplan för Linköpings ytterstad som väntas antas kvartal 1 2022 så ligger området i det som pekats ut som Ullstämman och Harvestads stadsdelsnod. Linköpings stadsdelsnoder ska utvecklas med en hög koncentration av bostäder, samt basutbud av verksamheter samt annan offentlig och kommersiell service för omgivande stadsdelar.

Planområdet är redan idag ett mindre externhandelsområde, men i nära anslutning till Harvestadskolan och bostadsområdena i Ullstämman, vilka främst består av småhus i form av radhus och villor. Det går idag ett gång- och cykelstråk genom området i så väl nordsydlig, som östvästlig riktning, vilket troligtvis medför att det rör sig en del personer genom området även efter handelns öppettider. Detta borde kunna bidra med en ökad trygghetskänsla då målpunkterna för dessa stråk är bostäder och skola, med tillhörande idrottsområde. Planförslaget medför ingen påverkan på befintlig trafikstruktur. Beroende av vilken typ av verksamhet som etableras på den sista kvarvarande tomten så finns det möjlighet att locka fler personer till området under en större del av dygnet.

Jämställdhet och mångfald

Detaljplanen innebär en mindre utbyggnad av befintlig återvinningsstation och hetvattencentral, samt ett bekräftande av befintlig handel och service i anslutning till omgivande befintliga och planerade bostadsområden. Detta innebär en viss ökad servicegrad och indirekt ett ökat underlag för kollektivtrafik med minskat bilberoende. Kommunikationsytorna utförs överblickbara och väl upplysta. Detta gäller särskilt inom och i anslutning till gång- och cykeltunneln.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Planområdet gränsar i väster mot Brokindsleden, väg 687. Denna är för närvarande hastighetsbegränsad till 80 km/h förbi planområdet. Trafikmängden beräknas öka i takt med att invånartalet i kommunen ökar. Planområdet har beräknats alstra 1200-4000 fordon per dygn beroende på vilka verksamheter som etableras. Värmevägen kan dessutom erhålla cirka 2000 fordon per dygn från bostäder i närområdet enligt den fördjupade översiktsplanen.

Värmevägen, som har en hastighetsbegränsning på 40 km/h ansluter mot Brokindsleden (väg 687) med en cirkulationsplats vilken även kopplar ihop bebyggelseområden öster och väster om Brokindsleden. Parallellt med och söder om Värmevägen har en gång- och cykelväg byggts till planområdet med en planskild korsning under Brokindsleden.

Höjdsättning av gatorna inom planområdet har säkrats som bestämmelser på plankartan och vändplanen i planområdets nordvästra del har justerats i plankartan utifrån hur den är byggd i verkligheten.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns det ett lokalt gång- och cykelstråk längs Fjärrvärmevägen och Värmevägen. Detta förbinder planområdet med kringliggande bostadsområden och övergår norrut till ett huvudcykelstråk som leder vidare mot centralare stadsdelar. Gc-vägen längs med Fjärrvärmevägen är i dagsläget ca 2,5 m, vilket är smalare än kommunens nuvarande standard för gemensam gc-väg om 3m. Det

finns inte möjlighet att avsätta mer yta för väg och gc-väg i detaljplanen. Gatan begränsas av privatägd mark i sydväst och värdekärna för eklandskapet i nordost.

Syftet med detaljplanen är heller inte att utveckla befintlig infrastruktur i planområdet. Disponeringen mellan bilväg och gc-väg av ytan planlagd för GATA i detaljplanen får därför ses över av kommunens Trafik- och gatuenhet. Längre upp på Värmevägen gör kommunen satsningar med säkrare passage för gående och cyklister.

Kollektivtrafik

Landsortsbussar trafikerar Brokindsleden mellan Sturefors/Brokind och Linköping. Hållplatslägen finns söder om rondellen direkt sydväst om planområdet.

Parkering och angöring

All parkering ska ske inom den fastighet som alstrar parkeringsbehovet.

Kommunen tillämpar följande behovstal räknat i antal parkeringsplatser per 1000 kvm bruksarea: Handel 15 platser, kontor 10 platser och industri (verksamheter) 9 platser. De verksamheter (utöver Tekniska verkens anläggningar) som idag bedrivs inom planområdet faller inom denna kategori

Inom respektive fastighet ska tillräckliga ytor finnas för cykelparkering enligt kommunens riktlinjer. Detta innebär, per 1000 kvadratmeter bruttoarea, 23 platser för handel, 18 platser för kontor samt 10 platser för industri (verksamheter).

Befintliga verksamheter har idag markparkering inom respektive fastighet. Vad det gäller den kvarvarande obebyggda verksamhetsområdet så upptar byggrätten endas en mindre del av ytan och det finns därmed mycket utrymme kvar för att lösa erforderliga parkeringar i markplan, med infart från Fjärrvärmevägen.

Parkeringsbehovet för den obebyggda verksamhetsmarken beräknas uppgå till som mest 30 bilplatser och 23 cykelplatser.

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.

Då planens genomförande i stort sett innebär att pågående markanvändning bekräftas innebär dess genomförande relativt små konsekvenser. Konsekvenser av befintliga verksamheter har bedömts i samband med prövning av underliggande detaljplaner.

Planens genomförande bedöms inte medföra några sociala konsekvenser. I samband med tidigare planprövning inför utbyggnaden av verksamhetsområdet bedömdes ett ökat handelsutbud som positivt för de närbelägna bostadsområdena. Även det numera utbyggda gång- och cykelvägnätet genom området bedömdes ha positiva sociala effekter. Dessa bedömningar är fortfarande aktuella. Handelsetableringarna och återvinningscentralen ger södra Linköping ett mer lokalt alternativ till motsvarande externt utbud norr om staden. Samtidigt innebär verksamheter och handel av det slag som etablerat sig att biltrafiken inom och till området blir relativt stor. Detta påverkar tryggheten, trafiksäkerheten och luftmiljön på ett negativt sätt på den lokala nivån.

Den handel och de verksamheter som detaljplanen medger bedöms inte medföra några påtagliga negativa miljökonsekvenser för sin omgivning. Utöver trafikallsträngen.

Hetvattencentralen och återvinningscentralen är redan utbyggda.

Återvinningscentralen och hetvattencentralens omgivningspåverkan har bedömts i tidigare planarbeten. Återvinningscentralen medför liksom handeln en ökad biltrafik och ett visst buller från maskiner och containrar. Hetvattencentralen används inte kontinuerligt, utan främst vid ökat behov under kortare perioder med stark kyla eller driftstörningar. Den mark som tillförs hetvattencentralen ska användas som vändplan relativt sällan och i övrigt inte användas för någon verksamhet.

Påverkan på miljö kvalitetsnormer

Återvinningscentralen är anmälningspliktig enligt miljöbalken. Miljöavdelningen gör tillsynsbesök vart annat år för att kontrollera efterlevnaden. Det finns ett beslut från 2003, i vilket miljönämnden med stöd av 26 kap 9 § miljöbalken (1998:808) och i enlighet med 2 kap 2, 3 §§ samma lag förelägger Tekniska verken i Linköping AB, att vidta åtgärder för att minska verksamhetens påverkan på människors hälsa och miljön.

Bland dessa åtgärder kan följande anses ha koppling till MKN:

- Avfall skall hanteras så att mark, vatten eller avlopp inte förorenas och så att störande lukt eller damm inte uppstår.
- Containern för insamling av hushållens farliga avfall skall hållas låst när den inte är under uppsikt.
- Eventuellt spill av flytande farligt avfall skall uppsamlas och omhändertas så att avrinning inte sker till mark. Absorptionsmedel ska finnas tillgängligt. De olika avfallsslagen skall förvaras väl åtskilda och så långt möjligt i uppmärkta kärl.
- Verksamhetsutövaren skall årligen redovisa vilka mängder farligt avfall som har mellanlagrats under året samt var avfallet slutligen behandlats.
- Verksamhetsutövaren måste hålla sig informerad och se till att all personal som hanterar farligt avfall har erforderliga kunskaper om risker, skyddsåtgärder och regler som gäller för verksamheten. Detta gäller även för personal som genom samarbetsavtal med Tekniska verken ansvarar för att ta emot och hantera avfallet vid insamlingsstationen.
- Verksamhetsutövaren skall ha sådan kontroll över sin verksamhet att kraven i förordningen, SFS 1998:901, om verksamhetsutövares egenkontroll uppfylls.

