

Detaljplan i Gistad för Uggeltorp 1:16

Planbeskrivning



Granskningshandling

Datum: 2023-09-06

Diarienummer: Sbn 2021-205



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)
- Samrådsredogörelse
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning *

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 planprövningens början (2021-12-08). 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

Detaljplanens område sammanfaller med fastighet Uggeltorp 1:16. Detaljplanen möjliggör en bred användning för olika typer av verksamheter med begränsad omgivningspåverkan samt kontor. Exempel på verksamheter som skulle kunna vara aktuella är serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder, el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster. Även detaljhandel och idrottsanläggning eller annan besöksverksamhet är möjlig i viss omfattning.

Detaljplanen har tagit hänsyn till intilliggande bostadsbebyggelse genom reglering av tillkommande byggnaders läge och volym, samt säkerställande av vegetationsytor.

Hänsyn har tagits till risk för urspårning från järnvägen (Södra stambanan) genom placering av bebyggelse, samt dagvattenförhållanden och risk från skyfall och föroreningar genom fördröjande och renande åtgärder.

Detaljplanen bedöms vara i linje med kommunens översiktsplan och övrig planering.

Detaljplanen är också förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken. Någon betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå som en följd av planen.

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

Innehållsförteckning

Om detaljplanen.....	2
Sammanfattning	4
Inledning	6
Tidigare kommunala ställningstaganden	8
Förenlighet med miljöbalken	10
Detaljplanens innebörd	11
Genomförande av detaljplanen	27
Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan ...	33
Övrigt	39
Plankarta	40
Planbestämmelser.....	41

Inledning

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

Bakgrund

Fastigheten Uggeltorp 1:16 omfattas idag i norra delen av detaljplan för industriändamål, bebyggd med en samling mindre verksamhetsbyggnader. Den södra delen är ej planlagd men nyttjas som upplagsyta.

Fastighetsägaren inkom 2021-02-24 med begäran om ändring av detaljplan för den sedan tidigare planlagda delen av fastigheten. Exploatören önskade till en början ändra markanvändningen i gällande detaljplan för att kunna uppföra en padelhall. Positivt planbesked gavs i samhällsbyggnadsnämnden 2021-06-23.

Slutsatser från förberedelserna inför starten av planarbetet och önskemål från exploatör har gett skäl att även ta med den södra delen av fastigheten i planarbetet, samt att pröva möjlighet till en bred användning för olika typer av verksamheter på hela fastigheten. Planarbetet startade formellt i december 2021.

Den markanvändning och omfattning av bebyggelse som planen föreslår bedöms vara i linje med kommunens övriga planering.

Planens syfte

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att på fastigheten möjliggöra ett välfungerande område med bred användning för olika typer av verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Verksamheterna kommer vara i enlighet med vad som omfattas av planbestämmelse för verksamheter (Z) och kontor (K). Detaljhandel (H) och besöksanläggning (R) möjliggörs i viss omfattning.

Planen syftar också till att skapa ett attraktivt område. Viktigast för att uppnå detta är en omsorgsfull planering av sidan som vetter mot samhället Gistad och väg 796. För detta har bestämmelser införts som reglerar byggnaders höjd och läge och som säkerställer att de befintliga träd som finns längs väg 796 sparas.

Planen syftar även till att skapa goda dagvattenförhållanden i området inklusive beaktande av god vattenkvalitet. Ett ytterligare syfte är att skapa bra förutsättningar för riskhantering, främst när det gäller risk från farligt gods längs järnvägen (Södra stambanan) och risk för skador från skyfall och översvämning. Dessa syften tillgodoses genom reglering av byggnaders placering, samt ytor för fördröjning och rening av dagvatten.

Planens mål

Planen bidrar till att stärka näringslivet i Linköping i allmänhet och Gistad i synnerhet genom att skapa mark för verksamheter, viss handel och besöksändamål.

Planen bidrar även till att förbättra serviceutbudet i tätorten Gistad med omnejd genom möjliggörandet av viss handel.

Stadsbyggnadsprinciper som eftersträvas och ska sammanvägas i detta arbete är:

- Området ska ge ett välordnat intryck, särskilt mot väg 796 och Gistads bostadsbebyggelse som tar vid på andra sidan vägen.
- En skala på områdets byggnader som balanseras mellan verksamheternas behov och områdets omgivning.

Plandata

Planområdet som i sin helhet utgörs av fastigheten Uggeltorp 1:16 är beläget i Gistad ca 18 km från Linköpings centrum. Planen avgränsas av järnväg (Södra stambanan) i nordväst och väg 796 i sydost. Området är ca 39 000 kvadratmeter stort. Fastigheten Uggeltorp 1:16 ägs av Safecon Fastigheter AB.

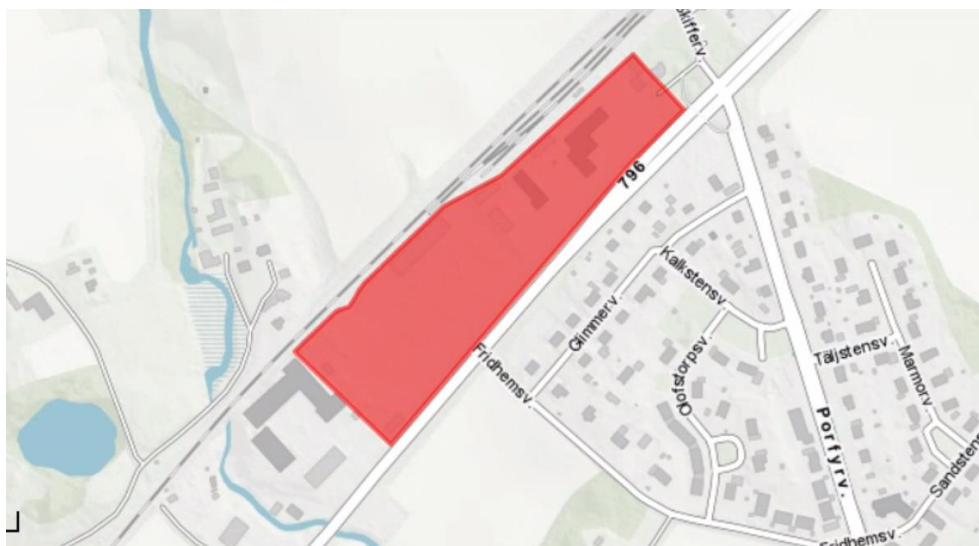


Bild 1: Planområdet markerat med rött fält.

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

Planområdet ligger inom Översiktsplan för landsbygden och småorterna, antagen av kommunfullmäktige 2014. Planen anger följande inriktning för orten:

”Gistad är en landsbygdsort på slätten med tydlig karaktär. Här finns förskola, omsorgsboende, jämförelsevis mycket verksamheter och ett aktivt föreningsliv. Förutsättningar finns för bebyggelsekompletteringar i vackra lantliga lägen med utblickar i landskapet”.

Planområdet är inte specifikt utpekad i översiktsplanen, vare sig i text eller utvecklingsskiss.

En ”entré” är markerad på väg 796 i höjd med planområdet i översiktsplanens utvecklingsskiss. Syftet anges vara att uppmärksamma trafikanter på att vägen passerar en ort och att hastigheten anpassas efter det.

Ytan vid infarten norr om planområdet pekas ut för pendlarparkering. Intill järnvägen i höjd med pendlarparkeringen redovisas en strategisk tomt för en pendeltågsstation, om en sådan skulle bli aktuell på lång sikt.

Översiktsplanen redovisar även en framtida gång- och cykelväg längs väg 771 som löper genom villasamhället, som kopplar samman den planskilda passagen under väg 971 vid infarten till planområdet med ortens bebyggelse.

Detaljplanen bedöms möjliggöra en naturlig utvecklig utifrån befintlig markanvändning som inte strider mot intentionerna i översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

Endast den norra delen av planområdet omfattas av detaljplan. För denna del gäller detaljplan (byggnadsplan) BPL P173, fastställd 1966. Planen anger område för industriändamål, J, med en högsta byggnadshöjd på 5 meter. Högst en femtedel av den planlagda delen av fastigheten får bebyggas.

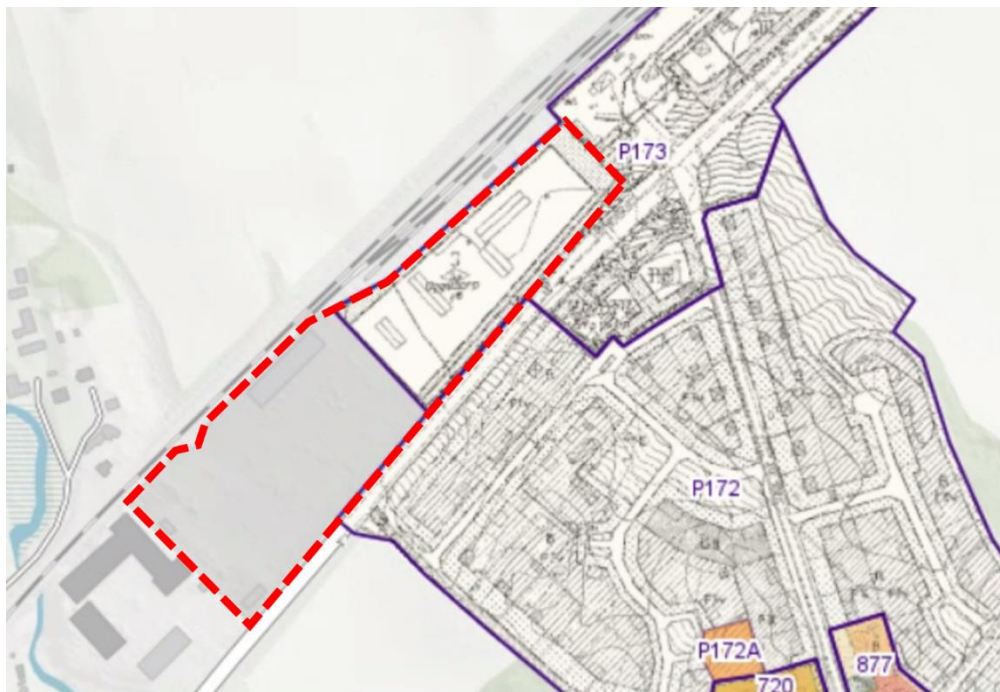


Bild 2: Gällande detaljplaner inom och utanför planområdet. Detaljplanernas gränser är markerade med blått och planområdet är markerat med rött.

