

# Detaljplan i Askeby för del av Juby 14:37 med flera Planbeskrivning



## Granskningshandling

Datum: 2024-10-02

Diarienummer: SBN 2018–569

Påbörjad: 2022-11-01

# Innehållsförteckning

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Om detaljplanen .....</b>                                 | <b>4</b>  |
| <i>Vad är en detaljplan? .....</i>                           | 4         |
| <i>Vilka handlingar består detaljplanen av?.....</i>         | 4         |
| <i>Hur ser detaljplanens process ut? .....</i>               | 4         |
| <i>Har du frågor och synpunkter?.....</i>                    | 5         |
| <b>Sammanfattning av detaljplanen .....</b>                  | <b>6</b>  |
| <b>Beskrivning av detaljplanen .....</b>                     | <b>7</b>  |
| <i>Detaljplanens syfte .....</i>                             | 7         |
| <i>Planområde .....</i>                                      | 7         |
| <i>Planförslaget .....</i>                                   | 8         |
| <i>Genomförandetid och huvudmannaskap.....</i>               | 11        |
| <i>Avvägningar och hänsyn till motstående intressen.....</i> | 11        |
| <i>Prövning enligt annan lagstiftning .....</i>              | 12        |
| <b>Motiv till detaljplanens regleringar.....</b>             | <b>13</b> |
| <i>Allmän plats.....</i>                                     | 13        |
| <i>Kvartersmark .....</i>                                    | 14        |
| <b>Genomförandefrågor .....</b>                              | <b>20</b> |
| <i>Organisatoriska frågor .....</i>                          | 20        |
| <i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>                       | 22        |
| <i>Ekonomiska frågor .....</i>                               | 23        |
| <i>Tekniska/anläggnings frågor .....</i>                     | 24        |
| <b>Planeringsförutsättningar och konsekvenser .....</b>      | <b>26</b> |
| <i>Fysisk miljö.....</i>                                     | 26        |
| <i>Trafik och angöring .....</i>                             | 36        |
| <i>Sociala aspekter.....</i>                                 | 38        |
| <i>Miljö- och riskfaktorer .....</i>                         | 39        |
| <i>Förenlighet med Miljöbalken.....</i>                      | 43        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Tidigare kommunala ställningstaganden.....</b>         | <b>48</b> |
| <i>Översiktsplan.....</i>                                 | <i>48</i> |
| <i>Detaljplaner, områdesbestämmelser etc. ....</i>        | <i>49</i> |
| <i>Planbesked .....</i>                                   | <i>49</i> |
| <i>Undersökning om betydande miljöpåverkan .....</i>      | <i>50</i> |
| <b>Planeringsunderlag .....</b>                           | <b>51</b> |
| <i>Handlingar framtagna av kommunen.....</i>              | <i>51</i> |
| <i>Handlingar framtagna av konsult eller övriga .....</i> | <i>51</i> |

# 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).

## Vilka handlingar består detaljplanen av?

Detaljplanen är upprättad av Stadsplaneringsavdelningen på Linköpings kommun.

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A0 i skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning \*
- Samrådsredogörelse

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

## Hur ser detaljplanens process ut?

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) enligt lagstiftningens lydelse vid planprövningens början (2022-11-01). Detaljplanen handläggs med utökat förfarande. Planen befinner sig i granskningsskedet. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång. Under samrådet respektive granskningen inhämtas synpunkter från berörda.



Läs mer om planprocessens olika steg och håll dig uppdaterad på detaljplanens process i beskrivningen av projektet på vår hemsida: <https://www.linkoping.se/stadsplanering-och-trafik/detaljplanering/>

## Har du frågor och synpunkter?

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

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

# Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse väl anpassad till befintlig bebyggelse, landskapet, kulturmiljön och där vackra utblickar tas tillvara. Planen syftar också till att skapa en bebyggelsemiljö väl integrerad i terräng och natur, där platsens naturvärden värnas och blir värdeskapande i boendemiljön. Syftet är också att förstärka och skapa kopplingar till viktiga målpunkter inom Askeby.

Detaljplanen innebär en utbyggnad av cirka 50 bostäder på mark som idag är åkermark. Detaljplanen ger möjlighet till olika boendeformer som småhus, radhus och kedjehus. Bostäderna placeras med stor hänsyn till platsens geotekniska förhållanden och befintliga natur- och kulturmiljövärden som dessutom blir värdeskapande i området. För området tillförs även ett lekrområde och kopplingar till befintliga målpunkter i Askeby skapas eller förstärks.

Detaljplanens genomförandetid är 5 år. En utbyggnad av området planeras preliminärt att starta under hösten 2025 och avslutas under hösten 2027. Utbyggnaden inleds med byggnation av ledningar, kommunala gator, byggnation av en ny dagvattenanläggning samt iordningställande av övriga allmänna platser så långt som det är lämpligt. Bostäderna planeras att byggas med start under 2027 när väsentlig infrastruktur finns på plats. Efter hand som kvartersmarken (bostäderna) färdigställs kommer kommunen att färdigställa de allmänna platserna i detaljplanen och lämna över dem till kommunal drift.

