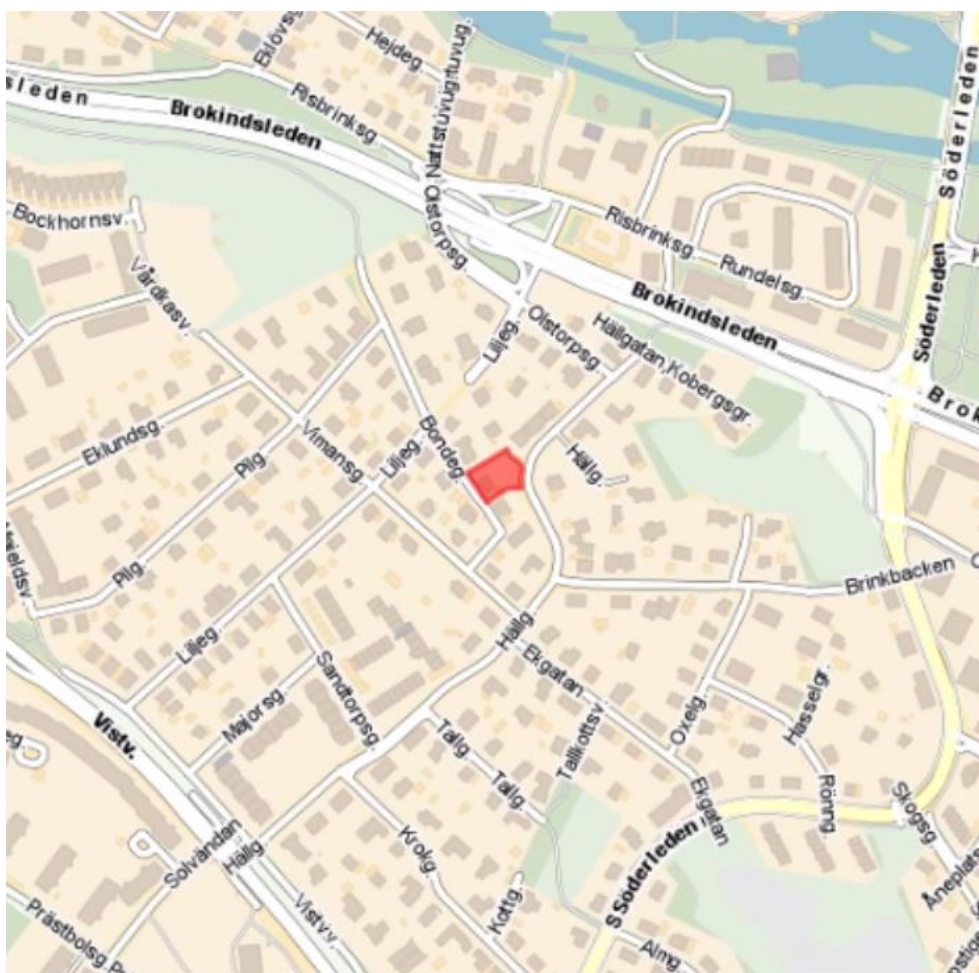


# Detaljplan i Vimanshäll för Tassemarken 8

## Planbeskrivning



## Antagandehandling

Datum: 2024-05-08

Diarienummer: Sbn 2015-295

Beslutsprotokoll för antagande: 2024-05-22 § 75

Laga kraft: 2025-05-09



# 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](http://www.boverket.se).

## Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A2 i skala 1:400
- Planbeskrivning (detta dokument som även innehåller genomförandebeskrivning och undersökning om detaljplanen bedöms medföra betydande miljöpåverkan)
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

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

## Detaljplaneprocess

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) enligt lagstiftningens lydelse vid planprövningens början (2021-12-07). Detaljplanen har handlagts med standardförfarande.

# Sammanfattning

Fastighetsägaren för Tassemarken 8 har begärt att en ny detaljplan ska tas fram för fastigheten för att möjliggöra att en avstyckning kan genomföras samt att det på den nytillkomna fastigheten ska vara möjligt att uppföra ett enbostadshus.

Detaljplanens syfte är att upphäva den tomtindelningsbestämmelse som råder för fastigheten samt att den prickmark som finns på den tänkta avstyckningen ersätts för att möjliggöra bostadsbebyggelse.

Detaljplanen stämmer överens med Översiktsplan för staden Linköping från 2010.

Detaljplanen är också förenligt 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 (SFS 2017:966).

Stadsplaneringsavdelningen

Christian Wintenby

Planarkitekt/projektledare

# Innehållsförteckning

Om detaljplanen.....	2
Sammanfattning .....	3
Inledning .....	5
Tidigare kommunala ställningstaganden .....	6
Förenlighet med miljöbalken .....	7
Detaljplanens innebörd .....	8
Genomförande av detaljplanen .....	17
Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan ...	20
Övrigt .....	25
Plankarta .....	26
Planbestämmelser .....	27

# Inledning

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

## Bakgrund

Fastighetsägaren för Tassemarken 8 har begärt att en ny detaljplan ska tas fram för fastigheten för att möjliggöra att en avstyckning kan genomföras samt att det på den nytillkomna fastigheten ska vara möjligt att uppföra ett enbostadshus.

## Planens syfte

Detaljplanens syfte är att upphäva den fastighetsindelingsbestämmelse ursprungligen fastställd som tomtindelingsbestämmelse 0580K- Akt 1224:16 samt att delar av den prickmark som finns på den avsedda avstyckningen ersätts för att möjliggöra bostadsbebyggelse. Planen reglerar bebyggelsens volym på ett sådant sätt att det passar in i den skala som råder i området.

## Planens mål

Projektet ska skapa förutsättning för en ny fastighetsbildning samt bidrar till att öka kommunens samlade utbud av bostäder, i form av ett enbostadshus, i stadsnära läge samt bättre nyttjande av en yta som idag är en otillgänglig baksida.

## Plandata

Planområdet är beläget i Vimanshäll ca 2 km från Linköpings centrum. Planområdet avgränsas av Bondegatan, Hällgatan samt fastigheterna Tassemarken 7, 9, 12 samt 15. Området är ca 945 m<sup>2</sup> stort och karaktäriseras av stora höjdskillnader på mellan +67 och +77 meter över havet (RH2000) med kraftig lutning ned mot nordost. På den västra sidan finns ett enbostadshus som ligger på en höjd och på den östra sidan finns en relativt plan yta med bland annat en grusad parkeringsplats samt en uppvuxen trädgård med bland annat ett par äppelträd. Fastigheten Tassemarken 8 ägs av en privatperson.