Som ett tillägg till detta har Miljöavdelningen nyligen startat upp ett projekt med fokus på dagvatten för att få en bättre översyn gällande just vilka föroreningar som följer med dagvattnet från olika verksamheter. Ingen av återvinningscentralerna har i dagsläget krav på provtagning utan detta kommer att lyftas i Miljöavdelningens kommande tillsyn. Det finns i dagsläget inga tydliga nationella riktlinjer för dagvatten, men Linköpings kommun har tagit fram en egen vägledning med riktvärden för utsläpp av förorenat vatten till dagvattenledningar och recipienter. Vägledningen används vid tillsyn på miljöfarliga verksamheter (däribland denna ÅVC) från vilka förorenat vatten uppstår, med målet att på sikt minska belastningen på recipienterna och därmed öka möjligheten att klara miljö kvalitetsnormerna för vatten i kommunens vattenförekomster.

I dagsläget trafikerar återvinningscentralen av ca 250 000 bilar årligen. Halkbekämpning sker liksom för de kommunala vägarna i närområdet med salt.

Eventuellt läckage från bilar, t ex oljeföroreningar, tas omhand av ÅVC-personalen genom att de lägger på absorberingsmedel som sedan sopas ihop och körs som farligt avfall till Gärstad.

Vad det gäller nedskräpning inom återvinningscentralens område har Tekniska verken sett att små frigolitchips kan komma ner i dagvattenbrunnarna. Det hamnar då i oljeavskiljaren som kan toppsugas vid behov. Avfallet körs sedan till Gärstad för förbränning.

Inom ramen för detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram, PM Ullstämman ÅVC, dagvattenutredning. (MVG Östergötland AB, 191107, rev 2020-01-29). Denna har även tittat på föroreningsnivåer. Utredningen visar på att föroreningsbelastningen minskar för samtliga parametrar, efter ombyggnation, i enlighet med de förslag på rening som ges i utredningen. För mer information om utredningen se vidare under rubrik Dagvatten på s 21.

Genom dessa åtgärder gör kommunen bedömningen att gränsvärdena för MKN (ytvatten och grundvatten) klaras med föreslagna åtgärder.

Bioolja på Ullstämman hetvattencentral, HVC 70

Linköpings kommun har beslutat om ett mål gällande koldioxidneutralitet 2025. I det arbetet är Tekniska verken en aktiv part bl.a. genom att konvertera spets- och reservanläggningar till bioolja.

Hetvattencentralen har under hösten 2021 konverterats till att även kunna elda bioolja. Tekniska verken strävar efter en klimatneutral fjärrvärmeproduktion där flexibiliteten i systemet är avgörande för leveransstryggheten. Det är därför viktigt att det i DP finns utrymme för långsiktiga och strategiska förändringar av anläggningen.

I och med biooljans mer lättflytande egenskaper (reglerat i villkor i miljötillstånd) och det faktum att anläggningen ligger i ett vattenskyddsområde har Tekniska verken tagit fram en handlingsplan avseende oljesäkerheten. Kort sammanfattat innebär det att anläggningen utrustas med flertalet oljelarm och att den befintliga cisternen dubbelmantlas eller liknande.

Generellt sett får bioolja jämfört med fossil eldningsolja anses sänka risker kopplade till arbetsmiljö och miljö eftersom biooljan varken är toxisk eller brandfarlig samt är ekologiskt nedbrytbar. Vid eventuell olycka gäller sedvanliga försiktighetsåtgärder vid hantering av kemikalier.

Den typen av bioolja som eldas på Ullstämmancentralen idag (2022) består av rapsmetylester (RME) och är inte klassad som brandfarlig vara, dvs flampunkt >100 grader. Antal oljeleveranser per år beror av vädret. Är det en mild vinter kommer det ingen oljeleverans. Om det däremot är riktigt kallt kan det behövas 3-4 oljeleveranser mellan november och februari. Ett eventuellt läckage från oljebil tas omhand på plats.

För att få en flexibel anläggning behöver en 50 m³ liggande cistern vid sidan av den befintliga oljecisternen anläggas. För att möjliggöra för denna, samt ta höjd för eventuella ytterligare tillägg i framtiden, har byggrätten utökats med 61 m² inom bestämmelsen E- tekniska anläggningar i anslutning till befintlig oljecistern inom Nässeldjuret 1. Detta genom att en mindre andel prickmark har tagits bort inom den yta som redan är planlagd för E- Tekniska anläggningar. Detta tillägg medför ingen påverkan på funktionen för den tillkommande vändplanen. Cisternen kan även placeras på prickmark, eftersom denna inte räknas som en byggnad, men för att klara eventuella framtida kompletteringar inom fastigheten så har prickmarken minskats något till förmån för en viss ökning av byggrätten.

Vidare innebär övergången till bioolja, som är mycket mer lättflytande än tjockolja, att den befintliga cisternen behöver dubbelmantlas. Detta görs genom att bygga en smalare cistern inuti den befintliga, dvs byggnadsarean ökar inte. Däremot bli cisternen något högre varför en byggnadshöjd på 16 meter möjliggörs.

Vissa biooljor skulle kunna medföra behov av att bygga en rökgasrening. Detaljplanen medger därför möjligheten att bygga ett rökgasfilter. Aktuella lösningar för Ullstämmancentralen (HVC 70) är elektrofilter eller slangfilter,

troligtvis elektrofilter. Mot bakgrund av ovanstående gör kommunen bedömningen att planförslaget inte bedöms påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten, utifrån risken för ökad föroreningsbelastning till Stångån. Den ökade bebyggelsen runt Ullstämman medför ett ökat tryck på återvinningscentralen, med viss ökad trafik som följd. Trafikökningen är dock inte av sådan storlek att man kan anta att miljökvalitetsnormerna för luft och buller överskrids.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Detaljplanen bedöms förenlig med *Översiktsplan för staden Linköping* (antagen 2010) samt *fördjupad översiktsplan för Ullstämman, Möjetorp och norra Sturefors* (antagen 2006). Ianspråktagande av marken enligt detaljplanen anses lämpligt med hänsyn till stadens långsiktiga utveckling och bedöms inte strida mot 3, 4 och 5 kap miljöbalken.

Teknisk försörjning

Ledningar

Allmänna ledningar för vatten och avlopp, fjärrvärme, el och optisk fiber finns utbyggt i hela planområdet sedan tidigare och bebyggelsen är ansluten till dessa nät. Detaljplanen innebär inga nya utbyggnadsbehov utöver eventuella nya serviser om nya byggnader skulle tillkomma.

De ledningar som ligger i en ost-västlig sträckning genom planområdets södra del inom del av fastigheten Ullstämman 5:1 får i och med detaljplanen ett justerat ledningsreservat (u-område) som stämmer överens med ledningarnas läge och ledningsrätter.

Dagvatten

De allmänna dagvattenledningarna i det aktuella området är dimensionerade för ett 2-års regn med tio minuters varaktighet. Med ett 2-års regn avses ett regn som i ett genomsnitt återkommer en gång under en tvåårsperiod. När kraftigare regn än nu angivna belastar ledningsnätet riskerar anslutna fastigheter att få vattenskador när dagvatten stiger upp i dräneringssystemet. Den kvartersmark som planläggs för handel, verksamheter samt kontor är redan i dagsläget hårdgjord till väldigt hög grad och planförslaget medger inga ytterligare byggrätter, varför detta inte regleras i detaljplanen. Eventuella åtgärder gällande ytterligare fördröjning eller dimensionering av dagvattenledningarna hanteras av dagvattenhuvudmannen, Tekniska verken.

Den kvartersmark som planläggs för återvinningscentralens ändamål är redan idag till största del ianspråktagen och hårdgjord. Planförslaget innebär att den yta som idag är asfalterad och används för containrar för förpackningsinsamling men är planlagd som PARK istället planläggs som E tekniska anläggningar och därmed bekräftar nuvarande markanvändning. Planförslaget möjliggör även för att ytterligare en yta i direkt anslutning till denna, vilken också är planlagd som PARK ändras till E tekniska anläggningar. Syftet är att möjliggöra för en vändplan för oljebil, vilken föreslås bli grusad.