Detaljplanen stämmer delvis överens med Översiktsplanen för landsbygden och småorterna, 2014. Avvikelse från översiktsplanen avser en omfördelning av område B1 i utvecklingskissen i översiktsplanen.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan.

# Beskrivning av detaljplanen

*Under detta kapitel beskrivs detaljplanens syfte, innebörd och övergripande intentioner.*

## Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse väl anpassad till befintlig bebyggelse, landskapet, kulturmiljön och där vackra utblickar tas tillvara. Planen syftar också till att skapa en bebyggelsemiljö väl integrerad i terräng och natur, där platsens naturvärden värnas och blir värdeskapande i boendemiljön. Syftet är också att förstärka och skapa kopplingar till viktiga målpunkter inom Askeby.

## Planområde



*Befintlig markanvändning och vanligt förekommande områden som beskrivs i planbeskrivningen.*

Planområdet ligger söder om Grenadjärtorpsvägen i Askeby, cirka 15 km från Linköpings centrum och är ungefär 10 hektar stort. I Askeby bor det cirka 500 personer. Området är idag oexploaterat och består mestadels av åkermark och skog. Området angränsar till befintliga bostadsområden, åkermark, betesmark och skog. Norr om Grenadjärtorpsvägen finns bland annat viktiga målpunkter som gång- och cykelväg, busshållplatser, matautomat, kyrka och Askeby skola. Förutom att planområdet används som åkermark och brukas finns

tydliga stråk på platsen som kopplar samman områden och leder till viktiga målpunkter. Ett tydligt stråk och en gammal brukningsväg går rakt genom området och leder till skogsbeståndet/betesmarken i söder med motionsspår. Andra stråk tyder på kopplingar mellan bostadsområdena norr och nordväst om planområdet samt till Askeby skola.

## Planförslaget

### Stadsbyggnadsidé

För detaljplanen har flertalet stadsbyggnadsprinciper tagits fram. Dessa principer beskriver intentionerna av vad projektet förväntas bidra med och har varit vägledande under processen för framtagning av handlingar för detaljplanen. Dessa principer är:

- En bebyggelsestruktur som anpassas till ortens bebyggelsestruktur, landskapet, kulturmiljön och som bibehåller vackra utblickar.
- En struktur som bidrar till bättre kopplingar till viktiga målpunkter.
- En bebyggelsemiljö väl integrerad i terräng och natur, där platsens naturvärden värnas och blir värdeskapande i boendemiljön.
- En arkitektonisk utformning som är väl anpassad till platsens karaktär.

Projektet förväntas utöver ovan punkter även bidra till att förverkliga intentionerna i kommunens landsbygdsstrategi avseende medborgarnas möjlighet att bo och leva i alla delar av Linköpings kommun.

### Ny bebyggelse

Detaljplanen möjliggör för byggande av cirka 50 bostäder i form av småhus, radhus och kedjehus. De olika boendeformerna når en bredare målgrupp och bidrar till ett varierat område. Bebyggelsen har placerats med stor hänsyn till geotekniska förhållanden, lågpunkter för dagvattenhantering, avstånd till djurhållning, naturvärden och kulturmiljövärden. Viktigt i planarbetet har också varit att placera bebyggelsen så att området upplevas varierat och bibehåller en lantlig karaktär. Den nya bebyggelsen regleras främst med en anpassning till kulturmiljön och den befintliga bebyggelsens karaktärsdrag. Bostäderna längs infartsgatan har störst påverkan på kulturmiljön sett ifrån Grenadjärtorpsvägen och planen medger därför endast radhus i enplan för ett enhetligt, lugnt och samlat intryck som underordnar sig kyrkan och påverkan på landskapsbilden. För små- och kedjehusen löses parkering på egen fastighet/tomtplats, för radhusen sker parkering via gemensam parkering.