# Tidigare kommunala ställningstaganden

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

## Översiktliga planer

Aktuellt område omfattas av *Gemensam översiktsplan för Linköping och Norrköping* samt *Översiktsplan för staden Linköping* och är rekommenderat för bostäder med inslag av verksamheter. Nya enstaka byggnader bör infogas i det rådande byggnadssättet. Fastigheten ligger inom cirka 250 meters promenadavstånd från Risbrinksgatans busshållplats som är en del av ett högkvalitativt kollektivtrafikstråk. Översiktsplan för staden har en tydlig inriktning på förtätning i befintliga områden intill kollektivtrafikstråk.

## Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

För Tassemarken 8 gäller ändring av stadsplan för Vimanshäll för del av kv Tassemarken (SPL 159) som vann laga kraft 17 juli 1950. Kvartersmarken är planlagd för bostäder och utgörs i huvudsak av prickmark och en mindre bygggrätt på den västra delen av fastigheten där befintlig huvudbyggnad står idag.

Stadsplan för Vimanshäll (SPL 125), som omgärdar ändringen beskriven ovan, medger friliggande bostadsbebyggelse i antingen två våningar eller en våning med möjlighet till inredd vindsvåning. Största tillåtna byggnadsarea är satt till 150 kvadratmeter.

För fastigheten finns fastighetsindelingsbestämmelser "Förslag till tomtindelning av del av Tassemarken inom S:t Lars församling i Linköpings stad" 0580K- Akt 1224:16, fastställda den 12 december 1950. Dessa låser fastighetsgränserna i kvarteret och medger inte avstyckning.

# 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 luftfarten

Linköpings flygplats med kringanläggningar, till exempel in- och utflygningsområden, är av riksintresse för luftfart. Planområdet ligger inom influensområde för Linköpings flygplats/SAAB:s flygfält. Den maximala höjden på föreslagen bebyggelsen i detaljplanen är lägre än den tillåtna gränsen för hinderfri höjd. Hinderfrihet för SAAB:s flygfält är +97,4 meter över havet (RH 2000) inom aktuellt område.

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

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

## 5 kap. Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning

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

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.

# Detaljplanens innebörd

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

## Fastighetsindelningsbestämmelse

Den nya detaljplanen innebär att befintliga fastighetsindelningsbestämmelser, ursprungligen fastställda som tomtindelningsbestämmelse 0580K- Akt 1224:16 upphör att gälla för fastigheten Tassemarken 8.

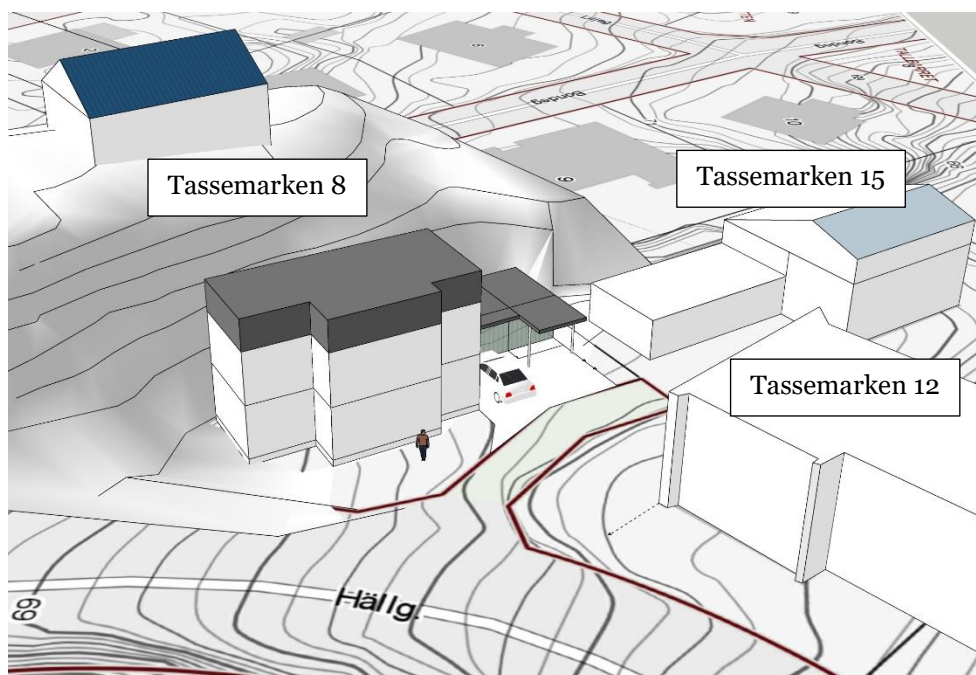
## Bebyggelse

### Befintlig bebyggelse

Idag finns ett enbostadshus om cirka 180 kvm BTA uppfört i två våningar på den västra delen av fastigheten Tassemarken 8, som avses att sparas vid detaljplanens genomförande. Planområdet ligger inom ett villaområde som består av enbostadshus utförda med en blandning av olika takutförningar, fasadmaterial och fasadfärg.

### Ny bebyggelse

Detaljplanen bekräftar den redan befintliga bebyggelsen på fastigheten Tassemarken 8. Dock ändras regleringen i nuvarande detaljplan från våningsantal till nockhöjd. Nockhöjden regleras med bestämmelsen  $h_3$  till högst +83,0 meter över nollplanet (havsnivå), enligt RH2000 för befintlig huvudbyggnad.