Dagvatten från befintliga asfaltsytor i anslutning till hetvattencentralen omhändertas idag lokalt och fördröjs inom kvartersmark innan breddning till dagvattenledning i Värmevägen.

Utöver detta finns ett större dagvattensystem med fördröjningsmagasin och oljeavskiljare på den västra delen av återvinningscentralen (huvudsakligen Nässeldjuret 2), där farligt avfall och övriga återvinningsmaterial hanteras.

Inom ramen för detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram, *PM Ullstämna ÅVC, dagvattenutredning*. (MVG Östergötland AB, 191107, rev 2020-01-29). Utredningen föreslår att fördröjning och rening av de hårdgjorda ytor som tillkommer i detaljplanen utförs på befintligt ledningsnät. Befintlig dagvattenledning föreslås bytas ut till dränledning med underjordiskt makadammagasin. En brunn med strypt utlopp och bräddavlopp föreslås även utföras nedströms magasinet. Förslaget innebär att dagvatten från såväl nya som befintliga hårdgjorda ytor kommer fördröjas och renas. Dagvatten från den tillkommande vändplanen föreslås även passera genom ett gräsbeklätt dike/fördröjning. För att hantera den tillkommande hårdgjorda ytan krävs en fördröjningsvolym på 36 m³ för ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25.

Efter att *PM Ullstämna ÅVC, dagvattenutredning*. (MVG Östergötland AB, 191107, rev 2020-01-29) togs fram har det även tagits fram en skyfallsutredning, *Skyfallsutredning, Nässlan, Nässelsånaren och Nässeldjuret med omgivning Linköpings kommun framtagen av Dämningsverket AB 2021-05-12 rev 2021-09-17 version 1.2*. Denna ger även ett alternativt förslag till dagvattenhanteringen för den tillkommande vändplanen, istället för det i dagvattenutredningen föreslagna öppna gräsklädda diket/fördröjningen. I skyfallsutredningen föreslås dagvattnet från denna yta kunna infiltreras i det tidigare beskrivna makadammagasinet för att sedan ledas ner genom underjordiska ledningar till det befintligt dike redovisat med A (i bild på s 25) vilket föreslås utökas för att klara skyfallshanteringen (se vidare information nedan, under rubrik *Klimatanpassning och Skyfall* s 24). Vad gäller skyfall så är tanken att vattnet tillåts bredda över till diket. Med anledning av detta redovisas inte det i dagvattenutredningen föreslagna gräsdiket på plankartan. Plankartan innehåller däremot en bestämmelse u2, som gäller för den tillkommande vändplanen, med lydelsen, *Marken ska vara tillgänglig för underjordiskt makadammagasin för dagvattenhantering, med en effektiv volym på 20 m³*. Bestämmelsen syftar till att säkerställa det underjordiska makadammagasin som föreslås i dagvattenutredningen för att inte öka föroreningsbelastningen.

Förslaget innebär att dagvatten från såväl nya som befintliga hårdgjorda ytor kommer fördröjas och renas.

Utifrån beräkningarna kan det ses som att föroreningsbelastningen minskar för samtliga parametrar efter ombyggnation då dagvattnet kan fördröjas i ett krossmagasin. För att komma åt lösta föroreningar kan magasinet kompletteras med filter på utloppssidan. Krossmagasinet antas ha effektiv volym om 20 kubikmeter. För att uppnå en ännu större reningskapacitet kan magasinet göras större eller utformas med en extra permanent volym endast för rening.

Genom dessa åtgärder gör kommunen bedömningen att planförslaget inte heller medför ökad föroreningsbelastning av Stångån.

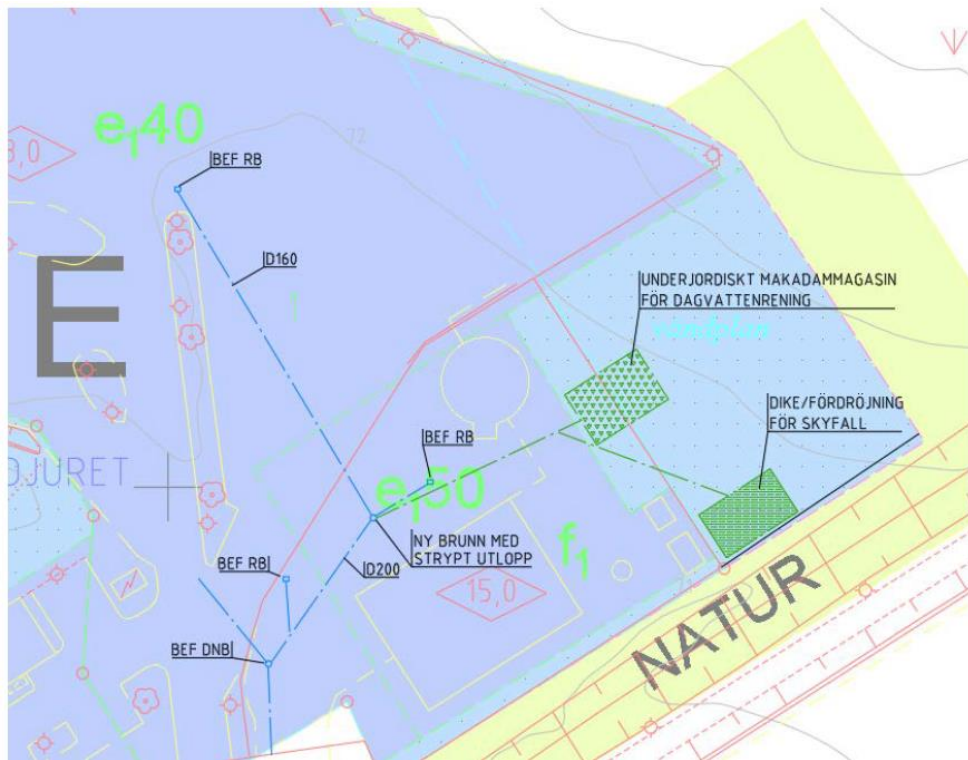


Bild. Föreslagen placering av det underjordiska makadammagasinet. Det föreslagna diket/fördröjningen för skyfall kan ersättas av föreslagen lösning A i skyfallsutredningen.

Klimatanpassning och skyfall

Det finns många miljö- och riskfaktorer att ta hänsyn till vid fysisk planering. En viktig övergripande faktor är de klimatförändringar världen står inför, till följd av ökade utsläpp av växthusgaser. På grund av klimatförändringar förväntas fler och större skyfall.