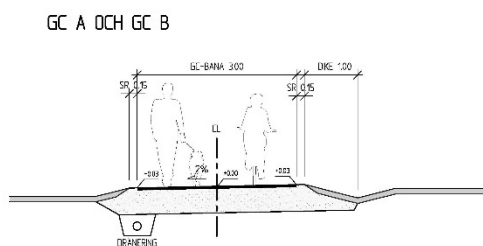
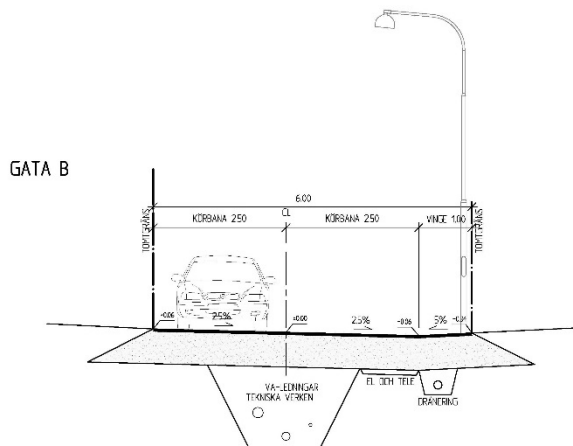
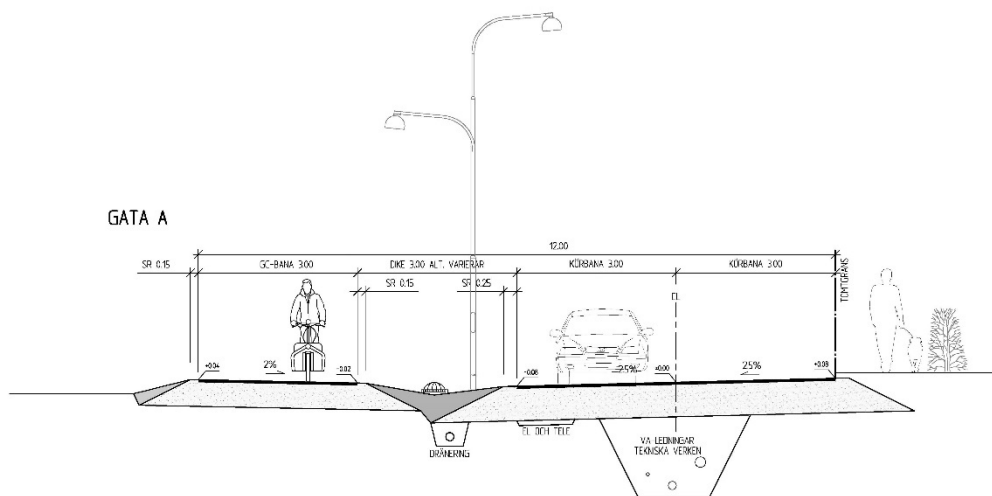




*Illustration över planområdet. I illustrationen visas bland annat möjlig ny bebyggelse, kopplingar, befintliga åkerholmar, yta för tillkommande kullar, parkeringsficka, torrdamm och diken. Källa och arkitekt: Måns Rydberg arkitektur AB, 2024-09-03.*

## Gator och trafik

In- och utfart till området sker via Andreas Lindbloms väg och gatan i området är utformad som en rundväg för att undvika återvändsgator. Gång- och cykelväg planeras längs med infartsgatan ner till en entré till motionsspåret. Ytterligare en gång- och cykelväg planeras genom det centrala grönområdet och ansluter i öst till gång- och cykelvägen längs infartsgatan. Den gamla brukningsvägen i nord-sydlig riktning bevaras som gångväg med ett buffertavstånd för att öka känslan av en lantlig miljö samt i syfte att stärka vägens kulturmiljövärde. Del av den gamla brukningsvägen i norr förstärks och kan därmed användas som tillfällig in- och utfart för området. Planen möjliggör också för kopplingar i enklare form som stigar runt bebyggelsens/planområdets ytterkanter samt genom muren i planområdets västra del som ansluter till det befintliga bostadsområdet väster om planområdet. Dessa kopplingar förstärker Askeby och sammankopplar det nya planområdet med de befintliga bostadsområdena.