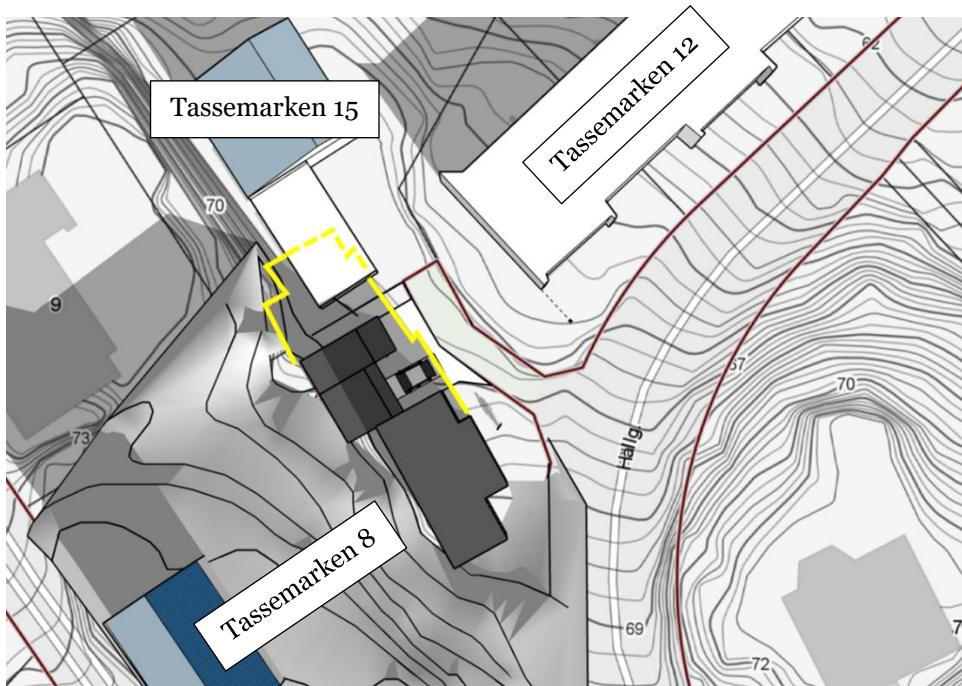


*Bild 1. Denna volymstudie visar ungefärligt hur stor bebyggelse som är möjlig i detaljplanen. Volymen representerar inte ett faktiskt bebyggelseförslag.*

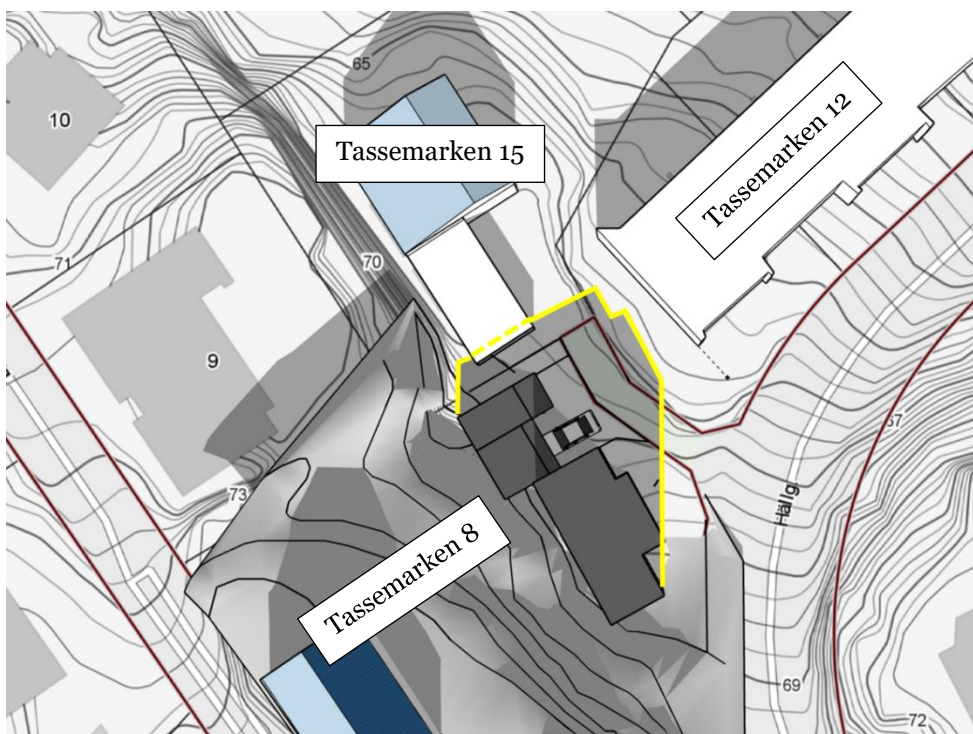
Den nya bebyggelsen som möjliggörs består av ett fristående enbostadshus med möjlighet till en sammanbyggd eller enskild komplementbyggnad. Huvudbyggnaden regleras på plankartan genom bestämmelsen  $f_1$  (endast friliggande hus). Byggrätten för huvudbyggnaden är satt till 70 kvadratmeter byggnadsarea (BYA). 35 kvadratmeter komplementbyggnad möjliggörs och regleras med "plusmark" (Marken får endast förses med komplementbyggnad och parkering). Ihop med komplementbyggnaden har möjlighet till skärmtak ( $\ddot{o}_2$ ) införts. Syftet med detta är att möjliggöra väderskydd (exempelvis carport) till fordon även i denna del, utan att en vägg eller port ska inskränka på utrymmet för garageuppfart.

Detaljplanen reglerar att huvudbyggnad för nytt enbostadshus kan uppföras till högst +74,5 meter nockhöjd över nollplanet (RH2000) med bestämmelsen  $h_1$ . Marknivå vid skaftgatan längs Tassemarken 8:s nedre del ligger på mellan +66,5 och 67 meter över nollplanet (RH2000) enligt kommunens höjddata (laserscanning). Det innebär i praktiken att byggnaden kan uppföras med högst två våningar och säkerställer att byggnadens höjd kan bli upp till drygt sju meter från mark till nock. Minsta avstånd mellan ny byggnad och gata är 3 meter. Minsta avstånd mellan komplementbyggnad och grannfastigheten Tassemarken 15 är 1,5 meter. Vid nyttjande av hela byggrätten kommer bergschakt vara nödvändigt.

Område för komplementbyggnad, som ligger närmare grannfastigheten Tassemarken 15 som påverkas av skuggning får en lägre högsta nockhöjd, +70 meter över nollplanet (RH2000), för att minimera skuggpåverkan. Bestämmelsen  $h_2$  reglerar detta. I och med detta kommer Tassemarken 15 i all väsentlighet inte skuggas mer än på parkeringen från vårdagjämning till höstdagjämning.



*Bild 2. Skuggbildning vid vårdagjämning kl 10. Byggnadsvolymen som redovisas är den största möjliga volymen för att redovisa största möjliga utbredning av skuggning och inte ett faktiskt bebyggelseförslag. Gulmarkering tydliggör utbredning. Då byggnaden närmast Tassemarken 8 på Tassemarken 15 är en carport utan vägg i söder, faller skuggan på marken under taket. Detta representeras av gul sträckad linje.*



*Bild 3. Skuggbildning vid vårdagjämning kl 12. Byggnadsvolymen som redovisas är den största möjliga volymen för att redovisa största möjliga utbredning av skuggning och inte ett faktiskt bebyggelseförslag. Gulmarkering tydliggör utbredning. Då byggnaden närmast Tassemarken 8 på Tassemarken 15 är en carport utan vägg i söder, faller skuggan på marken under taket. Detta representeras av gul sträckad linje.*



*Bild 4. Skuggbildning vid vårdagjämning kl 15. Byggnadsvolymen som redovisas är den största möjliga volymen för att redovisa största möjliga utbredning av skuggning och inte ett faktiskt bebyggelseförslag. Gulmarkering tydliggör utbredning.*

### Utformning och gestaltning

Huvudbyggnaden ska utformas friliggande med möjlighet till vidbyggt garage eller carport. Huvudbyggnaden ska placeras minst tre meter från gatan. Den tillåtna volymen är anpassad till tomtens storlek och omgivning. Inga särskilda krav ställs i detaljplanen på utformning i övrigt eftersom omgivande detaljplaner saknar detta samt att den bebyggelse som finns runt omkring präglas av en stor variation i gestaltningen.