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.

Riksintresse för kommunikationer

Planområdet ligger intill Södra stambanan som utgör riksintresse för kommunikationer. Då detaljplanen inte medför några fysiska förändringar inom spårområdet eller påverkar banans drift, bedöms detaljplanens genomförande inte ha någon påverkan på riksintresset.

Riksintresse för totalförsvaret

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

Planområdet ligger även inom påverkansområde för väderradar Vilebo – TM0090.

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

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

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

5 kap. Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för luft, buller och vatten överskrids. Se vidare kapitel Detaljplanens genomförande och rubrik Trafikbuller, Luftkvalitet samt Dagvatten och skyfallshantering.

7 kap. Skydd av områden

Biotopskydd

Inom planområdets längs väg 796 löper en trädrad som bedöms omfattas av det generella biotopskyddet för alléer. Träden kommer ligga inom område som ej får bebyggas (prickmark) och med n-bestämmelse för träd, se vidare under avsnitten *Detaljplanens innebörd* och *Natur och parkmiljö*.

Strandskydd

Uggeltorp 1:16 omfattas av strandskydd 100 m från strandlinjen till Kumlaån. Strandskyddet går in i planområdets sydvästra del med några tiotals meter. Strandskyddet upphävs inom planområdet. Se vidare under avsnitt *Natur och parkmiljö*.

Detaljplanens innebörd

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

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Området är idag bebyggt med mindre verkstadsbyggnader, förråd och kontor i nordöstra delen. I övrigt består området i huvudsak av en stor asfaltsyta. Byggnaderna är låga med en maximal byggnadshöjd på cirka fem meter för vissa verkstadsbyggnader. Med undantag för ombyggnationer, någon tillbyggnad och möjligen någon förrådsbyggnad är byggnadsbeståndet uppfört 1948 som depåverkstad för dåvarande Väg- och vattenbyggnadsverket. Fotografier från denna tid visar en välordnad och välgestaltad miljö med putsade fasader och regelbundenhet i fönstersättningar och garageöppningar. Med tiden har fasadmateriäl ändrats genomgående till gul plåt, sannolikt i samband med tilläggsisolering. Många fönster och garageportar har flyttats. Några har satts igen. Det arkitektoniska värde som miljön en gång haft bedöms förvanskad. Det kan anses finnas ett kulturhistoriskt värde i berättelsen om utvecklingen av svensk vägförvaltning manifesterat i byggnaderna. Emellertid är byggnaderna så pass förvanskade eller ombyggda att det inte bedöms rimligt med bestämmelser om

bevarande, särskilt då sådana skulle påverka möjligheten att utveckla området på ett ändamålsenligt sätt.



Bild 3-4: Ortofoton som visar området idag (till vänster) och 1960 (till höger). Byggnadsbeståndet är i stort oförändrat. Den vita byggnaden på den södra delen av området som finns där idag är en tälthall. (Foton från Linköpings kommun)



Bild 5-6: Den största depåverkstadsbyggnaden fotograferad från samma vinkel från åren efter dess uppförande (till vänster) och idag (till höger). (Foto till vänster: Hämtad från digitalmuseum.se, fotograf okänd. Foto till höger: av Christian Wintenby)



Bild 7-8: Två byggnader på området från tiden för depåverkstaden som de ser ut idag. (Foton: av Christian Wintenby)

Ny bebyggelse

Den nya detaljplanen möjliggör lokaler för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan (Z), kontor (K) och en viss andel detaljhandel (H) och besöksanläggning (R). Partihandel ingår i användning verksamheter (Z).

I plankartan har det byggbara området begränsats enligt följande:

- De delar som omfattas av riskområdet från järnvägen har försetts med bestämmelse om att marken ej får bebyggas samt begränsningar för känslig markanvändning (K och R). (PBL 4 kap. 12 § punkt 1)
- Ytor som ska kunna översvämmas vid skyfall utan att betydande skada uppkommer på personer eller egendom har reglerats genom m₁ (PBL 4 kap. 12 § punkt 1)
- Mark som ej får förses med byggnad inklusive bestämmelser för att bevara trädrad för visuell avskärmning mot Gistads villabebyggelse, längs väg 796. (PBL 4 kap. 10 § och PBL 4 kap. 12 § punkt 1)
- U-område för underjordisk ledning (PBL 4 kap. 6 §)
- En yta som möjliggör trafik runt den nya bebyggelsen har säkerställts genom mark som ej får förses med byggnad. (PBL 4 kap. 16 § punkt 1)

För verksamheter och kontor gäller riskavstånd 30 meter till järnvägen och för partihandel och besöksanläggning 40 meter. Inom den största byggrätten är nyttjandegraden begränsad till 80% (bestämmelse e1). Sammantaget innebär detta att den sammanlagda möjliga byggnadsarean (BYA) inte kommer kunna överstiga 40% av den totala fastighetsarean, vilket motsvarar ca 15 400 kvm. Planen medger en nockhöjd på 8 meter i området vilket möjliggör god funktion för moderna lagerbyggnader. Utnyttjas ytan och byggnadshöjden maximalt skulle teoretiskt en total bruttoarea (BTA) om ca 30 000 kvm vara möjlig förutsatt att två hela våningsplan tillskapas inom samtliga byggnadsvolymer. Handelsändamålet begränsas till 6000 kvadratmeter och besöksanläggningar till 2500 kvadratmeter då platsen bedöms ha en begränsad lämplighet som större besöksmål, exempelvis mer omfattande externhandel, med tanke på trafikangöring och närhet till större tätorter.

För att skapa en bebyggelse anpassad till omgivningen och minska den visuella påverkan mot bostadsbebyggelsen i Gistad har totalhöjd begränsats enligt ovan samt längsta sammanhållen fasadlängd begränsats till 80 meter mot väg 796 (f₁). (PBL 4 kap. 6 §). Bestämmelse har även förts in som innebär att lastkajer ej får förläggas på sida mot väg 796 (f₂). Lastkajer och upplag förläggs med fördel åt sidan mot järnvägen då denna sida bedöms mindre känslig för visuell påverkan.

Inom ovan angivna ramar ges flexibilitet för hur ytan disponeras och byggnaderna utformas för att inte stå i strid mot de behov olika verksamheter kan tänkas ha.



Bild 9. Schematisk skiss över området utefter en maximal möjlig bebyggelse enligt detaljplanens bestämmelser. (Utförd i SketchUp av Treeline).

Utformning och gestaltning

De gestaltningsmässiga aspekterna i detaljplanen syftar främst till hänsynstagande till områdets exponerade läge vid väg 796 och mot Gistads villabebyggelse. Detta görs genom begränsningar i höjd och fasadlängd, förbud mot lastkaj mot väg 796. Befintlig trädrad i nordost ska bevaras och omfattas också av det generella biotopskyddet för alléer, i miljöbalken. Det är önskvärt att ytterligare vegetation anläggs längs väg 796 i sydöstra delen av området om det visar sig möjligt med hänsyn till ledningar och markens beskaffenhet. Utöver detta är det eftersträvansvärt att området blir trivsamt och attraktivt inom sin genre genom att byggnader utformas med omsorg.

Skuggning

Området har ett läge i förhållande till solen som innebär att skuggning av omgivande bebyggelse endast sker under kvällen under sommaren, då solen är uppe sent. Påverkan torde vara som störst under högsommar kring 19:30 utifrån ett maximalt nyttjande av fastigheten utifrån planbestämmelserna. Påverkan bedöms inte utgöra betydande olägenhet för den intilliggande bebyggelsen. Det är dessutom rimligt att anta att den trädrad som står längs väg 796 har en likvärdig eller större skuggverkan på merparten av den befintliga bebyggelsen, än nya byggnader.