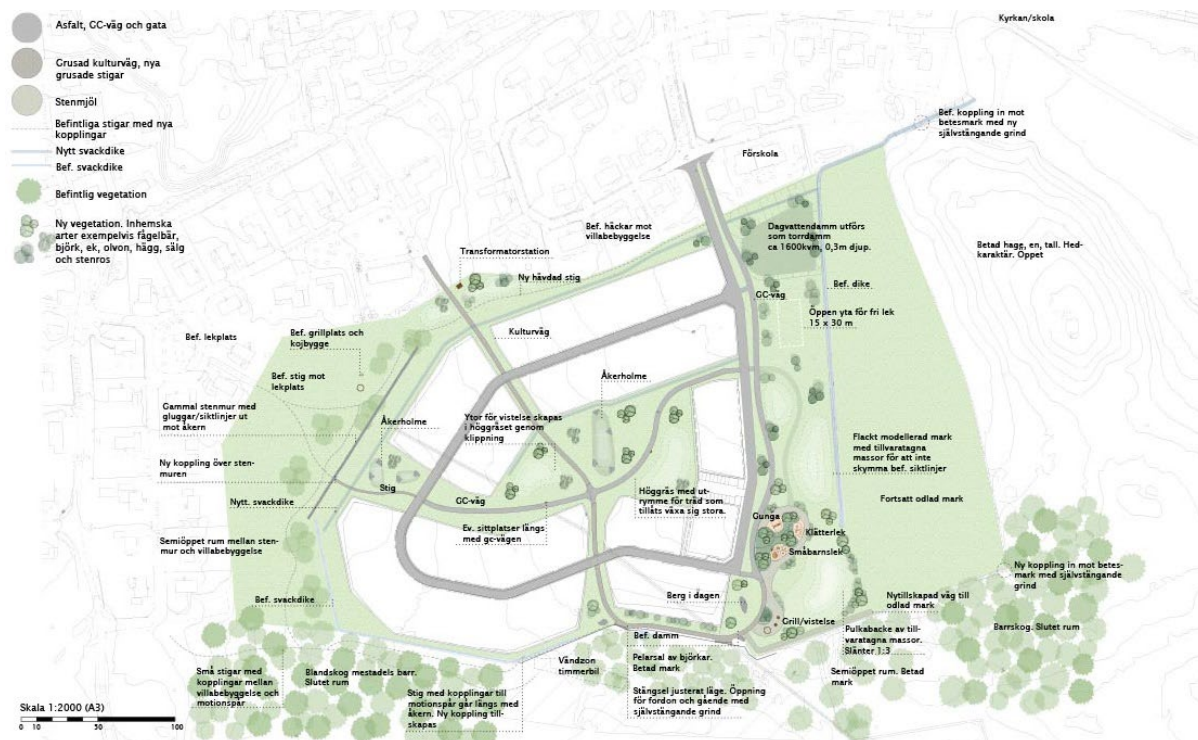


*Gatusektioner för infartsgatan via Andreas Lindbloms väg (Gata A), rundvägen genom bostadsområdet (Gata B), gång- och cykelvägen centralt genom grönområdet (GC A) och brukningsvägen (GC B). Källa: Förprojektering Tyréns, 2024-10-02.*

## Offentliga rum och grönområden

Inom planområdet föreslås samtliga åkerholmar bevaras och runt den centrala åkerholmen utökas grönområdet för en känsla av en lantlig och varierad miljö. I planområdets västra del

bevaras skogsområdet och ett buffertavstånd mellan skogsbeståndet och muren till bostäderna planeras utifrån ett respektavstånd för kulturmiljön. I planområdets östra del bevaras diket som även delvis ingår i dagvattenhanteringen för planområdet. Övrig yta i den östra delen planeras för en torrdamm, mötesplats, lekplats med bland annat pulkabacke och spontanaktivitet.



Illustrationsplan från gestaltungsprogrammet (Tyréns, 2023-08-31) över föreslagen/möjlig utveckling för allmän platsmark.

## Genomförandetid och huvudmannaskap

Planens genomförandetid är fem (5) år från den dag planen får laga kraft. En utförlig beskrivning av genomförandet av detaljplanen beskrivs under kapitlet *Genomförande av detaljplanen - Organisatoriska frågor*.

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

## Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

Enligt 2 kap. PBL ska mark- och vattenområden användas till det ändamål som de är mest lämpade för. Lagen ställer krav på att olika intressen ska sammanvägas så att den föreslagna lösningen blir godtagbar utifrån olika intressen.

Detaljplanen har utformats med hänsyn till de geotekniska förhållandena och lågpunkter för omhändertagande av dagvatten. Vidare har bebyggelsen placerats med hänsyn till de

befintliga naturvärdena som också integrerats och blir värdeskapande för området. Bebyggelsen har även placerats med ett observationsavstånd till betesmarken (djurhållning).

Bostädernas höjd, skala, utformning och placering har anpassats utifrån befintlig bebyggelses karaktär och för att inte påtagligt skada riksintresset för kulturmiljövården.

Detaljplanen innebär att två biotopskyddade områden behöver tas bort, vilket inte bedöms påverka djurarter, natur- eller kulturmiljövården negativt. Planen innebär också en anmälan om vattenverksamhet för omgrävning av diket.

Detaljplanen innebär ianspråktagande av jordbruksmark. Den totala arealen jordbruksmark minskar vilket innebär en negativ konsekvens men då Askeby utgör en prioriterad utvecklingsort bedöms det samhällliga intresset av bostäder väga tyngre än att bevara jordbruksmark.

I kommunens översiktsplan beskrivs att ianspråktagande av jordbruksmark av mindre arealer i anslutning till befintlig ortstruktur kan väga tyngre än bevarande av jordbruksmark. Översiktsplanens inriktning är att komplettera i strukturellt goda lägen på landsbygden och småorterna. I och med detta bedöms bebyggelsen vara av väsentligt samhällsintresse. Aktuellt planområde är delvis utpekad och har delvis stöd i kommunens översiktsplan och anses även efter en omfördelning av område B1 i utvecklingsskissen i översiktsplanen som ett väsentligt samhällsintresse.

Kommunen gör genom detaljplanen och dess tillhörande utredningar en avvägning mellan det allmänna intresset bostadsbyggnation och konsekvenserna det medför för andra allmänna och enskilda intressen. Konsekvenserna som bedöms kunna uppstå kan till stor del minskas eller undvikas genom medveten utformning eller åtgärder. Föreslagen ny markanvändning enligt detaljplanen bedöms sammantaget därför vara en lämplig markanvändning och ett resurseffektivt utnyttjande av marken.

## Prövning enligt annan lagstiftning

Inför antagande av detaljplanen behövs dispens från biotopskyddet för stenmuren i planområdets västra del, samt för omgrävning av diket i planområdets östra del. Omgrävningen av diket innebär också en anmälan om vattenverksamhet. Ansökan om biotopskyddsdispens har skickats till länsstyrelsen i samband med samrådet och anmälan om vattenverksamhet görs i samband med granskningen.