### Utförande och skydd mot störningar

För att kunna uppföra en byggnad på den östra delen av planområdet skall en avskärande åtgärd för dagvatten, utifrån rekommendationer i *PM-besiktning av berg och blockutfall*, anläggas för att säkerställa att byggnaden inte tar skada vid nederbörd. Detta har reglerats i plankartan med bestämmelsen "m". Åtgärden kan ske inom byggrätten eller väster därom, så länge funktionen att avskärma den nya byggnaden från dagvatten som kan orsaka skada är säkerställd.

En bestämmelse om att källare ej får finnas (b1) har också införts för att minska sårbarheten vid skyfall.

### Omfattning av lovplikten

För att ny bebyggelse inte ska komma till skada vid eventuellt skyfall har ett villkor införts i plankartan att startbesked inte får ges för åtgärder som medför utökad byggnadsarea inom egenskapsområde med bestämmelse m förrän bestämmelse m är uppfylld. Den avskärande åtgärden kräver startbesked i sig, vilket förutsätter att marklov givits för åtgärden eller att den samordnat ingår i bygglov för ny byggnad. Den avskärande åtgärden måste alltså ges startbesked och utföras innan ny byggnad ges startbesked.

# Natur- och parkmiljö

## Natur och rekreation

Inom planområdet finns inga särskilda värden för natur och rekreation.

## Mark och geoteknik

Inom ramen för detaljplanarbetet har en översiktlig besiktning av berg- och blockutfall genomförts av Tekniska verken AB.

Områdena besiktades och karterades översiktligt avseende på bergets kvalitet, blockighet, förekomst av sten/block i jordslänter.

Besiktningen gjordes utifrån att identifiera förekommande risk för ytliga ras och blockutfall samt att ge förslag på kompletterande utredningar och åtgärder.

Slutsatserna av denna besiktning är att det inte föreligger risk för berg-/blockutfall och att inga åtgärder för detta är nödvändiga.

Övriga medskick från besiktningen är följande:

- En översyn behöver utföras av befintliga murar som skapar terrasser på berget.
- Om bergschakt blir aktuellt bör denna besiktigas av sakkunnig.
- Avskärmande åtgärd för dagvatten genomföras för att omhänderta dagvatten från det högre belägna området. Detta har säkerställts genom planbestämmelse om avskärmande åtgärd för dagvatten.

## Offentlig och kommersiell service

Planområdet innefattar ingen offentlig eller kommersiell service, men ligger nära Berga centrum samt relativt nära innerstadens serviceutbud.

## Sociala aspekter

### Barnperspektivet

Inom planområdet kommer det finnas minst 250 kvm kvar efter byggnation som kan utgöra lekyta. Områdets kraftiga höjdvariation gör emellertid att mindre barn kan ha svårt att nyttja hela ytan och viss del är för brant för att vistas på oavsett ålder. I närheten av planområdet finns det stora park- och naturområden med lekmöjligheter, exempelvis Bergas aktivitetspark, Berga hage och Braskens hage. En offentlig lekplats finns ca 350 meter bort där utomhuslek lämpar sig väl. Gatorna till dessa miljöer är försedda med trottoar. Där större gator eller vägar ska korsas finns övergångsställen eller underpassager. Inga ytor som är tillgängliga för barns lek idag tas i anspråk.

### Trygghet

Området består i sin helhet av småhus med egna tomter och upplevs som tryggt och väl lämpat för barnfamiljer med begränsad trafik och lugnt tempo.

## Gator och trafik

### Gatunät och biltrafik

Planområdet ligger längs den kommunala villagatan Hällgatan som i huvudsak hanterar lokaltrafik inom villaområdet utan någon större trafikering av tyngre fordon. En smal och kort kommunal skaftgata ansluter längs den nordöstra delen av fastigheten Tassemarken 8 och in till grannfastigheten Tassemarken 15. Skaftgatan kommer nyttjas som in- och utfart till det nya enbostadshuset. Den nya detaljplanen föreslår parkering för den nya fastigheten intill skaftgatans innersta del, ungefär i samma läge där befintlig parkeringsyta finns idag. Enligt kommunens grundkarta är skaftvägens bredd minst 2,9 meter mellan fastighetsgränserna. Det är viktigt att skaftvägens bredd tillgängliggörs i sin helhet vid ett framtida genomförande genom att anläggningar hålls på respektive sida om gränsen för allmän platsmark och kvartersmark.

För Tassemarken 15 sker inga förändringar utifrån dagens situation. Byggrätten är utformad så att en siktriangel om 10 meter längs skaftvägen och Hällgatan i enlighet med kommunens riktlinjer säkras, se bild nedan.

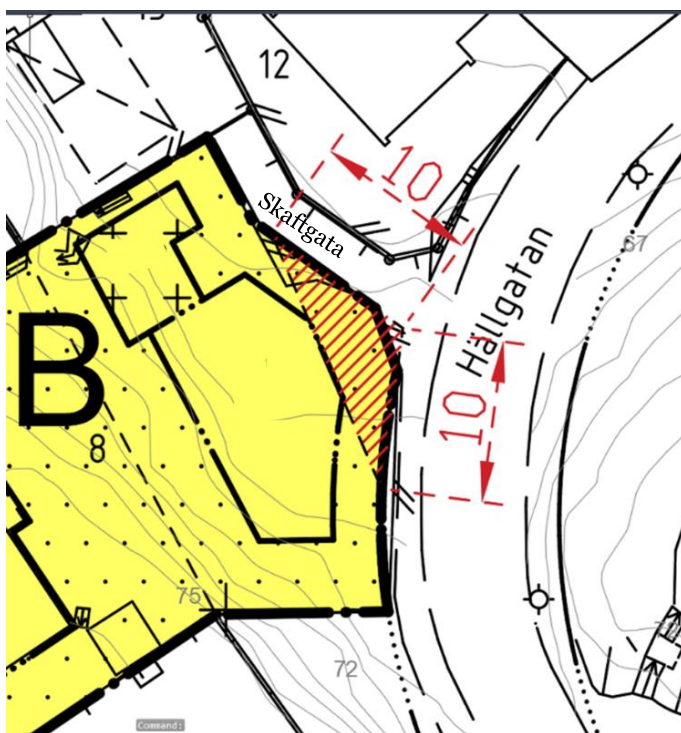


Bild 5. En siktriangel om 10 meter säkerställs i korsningen mellan den kommunala skaftgatan och Hällgatan.