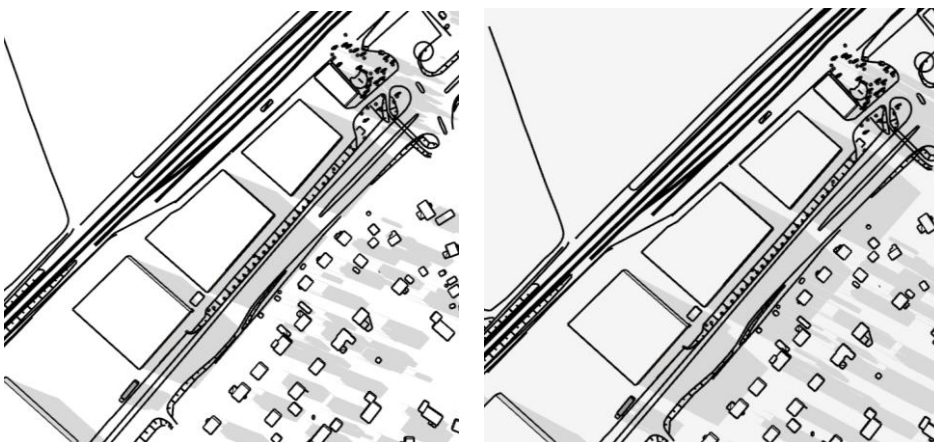


Bild 10-11. Skuggeffekt utifrån schematisk bebyggelseskiss, illustrerad för 21 juli klockan 19:00 (vänster) och klockan 19:30 höger. (Analys utförd i SketchUp av Treeline)

Tillgänglighet

Planområdet bedöms ha förhållandevis god tillgänglighet med kollektivtrafik, bil, cykel och genom gång- och cykelpassage under väg 796. Då planområdet är platt finns goda möjligheter att skapa en bra tillgänglighet till de verksamheter som kommer etableras i området.

Omfattning av lovplikten

För att ny bebyggelse inte ska komma till skada vid eventuellt kraftigt skyfall har ett villkor införts i plankartan att bygglov inte får ges förrän bestämmelse m₁ (ytan ska vara översvämningsbar) är uppfylld, se vidare under avsnitt *Översvämning på grund av skyfall*.

Natur

Natur och rekreation

Befintliga naturvärden på platsen består av en lövdunge kring fastighetsgränsen i områdets nordvästra del och en trädrad längs väg 796 i nordost. Områdena där träden står kommer ej kunna bebyggas, befintliga träd bevaras. Det är önskvärt att ytterligare vegetation anläggs åt sydost längs väg 796 om det visar sig möjligt med hänsyn till ledningar och markens beskaffenhet.

Mark och geoteknik

En geoteknisk undersökning har genomförts av Tekniska verken. I byggskedet krävs kompletterande geoteknisk utredning i aktuella byggnadslägen. Nedanstående bedömningar är vägledande i planskedet. Generellt gäller att vid grundläggning ska all fyllning och mullhaltig jord bortschaktas och ersättas med kontrollerad packad fyllning, material och utförande förslagsvis enligt tillämpliga koder i AMA Anläggning. Ledningsarbeten innebär schakt i fyllning med varierande sammansättning, torrskorpelera och lera.

Jordartskartan visar på att jorden generellt består av glacial lera med ett mindre moränparti som tangerar området i den nordvästra kanten.

Markytan faller av från ca + 52 m i norr till ca +50,0 för att sedan åter stiga igen i den södra delen till ca + 53 m. Större delen av området är uppfyllt med mellan ca 0,5 m till 2,0 m fyllning av skiftande karaktär.

Den geotekniska undersökningen delar in området i två delområden (se karta nedan) med följande specifika förhållanden och rekommendationer:

Delområde A, i kartan nedan, utgörs överst av mellan ca 0,5 - 2,0 m fyllning av grusig sand och lera med mullinnehåll. Fyllningen överlagrar torrskorpelera ner till mellan 1,6 -2,1 meter under markytan, därunder följer lera med siltskikt varunder följer lera och vidare sandig siltig morän ner till provtagningens maximala djup. Sonderingarna har avslutats i fastare friktionsjord, sannolikt morän, på mellan 2,8 till 11 meters djup. Grundläggning av byggnader i 2 våningar kan ske med hel kantförstyvad bottenplatta av betong alternativt på långsträckta sulor av betong. Uppfyllning kan ske i storleksordning 1 m.

Delområde B utgör områdets lågpunkt. Grundvattennivån är relativt hög vilket innebär svårigheter att ta hand om dagvatten och annat vatten vid stora regnmängder. Detta behandlas vidare under avsnitt *Teknisk försörjning – Dagvatten och skyfallshantering* nedan. Under fyllningen följer i huvudsak lera med siltskikt ned till mellan 2 och 3,5 m djup under markytan. Därunder följer halvfast lera med siltskikt. Leran vilar på fastare bottenlager, sannolikt morän, från

ca 6 å 7 m. Grundläggning av byggnader i 2 våningar kan ske med hel kantförstyvad bottenplatta av betong alternativt på långsträckta sulor av betong på den fasta leran i upp till 2 våningar under förutsättningar att uppfyllnad begränsas till 0,5 m.



Bild 12. Karta över delområden från dem geotekniska undersökningen (Tekniska Verken).

Strandskydd

Uggeltorp 1:16 omfattas av strandskydd 100 m från strandlinjen till Kumlaån. Strandskyddet går in i planområdets sydvästra del med några tiotals meter. Strandskyddet måste därmed upphävas inom planområdet.



Bild 13. Avstånd till Kumlaåns strandlinje (LinGIS).

Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap 18 c-d §§ miljöbalken. Det särskilda skäl som åberopas här är punkt 1 och 2 enligt 7 kap 18 c §, det vill säga att området som upphävandet avser har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt är genom järnväg väl avskilt från området närmast strandlinjen. Området är inhägnat, till större delen hårdgjort och används för bland annat upplag. Järnvägen skiljer av området från ån. Tillgängligheten till Kumlaån försämras inte av planerad bebyggelse.

Offentlig och kommersiell service

Detaljplanen möjliggör kommersiell service genom möjlighet till 6000 kvadratmeter byggnadsarea för handel (H) eller 15400 kvadratmeter byggnadsarea för verksamheter (Z) om all byggrätt används för detta ändamål. Inom ändamålet verksamheter ingår även partihandel.

Sociala aspekter

Den nya detaljplanen innebär möjlighet till en stor vidd av verksamheter i området. Det innebär att området i framtiden kan förväntas innehålla arbetsplatser och ta emot besökare med en större variation när det gäller ålder, kön, sysselsättning med mera. Att området befolkas i högre grad och möjligen vid fler av dygnets timmar förväntas bidra positivt till tryggheten i denna del av Gistad.

Området är i dagsläget inget område för vistelse för barn eller ungdomar. En utveckling av området kan skapa besöksmål för ungdomar beroende på vilken typ av verksamhet som etableras. Att området kan antas bli mer befolkat under större delen av dygnet bör medföra en högre grad av uppsikt över järnvägsområdet i denna del av Gistad. Under länsväg 796 finns en befintlig gång- och cykeltunnel vilket innebär att det går att korsa vägen trafiksäkert.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Planområdet ligger intill väg 796 i Gistad. Väghållare för vägen är i dagsläget Trafikverket. Området nås med bil från väg 796 via avfart till Skiffervägen där entrén till området ligger direkt till vänster. Entrén tjänar både som infart och utfart. Denna anslutning bedöms fylla även det framtida behovet och någon ytterligare anslutning till området planeras inte. Något utfartsförbud mot väg 796 regleras inte i detaljplanen då det skulle kunna bli aktuellt med ytterligare anslutning från planområdet i framtiden. I det fallet behövs tillstånd från väghållaren. Kommunen bedömer att detaljplanen med utökning av områdets exploatering och användning medför ökade trafikmängder, dock inte i sådan omfattning som ger upphov till åtgärder i gatunätet. Inom området finns goda möjligheter att skapa en fungerande struktur för att nå respektive byggnad och för logistik. Detaljplanen möjliggör att skapa en rundslinga för tunga fordon och för lastkajer längs den bebyggelsefria zonen mot järnvägen.

Gång- och cykeltrafik

Separata gång- och cykelvägar saknas idag inom Gistad och mellan Gistad och andra orter. En gång- och cykelpassage leder under väg 796 från Porfyrvägen och infarten till planområdet vid Skiffervägen vilket möjliggör passage för gångare och cyklister under vägen.

Kollektivtrafik

Idag trafikerar landsbygdslinje 513 sträckan Linköpings resecentrum – Gistad via Lingshems station med åtta till tio turer under vardagar. Hela sträckan tar strax under trettio minuter. Hållplats finns vid Skiffervägen som utgör anslutning till planområdet från väg 796. Närheten är därmed god för planområdets vidkommande. Turtätheten tillfredsställer behovet för arbetspendling men lämpar sig sämre för tillfälliga besökare.

Planens genomförande föranleder inte några behov av förändringar när det gäller kollektivtrafiken.

Parkering och angöring

Baserat på den byggbara area och byggnadshöjd som detaljplanen medger (maximalt två våningar) är en maximal bruttoarea (BTA) om ca 30 000 kvadratmeter möjlig på fastigheten. Nedanstående parkeringstal gäller enligt kommunens parkeringsnorm för möjliga användningar inom området. Småindustri har ofta generella hårdgjorda ytor för transport och avställning som även nyttjas för parkering och endast en vägledning om åtta bilparkeringsplatser ges i parkeringsnormen. Användning *besöksanläggning* hanteras från fall till fall. Antal och yt-åtgång per 1000 kvadratmeter BTA enligt parkeringsnorm:

	Handel	Kontor	Småindustri
Bil	15 platser, 375m ²	10 platser, 250m ²	(8 platser, 200m ²)
Cykel	23 platser, 46 m ²	18 platser, 36 m ²	9 platser, 18 m ²

Tillämpas kommunens parkeringsnorm för kontor på den del där detta är möjligt och småindustri på resten, skulle det innebära ett totalt behov om cirka 7250 kvadratmeter (290 platser) för bilparkering och cirka 1000 kvadratmeter (500 platser) för cykelparkering. Det är emellertid sannolikt att den sammanlagda bruttoarean blir betydligt mindre och att större delen av användningen kommer klassas som småindustri med mindre behov av parkeringsyta enligt normen.