Kommunen kommer även ansöka till Trafikverket om en trafikåtgärd på Grenadjärtorpsvägen enligt 43 § väglagen. Beslut om godkännande bedöms inte krävas för antagande av detaljplanen.

# Motiv till detaljplanens regleringar

*Under detta kapitel beskrivs motiv till samtliga bestämmelser som regleras i detaljplanen.*

## Allmän plats

### Användningsbestämmelser

#### GATA - Gata

Syftar till att möjliggöra angöring till bostäderna samt möjliggöra för en trafiksäker gång- och cykelväg. Infartsgatan och gång- och cykelvägen ner till skogsområdet syftar också till en tydligare och mer tillgänglig entré till motionsspåret samt ny angöring för bruksfordon att ta sig vidare söder ut.

#### NATUR - Natur

Användningen natur används för att säkerställa skogen i planområdets västra del. Skogen har värdefulla natur- och kulturmiljövärden, viktig för rekreation och lek och därmed viktigt för orten att bevara. Inom området planeras en öppning genom muren och en stig/koppling till det befintliga bostadsområdet.

#### PARK - Park

Samtliga parkområden syftar till att skapa en bebyggelsemiljö väl integrerad tillsammans med befintliga naturvärden och att uppnå känslan av en lantlig och varierad miljö. Syftet med park är även att möjliggöra för lek, kopplingar/stråk, spontanaktivitet och dagvattenhantering. Syftet är också att bevara och förstärka befintliga värden som brukningsvägen och åkerholmarna samt agera som skydds- / respektavstånd till skogsbrynet mellan skogen och bebyggelsen i väst, fornlämningar och djurhållning.

### Egenskapsbestämmelser

#### Utformning av allmän plats

#### **+ 0,0 – Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter**

Under planarbetet har förprojektering av allmän platsmark pågått och syftet är att reglera höjder på ett sätt att det går att genomföra utbyggnad. Detaljplanehöjder i gatuområden avser styrande höjder i hög- och lågpunkter samt höjder i korsningspunkter. Höjdernas placering avser vägmitt. Detaljplanehöjder i diken/torrdam avser styrande höjder för att uppnå tillfredsställande ytavvattning och höjder inom parkmark avser högpunkter vid terrängmodellering.

Punkten där höjden avser motsvarar mitten av plustecknet på bestämmelsen.

# Kvartersmark

## Användningsbestämmelser

### B - Bostäder

Användningen föreslås då det är i linje med detaljplanens syfte.

### E<sub>1</sub> - Transformatorstation

Krävs för elförsörjning till bostäderna. Den södra tomten är placerad med 1 meter avstånd från planerad gång- och cykelväg för att ha marginal på 0,6 meter friyta som det ska vara till oeftergivligt hinder för gående och cyklister.

## Egenskapsbestämmelser

### Utnyttjandegrad

#### **e<sub>1</sub> - Största byggnadsarea är 200 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad per fastighet**

Syftet är att huvudbyggnaderna får en liknande utnyttjandegrad som befintlig bebyggelse för att passa in i områdets karaktär, inte påtagligt skada kulturmiljön och bibehålla upplevelsen av landskapet.

#### **e<sub>2</sub> - Största byggnadsarea är 50 m<sup>2</sup> för komplementbyggnader per fastighet**

Syftet är att möjliggöra för komplementbyggnader som passar in i befintlig och tillskapande bebyggelsemiljö.

#### **e<sub>3</sub> - Största byggnadsarea är 35% av fastighetsarean inom egenskapsområdet**

Syftet är att möjliggöra för byggnader som passar in i befintlig miljö, inte påtagligt skadar kulturmiljön och upplevelsen av landskapet. Syftet är också att de ska underordna sig kyrkan och skapa en trevlig boendemiljö.

#### **e<sub>4</sub> - Största byggnadsarea är 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet**

Syftet är att möjliggöra för byggnader som passar in i befintlig miljö, inte påtagligt skadar kulturmiljön och upplevelsen av landskapet. Syftet är också att de ska underordna sig kyrkan och skapa en trevlig boendemiljö.

#### **e<sub>5</sub> - Största bruttoarea är 25 m<sup>2</sup>**

Syftet är att begränsa byggrätten och endast möjliggöra för avfallshantering. Genom att välja bruttoarea regleras inte öppenarea och därmed möjliggörs det även för carports.

Höjd på byggnadsverk

**h<sub>1</sub> - Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 6 meter**

Syftet är att skapa en låg bebyggelse som anpassar sig till befintlig karaktär, landskapet och kulturmiljön.

**h<sub>2</sub> - Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 9 meter**

Syftet är att möjliggöra för fler boendeformer och då bedöms två våningar som lämpligt för kedjehusbebyggelsen samtidigt som nockhöjden inte dominerar i landskapet.

**h<sub>3</sub> - Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 3,5 meter**

Syftet är att begränsa nockhöjden för komplementbyggnaderna så att de passar in i landskapet och bebyggelsekaraktären för området.