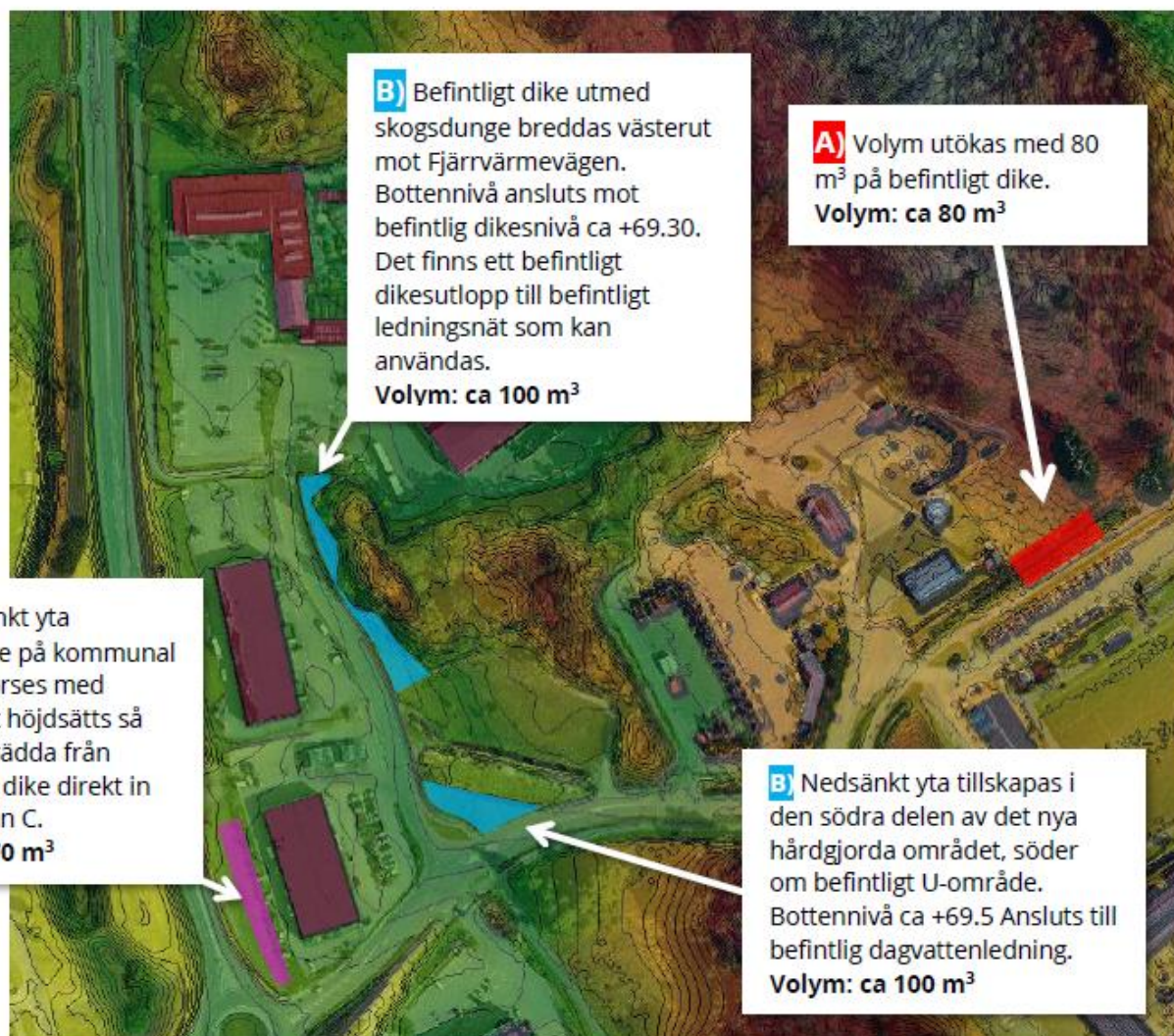
En tidigare skyfallskartering, utförd av DHI, har identifierat att det finns risker för översvämning inom området vid extrema skyfall (100-årsregn).

En skyfallsutredning har därför utförts av Dämmningsverket AB daterad 2021-05-12 rev 2021-09-17, på det aktuella planområdet samt omgivande mark. Utredningen jämför skillnaden i avrinning mellan befintlig samt föreslagen framtida markanvändning vid extrema skyfall. Resultatet visar att planförslaget är genomförbart sett till översvännings- och skyfallsperspektiv, förutsatt att de i utredningen föreslagna lösningarna genomförs.

Utredningen föreslår robusta skyfallsåtgärder, i form av nedsänkta grönytor och utökade volymer i befintliga diken. Detta för att fördröja de vattenflöden som ett extremt skyfall med återkomsttid 100 år kan ge upphov till inom avrinningsområdet. Samtliga lösningar föreslås förläggas inom allmän platsmark eller inom mark som ägs och förvaltas av Linköpings kommun. Lösningarna säkerställer att planområdet, samt områden nedströms planområdet, inte påverkas negativt vid 100-årsregn jämfört med i dagsläget. Total beräknad erforderlig fördröjningsvolym är ca 450 m³ för samtliga tillkommande hårdgjorda områden.

I detta skede har största fokus varit att ta fram erforderliga ytor som krävs för att kunna ta hand om de vattenvolymer som uppkommer vid ett 100-årsregn. I senare skede, då det är dags för detaljprojektering bör skyfallslösningarna och framtida lösningar för dagvattenhantering integreras för att optimera systemlösningen. Detta innebär att fördröjningsvolymen inom respektive lösning för skyfallshantering, kan minskas med fördröjningsvolymerna och den ordinarie dagvattenhanteringen som hanterar den mer normala nederbörden. Andra detaljfrågor, t ex exakt nivåställning, bräddningsnivåer, dimensioner på strypta utlopp och dylikt, tas fram i detaljprojekteringen.

Med föreslagna åtgärder blir den avrunna ackumulerade vattenvolymen från området densamma som vid befintlig situation



Översiktsbild med förslag på Skyfallsåtgärder framtagen av Dämningsverket.

Avfall

Planförslaget innebär inga ytterligare byggrätter. Det finns en obebyggd verksamhetstomt inom planområdet, men denna är planlagd sedan tidigare och bör därmed kunna samutnyttja områdets befintliga avfallshantering, vilken sköts av Tekniska verken.

Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

I detta planförslag har det allmänna intresset av en viss utökning av befintlig återvinningscentral ansetts väga tyngre än det allmänna intresset av den parkmark som idag ligger dikt an befintlig återvinningscentral, vilken tas i anspråk för utbyggnaden.

Befintliga verksamhetsägares enskilda intressen vad det gäller att justera detaljplanen i enlighet med befintlig användningsförhållanden har även ansetts väga tyngre än att värna den kommunala NATUR-, PARK- och GATUmarken.

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 standard förfarande. Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

Samråd	Vintern 2019
Granskning	Hösten 2021
Antagande	Vintern 2023
Laga kraft, tidigast	Vintern/Våren 2023
Utbyggnad diken mm	2023
Fastighetsrättsliga åtgärder	2022-2023

Tillkommande byggnation och anläggningar i enlighet med detaljplanen ska föregås av utbyggnad av dikeslösningar för skyfallshantering i enlighet med *Skyfallsutredning, Nässlan, Nässelsnåret och Nässeldjuret med omgivning Linköpings kommun framtagen av Dämningsverket AB 2021-05-12, rev 2021-09-17 version 1.2*. Samt utbyggnad av underjordiskt makadammagasin i enlighet med *PM Ullstämman ÅVC, dagvattenutredning framtagen av MVG Östergötland AB. 2019-10-07, rev 2020-01-29*.

Fastighetsrättsliga åtgärder som möjliggörs genom planförslaget, med syftet att säkerställa befintlig markanvändning för befintliga fastighetsägare, ska genomföras så snart detaljplanen har vunnit laga kraft.

I övrigt är tillkommande åtgärder som möjliggörs i detaljplanen fristående från varandra och kan genomföras oberoende av varandra.

Genomförandetid

Planens genomförandetid ska vara fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för t.ex. förlorad byggrätt.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

Linköpings kommun är huvudman för den allmänna platsmarken i planområdet (NATUR, PARK, SKYDD och GATA). Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och skötsel av dessa områden.

Markskötsel allmän plats

Linköpings kommuns driftansvar minskar då kommunen säljer mark till Tekniska verken och den kvarvarande kvartersmarken inom Ullstämman 5:1 avses säljas. I övrigt omvandlas några mindre markremsor från PARK till NATUR, vilket innebär en lägre skötselnivå. Det tillkommer dikesytor på allmänplatsmark vilka kommunen kommer att drifta. Bedömningen är att det sammantaget blir en minskning av andelen markyta som kommunen ska drifta.

Kvartersmark

Planområdet omfattar kvartersmark för Handel (ej livsmedel) verksamheter och kontor, samt kvartersmark för tekniska anläggningar. Befintliga fastighetsägare inom området samt framtida fastighetsägare ansvarar för utbyggnad och skötsel av den egna fastigheten. Fastighetsägarna ansvarar också för utbyggnad av det sekundära ledningsnätet inom den egna fastigheten.

Åtgärder för hantering av dagvatten ska genomföras enligt kommunens vägledning om hantering av dagvatten från kvartersmark. Med målsättningen att de första 10 mm nederbörd ska fördröjas innan förbindelsepunkten.

Teknisk försörjning

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

Ledningarna ska så långt som möjligt vara kvar i befintliga lägen. Om dessa behöver flyttas bekostas flytt av exploatör.

Avtal

Ramavtal

Kommunen har tecknat ramavtal med Tekniska verken i Linköping AB gällande befintlig återvinningscentral, för att genom detaljplanen kunna utöka området för etableringen och förbättra trafikföringen inom området.