De ytor som ej kommer vara möjliga att bebygga inom fastigheten kommer bland annat kunna användas för parkering. Sammantaget bedöms dessa ytor räcka väl för att täcka behovet för markbilparkeringar och cykelparkeringar även vid ett maximalt utnyttjande av byggrätten.

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.

Buller

Området utsätts av buller från väg 796 och järnvägen. Internt på området kommer även transporter att bidra med buller. Då området ej kommer innehålla bostäder finns inte några allmänna riktvärden att förhålla sig till. De högsta bullervärdena sammanfaller med mark som ej kommer bebyggas på grund av riskavstånd från järnvägen.

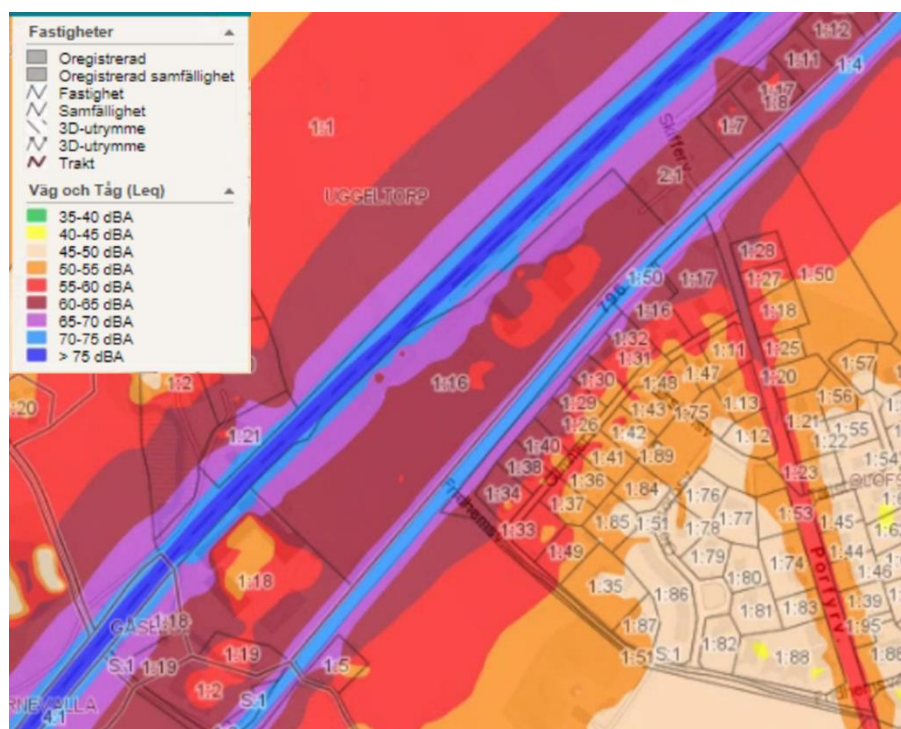


Bild 14: Utsnitt över området ur kommunens översiktliga kartläggning av trafikbuller. (Karta ur LinGIS, Linköpings kommun)

Då området kommer utgöras av verksamheter med begränsad omgivningspåverkan beräknas inte verksamheterna som etableras där i sig orsaka ökad bullerstörning gentemot omgivningen. En utveckling av området kan emellertid bidra till ökad mängd transporter till, från och på området. Påverkan bedöms dock som begränsad i förhållande till omgivningen och föranleder inte ytterligare utredningar eller åtgärder i detaljplanarbetet.

Buller under byggtiden

Naturvårdsverket har tagit fram allmänna råd om buller från byggplatser, NFS 2004:15. I vägledningen finns riktvärden och allmänna råd om buller från byggplatser. Ljudnivån från en byggarbetsplats beror på vilka arbeten som utförs

och vilka maskiner som används. Byggtreprenörer ska förhålla sig till dessa riktvärden.

Förorenad mark

WSP har genomfört miljöteknisk markundersökning för hela fastigheten samt kompletterande undersökning avseende petroleumförorening för en del av området. Slutsatserna är följande:

- Området är i stor utsträckning fritt från föroreningar över rådande riktlinjer för markanvändningen mindre känslig markanvändning (MKM), bortsett från en provpunkt (22W02).
- Det finns inte några tecken på att fastigheten är förorenad av bekämpningsmedel i närhet till spårområdet.
- Halter som överskrider de för känslig markanvändning (KM) eller MKM i noterades i sju prover av 12 analyserade jordprover. Grundvattnet vid provpunkt 22W02 är kraftigt påverkat av PAH.
- Föroreningar vid 22W02 kan innebära en oacceptabel risk för människors hälsa och miljö om åtgärder inte vidtas.
- Föroreningar kopplade till klorerade lösningsmedel kan avskrivas då detta provtogs för både uppströms och nedströms det riskklassade objektet utan att detektera några halter av ämnesgruppen.
- Eventuella överskottsmassor med halter över MKM eller med misstanke om potentiell förorening ska i samband med schaktning omhändertas och fraktas till godkänd mottagningsanläggning.



Bild 15: Provpunkter i den miljötekniska markundersökningen (Karta ur Miljöteknisk markundersökning för fastigheten, WSP)

De petroleumprodukter och ämnen som påträffades vid den översiktliga undersökningen på Uggeltorp 1:16 har också återfunnits i höga koncentrationer i

den kompletterande undersökningen. Det kan bekräftas att provpunkten som hänvisats till som föroreningskälla också är där högst halter förekommer. Ämnen som förekommer på platsen över MKM är primärt aromater i gruppen C10-C16. Utöver det har alifater påträffats i ett prov. Aromater i gruppen C10-C16 förekommer ner till ca tre meters djup, vilket är tydligt under platsens grundvattennivå. Under 3 meter avtar halten i jord och övergår till KM i nästan alla riktningar sett från källpunkten 22W02. Det är endast i sydlig riktning som ämnet inte har avgränsats i djup, men halter avtar kraftigt med avstånd och ligger endast några enheter över gränsen till MKM. Det är därmed troligt att dra slutsatsen att ämnet fortsätter avta i koncentration och kan med största sannolikhet även avgränsas i sydlig riktning ca 3-5 meter söder om provpunkt 22W14.



Bild 16: Provpunkter i den kompletterande undersökningen för påträffad förorening i provpunkt 22W02 (Karta ur Kompletterande undersökning avseende petroleumförorening, WSP)

Den ytliga jorden har viss påverkan men störst påverkan är på jord 2-4 m under markytan, under grundvattennivå som vid tidigare undersökningar legat på ca 0,5-1 meter under markyta. Då halter vid ytan är låga så förekommer det inte någon hälsorisk vid vistelse men föroreningarna riskerar att spridas och förorena grundvattnet som resurs, vilket i förlängningen kan påverka miljö och hälsa genom spridning till andra recipienter. Punkten för föroreningen sammanfaller med läget för en bränslepump som tidigare fanns på platsen.

Förorenade schaktmassor som uppstår i samband med rekommenderad åtgärd eller i form av överskottsmassor i samband med anläggningsarbeten kräver särskild hantering.

Schakt i förorenad jord är anmälningspliktig vid eventuell exploatering. Innan schaktarbeten får ske ska en anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt 28 § Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd göras till tillsynsmyndigheten senast 6 veckor innan arbetet påbörjas.

Inför schaktarbetena bör en kontrollplan som beskriver tillvägagångssätt för klassificering av förorenade massor och omgivningskontroll utarbetas. Dokumentet bifogas lämpligen till anmälan om avhjälpandeåtgärd. Mängden förorenat länshållningsvatten som behöver omhändertas i samband med schaktarbeten bör i möjligaste mån minimeras. Om länshållning krävs behöver hantering och utsläpp stämmas av med tillsynsmyndigheten. Vid ett anmälningsförfarande ska hanteringen ingå.

Bestämmelse om att avhjälpandeåtgärd ska ske innan startbesked har förts in i plankartan.

Farligt gods

Planområdet angränsar till spår område för järnväg (Södra stambanan) som används för transporter av farligt gods. Detaljplanen förhåller sig till de riskavstånd som anvisas i kommunens översiktsplan för miljö- och riskfaktorer (2019). I dessa anges ett rekommenderat skyddsavstånd om 30 meter till ej känslig och mindre känslig verksamhet samt 40 meter till normalkänslig verksamhet. Någon känslig verksamhet är inte aktuell inom området. Ingen bebyggelse kommer tillåtas inom 30 meter från spårmiten på järnvägens närmsta spår. Endast verksamheter som ej är känsliga eller mindre känsliga kommer tillåtas 30 meter från spårmiten (Z). Från 40 meter från spårmiten tillåts även normalkänslig verksamhet (H, K och R).

Med tanke på risken från Södra stambanan är det rekommenderat att byggnader förses med utrymningsvägar som vetter bort från spåret. Det rekommenderas också att ventilationsintag riktas bort från järnvägen och att det är möjligt att stänga av inkommande luft.

Luftmiljö

Verksamhetsområdet ligger intill väg 796 där fordonstrafiken innebär inslag av luftföroreningar. Inom planområdet kommer trafiken vara begränsad. Avståndet mellan väg 796 och befintlig villabebyggelse i sydost samt den planerade bebyggelsen på Uggeltorp 1:16 bedöms göra så att luften lätt kan cirkulera. Trafiken till, från och inom området bedöms öka till följd av föreslagen planändring, dock inte i en sådan omfattning som påverkar luftkvaliteten inom området eller i angränsande bebyggelse påtagligt.

Översvämning på grund av skyfall

En dagvattenutredning har utförts av Dämningsverket under 2022.