**h<sub>4</sub> - Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 5 meter**

Syftet är att möjliggöra för komplementbyggnader med en möjlighet att skapa symmetri för vissa standardtakvinklar. Exempelvis möjliggörs ett dubbelgarage med en takvinkel på 27 grader som motsvarar en standardvinkel för enplanshus. Högre nockhöjd bedöms dominera i landskapet har därför begränsats.

Takvinkel

**o<sub>1</sub> - Minsta takvinkel är 20 grader**

Syftet är att anpassa ny bebyggelse till befintlig karaktär samt begränsa för två våningar men där 1,5 plan fortfarande möjliggörs. Det är viktigt med en låg skala för att inte dominera i landskapet och påtagligt skada kulturmiljön.

**o<sub>2</sub> - Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 20 grader**

Syftet är att anpassa ny bebyggelse till befintlig karaktär.

**Största takvinkel är 38 grader**

Detta är en generell bestämmelse som gäller för all kvartersmark och syftar till att ny bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelses karaktär.

Fastighetsstorlek

**d<sub>1</sub> - Minsta fastighetsstorlek är 950 m<sup>2</sup>**

Syftet är att kunna erbjuda större småhustomter på landsbygden, skapa en karaktär likt befintlig, samt hålla ner exploateringsgraden med hänsyn till riksintresset.

## Placering

### **p<sub>1</sub> - Komplementbyggnader ska placeras minst 6 meter från användningsgräns mot GATA varifrån angöring sker, inklusive hörnavskärning vid korsning**

Syftet är att det ska få plats en bil framför garage/carport samt att komplementbyggnader inte ska placeras närmre gata och dominera över huvudbyggnaden för att tillskapa en trevlig boendemiljö likt den befintliga bebyggelsekaraktären. Syftet är också att säkerställa siktlinjer vid hörntomt.

### **p<sub>2</sub> – Byggnad ska placeras minst 4,3 meter från användningsgräns mot GATA**

Syftet är att reglera så att byggnad, inklusive carports inte placeras närmre än 2,5 meter från gångbana för att säkerställa kommunens rekommendation av fri sikt vid utfart mot gata.

### **Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns**

Detta är en generell bestämmelse som gäller för all kvartersmark och syftar till att reglera så huvudbyggnaderna placeras med respektavstånd till angränsande fastighet.

### **Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns om inget annat anges**

Detta är en generell bestämmelse som gäller för all kvartersmark och syftar till att skapa ett respektavstånd till angränsande fastighet. För att förtydliga innebär det också att komplementbyggnader får sammanbyggas i tomtgräns.

## Utformning

### **f<sub>1</sub> - Endast friliggande enbostadshus**

Syftet är att säkerställa småhus som är i enlighet med översiktsplanen.

### **f<sub>2</sub> - Endast friliggande garage**

Syftet är att skapa en mer lantlig miljö som efterfrågas i översiktsplanen och efterlikna befintlig bebyggelsekaraktär för området. Friliggande garage bryter ner volymerna och kan anses som mer traditionellt landsbygdsbyggande.

### **f<sub>3</sub> - Endast kedjehus och friliggande enbostadshus med en samordnad utformning**

Syftet är att säkerställa en variation av boendeformer som både når en större målgrupp men också ger ett varierat intryck för området. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för enbart kedjehus men då kedjehusen som planeras inte tekniskt är sammanbyggda och delvis står som en fjäderform krävs en annan formulering för att möjliggöra planerad bebyggelse. Se exempelbilder på planerad bebyggelse som är tänkt som kedjehus men rent tekniskt inte är det.





#### **f<sub>4</sub> - Endast radhus**

Syftet är att säkerställa en variation av boendeformer som både når en större målgrupp men också ger ett varierat intryck för området. Syftet är också att skapa en enhetlig och lugn front av området sett från Grenadjärtorpsvägen som underordnar sig kyrkan och möter landskapet naturligt. Radhus är i enlighet med översiktsplanen.

#### **f<sub>5</sub> - Maximalt 5 stycken bostadshus får sammanbyggas**

Syftet är att säkerställa en levande front som underordnar sig kyrkan och inte upplevs allt för dominerande i landskapet och i kulturmiljön.

#### **f<sub>6</sub> - Byggnadernas fasader ska färgsättas med matta dova jordkulörer**

Syftet är att säkerställa en lugn front sett från Grenadjärtorpsvägen som underordnar sig kyrkan och möter landskapet naturligt. Färgpaletten med jordkulörer visar inriktningen för de olika nyanser som kan användas, se bild nedan. Matta kulörer eftersträvas.



*Färgpalett med jordkulörer.*

#### **f<sub>7</sub> - Tak ska utformas som sadeltak**

Syftet är att passa in i befintlig bebyggelsekaraktär. Även kyrkan är utformad med sadeltak och är en referens för orten.

#### **f<sub>8</sub> - Tak på huvudbyggnad ska utformas som sadeltak**

Syftet är att passa in i befintlig bebyggelsekaraktär. Även kyrkan är utformad med sadeltak och är en referens för orten.