### Gång- och cykeltrafik

Inom Vimanshäll har huvuddelen av alla gator trottoarer för gående. Inom relativ närhet finns tillgång till mer högkvalitativa stråk för gång och cykel till och från stadskärnan.

### Kollektivtrafik

Avstånd från planområdet till närmsta busshållplats (Risbrinksgatan) är ca 250 meter. Från denna går stomlinje 5 (Skäggetorp – Tornby – Resecentrum – Ekholmen), lokallinje 10 (Sturefors – Harvestad – Resecentrum – Ekängen) och

13 (Tallboda – Resecentrum – Johannelund) samt landsbygdstrafik linje 530 (Linköping – Åtvidaberg), 539 (Linköping – Björsäter) och 566 (Linköping – Brokind).

Detaljplanens genomförande medför inga ändringar i kollektivtrafiksystemet.

### Parkering och angöring

För det nya enbostadshuset sker angöring från skaftgatan i nordöst vid lättare transporter och från Hällgatan för tyngre transporter. För det befintliga enbostadshuset sker angöring från Bondegatan. All parkering sker på den egna fastigheten.

Då skaftvägen är smal har test genomförts att köra in och ut till befintlig grusyta på Tassemarken 8. Normalstor bil användes. Testet visade att det är fullt möjligt att köra in, parkera på grusytan och backvända. Den planerade ytan för parkering inklusive tänkt garage och skärmtak är större än den befintliga grusytan. Detaljplanen säkerställer att en uppfart kan ordnas som är sex meter djup mellan skaftgatan och vägg eller port till komplementbyggnad. Ett bra riktmärke är att en parkering ska ha minst sex meter i sida och sex meter bakåt från fordonet till fast objekt för att möjlighet till backvändning ska vara tillfredsställande för en personbil. Detta möjliggörs i den nya detaljplanen, se bild 10.

För att minska risken för kollisioner med fasta objekt längs garageuppfarten mot skaftgatan har bestämmelse ö<sub>1</sub> - Marken får inte förses med byggnad, mur, plank, staket eller stängsel, införts i denna del. För att inte hindra sikt vid backrörelser från den tänkta garageuppfarten har bestämmelse n<sub>1</sub> - Plantering högre än 20 cm får inte finnas, införts.

Vid önskemål kan servitut bildas till förmån för Tassemarken 15 på Tassemarken 8:s tänkta garageuppfart för att öka möjligheten att manövrera stora fordon.

För omkringliggande fastigheter sker inga förändringar.



Bild 6-9. Parkering och skaftgata – dagens situation.

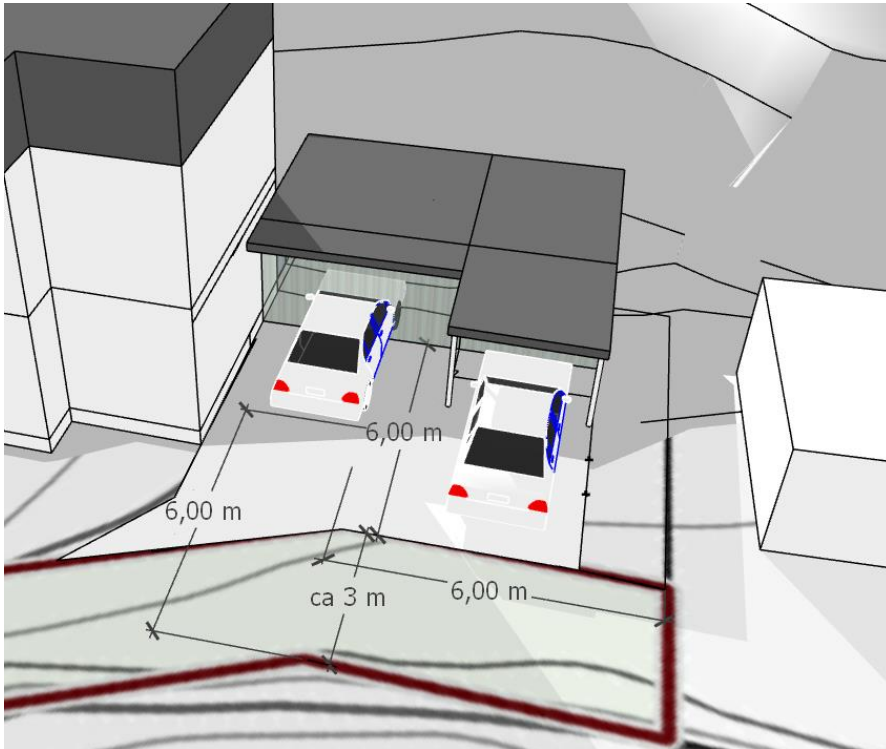


Bild 10. Möjlig utformning av ny parkering samt garage eller carport.

## 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.

Eftersom byggrätten placeras nära bergväggen på tomten kan det uppstå en risk med stående vatten mellan bergväggen och byggnaden. Därför har en planbestämmelse om att en avskärmande åtgärd för dagvatten ska vidtas för att omhänderta dagvatten från de högre belägna områdena. Åtgärden har reglerats med bestämmelsen ”m” på plankartan.

En bestämmelse om att källare ej får finnas (b1) har också införts för att minska sårbarheten vid skyfall.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Befintlig byggnad är ansluten till det allmänna VA-ledningsnätet. Möjlighet till anslutning av ny bebyggelse finns intill tomtgräns i Hällgatan. Ledningsnätet bedöms ha kapacitet för det tillskott av bebyggelse som planen medger.

## Dagvatten

Recipient för dagvatten från fastigheten är Stångån (Ärlången-Linköping) SE647314-149409. Recipienten har måttlig ekologisk status och ej god kemisk status enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS). Andelen hårdgjord mark kan komma att öka lite inom planområdet vid nybyggnation av enbostadshus och komplementbyggnad och eventuell iordningställande av mark för parkering. Inga problem med höga flöden bedöms föreligga från Stångån. Inga betydande problem med instängt vatten bedöms heller föreligga vid ett klimatkompenserat 100-årsregn. Omfattningen på planerad tillkommande bebyggelse bedöms försumbar i sammanhanget. Någon dagvattenutredning har inte bedömts som nödvändig.