Ramavtalet reglerar kostnadsfördelning för detaljplanarbetet.

Kommunen kommer tillsammans med Tekniska verken i Linköpings AB teckna de erforderliga avtal som behövs för detaljplanens genomförande.

Markanvisningsavtal

Linköpings kommun kommer genom markanvisningsförfarande att sälja kvartersmark för enskilt bebyggande. I enlighet med SFS 2016:899 antog Kommunfullmäktige 2016-02-16 ”Riktlinjer för kommunala markanvisningar inom Linköpings kommun”. Riktlinjerna har reviderats 2021-01-26.

Markanvisning kommer ske efter utbyggnad av dikeslösningar som behövs för omhändertagande av skyfall. I markanvisningsavtalet kan kommunen komma att ställa krav på miljöaspekter.

Området är exponerat både som infart till Linköping och som huvudentré till Harvestad. Därför kommer krav ställas på den kvarvarande kvartersmarken

avseende högre arkitektoniska värden kopplat till gestaltning. I plankartan finns bestämmelse om huvudentré och välkomnande fasad i riktning mot områdets infart i sydväst.

I avtalet kommer krav ställas på inrättning av åtgärder för att hantera dagvatten i enlighet med kommunens vägledning om hantering av dagvatten från kvartersmark.

Övriga avtal

Överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas mellan Linköpings kommun och befintliga fastighetsägare om villkor och ansvar för detaljplanens genomförande.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsägare

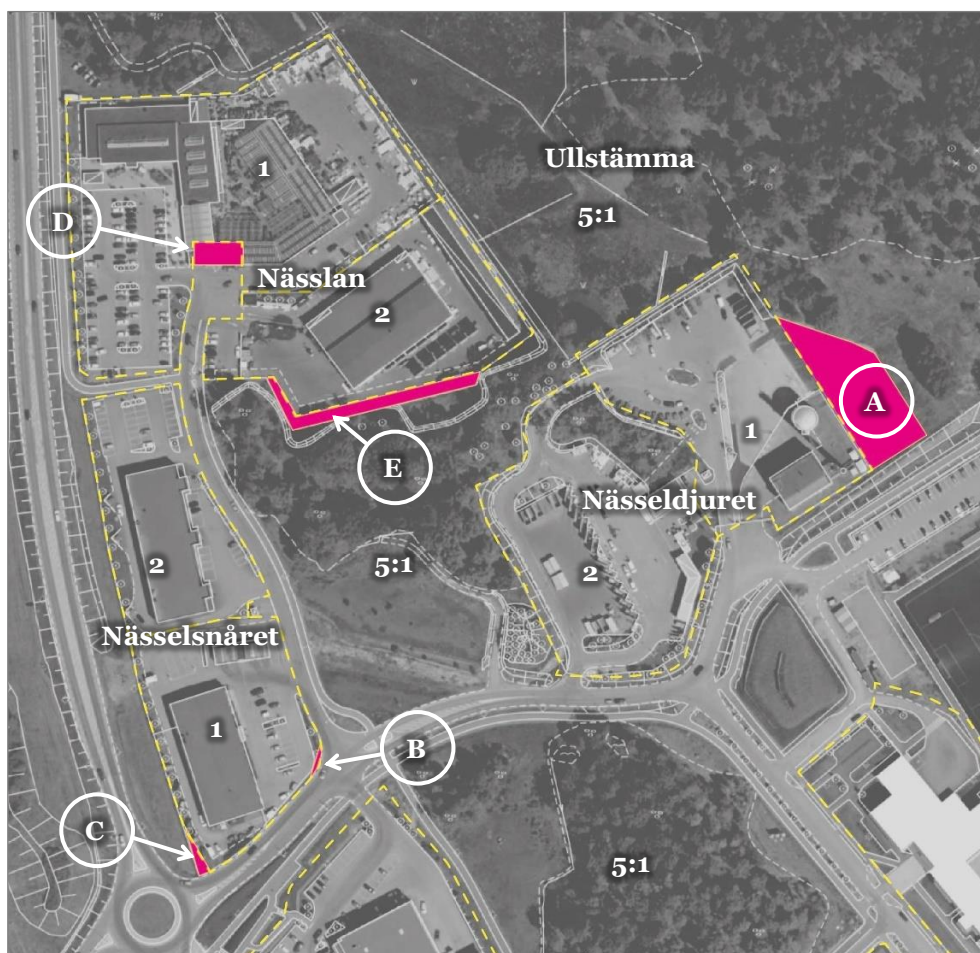
Inom planområdet återfinns sju fastigheter vilka redovisas i tabellen nedan:

fastighet	Ägare
Nässeldjuret 1	Tekniska verken i Linköping AB
Nässeldjuret 2	Linköpings kommun
Nässlan 1	Blomstertorget i Linköping AB
Nässlan 2	Aa Properties Linköping 1 AB
Nässelsnåret 1	Nässelsnåret Fastighetsförvaltning AB
Nässelsnåret 2	Palett Fastighetsförvaltning i Linköping AB
Ullstämman 5:1	Linköpings kommun

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär justeringar av fastighetsgränser för att bekräfta avvikelser, och därmed säkerställa markanvändningen för enskilda verksamhetsutövare/fastighetsägare. Dessutom ska Tekniska verken förvärva ett markområde som tidigare planlagts för parkändamål i syfte att bygga ut en vändplan för transportfordon. Nedan redovisas regleringar som följer av planens genomförande.

	areal	från	Till	
A	1650 m ²	Ullstämman 5:1	Nässeldjuret 1	Mark som planläggs som kvartersmark i syfte att ge plats åt vändplats och containeruppställning.
B	ca 20 m ²	Nässelsnåret 2	Ullstämman 5:1	Del av refug som justeras från kvartersmark till allmän plats, gata.
C	ca 50 m ²	Ullstämman 5:1	Nässelsnåret 2	Del av gräsyta mot Brokindsleden som justeras från allmän plats till kvartersmark.
D	ca 200 m ²	Ullstämman 5:1	Nässlan 1	Markyta som tidigare bebyggs för handelsändamål justeras från allmän plats till kvartersmark.
E	ca 480 m ²	Ullstämman 5:1	Nässlan 2	Markyta som tagits i anspråk för handelsändamål och som AA Properties Linköping 1 AB i dagsläget har nyttjandeavtal för. I och med planarbetet överförs denna från allmän plats till kvartersmark. Området avses förvärvas genom fastighetsreglering när detaljplanen vunnit laga kraft. I och med detta upphör befintligt nyttjandeavtal att gälla.



Kartbild som visar områden som avses överföras genom fastighetsregleringar enligt tabellen ovan.

Kvarvarande kvartersmark för handel/kontor/verksamheter nordost om korsningen Värmevägen/Fjärrvärmevägen kommer att fastighetsbildas i samband med markanvisning.

Ledningsrätter samt övriga rättigheter

Tekniska verken har ledningsrätter inom område markerat U-område inom kvartersmarken nordost om korsningen Värmevägen/Fjärrvärmevägen. Berörda ledningsrätter är: 0580-16/29.1, 0580-16/29.2 och 0580-16/29.3. Även Scanova har ledningar inom ovan nämnda område.

Området ska fortsatt vara U-område och berörs inte av detaljplanen.

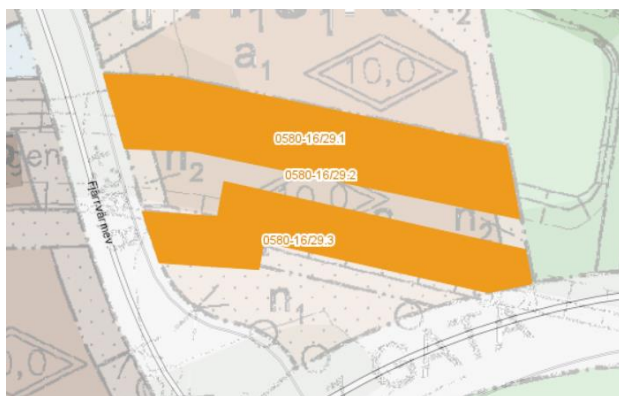


Bild över ledningsrätter inom planområdet

Arrenden m.m.