#### **Tak ska vara av tegelröd kulör för huvudbyggnader**

Detta är en generell bestämmelse och gäller för all kvartersmark och syftar till att passa in i befintlig bebyggelsekaraktär och få ett enhetligt intryck i landskapet.

Begränsning av markens utnyttjande

**ö<sub>1</sub> – Marken får endast förses med komplementbyggnad, carport och andra anläggningar än byggnader**

Syftet är att både att möjliggöra yta för gemensam parkeringslösning för radhusen samt utrymme för komplementbyggnad som exempelvis avfallshantering. Ytan skapar också en tydlig placering för den gemensamma parkeringsytan och på så sätt styr var radhusen kan placeras i syfte att skapa en enhetlig och lugn front mot Grenadjärtorpsvägen.

Markens anordnande och vegetation

**n<sub>1</sub>- Marken får inte användas för parkering med undantag för parkering för rörelsehindrade**

Syftar till att skapa en trafiksäker miljö där parkering och utfart för varje tomtplats bedöms olämpligt längs infartsgatan. Syftar också till att säkerställa en lugn front mot Grenadjärtorpsvägen som möter landskapet naturligt.

Utförande

**b<sub>1</sub> – Lägsta färdig golvnivå är +69,8 meter över angivet nollplan**

Syftet är att säkerställa lägsta färdig golvnivå för området med störst risk för översvämning, vilket syftar till att undvika eventuella skador på bebyggelsen. För området där bestämmelsen gäller har den lägsta golvnivån reglerats då det är en lågpunkt för området men notera att det behövs högre golvnivå längre västerut för att ligga högre än gatan.

**Källare får inte finnas**

Detta är en generell bestämmelse och gäller för all kvartersmark och syftar till att begränsa schaktnivå på grund av de geotekniska förhållandena.

Stängsel, utfart och annan utgång

**Utfartsförbud**

Syftar till att skapa en trafiksäker miljö längs infartsgatan.

# Genomförandefrågor

*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

#### Tidplan för detaljplanen

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Samråd               | Kvartal 3 2023 |
| Granskning           | Kvartal 3 2024 |
| Antagande            | Kvartal 1 2025 |
| Laga kraft, tidigast | Kvartal 1 2025 |

### Tidplan för genomförandet

Efter det att detaljplanen får laga kraft kommer allmän platsmark att projekteras och den infrastruktur som krävs för byggnation av kvartersmarken, såsom gator och ledningar att byggas ut. Byggnation inom kvartersmark kan därefter påbörjas.

#### Tidplan för genomförande av detaljplanen

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Projektering och upphandling allmän plats | Kvartal 1 2025-kvartal 1 2026 |
| Utbyggnad allmän plats                    | Kvartal 1 2026-kvartal 1 2027 |
| Utbyggnad kvartersmark                    | 2027 – 2033                   |
| Färdigställande allmän plats              | 2033                          |

## Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

### Allmän plats

Detaljplanen tillämpar kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att Linköpings kommun anlägger och bekostar utbyggnaden, samt ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark. De allmänna platserna upplåts till allmän användning så snart områdena bebyggts enligt detaljplanen. Kommunen äger rätten att bestämma lämplig tidplan för genomförandet av allmän platsmark.

## Kvartersmark

Planområdet omfattar kvartersmark för B (Bostäder) och E (Tekniska anläggningar). Exploatören respektive huvudmannen ansvarar för utbyggnad och skötsel av kvartersmark enligt detaljplanen.

## Ansvar teknisk försörjning

Respektive ledningsägare ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna ledningar fram till respektive förbindelsepunkt.

## Avtal

### *Ramavtal*

Linköpings kommun har tecknat ramavtal med exploatören Eksjöhus AB för att fördela ansvar och kostnader för framtagandet av detaljplanen.

### *Exploateringsavtal*

Inför antagande av detaljplanen upprättas exploateringsavtal mellan Linköpings kommun och exploatören. I exploateringsavtal regleras utöver marköverlåtelse även villkor och ansvar för detaljplanens genomförande samt parternas ekonomiska åtaganden, exempelvis kostnader för planprovning, iordningställande av allmän plats, exploateringsbidrag m.m.

Exploatören och markägaren ansvarar för och bekostar att genomföra flytt av befintliga stängsel för djurhållning. Stängslet finns utanför planområdet. Området avses fortsätta betas för att bibehålla områdets karaktär och befintliga naturvärden.

Exploatören och markägaren ansvarar för att lämpligt antal grindar i stängslet anläggs för skogs- och jordbruksmaskiner.

Exploatören ansvarar för att nödvändig flytt av befintlig luftledning kommer till stånd. Flytten genomförs av ledningsägaren E.ON och exploatören ansvarar för kontakten och kostnaden för flytten.

Kommunen kommer enligt överenskommelse att anordna grindar i stängslet för allmänhetens tillgänglighet till närområdet. Kommunens anordnande av grindar kommer bekostas av exploatören genom exploateringsbidrag.

Åkermarken direkt öster om planområdet avses brukas av markägaren för att bibehålla områdets karaktär och öppna siktlinjer mot den befintliga betesmarken öster om planområdet.