Modelleringen av ett klimatjusterat 100-årsregn (ca 110 mm nederbörd under 6 timmar) visar att den sydvästra delen av området blir översvämmad, se bild nedan.

Översvämningsbar yta

Det finns en befintlig skyfallsproblematik i området eftersom området är instängt. Placering av befintlig lågpunkt i sydvästra delen av området bör bibehållas. Skyfallsytans bottennivå föreslås sänkas till en medelnivå av ca +49.8. Ytan föreslås veckas mot rännstensbrunnar för att få ett tillräckligt fall med god avrinning. En höjdsättning med en nivå på ca +49.65 i lågpunkter vid rännstensbrunnar och ca +49.85 på skyfallsytans högsta bottennivåtor bedöms ge tillräcklig marklutning för att säkerställa en god avrinning. Skyfallsytan säkerställs i detaljplanen genom bestämmelse m₁ (ytan ska vara översvämningsbar) samt föreskrivna markhöjder

för punkter på ytan. Detaljplanen möjliggör inte placering av byggnader inom den föreslagna skyfallsytan. Samtidigt fylls mark ut i angränsande ytor för att möjliggöra bebyggelse. En bedömning av påverkan på de geotekniska förhållandena har gjorts av tekniska verkens geotekniker i samband med framtagandet av lösningen. Med de föreslagna justeringarna antas inte stabiliteten påverkas negativt. Exakt höjdsättning av dessa justeringar av marknivåer bör ses över i senare detaljprojekteringsskede. Med föreslagen skyfallslösning sänks den högsta vattennivån vid 100-årsregn från ca +50.50 till ca +50.30. Nivån på färdigt golv för nya byggnader placeras 0.2 meter över 100-års vattennivå; dvs ca +50.50 i enlighet med dagvattenutredningens rekommendationer.

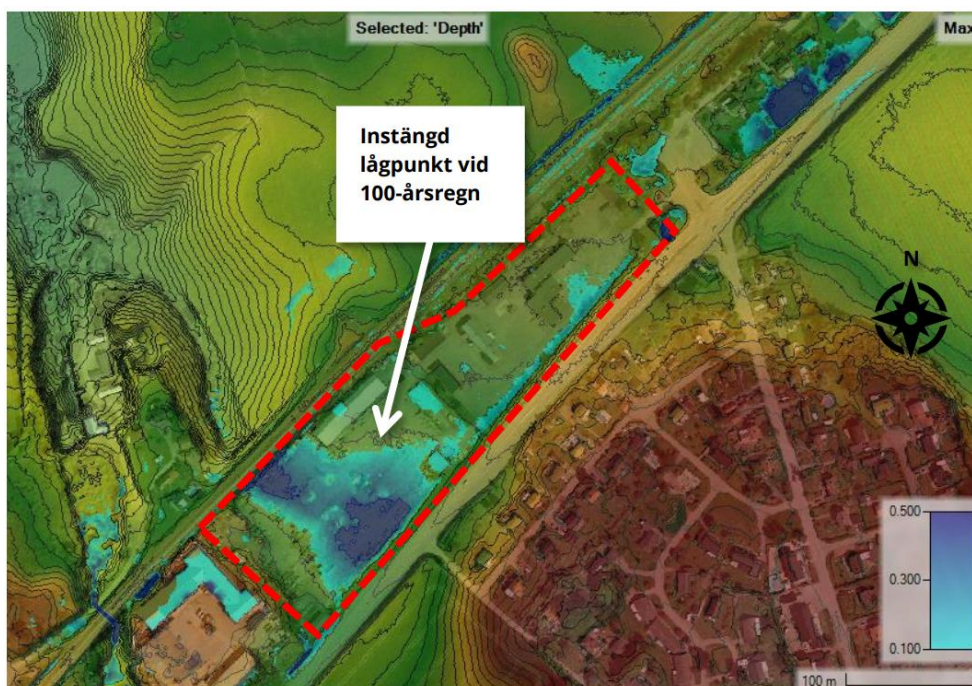


Bild 17: En skyfallsberäkning av planområdet visar att området är instängt och att den sydvästra lågpunkten översvämmas vid 100-årsregn. (Ur dagvattenutredning av Dämningsverket).

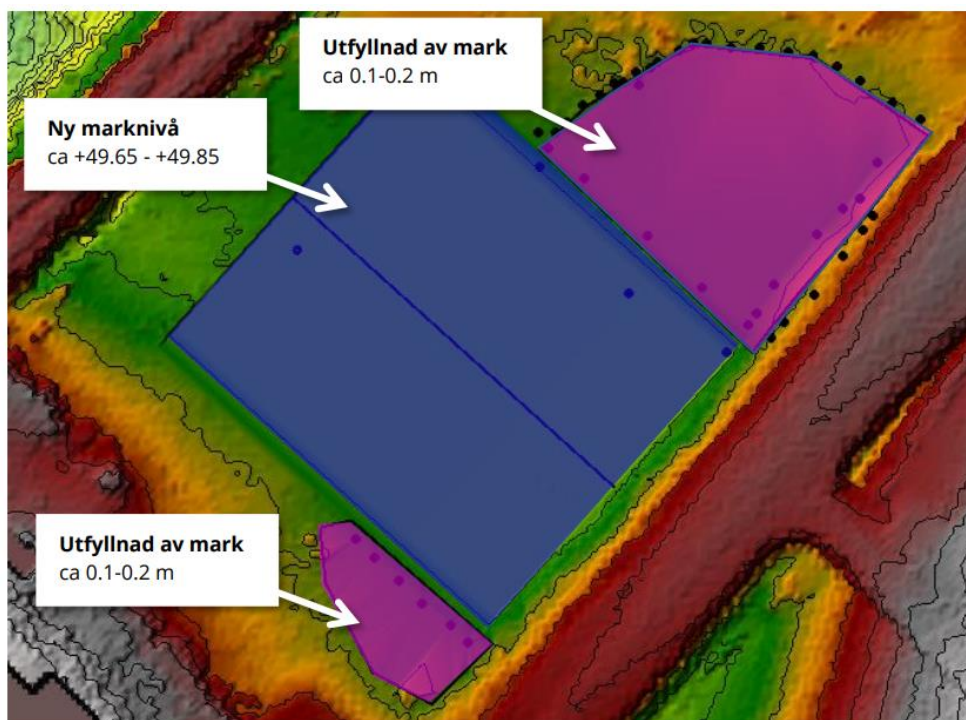


Bild 18: Princip för skapande av yta som kan översvämmas vid 100-årsregn. (Ur dagvattenutredning av Dämmningsverket).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet via förbindelsepunkter till allmänna spillvatten-, dricksvatten- och dagvattenledningar. Kapaciteten bedöms tillräcklig för områdets utbyggnad. Ett befintligt ledningsstråk löper inom området längs väg 796 och korsar området i söder fram till järnvägen. Ledningar inom området kommer vid behov att anpassas efter placering av nya byggnader.

Dagvatten

En dagvattenutredning har utförts av Dämmningsverket under 2022.

Planområdet ligger inom huvudavrinningsområdet Motala Ström – ID SE67000. Kumlaån är recipient för dagvattnet från planområdet. Den aktuella sträckan av recipienten har ID MS_CD: WA49507338 och mynnar ut i sjön Roxen.

Kumlaån är i dagsläget klassad med måttlig ekologisk status på grund av vandringshinder, fysisk påverkan och övergödning. Den kemiska statusen klassas som ej god på grund av polybromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (Hg). Dessa ämnen är oftast undantagna från miljökvalitetsnormerna då det inte är rimligt att genomföra renande åtgärder av dessa ämnen i dagsläget.

Området avvattnas idag genom en ledning med en diameter om 300 mm under Södra stambanan med utflöde i Kumlaån. Flödeskapaciteten i ledningen har uppskattats till 165 l/s utifrån en lutning på ca 2.5 %.

Dagvattenutredningen visar att detaljplaneområdet är lämpligt att bebygga ur ett dagvatten-, skyfalls- och översvämningsperspektiv. Dagvattenflödena i området uppskattas öka marginellt, från ca 760 till ca 810 l/s vid 10-årsregn.

Rekommenderad fördröjnings- och reningsmetod är ett underjordiskt fördröjnings- och sedimenteringsmagasin med fördröjningsvolym ca 60 m³ och ca 140 m³ sedimentationsvolym. Total volym ca 200 m³. Ett kasettmagasin skulle ta upp en yta om ca 150 m². Ett E-område (tekniska anläggning) har avsatts för magasin i plankartan (E₁). För att möjliggöra olika tekniska lösningar har E-området en yta om 600 m². VA-huvudmannen (Tekniska verken) föreslås ansvara för driften av detta magasin. VA-huvudmannen ges tillträde till magasinet dygnet runt för att möjliggöra underhåll.

Denna dagvattenhantering säkerställer att området inte riskerar att påverka miljökvalitetsnormer för vatten eller påverkar möjligheten att uppnå en bättre status för miljökvalitetsnormerna i framtiden eftersom de totala mängderna [kg/år] av beräknade föroreningar och näringsämnen minskar. Detsamma gäller för beräknade halter. Några av de beräknade ämnena överstiger Linköpings kommuns vägledande riktvärden, men eftersom de totala mängderna [kg/år] minskar med föreslagna lösning bedöms detta vara acceptabelt.