Kommunen har tecknat nyttjandeavtal med AA Properties Linköping 1 AB 2014-12-03. Det gäller ca 480 m² naturmark (inom Ullstämman 5:1) som används som kvartersmark. Avsikten är att området ska förvärvas genom fastighetsreglering (till Näsplan 2) när detaljplanen vunnit laga kraft. I och med detta upphör nyttjandeavtalet att gälla.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunen har tecknat ramavtal med Tekniska verken i Linköping AB gällande befintlig återvinningscentral, för att genom detaljplanen kunna utöka området för etableringen och förbättra trafikföringen inom området. Kommunen kommer att med berörda fastighetsägare teckna de erforderliga avtal som behövs för detaljplanens genomförande.

Kostnaderna för detaljplanen upprättande ska delas mellan Linköpings kommun och Tekniska verken AB enligt ramavtal. Markpriset för den mark som ska överföras från Linköpings kommun till Tekniska verken genom fastighetsreglering, ska tas fram med hänsyn till att Tekniska verken ska erlagga halva kostnaden för att upprätta detaljplanen.

Vid försäljning av kommunal mark inom planområdet ska köpeskillingen omfatta kostnaden för planläggningen vilket innebär att ingen planavgift ska erläggas för bygglov som möjliggörs p g a köp av tillskottsmarken.

Genomförandet av detaljplanen innebär kostnader i form av åtgärder berörande dikeslösningar för att säkerställa skyfallshanteringen. Huvudman för allmän plats är Linköpings kommun vilket medför ansvar för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän platsmark. Kostnad för kommunens andel av framtagande av detaljplanen samt genomförandet av detaljplanen avses huvudsakligen finansieras genom försäljning av kvartersmark.

Åtgärder på allmän plats

Eventuell ombyggnad av korsning Värmevägen/Fjärrvärmevägen på allmän platsmark kommer att bekostas av Linköpings kommun.

Utbyggnad av diken för skyfallshantering inom allmän platsmark kommer att bekostas av Linköpings kommun.

Fastighetsbildning mm

Förrättningskostnader kommer att regleras i de överenskommelser om fastighetsregleringar som ska upprättas för genomförandet av detaljplanen.

Anslutningsavgifter

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

Tekniska frågor

Allmän plats

Utbyggnad av dikeslösningar ska genomföras i enlighet med skyfallsutredning, *Skyfallsutredning, Nässlän, Nässelnåret och Nässeldjuret med omgivning Linköpings kommun framtagen av Dämningsverket AB 2021-05-12, rev 2021-09-17 version 1.2.*

Detaljplanen möjliggör för en eventuell framtida ombyggnad av korsning Värmevägen/Fjärrvärmevägen på allmän platsmark.

Kvartersmark

Kommunen har uppfört ett cirka 1,8 meter högt nätstängsel och planterat ekar inom kvartersmarken utmed väg 687 (Brokindsleden). I samband med förvärven av fastigheterna utmed väg 687 överläts underhållsansvaret till respektive köpare.

Nardus har upprättat en artanvisning för området (2009). Artanvisningens anger lämpliga träd och buskar som kan planteras inom kvartersmarken, för att gynna utbredningen av äldre ekar inom området. Artanvisningen är lämplig att använda vid kompletterande planteringar inom planområdet. Lämpliga träd är ek, lind, sötkörbär (fågelbär), hägg, oxel, rönn, sälj och vildapel. Lämpliga buskar utgör hassel, rundhagtom, trubbhagtom, spetshagtom, kanelros, stenros, nyponros, hartsros, slån, en, getapel, brakved, benved, olvon och skogstry. Lämpliga traditionella kulturväxter och nyttoväxter utgör syren, äpple, päron, plommon, fläder, krusbär, röda vinbär och svarta vinbär.

Parkering

Parkeringsnorm

Parkeringsbehovet ska tillgodoses inom respektive fastighet enligt Linköpings kommuns parkeringsnorm. Parkeringar finns utbyggda inom de fastigheter där handel och verksamheter är etablerade sedan tidigare. Vid förändringar eller nyexploatering enligt detaljplanen prövas behovet på nytt inom ramen för bygglovsprövningen.

Teknisk försörjning

Planområdet har tidigare byggts ut med infrastruktur.

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

Huvudman för allmän plats ansvarar för omhändertagande av dagvatten på allmän plats samt omhändertagande av dagvatten från kvartersmark efter tillbörlig rening och fördröjning.

Fjärrvärme

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

El

Tekniska verken är huvudman för det allmänna elnätet och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt.

Tele

Inom området finns utbyggt nät för optokablar och kommande fastighet kommer att kunna ansluta sig till dessa.

Avfall

Tekniska verken svarar för avfallshantering.

Geoteknik

Geotekniska utredningar har gjorts i tidigare detaljplaner. Kompletterande geoteknisk utredning inför byggnation kan krävas i samband med bygglovsskedet.

Tekniska utredningar

Följande tekniska utredningar har vidtagits i samband med planarbetet:

Skyfallsutredning, Nässlän, Nässelsnåret och Nässeldjuret med omgivning
Linköpings kommun, Dämmningsverket AB 2021-05-12 rev 2021-09-17 version 1.2.

PM Ullstämna ÅVC, dagvattenutredning framtagen, MVG Östergötland AB. 2019-10-07, rev 2020-01-29.

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.

Orientering

Planområdet är beläget i stadsdelen Hjulsbro, ca 6,5 km sydost om Linköpings centrum och är ca 7,5 ha stort.

Syftet är att pröva en expansion av återvinningscentralen i Ullstämman samt att förbättra trafikföringen inom området (Nässeldjuret 1 och 2). Vidare avser planändringen att bekräfta befintliga förhållanden, reglera verksamhetens omfattning, skydda eklandskapetets värdekärnor och bidra med en välkomnande entré till området genom utbyggnaden av den sista kvarvarande verksamhetsmarken.

Enligt planbeskrivningen för detaljplan 1303 *Återvinningscentral vid Ullstämman, Nässeldjuret 1 och del av Ullstämman 5:1* antagen 2003-02-17 har Tekniska verken AB genomfört en MKB för projektet. Detta rör sig dock enbart om en så kallad projekt-MKB och inte det som idag kallas strategisk miljöbedömning.

Slutsats och ställningstagande

Planområdet utgörs redan idag av en återvinningscentral, med och hetvattencentral i öster, vilken drivs av Tekniska verken. Samt ett externhandelsområde i väster. I områdets mittendel finns en värdekärna för eklandskapet bevarad och i anslutning till denna en obebyggd byggrätt för verksamhetstomt som ägs av Linköpings kommun.

Planförslaget innebär ändrad användning från allmän platsmark PARK till E teknisk anläggning för befintlig asfaltsyta för uppställning av containrar på återvinningscentralen, samt för ny grusad vändplan för transporter till hetvattencentralen i Ullstämman.

I planområdets västra del sker anpassning av detaljplanen till de faktiska förhållandena som råder i området. Vad det gäller den kvarvarande byggrätten i områdets mittendel, så justeras denna för att säkerställa befintliga ledningsdragningar och att eklandskapets värdekärna skyddas, men även fortsättningsvis är tillgänglig för rekreation vid en framtida byggnation.

Då detaljplanen i huvudsak syftar till att bekräfta befintliga, till viss del planstridiga förhållanden inom planområdet, bedöms planförslaget medföra en mycket begränsad påverkan. Men den påverkan som blir, kan anses varaktig.

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

Någon miljökonsekvensbeskrivning, enligt Plan och bygglagen 4 kap 34§ behöver därför inte upprättas för "Detaljplan i Ullstämman för Nässeldjuret 1 m.fl. (Hjulsbro)".

Dock har begränsade beskrivningar och bedömningar av planens inverkan på miljön gjorts för följande aspekter:

- MKN
- Dagvattenhantering
- Skyfallshantering.

Dessa aspekter beskrivs under rubrikerna *Miljö- och riskfaktorer*, *Dagvatten och Klimatanpassning och skyfall*.

Miljöchecklista

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

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 gör en **sammanvägd bedömning och summering av planens påverkan**.