Dagvatten från fastigheten bör tas omhand och renas i enlighet med kommunens dagvattenpolicy. Det innebär att mängden dagvatten som uppstår på fastigheten bör minimeras och i första hand hanteras lokalt genom eget omhändertagande. Information om dagvattenhantering som vänder sig till privata fastighetsägare finns på kommunens hemsida. Exempel på åtgärder för att minska mängden dagvatten från fastigheten till anslutningspunkten till det kommunala dagvattennätet är regnvattenstunna och att minimera andel hårdgjord yta.

## Fjärrvärme/fjärrkyla

Befintlig byggnad på Tassemarken 8 är ansluten till fjärrvärme. Planerad ny fastighet kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät som ligger i Hällgatan.

## El

Befintlig byggnad är sedan tidigare ansluten till Tekniska verken Linköping AB:s elnät. Elledningar finns i Hällgatan och det är möjligt att ansluta den nya fastigheten.

## Tele och opto

Både Skanova och Tekniska verken Linköping AB har ledningar för tele i Hällgatan. Ny bebyggelse kan anslutas till dessa.

## Avfall

Tekniska verken ansvarar för avfallshantering enligt kommunens avfallsplan och lokala föreskrifter för avfallshantering. Kommunens riktlinjer angående avfallshantering ska följas. Hushållsavfall hämtas idag vid fastighetsgräns. Återvinning sker vid anvisade platser (Återvinningsstationer).

## Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

Detaljplanen beaktar det enskilda intresset att kunna nyttja en onyttjad del av en fastighet för ny bebyggelse, samtidigt som detta bidrar till att tillfredsställa det allmänna intresset att bostäder skapas i bra lägen.

Detaljplanen beaktar också grannarnas intressen genom att byggnadens placering och volym anpassas till tomtens topografi, skuggförhållanden och möjligheter till angöring.

# Genomförande av detaljplanen

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

## Organisatoriska frågor

### Tidplan för detaljplanen

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

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

Tidplan för detaljplanen

Samråd	Sommaren 2022
Granskning	Hösten 2022
Antagande	Våren 2024
Laga kraft	Våren 2024

### Tidplan för detaljplanens genomförande

Genomförande enligt detaljplanen kan göras efter att detaljplanen fått 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

Inom detaljplaneområdet finns ingen allmän plats.

### Kvartersmark

Planområdet omfattar kvartersmark med användningen bostäder. Användningen ändras inte i och med den nya detaljplanen. Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad och skötsel av kvartersmark.

### **Teknisk försörjning**

Det åligger fastighetsägaren att kontakta respektive ledningsägare för att teckna avtal om anslutning av el, fjärrvärme etc.

### **Avtal**

#### **Ramavtal**

Ett ramavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren till Tassemarken 8.

## **Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser**

### **Fastighetsägare**

Fastigheten Tassemarken 8 är privatägd.

### **Fastighetsrättsliga konsekvenser**

Detaljplanen innebär att del av Tassemarken 8 kan styckas av och bebyggas med en ny bostadsbyggnad.

### **Fastighetsbildning**

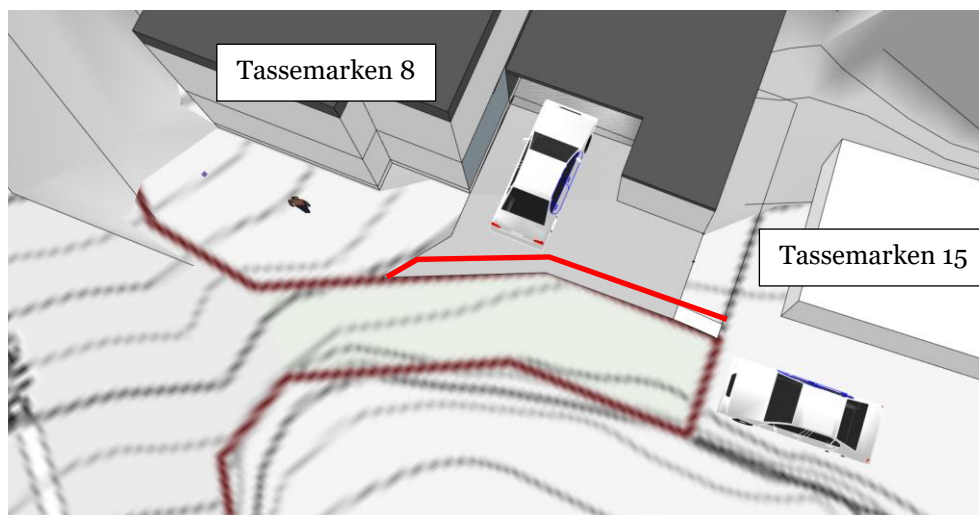
Fastighetsägaren till Tassemarken 8 kan ansöka om avstyckning av del av fastigheten. Ansökan görs till lantmäterimyndigheten. Kostnaden för avstyckningen bekostas av fastighetsägaren till Tassemarken 8.

### **Bestämmelser om fastighetsindelning m.m.**

Då en ny detaljplan vinner laga kraft upphävs automatiskt tomtindelningen inom planområdet. Tomtindelningen ligger kvar för övriga fastigheter inom kvarteret.

### **Servitut**

Ett avtalsservitut kan tecknas mellan Tassemarken 8 och Tassemarken 15 för att möjliggöra för Tassemarken 15 att nyttja yta av Tassemarken 8 vid in och utfart till sin fastighet. Detta förutsätter att fastighetsägarna kommer överens om detta och är inget krav för detaljplanens genomförande.



*Bild 11. Exempel på möjlig yta för servitut inom röd linje.*

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Kostnaderna för planen regleras i avtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

### Kommunala investeringar och kostnader

Detaljplanen innebär inga kostnader för utbyggnad av allmän plats. Kostnaden för drift och underhåll av allmän plats påverkas inte av detaljplanen.

### Fastighetsägarens investeringar

Fastighetsägaren bekostar de åtgärder inom kvartersmark som är förknippade med genomförandet av detaljplanen.

### Fastighetsbildning mm

Fastighetsägaren ansvarar för kostnader för avstyckning. Kostnaderna för framtagande och inskrivning av servitut regleras mellan parterna i servitutsavtalet.

### Anslutningsavgifter

Anslutningsavgift bekostas enligt gällande taxa.