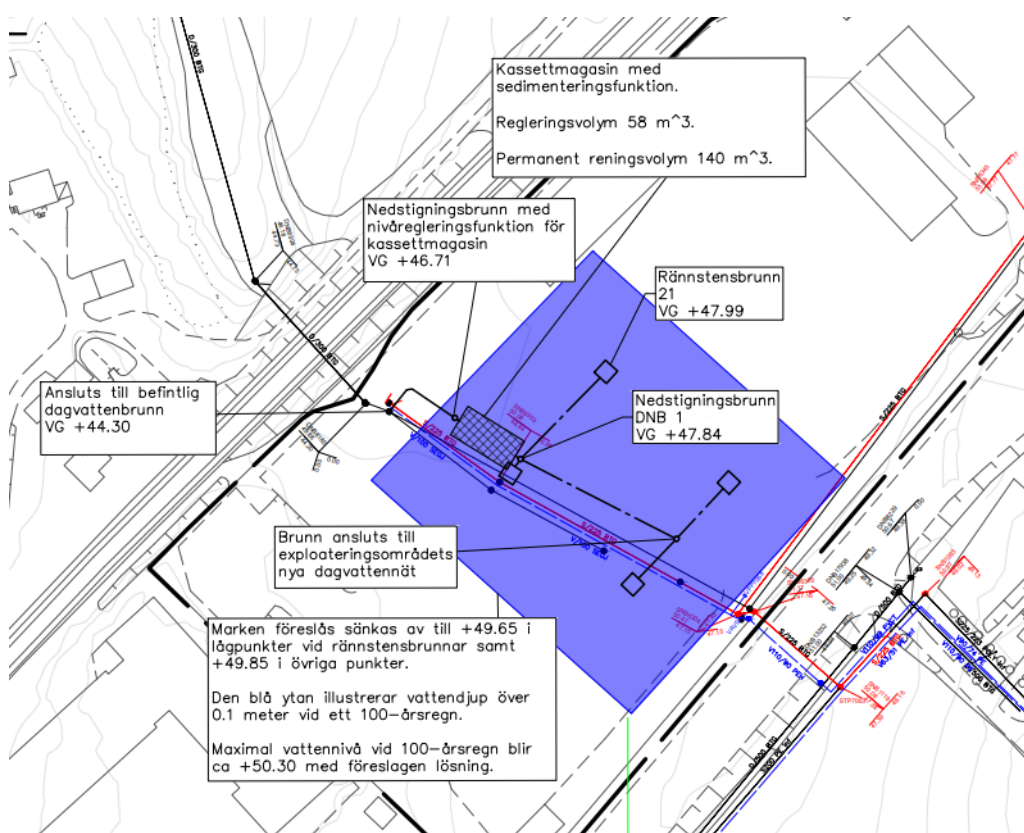


Bild 19: Dagvatten- och skyfallsåtgärder förläggs huvudsakligen till den sydvästra delen av området. (Ur dagvattenutredning av Dämmningsverket).

Inne på kvartersmark blir erforderlig fördröjning ca 285 m³ utifrån Linköpings vägledning för kvartersmark om omhändertagande av 10 mm nederbörd från reducerad area. Fördröjning och rening på kvartersmark anpassas till aktuella bebyggelseförslag under projekteringskedet. Exempel på lösningar kan vara skelettjordar, svackdiken och regnträdgårdar.

Förslagen till dagvattenhantering i utredning är endast exempel på hur en framtida hantering av dagvattnet kan utföras. Vid senare projekteringskede behöver således samtliga volymer och flöden räknas om.

Dagvattenanläggningar är anmälningspliktiga. En anmälan ska skickas in till tillsynsmyndigheten i god tid innan de byggs.

Fjärrvärme/fjärrkyla

Något fjärrvärmenät eller fjärrkyla finns idag inte i Gistad. Fastigheten kräver därmed enskild uppvärmning och kyla.

El

Området är sedan tidigare anslutet till Tekniska verken Linköping AB:s elnät. Inom området kommer elledningar att anpassas utefter de nya byggnadernas placering inom fastigheten. En ny nätstation förläggs inom området (E₂).

Tele och opto

Befintlig bebyggelse inom Uggeltorp 1:16 är sedan tidigare ansluten till Skanovas nät, och ny bebyggelse kan anslutas till befintligt nät.

Avfall

Tekniska verken ansvarar för avfallshantering enligt kommunens avfallsplan och lokala föreskrifter för avfallshantering. Kommunens riktlinjer angående avfallshantering ska följas.

Fastighetsägaren ansvarar för att miljörum anläggs enligt Tekniska verkens riktlinjer avseende utformning av utrymmen, framkomlighet för hämtningsfordon med mera.

Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

Enligt 2 kap. PBL ska mark- och vattenområden användas till det ändamål de är mest lämpade för. Lagen ställer krav på att olika intressen ska sammanvägas så att den föreslagna planläggningen blir godtagbar utifrån olika intressen. Under planprocessen har därför en avvägning gjorts mellan allmänna och enskilda intressen (att utveckla befintlig fastighet) i enlighet med plan- och bygglagens andra kapitel.

Detaljplanen reglerar markanvändningen till olika typer av verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, kontor och viss andel detaljhandel och besöksverksamhet. Den del som sedan tidigare är planlagd inom planområdet omfattas av industriändamål. Den ej planlagda delen utgörs av en asfalterad yta som idag används för upplag. Den nya detaljplanen skapar förutsättningar för tätare och högre bebyggelse i området. Dessa åtgärder är en utveckling av befintlig markanvändning och bedöms ge ett bättre markutnyttjande. Inom planområdet bedöms ingen användning eller några värden finnas som påverkas negativt av detaljplanens genomförande. Påverkan på omgivningen är framför allt visuell. För att anpassa ny bebyggelse till Gistads villabebyggelse på andra sidan Väg 796 har skalan reglerats i höjd och fasadlängd. Dessutom bevaras trädraden längs nämnda väg, vilket skärmar av ny bebyggelse från villabebyggelsens synfält. Hänsyn har tagits till järnvägens riskområde och risker från skyfall när det gäller den nya bebyggelsens omfattning

Sammantaget gör kommunen, genom detaljplanen och dess tillhörande utredningar, bedömningen att föreslagen markanvändning bedöms lämplig och vara ett resurseffektivt markutnyttjande.

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.

Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lag.

Organisatoriska frågor

Tidplan för detaljplanen och dess genomförande

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.

Tidplan för detaljplanen:

Samråd	April 2023
Granskning	Oktober 2023
Antagande	Vår 2024
Laga kraft, tidigast	Vår 2024

Genomförandet av detaljplanen (utbyggnad av kvartersmark) kan börja tidigast när detaljplanen har vunnit laga kraft.

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

Planområdet utgör endast kvartersmark. Ingen allmän plats finns inom planområdet.

Kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för detaljplanens genomförande inom sin kvartersmark.

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar allt ledningsarbete inom kvartersmark som ligger efter förbindelsepunkt respektive servisanslutning.

Teknisk försörjning

Respektive ledningsägare för de allmänna ledningarna ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till leveranspunkten för respektive fastighet: se vidare under ”Teknisk försörjning” ovan.

Huvudman för respektive nät är följande:

- Vatten och avlopp: Tekniska verken
- Dagvatten: Tekniska verken
- El: Tekniska Verken
- Opto/Tele: Tekniska verken, Utsikt samt Skanova (Telia Company) AB

Fastighetsägaren ska anmäla till respektive huvudman av vatten och avlopp, el, tele etcetera när anslutning är aktuell.

Avtal

Ramavtal

Mellan Linköpings kommun och ägaren till fastigheten Uggeltorp 1:16 har ett ramavtal tecknats. Ramavtalet reglerar ansvar, kostnader med mera, för prövning av ny detaljplan för fastigheten Uggeltorp 1:16.

Servitutsavtal

Ett servitutsavtal (avtalsservitut) ska tecknas mellan ägaren till fastigheten Uggeltorp 1:16 och ägaren till fastigheten Uggeltorp 2:1.

Servitutsavtalet ska säkra fastigheten Uggeltorp 1:16:s rätt till in- och utfart över fastigheten Uggeltorp 2:1.

Servitutsavtalet bör vara tecknat innan detaljplanens antagande.



Bild 20: Röd streckad linje visar läget för befintlig in- och utfart (läget för nytt servitut)

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsägare

Detaljplanen omfattar enbart en fastighet – Uggeltorp 1:16. Fastighetsägare är Safecon fastigheter Öst AB.

Fastighetsbildning

Avstyckningar/fastighetsreglering/gemensamhetsanläggning

Eventuell fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Eftersom fastigheten Uggeltorp 1:16 får nya användningsområden och bebyggelsemöjligheter i framtiden kan det vara lämpligt att fastighetsägaren genom avstyckning bildar nya fastigheter.

Vid bildandet av nya fastigheter bör möjligheten till ”rundkörning” beaktas. Likaså hur olika fastigheter kan samverka om till exempel parkering och lastning och lossning.

Inom planområdet finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar. Nya gemensamhetsanläggningar kan komma att bildas om det uppkommer behov av samverkan mellan fastigheter, till exempel gällande parkeringslösningar och körytor.

Åtgärder som berör två eller flera fastighetsägare, till exempel fastighetsreglering eller bildande av en gemensamhetsanläggning kan sökas av någon av de berörda fastighetsägarna.

Servitut

Nya servitut:

Ett nytt servitut (avtalsservitut) gällande fastigheten Uggeltorp 1:16:s rätt till in- och utfart över fastigheten Uggeltorp 2:1 ska tecknas mellan berörda fastighetsägare, se ytterligare information under "Avtal – Servitutsavtal" ovan.

Rättighet för Tekniska verken att anlägga ett dagvattenmagasin samt en transformatorstation (inom E-områdena på plankartan) ska bildas i plangenomförandet.