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Mark-användning och markförhållanden	Mark-användning	I dagsläget är stora delar av planområdet upprättat för handelsändamål med mycket hårdgjorda ytor. I öster finns en hetvattencentral och återvinningscentral, även där mycket hårdgjorda ytor. I mitten av planområdet samt i angränsning till planområdet i norr finns värdefull natur och riksintresse för eklandskapet.	Planområdet utökas öster om fastigheten Nässeldjuret 1 som enligt gällande detaljplan är planlagd som park. Inom detta område vill Tekniska verken dels bekräfta befintlig planstridig hårdgjord yta för uppställning av containrar på återvinningscentralen. Dels utöka sin verksamhet med en grusad vändplan för transporter till hetvattencentralen, vilket medför att ytterligare parkmark tas i anspråk. Detta påverkar inte riksintresset för eklandskapet som blir närmast angränsande. Den värdefulla naturmarken i mitten av planområdet bedöms heller inte påverkas negativt.	Sammantaget bedöms påverkan vara begränsad och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Geologi	Större sammanhängande lerområden förekommer huvudsakligen i denna del av Ullstämman. Planområdets västra delar består av två marktyper. Marktyp I består av olika lager: Lerig mulljord, torrskorpelera, skiktad lera och silt/sand på morän. Marktyp II består i stora drag av samma lagerblandning.	Ingen påverkan	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Förorenad mark	Marken är i dagsläget inte förorenad.	Marken kommer inte att förorenas även efter detaljplanens genomförande.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
Vatten och MKN för vatten	Yt- och grundvatten	Ingen påverkan	Förutsatt att anläggandet av föreslagna dikeslösningar i enlighet med skyfallsutredningen följer de i skyfallsutredningen angivna höjderna för dikesbotten, medför detta ingen påverkan på grundvattennivåerna.	Sammantaget bedöms risken för påverkan vara begränsad och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Dagvatten	Hårdgjorda ytor inom planområdet utgörs av tak och parkeringsplatser. Dagvatten bedöms inte kunna infiltreras inom planområdet på grund av förekommande jordarter. I den östra delen av planområdet kommer dagvatten att omhändertas lokalt och fördröjas i magasin inom hetvattencentralens område.	Dagvattnet inom ytan där återvinningscentralen utökas kan hanteras på samma sätt som för fastigheten Nässeldjuret 1 och 2 där återvinningscentralen finns idag, eller i enlighet med förslag för område A i skyfallshanteringen. Detta beskrivs under rubriken Dagvattenhantering s 21.	Sammantaget bedöms risken för påverkan vara begränsad 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	<p>Planområdet utgörs av ett mindre externhandelsområde, hetvattencentral och återvinningscentral. Detta i kombination med att det ligger längs Brokindsleden som är en av Linköpings större trafikleder gör att det genererar mycket biltrafik till och förbi området, med påverkan på luftkvaliteten som följd.</p> <p>Den ökade bebyggelsen runt Ullstämman medför ett ökat tryck på återvinningscentralen, med viss ökad trafik som följd. Trafikökningen är dock inte av sådan storlek att man kan anta att miljö kvalitetsnormerna för luft och buller överskrids.</p>	Planen i sig genererar inga ökade transporter. Samma verksamhet som tidigare bedrivs, bara på en större yta.	Sammantaget bedöms risken för påverkan inte vara av sådan storlek att risk för betydande miljöpåverkan bedöms uppstå.
Skyddade områden och arter	Riksintressen	Skogsdungen tillika värdekärnorna norr och väster om Nässeldjuret 1, 2 och del av Ullstämman 5:1 ingår i Linköpings eklandskap, ett ca 4500 ha stort jord- och skogsbruksområde vilket utgör riksintresse för naturvård. Inom dessa områden finns även inslag av lövskog och hagmark.	Eftersom det endast är en liten del inom planområdet i öster som byggs ut blir det ingen påverkan på riksintresset eller naturvärdena. Istället begränsas befintlig byggrätt inom Ullstämman 5:1.	Sammantaget kan planen anses medföra en positiv påverkan på värdekärnan inom den del av Ullstämman 5:1 där planen även fortsättningsvis föreslår byggrätt inom planens mittenområde om än något begränsar mot tidigare. Vad det gäller den parkmark inom del av Ullstämman 5:1 som tillförs återvinningscentralen, kan denna anses medföra en negativ påverkan, dock inte av sådan storlek att risk för betydande miljöpåverkan bedöms uppstå.
	Områdes-skydd vatten, natur och arter	I dagsläget finns inget skydd för natur och arter inom planområdet.	Naturvårdssynpunkter på exploateringen inom planområdet samt förslag till skötsel av naturmarken har lämnats av Nardus 2009. De har även tagit fram en artanvisning vilket anger lämpliga träd och buskar att plantera inom planområdet. Påverkan på den plats där återvinningscentralen ska byggas ut bedöms som liten.	Sammantaget bedöms risken för påverkan vara begränsad och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
	Områdes-skydd kultur	Inom hagmarken och skogsområdet norr och nordväst om den gällande detaljplanen (DP 1303) finns mindre områden med fornlämningar. De påverkas inte av planläggningen. I övrigt finns inga fornlämningar inom planområdet.	-	Ingen påverkan.
Naturvärden och biologisk mångfald	Naturmiljö	Områdena kring Västra Möjetorp ligger enligt tidigare studie av spridningskorridorer tillräckligt nära varandra för att fungera som ett sammanhängande ekområde. Kontakten mellan dem kan dock behöva förstärkas genom nya ekplanteringar, vilket planförslaget lämnar förutsättningar för.	Genom att i samband med exploateringen utföra vissa röjningsåtgärder samt så som anvisas i planen plantera nya träd, med ekar och andra i eklandskapet förekommande arter, bedöms de biologiska värdena kunna förstärkas. Planteringar kommer att utföras i planområdets södra del för att avskärma återvinningscentralen från omgivningen och underlätta anläggningens anpassning till miljön i övrigt.	Sammantaget bedöms planförslaget kunna medföra viss positiv påverkan på ekområdena i området, förutsatt att föreslagna åtgärder genomförs. Risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Grönstruktur, rekreation och friluftsliv	Planområdet omges delvis av grönska i dagsläget.	Ingen större påverkan kommer att ske efter planens genomförande. Ingen märkbar förändring på grönstrukturen i området.	Sammantaget bedöms risken för påverkan vara begränsad och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
Kulturvärden och arkeologi	Historiskt och kulturellt betydelsefulla områden eller byggnader	Ingen påverkan		
	Fornlämningar	Inom hagmarken och skogsområdet norr och nordväst om den gällande detaljplanen (DP 1303) finns mindre områden med fornlämningar. De påverkas inte av planläggningen.		
Klimat och naturresurser	Klimat och klimatförändringar	Ej aktuellt		
	Naturresurser	Ej aktuellt		

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
	Energi, transporter och avfall	De befintliga verksamheterna inom planområdet och dess trafikallsträng innebär påverkan på lokal nivå. I dagsläget trafikeras återvinningscentralen av ca 250 000 bilar årligen. Återvinningscentralen har bemannade öppettider 7 dagar i veckan, 7-11 timmar om dagen. Den helt övervägande delen utgörs av privatbilar från enskilda hushåll.	Planförslaget bedöms endas medföra en mindre trafikökning i relation till nuläget, då den sista kvarvarande verksamhetstomten byggs ut. Denna medför dock ingen bedömningsmässig skillnad mot nuvarande detaljplan. Vad det gäller återvinningscentralen kan planen inte antas medföra någon ökad trafik utan endast förenkla angöringen till hetvattencentralen.	Sammanlagt bedöms risken för påverkan vara begränsad och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
Risker och störningar för människa och miljö	Buller	Befintliga verksamheter utsätts i dagsläget för trafikbuller från Brokindsleden. Även befintlig verksamhet inom återvinningscentralen genererar visst buller. När de stora containrarna med avfall då och då byts ut uppstår buller. Bullerstörningarna från trafiken och inifrån anläggningen är måttliga och bedöms inte störa boende i Ullstämman.	Då det endast är hetvattencentralen som utökas med en vändplan, bedöms påverkan av buller marginell. Ett skyddsavstånd på 100 meter gäller för hetvattencentralen till omkringliggande bebyggelse för att bullerstörningar inte ska uppstå.	Sammanlagt bedöms risken för påverkan vara begränsad och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Transport av farligt gods på väg och järnväg	Ingen förändring mot dagsläget.		
	Risk från verksamhet och flyg för människor och miljö	Återvinningscentralen är en anläggning för mellanlagring av avfall och mellanlagring av farligt hushållsavfall (färgrester, bilbatterier mm). Anläggningen är anmälningspliktig (ej tillståndspliktig) enligt Miljöbalken, förutsatt att vissa begränsningar finns avseende de kvantiteter som ska hanteras. Hetvattencentralen är tillståndspliktig. Farligt avfall tas emot och omhändertas av utbildad personal under skärmtak.		Sammanlagt bedöms risken för påverkan vara begränsad och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Övriga risker störningar för människa och miljö	Hetvattencentralen innebär inga påtagliga negativa konsekvenser för planområdet.	Planförslaget medför inga förändringar som kan anses risken för störningar.	Bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Planen

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

Nej. Inte utöver den befintliga återvinningscentralen och hetvattencentralen.