### Bygglov, anmälan och planavgift

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

## Tekniska frågor

### Teknisk försörjning

#### **Vatten och avlopp**

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

#### **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 el-nätet och ansvarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt.

#### **Tele**

Tekniska verken och Skanova har ledningar för tele i Hällgatan.

# 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.

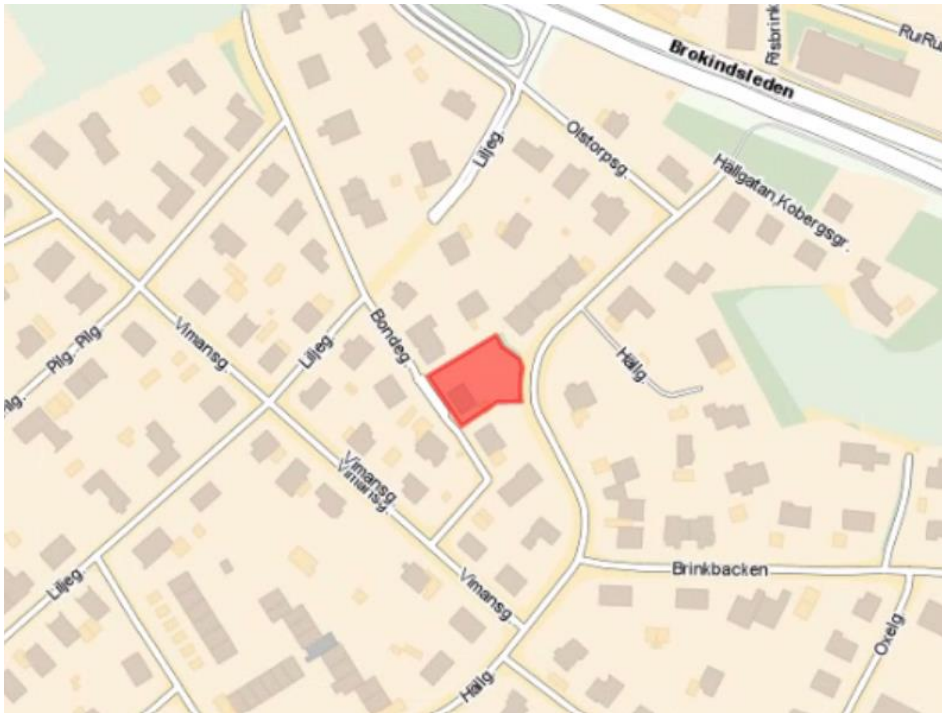
Denna detaljplans *Undersökning* redovisas nedan under rubrik *Slutsats och ställningstagande* som tagits fram med hjälp av en miljöchecklista. Observera att bedömningarna är preliminära och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen.

Beslut om betydande miljöpåverkan togs i Samhällsbyggnadsnämnden samtidigt som beslut om detaljplanens granskning.

## Orientering

Detaljplanens syfte är att upphäva den tomtindelingsbestämmelse som råder för fastigheten samt att delar av den prickmark som finns på den avsedda avstyckningen ersätts för att möjliggöra bostadsbebyggelse. Planen reglerar bebyggelsens volym på ett sådant sätt att det passar in i den skala som råder i området.

Planområdet är beläget i Vimanshäll och omfattar cirka 945 m<sup>2</sup>. Preliminär avgränsning av planområdet illustreras i kartan nedan.



*Bild 12. Preliminär avgränsning av planområdet. Avgränsning kan komma att förändras i ett senare skede.*

Detaljplanen möjliggör byggnation av ett friliggande enbostadshus i maximalt två våningar.

## 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.

## 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 bedömd medföra på miljön. Med miljöeffekter (enligt Miljöbalken 6 kap 2§) menas exempelvis effekter på befolkning och dess hälsa, skyddade växt och djurarter, biologisk mångfald, mark, vatten, landskap, klimat, bebyggelse, kulturmiljö, hushållning med mark och vatten samt hushållning med råvaror och energi. Bedömningen ska också visa om lokaliseringen är lämplig med hänsyn till faktorer i omgivningen. Observera att bedömningarna är preliminära och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen.

## Skyddade områden

### **Beskrivning av värden och risk för påverkan**

Det bedöms inte finnas några betydande värden, riksintressen eller liknande som påverkas av detaljplanen.

### **Bedömning skyddade områden**

Det bedöms inte föreligga någon risk för skyddade områden kopplad till detaljplanen.

## Miljö kvalitetsnormer

### **Beskrivning av status och risk för påverkan**

Inga ytvattenförekomster finns inom planområdet.

Påverkan på grundvattnet bedöms vara obetydlig.

Enligt kommunens översiktliga bullerkarta överskrider inte bullernivåerna några gränsvärden.

I planområdets närhet finns inga problemkällor till luftföroreningar.

### **Bedömning – påverkan på miljö kvalitetsnormer**

Detaljplanen bedöms inte ha någon betydande påverkan på miljö kvalitetsnormer.

## Känsliga områden

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

Det bedöms inte finnas några känsliga värden i närhet av planområdet.

### **Bedömning av risk för påverkan på känsliga områden**

Det bedöms inte föreligga någon risk för känsliga värden som påverkas av detaljplanen.

## Risk för allvarliga olyckor

### **Beskrivning av risker och eventuell påverkan**

Det bedöms inte finnas några särskilda riskfaktorer inom planområdet.

### **Bedömning av risk för allvarliga olyckor**

Det bedöms inte föreligga risk för allvarliga olyckor kopplat till genomförandet av detaljplanen.

## Gränsöverskridande miljöeffekter

### **Beskrivning av risk för gränsöverskridande miljöeffekter**

Det bedöms inte föreligga risk för gränsöverskridande miljöeffekter inom planområdet.

### **Bedömning av risk för betydande miljöeffekter i andra länder**

Obefintliga.

## Betydelse för andra planers miljöpåverkan

### **Beskrivning av betydelse för andra planers miljöpåverkan**

Detaljplanens mycket ringa omfattning och läge medför att bedömningen är att det finns ingen eller mycket ringa påverkan på andra detaljplaner.

### **Bedömning av betydelse för andra planers miljöpåverkan**

Detaljplanens mycket ringa omfattning och läge medför att bedömningen är att det finns ingen eller mycket ringa påverkan på andra detaljplaner.

## Miljöeffekternas omfattning

### **Beskrivning av miljöeffekternas sannolika omfattning**

Detaljplanens mycket ringa omfattning och läge medför att bedömningen är att det finns ingen eller mycket ringa påverkan.