Ledningsrätt

Befintliga ledningsrätter:

Inom planområdet finns inga befintliga ledningsrätter.

Omedelbart söder om planområdet/fastigheten Uggeltorp 1:16 mot allmän väg 796 finns ledningsrätt för teleledning (optokabel) – akt nr 0580-209/05.1.

Vid plantering inom n-området ska ledningen sättas ut för att säkerställa att ledningen inte påverkas av fastighetsägarens grävarbeten.

Nya ledningsrätter:

Tekniska Verken har befintliga ledningar för vatten och avlopp som korsar fastigheten Uggeltorp 1:16 i flera riktningar. Rätt att ha kvar dessa ledningar kan säkras genom ledningsrätt. Områdena är utlagda som U-områden på plankartan. Ledningsägaren (Tekniska verken) ansöker om ledningsrätt.

Tekniska Verken avser att anlägga nya elledningar inom u-området, fram till transformatorstationen (E2). Rätt att ha kvar dessa ledningar kan säkras genom ledningsrätt. Ledningsägaren (Tekniska verken) ansöker om ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaderna för planen regleras i avtal (ramavtal) tecknad mellan kommunen och fastighetsägaren till fastigheten Uggeltorp 1:16.

Kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för samtliga utbyggnadsåtgärder inom kvartersmark med undantag för dagvattenmagasin inom E-området.

Anläggningar inom E-området ska byggas ut av Tekniska verken.

Fastighetsbildning m m

Ersättningar för eventuella fastighetbildningsåtgärder (till exempel fastighetsregleringar) ska i första hand bestämmas genom överenskommelse mellan berörda parter. Detsamma gäller bildande av gemensamhetsanläggningar.

I det fall att överenskommelse inte kan nås kan lantmäterimyndigheten besluta om ersättning.

Anslutningsavgifter, ledningsflytt m m

Anläggnings- och anslutningsavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål av ledningsägare och operatörer.

Om någon ledning behöver flyttas för att möjliggöra planerad byggnation inom planområdet ska sådan flytt bekostas av fastighetsägaren/byggherren.

I samband med byggnation inom planområdet ska fastighetsägaren samråda med berörda ledningsägare (och begära utsättning via Ledningskollen.se) för att säkerställa att ingen ledning påverkas/skadas av arbetena.

Bygglov, anmälan och planavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa. Ingen planavgift tas ut då plankostnaden regleras via avtal (ramavtal).

Tekniska frågor

Allmän plats

Det finns ingen allmän plats inom planområdet.

Parkering

Parkering ska lösas inom den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

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.

Fjärrvärme

Fjärrvärmenät saknas i området.

El

Elnätet inom planområdet och i omgivande områden ägs av Tekniska verken. Tekniska verken svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Ny bebyggelse kan anslutas till det befintliga elnätet efter förstärkning av detta.

Tele/Opto

Tekniska verken har optokabel i planområdets kant. Tekniska verken svarar för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

Avfall

Tekniska verken ansvarar för omhändertagande av avfall från planområdet.

Fastighetsägaren ansvarar för att miljörum anläggs enligt Tekniska verkens riktlinjer avseende utformning av utrymmen, framkomlighet för hämtningsfordon m.m.

Geoteknik

Enligt den geotekniska undersökning som utförts av Tekniska verken bör grundläggning av byggnaderna inom planområdet ske med hel kantförstyd bottenplatta av betong alternativt på långsträckta sulor av betong, under

förutsättning att uppfyllnaden begränsas. Generellt gäller att vid grundläggning ska all fyllning och mullhaltig jord bortschaktas och ersättas med kontrollerad packad fyllning.

I byggskedet kommer kompletterande geoteknisk utredning att krävas i de aktuella lägena.

Se även *Natur- och parkmiljö – Mark och geoteknik* ovan.

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 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 Gistad ca 18 km nordöst om Linköpings centrum och omfattar cirka 4 hektar. Detaljplanen möjliggör verksamheter med begränsad omgivningspåverkan och kontor samt viss andel detaljhandel och besöksverksamhet. Detaljplanen medger en maximal byggnadsyta om ca 15 400 kvm. Riskavstånd om 30 meter från järnvägen gäller, där ingen bebyggelse tillåts. Även yta för hantering av skyfall i södra delen av området samt yta för dike, grönyta och körbana längs områdets östra kant har undantagits från bebyggelse.



Bild 21: Preliminär avgränsning av planområdet (röd linje). Avgränsning kan komma att förändras i ett senare skede.

Slutsats och ställningstagande

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 Gistad för Uggeltorp 1:16".

Dock görs en begränsad beskrivning och bedömning av planens inverkan på miljön under rubrikerna *Detaljplanens innebörd och Miljö- och riskfaktorer*.

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.

Skyddade områden

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka några skyddade områden. Inom området finns endast biotopskyddat objekt i form av en trädrad. Trädraden kommer ej att påverkas av de åtgärder som detaljplanen medger.

Miljökvalitetsnormer

Beskrivning av status och risk för påverkan

Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse vilket har potential att påverka ytvatten och grundvatten negativt. Dagvattenutredning har genomförts och planens genomförande bedöms inte påverka dessa faktorer negativt.

Ytterligare bebyggelse och ny användning möjliggörs i närheten av väg 796 och Nya stambanan. Den planerade bebyggelsen påverkas därmed av buller från båda dessa och luftföroreningar från väg 796. Bedömningen är emellertid att några gränsvärden för buller eller luftkvalitet ej överskrids för den markanvändning som föreslås. Eventuellt kan ny bebyggelse och mer flexibel markanvändning medföra ökade transporter till och från området. Dessa bedöms emellertid inte påverka omgivningen i nämnvärd grad.

Bedömning – påverkan på miljökvalitetsnormer

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka någon av miljökvalitetsnormerna negativt eller i sådan grad att riktvärden överskrids.

Känsliga områden

Beskrivning av värden som är extra känsliga för mer intensiv mark- och vattenanvändning

Området omfattas i dagsläget av planlagd industrimark samt asfalterad upplagsyta. Därmed bedöms marken ej vara extra känslig för mer intensiv mark- och vattenanvändning.

Bedömning av risk för påverkan på känsliga områden

Detaljplanen ligger ej inom eller i anslutning till vatten eller landskap som är känsliga för förändring. Detaljplanen bedöms därmed inte ha någon betydande påverkan på denna aspekt.

Risk för allvarliga olyckor

Beskrivning av risker och eventuell påverkan

Området omfattas av risk för urspårning av farligt gods från Stambanan. En urspårning kan medföra fara för både människor och egendom.

Planområdets markbeskaffenhet och höjdförhållanden medför att del av området riskerar påverkan av översvämning vid skyfall. Risken medför framförallt fara för egendom.

Bedömning av risk för allvarliga olyckor

Detaljplanen beaktar riksavstånd från järnvägen för ej känslig och mindre känslig verksamhet om 30 meter samt normalkänslig verksamhet om 40 meter.

Åtgärder har vidtagits i detaljplanen i form av nedsänkt och obebyggd yta som tillåts översvämmas samt lägsta nivå för färdigt golv för minskad risk för skada på person och egendom.

Med beskrivna åtgärder bedöms planen ej medföra förhöjd risk för allvarliga olyckor.

Gränsöverskridande miljöeffekter

Beskrivning av risk för gränsöverskridande miljöeffekter

Detaljplanen saknar bestämmelser och omfattning som gör att den kan anses leda till miljöeffekter i andra länder, utöver i allmänna termer av produktion och konsumtion.

Bedömning av risk för betydande miljöeffekter i andra länder

Detaljplanen saknar bestämmelser och omfattning som gör att den kan anses leda till miljöeffekter i andra länder, utöver i allmänna termer av produktion och konsumtion.

Betydelse för andra planers miljöpåverkan

Beskrivning av betydelse för andra planers miljöpåverkan

Detaljplanen ligger i ett sammanhang avskilt från annan planering samt saknar bestämmelser och omfattning som gör att den kan anses leda till miljöeffekter i andra planer.

Bedömning av betydelse för andra planers miljöpåverkan

Detaljplanen ligger i ett sammanhang avskilt från annan planering samt saknar bestämmelser och omfattning som gör att den kan anses leda till miljöeffekter i andra planer.

Miljöeffekternas omfattning

Beskrivning av miljöeffekternas sannolika omfattning

Då området idag till större delen består av hårdgjorda ytor bedöms det finnas möjlighet till förbättringar när det gäller ekologiska värden och status på det vatten som kommer från området till recipient.

Eftersom ett genomförande av detaljplanen beräknas medföra att det blir fler arbetande och besökare i området bedöms trafiken till området öka. I vilken omfattning detta medför ökat resande totalt sett beror på vilka verksamheter som

väljer att etablera sig på området. Det skulle kunna innebära målpunkter som drar trafik från större avstånd. Mer sannolikt är emellertid att det ger en möjlighet till etableringar vända till befolkningen i trakten och som annars hade krävt att verksamhetsutövare eller besökare hade fått resa längre.

De miljöeffekter som beräknas uppstå genom planens genomförande bedöms sammantaget som försumbara.

Bedömning av miljöeffekternas sannolika omfattning

Omfattningen av miljöeffekter bedöms som liten.

Möjlighet att avhjälpa miljöeffekter

Beskrivning av i vilken utsträckning det är möjligt att avhjälpa sannolika miljöeffekter

De eventuella miljöeffekter som planen kan tänkas ha avhjälpas genom god gestaltning, ökning av träd och grönytor och minskning av hårdgjorda ytor.