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 till viss del, då det i och med den nya planläggningen ställs högre krav på uppfyllande av miljö kvalitetsnormer, vilket påverkar hanteringen av dagvatten och skyfall, även kopplat till befintlig bebyggelse.

Innebär miljöproblem som är relevanta för planen själv?

Nej. Återvinningscentralen är redan utbyggd och planförslaget möjliggör endast för en grusad vändplan.

Påverkans gränsöverskridande art?

Nej.

Sammanvägd bedömning och summering av planens påverkan

Påverkans omfattning och fysiska omfattning?

Planen bedöms inte påverka området mer jämfört med dagsläget. Trafiken ökar på grund av att fler bostäder byggs i området, och därmed medför ett större tryck på återvinningscentralen. Den ökar inte till följd av att återvinningscentralen får en större yta.

Påverkans sannolikhet, frekvens, varaktighet och avhjälpbarhet?

Sannolikheten att besökande till de olika verksamheterna inom planområdet kommer ta bilen är stor eftersom området innehåller både externhandel och återvinningscentral. Befintliga gc-vägar finns i området vilket innebär att det finns fler alternativ att ta sig till och från området. Men gc-vägen längs med Fjärrvärmevägen är idag för smal, högst 2,5 m och skulle därför behöva breddas till 3 m, vilket är kommunens standard för gemensam gc-väg. Det finns även möjlighet att använda kollektivtrafiken.

Påverkans totaleffekt, betydelse och komplexitet?

Den totala effekten av planens påverkan bedöms inte mycket större jämfört med i dagsläget.

Påverkar planen möjligheten att fullfölja miljölagstiftningen?

Planen förbättrar möjligheten att fullfölja miljölagstiftningen, då den medför att högre krav ställs på hantering av dagvatten vilket leder till ökade möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten i mottagande vattenförekomst.

Övrigt

Referenser

Utredningar för detaljplanen

PM Ullstamma ÅVC, dagvattenutredning, MVG Östergötland AB, 191107, rev 2020-01-29

Skyfallsutredning, Nässlän, Nässelsnåret och Nässeldjuret med omgivning
Linköpings kommun, Dämningsverket AB 2021-05-12 rev 2021-09-17 version 1.2.

Sedan tidigare framtagna utredningar inom planområdet som har varit aktuella i arbetet

Naturvärdesinventering i Västra Möjetorp, Nardus- Ekologisk konsult 2008-08-14

Skötselplan, Västra Möjetorp, Linköping, Nardus-Ekologisk konsult 2009-01-26

Kommunala handlingar och riktlinjer

Översiktsplan för staden Linköping (antagen 2010)

Fördjupad översiktsplan för Ullstamma, Möjetorp och norra Sturefors (2006)

Parkering i planering och bygglov (2012)

Vägledning om hantering av dagvatten från kvartersmark (2021)

Medverkande tjänstemän

Sara Bergström, planarkitekt: Projektledare för planprocessen från och med granskningsskedet, Stadsplaneringsavdelningen.

Erik Adolfsson, planarkitekt: Projektledare för planprocessen till och med samrådsked, Stadsplaneringsavdelningen.

Sofia Lilja, mark- och exploateringsingenjör, Stadsplaneringsavdelningen.

Anna-Stina Påledahl, Miljöplanerare, Miljöavdelningen

Kerstin Målefors, bygglovshandläggare, Byggavdelningen

Anders Jörneskog, Kommunekolog, Stadsmiljöavdelningen

Sigrid Gustavsson, Kommunekolog, Stadsmiljöavdelningen

Planhandlingarna har granskats av Ida Hellman, planarkitekt, Stadsplaneringsavdelningen.

Planförfattare m.m.

Detaljplanen har färdigställts med utgångspunkt från ett samrådsförslag upprättat av Viktor Ljungström, planarkitekt, (Metria).

Plankarta



Observera att detta är ett urklipp från originalplankartan. Den formella plankartan är i formatet A1 och i skala 1:1000. Kartan finns tillgänglig på Kontakt Linköping på Stadsbiblioteket under granskningsskedet. Handlingarna finns dessutom på kommunens webbplats.

Planbestämmelser

Detaljplan i Ullstämman för del av Nässeldjuret 1 m.fl. (Hjulsbro)

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)

	Gata med målpunkter och infarter längs sträckan
	Park
	Naturområde
	Område avsett för dagvatten- och skyfallshandling

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

	Tekniska anläggningar
	Handel, ej livsmedel
	Kontor
	Verksamheter

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS (PBL 4 kap. 5§, 8§ och 16§)

+ 0,00	Föreskriven höjd över nollplanet (PBL 4 kap. 5§ punkt 2 och 8§ punkt 2)
dike	Dike för avledning av dagvatten (PBL 4 kap. 5§ punkt 2 och 8§ punkt 2)

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

Utnyttjandegrad

e ₀₀	Största byggnadsarea för byggnader och anläggningar i procent av egenskapsområdet. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)
e _p 00	Största byggnadsarea för byggnader och anläggningar är 35 procent av fastighetsarean inom användningsområdet. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)
e _s 00	Största byggnadsarea för byggnader och anläggningar i m ² . (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)

Begränsning av markens utnyttjande

	Byggnad får inte uppföras. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)
--	---

Höjd på byggnader

	Högsta byggnadshöjd i meter (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)
	Högsta nockhöjd i meter (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)

Utformning

f ₁	Skorsten med högsta totalhöjd om 60 meter får finnas. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)
f ₂	Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till det exponerade läget vid stadens södra infart. Byggnader och anläggningar ska tillgodose högt ställd krav på en god arkitektur. Huvudentré ska riktas mot befintlig korsning Fjärrvärmevägen, Värmevägen i sydväst. (PBL 4 kap. 16§ punkt 2)

Markens anordnande och vegetation

+ 0,00	Föreskriven markhöjd över nollplanet (PBL 4 kap. 16§)
n ₁	Träd får inte fällas. Åtgärder som kan skada träden får inte vidtas. Undantag gäller för åtgärder till följd av naturvårdsskäl eller säkerhetsskäl. (PBL 4 kap. 12§)

Skydd mot störningar

m ₁	Avgränsande byggnadsverk om minst 0,8 m och högst 1,2 m, ska anordnas mot allmän platsmark. 1-2 öppningar om som mest 1,5 meter vardera får anordnas.
m ₂	Avgränsande byggnadsverk med minst 85% luftighet, lägst höjd 1 m och högst höjd 2 m, ska anordnas mot allmän platsmark.

Stängsel och utfart

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

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

a ₁	Startbesked för ytterligare byggnation inom planområdet får inte ges förrän skyfallshandlingen är säkrad. (PBL 4 kap. 14§)
a ₂	Marklov krävs för åtgärder på träd, eller fällning av träd som omfattas av egenskapsbestämmelsen n 1. (PBL 4 kap. 15§)

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u ₁	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap. 5§)
u ₂	Marken ska vara tillgänglig för underjordiskt makadammagasin för rening av dagvatten, med en effektiv volym på 20 m ³ . (PBL 4 kap. 6§)

UPPLYSNINGAR

Ställig bedömning av byggnadernas form-, färg- och materialverkan (5 kap. 1§, pkt 2, PBL 2010:900) kommer ske inom ramen för bygglovsprövningen.