### **Bedömning av miljöeffekternas sannolika omfattning**

Liten.

## Möjlighet att avhjälpa miljöeffekter

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

Ej tillämbart.

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

Ej tillämbart.

## Betydelse för hållbar utveckling

### **Beskrivning av hur detaljplanen kan bidra eller motverka till hållbar utveckling**

Genom att utveckla en fastighet i stadsnära läge som saknar värden av allmänintresse och som inte utnyttjas på ett effektivt sätt minskar behovet av att ianspråka annan jungfrulig mark på annan plats. Det stadsnära läget bidrar sannolikt också till ett minskat transportbehov till service samt handel och bidrar på så sätt till en mer hållbar utveckling än vad en exploatering på många andra platser hade bidragit med.

### **Bedömning av i vilken utsträckning detaljplanen kan motverka hållbar utveckling**

Den eventuellt negativa påverkan på en hållbar utveckling bedöms som mycket ringa.

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

### **Beskrivning av detaljplanens omfattning**

Detaljplanen omfattar två enbostadshus, samt en komplementbyggnad varav det ena enbostadshuset sedan tidigare är uppfört. Områdets totala area är cirka 945 kvm.

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

Nej.

**Bedömning av påverkan på omfattningens och verksamhetstypens påverkan**

Liten.

# Övrigt

## Referenser

### Utredningar för detaljplanen

PM Besiktning av berg- blockutfall, Tekniska verken AB, daterad 2022-02-09

### Kommunala handlingar och riktlinjer

Översiktsplan för staden Linköping (antagen 2010)

## Medverkande tjänstemän

### Planförfattare m.m.

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

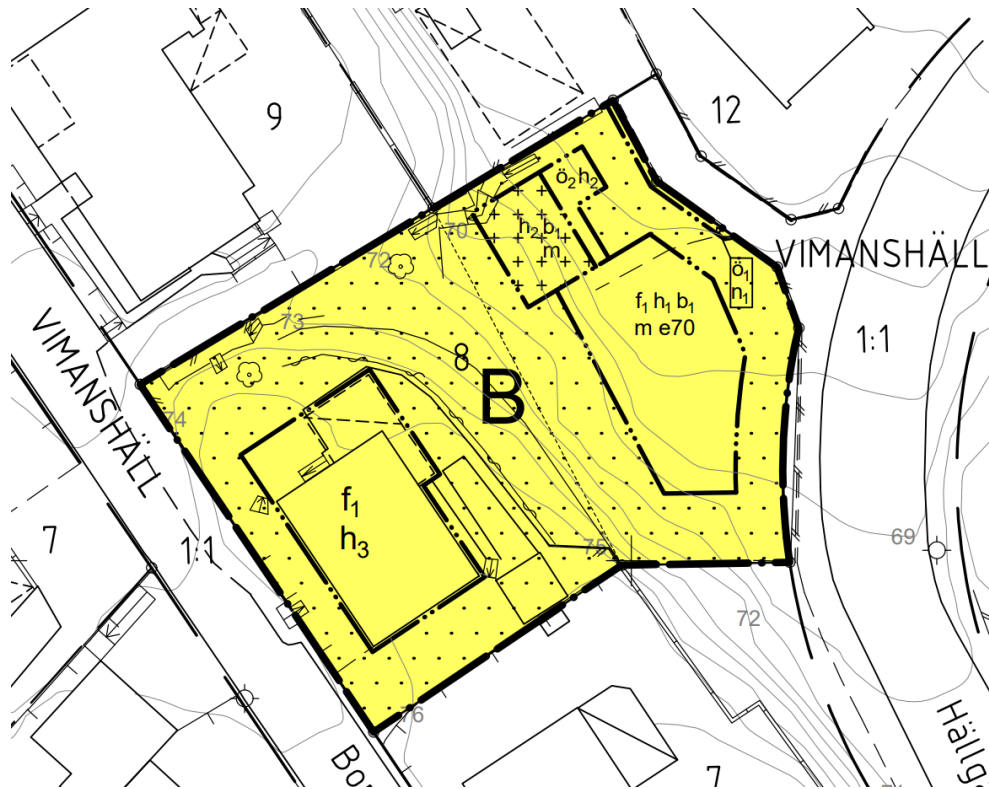
Christian Wintenby, planarkitekt: Projektledare för planprocessen, Stadsplaneringsavdelningen, konsult (Treeline genom PE Teknik & Arkitektur).

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

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

Planhandlingarna har granskats av Åsa Westergren, planarkitekt, Stadsplaneringsavdelningen.

# Plankarta



Observera att detta är ett urklipp från originalplankartan. Den formella plankartan är i formatet A2 och i skala 1:400.

# 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
	Egenskapsgräns

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

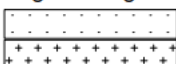
<b>B</b>	Bostäder
----------	----------

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

#### Utnyttjandegrad

e00	Största byggnadsarea i m <sup>2</sup> (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)
-----	--

#### Begränsning av markens utnyttjande



ö <sub>1</sub>	Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)
ö <sub>2</sub>	Marken får endast förses med komplementbyggnad och parkering (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)
ö <sub>3</sub>	Marken får inte förses med byggnad, mur, plank, staket eller stängsel (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)
ö <sub>4</sub>	Marken får endast förses med skärmtak och parkering (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)

#### Höjd på byggnader och takvinkel

h <sub>1</sub>	Högsta nockhöjd +74,5 meter över nollplanet (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)
h <sub>2</sub>	Högsta nockhöjd +70,0 meter över nollplanet (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)
h <sub>3</sub>	Högsta nockhöjd +83,0 meter över nollplanet (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)

#### Utformning

f <sub>1</sub>	Endast friliggande hus (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
----------------	---

#### Utförande

b <sub>1</sub>	Källare får inte finnas. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
----------------	---

#### Markens anordnande och vegetation

v <sub>1</sub>	Plantering högre än 20 cm får inte finnas (PBL 4 kap. 10§)
----------------	--

#### Skydd mot störningar

m	Avskärande åtgärd för dagvatten ska anläggas så att byggnader inte tar skada vid nederbörd (PBL 4 kap. 12§)
---	---

## 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. 27§)

## ÄNDRAD LOVPLIKT, LOV MED VILLKOR

Starbesked får inte ges för åtgärder som medför utökad byggnadsarea inom egenskapsområde med bestämmelse m förrän bestämmelse m är uppfyllt. (PBL 4 kap. 14§)

## UPPLYSNINGAR

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

## Illustrationer

-----	Illustrationslinje
-------	--------------------