Bedömning av i vilken utsträckning det är möjligt att avhjälpa sannolika miljöeffekter

Möjligheten att avhjälpa eventuella miljöeffekter bedöms som stor.

Betydelse för hållbar utveckling

Beskrivning av hur detaljplanen kan bidra eller motverka till hållbar utveckling

Området utgörs idag av industriändamål och hårdgjord mark och saknar idag arkitektoniska värden. En utveckling för verksamheter döms lämpad för platsen då marken saknar värde för ekologi eller livsmedelsförsörjning. Ny utveckling skulle kunna göra området mer välstrukturerat och attraktivt. Detta skulle vara välgörande med tanke på att det ligger exponerat mot Gistads villabebyggelse och väg 796. En utveckling möjliggör också att det tillkommer verksamheter som vänder sig till en större bredd av befolkningen. Den möjliggör också att verksamheter får större möjlighet att etablera sig vilket är gynnsamt för den ekonomiska utvecklingen i denna del av Linköping. Detaljplanen möjliggör även utveckling av handel, inklusive med livsmedel – en typ av service som saknas i denna del av kommunen. Sammantaget kan sägas att en utveckling av området enligt detaljplanens intentioner skulle främja områdets attraktivitet, ekonomisk hållbarhet, social hållbarhet och en god hushållning med mark.

Bedömning av i vilken utsträckning detaljplanen kan motverka hållbar utveckling

Detaljplanens genomförande bedöms ej motverka en hållbar utveckling.

Planen som förutsättning för vissa typer av etableringar, verksamheter eller åtgärder

Beskrivning av detaljplanens omfattning

Planområdet omfattar en yta om ca 4 hektar. Sammantaget möjliggör området för upp till cirka 30 000 kvm bruttoarea för olika typer av verksamheter varav upp till 6000 kvm får vara handel och 2500 kvm får vara besöksanläggning. Verksamheterna kommer vara av sådan art som har begränsad omgivningspåverkan. Planen kommer sannolikt medföra ökade transporter till och från området.

Möjliggör detaljplanen för någon verksamhet som räknas upp i bilaga till Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966)?

Området möjliggör för en stor vidd av verksamheter där exempelvis småskaliga verkstäder som behandlar olika typer av material eller livsmedelsframställning skulle kunna ingå. En förutsättning för att verksamheterna ska kunna etablera sig på området är emellertid att de har begränsad omgivningspåverkan. Ändamålet är inte "industri" utan "verksamheter". Detta medför att planen inte bedöms omfatta användning med sådan potentiell påverkan som bilagan till Miljöbedömningsförordningen syftar på.

Bedömning av påverkan på omfattningens och verksamhetstypens påverkan

Påverkan från området bedöms som liten

Övrigt

Referenser

Utredningar för detaljplanen

Dagvattenutredning, Dämningsverket, daterad 2023-02-01

Geoteknisk undersökning, Tekniska verken AB, daterad 2022-04-27

Miljöteknisk markundersökning, WSP, daterad 2022-03-23

Kompletterande undersökning avseende petroleumförorening, WSP, daterad 2022-10-13

Kommunala handlingar och riktlinjer

Översiktsplan för landsbygden och småorterna (antagen 2010)

Medverkande tjänstemän

Planförfattare m.m.

Christian Wintenby, planarkitekt: Projektledare för planprocessen och planförfattare, Stadsplaneringsavdelningen, konsult (Treeline genom PE Teknik & Arkitektur).

Johan Jacobsson, planarkitekt: Stadsplaneringsavdelningen, konsult (PE Teknik & Arkitektur).

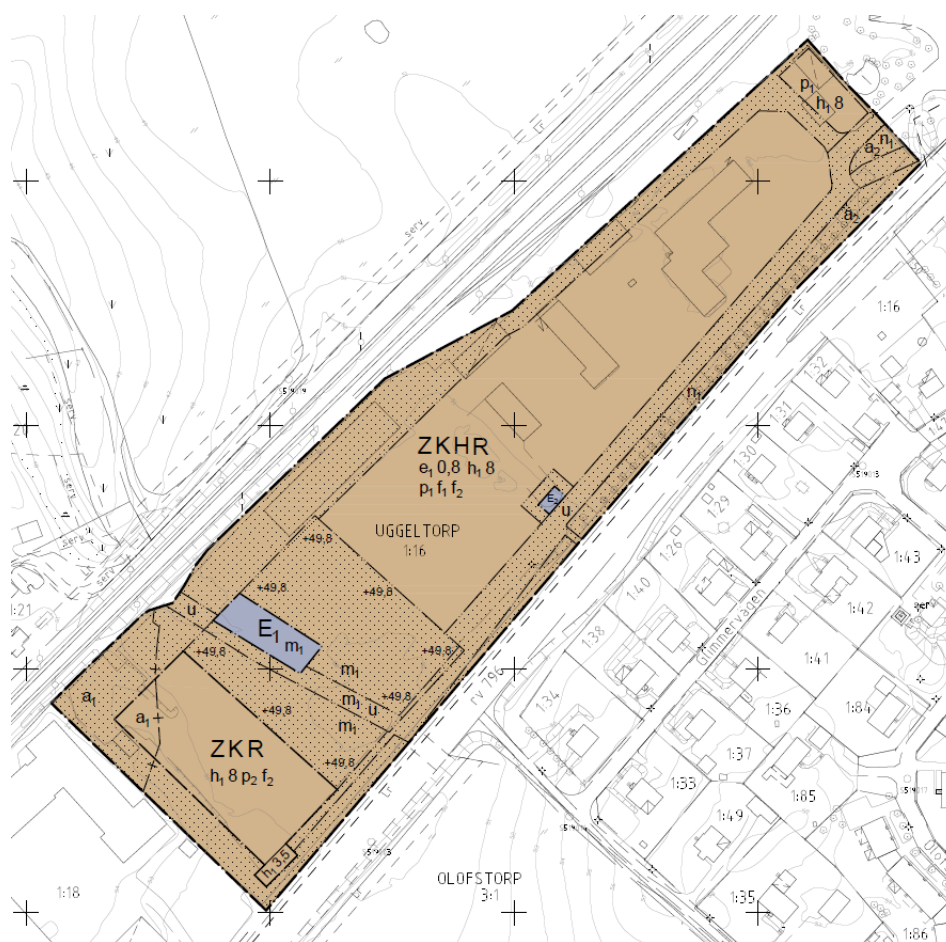
Christofer Rosengren, planarkitekt: Stadsplaneringsavdelningen, konsult (PE Teknik & Arkitektur).

Lina Graf, mark- och exploateringsingenjör, Stadsplaneringsavdelningen, konsult (Svefa).

Ulrica Lindsköld, mark- och exploateringsingenjör, Stadsplaneringsavdelningen, konsult (Svefa).

Planhandlingarna har granskats av Emelie Greiff, planarkitekt och Per Carlford, Stadsplaneringsavdelningen.

Plankarta






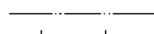
Observera att detta är ett urklipp från originalplankartan. Den formella plankartan är i formatet A1 och i skala 1:1000. Kartan finns tillgänglig på Kontakt Linköping på Stadsbiblioteket under samrådsskedet. Handlingarna finns dessutom på kommunens webbplats.

Planbestämmelser

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

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


	Tekniska anläggningar, dagvattenhantering
	Tekniska anläggningar, transformatorstation
	Detaljhandel
	Kontor
	Besöksanläggningar
	Verksamheter

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

Utnyttjandegrad

e_1 0,0 Största exploateringsgrad i procent av fastighetsarea inom egenskapsområdet (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)

Begränsning av markens utnyttjande

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

Höjd på byggnader och takvinkel

h_1 0 Högsta nockhöjd i meter (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

Placering

p_1 Byggnader med användning R, H eller K får inte placeras närmare än 10 m från egenskapsgräns i nordväst (PBL 4 kap. 11§ punkt 2)

p_2 Byggnader med användning R eller K får inte placeras närmare än 10 m från användningsgräns i nordväst (PBL 4 kap. 11§ punkt 2)

Utformning

f_1 Fasaden för en enskild byggnad får högst vara 80 m lång mot användningsgräns i sydost (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

f_2 Lastkaj får ej anordnas längs fasad mot användningsgräns i sydost (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

Utförande

Lägsta färdigt golvhöjd är +50,5 meter över angivet nollplan (PBL 4 kap. 16§)

Byggnaders användning

Största byggnadsarea för användning R är 2500 kvm (PBL 4 kap. 11§ punkt 2)

Största byggnadsarea för användning H är 6000 kvm (PBL 4 kap. 11§ punkt 2)

Markens anordnande och vegetation

+ 0,00 Föreskriven markhöjd över angivet nollplan (PBL 4 kap. 16§)

n_1 Träd. Åtgärder som kan skada träd får inte vidtas. Undantag gäller för åtgärder till följd av naturvårdsskäl eller säkerhetsskäl (PBL 4 kap. 16§)

Skydd mot störningar

m_1 Ytan ska vara översvämningsbar (PBL 4 kap. 16§)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft eller från den dag dessförinnan, 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_2 Marklov krävs för fällning av träd. (PBL 4 kap. 16§)

Startbesked får inte ges för åtgärder som medför utökad byggnadsarea förrän bestämmelse m_1 är uppfylld (PBL 4 kap. 14§)

Startbesked får inte ges förrän marken är sanerad till minst de krav som gäller för mindre känslig markanvändning (MKM). (PBL 4 kap. 14§ punkt 4)

Upphävande av strandskydd

a_1 Strandskyddet är upphävt (PBL 4 kap. 17§)

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.