Exploatören ansvarar för att upprätta nödvändiga överenskommelser för att genomföra flytt av befintliga ledningar samt ompröva befintliga ledningsrätter. Exploatören bekostar dessa åtgärder som är nödvändiga för detaljplanens genomförande.

Exploatören är införstådd med och ansvarar, enligt överenskommelse, för att i de lägen där höjdskillnader, till exempel på grund av schaktning, uppstår mellan kvartersmark och angränsande mark utföra erforderliga åtgärder på kvartersmark för att förhindra blöt

tomtmark. Kommunen har ingen ersättningsskyldighet för eventuella skador som kan uppkomma på grund av vattenflöden från angränsande mark. Frågan kommer adresseras i exploateringsavtal.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsägare

Linköping Jubby 14:37 – privatägd (detaljplanen drivs av exploatör enligt avtal med fastighetsägaren)

Linköping Jubby 13:1 – Linköpings kommun

### Fastighetsrättsliga konsekvenser och övriga förändringar

#### Jubby 14:37

Markområden som planläggs som allmän plats ska överföras till lämplig kommunal fastighet genom fastighetsreglering. Mark som planläggs avsedd för transformatorstation ska överföras till lämplig kommunal fastighet.

Markområden som planläggs som kvartersmark och ska exploateras kommer att avstyckas från stamfastigheten och bilda nya fastigheter.

#### Jubby 13:1

Del av fastigheten planläggs som allmän plats. Fastigheten är kommunägd.

### Fastighetsbildning

Fastighetsbildning avseende uppdelningen av fastigheten Jubby 14:37 i kvartersmark respektive allmän plats bekostas av exploatören efter ansökan till Lantmäteriet. Fastighetsbildning av kvartersmarken för uppdelning i lämpliga fastigheter bekostas av exploatören.

### Gemensamhetsanläggningar, fastighetssamverkan

Gemensamhetsanläggning för att tillgodose gemensamma nyttor kan komma att inrättas vid behov, till exempel om radhusen blir äganderätter. Exempel på ändamål kan vara gemensamma gångvägar, parkering, dagvattenhantering på kvartersmark med mera. Bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar och rättigheter bekostas av exploatören.

Vid nybyggnation av villor/radhus ska postlådan placeras i en lådsamling. Lådsamlingar ska förläggas på kvartersmark i gräns mot gata och där marksamfälligheter för ändamålet bildas. Placeringen av lådsamlingarna behöver ske i samråd med driftansvarig för området så att de inte hamnar på ställen som påverkar skötseln av allmän plats negativt. Fortsatt dialog kommer också att ske med PostNord i samband med utbyggnad av planområdet.

## Servitut

Både Juby 14:37 och Juby 13:1 belastas av flera inskrivna rättigheter (avtals- och officialservitut). Dessa bedöms inte beröra planområdet. Se avsnitt nedan om ledningsrätt.

## Ledningsrätter samt övriga rättigheter

Inom planområdet finns upplåten ledningsrätt (akt: 0580–90/18.1) till förmån för Forskraft distribution (E.ON) med ändamålet ”Starkström”. Ledningen är idag en luftledning. Ledningsrätten belastar fastigheterna Juby 14:37 och 13:1 inom planområdet.

Ledningen kommer att behöva flyttas för att möjliggöra ny bebyggelse. Ledningen planeras att flyttas ut i allmän plats och markförläggas. Ledningsrätten ändras eller upphävs genom förrättning. Exploatören och nätägaren ansvarar för genomförande och finansiering av nödvändig ledningsflytt efter överenskommelse.

Omprovning av ledningsrätt bekostas av exploatören. Upplåtelse av eventuella nya ledningsrätter bekostas av ledningsägaren.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Kostnaderna för upprättande av detaljplan med tillhörande utredningar kommer slutligt att regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och nuvarande fastighetsägare. Därmed ska ingen ytterligare planavgift erläggas i samband med kommande byggnämnan eller bygglov.

Fördelning av kostnader för utbyggnad av allmänna platser och anläggningar ska regleras i exploateringsavtal mellan parterna.

Exploatören bekostar detaljplanens genomförande inom kvartersmark.

### Kommunala investeringar och kostnader

Kommunala investeringar som föranleds av detaljplanens genomförande avses finansieras genom exploateringsbidrag erlagt från exploatören. Drift och underhåll av de allmänna platserna belastar den kommunala driftsbudgeten.

### Exploatörens investeringar

Exploatören bekostar genomförandet av kvartersmarken.

### Fastighetsbildning mm

Exploatören bekostar fastighetsbildningen inom planområdet.

## Gemensamhetsanläggningar

Exploatören bekostar inrättande av eventuella gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

## Ledningsåtgärder

Den ledningsflytt som är nödvändig för exploateringen bekostas av exploatören. Nya och flyttade ledningar avses att förläggas i allmän platsmark. Omprövning av ledningsrätten bekostas av exploatören. Upplåtelse av nya ledningsrätter bekostas av ledningsägaren.

## Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter erläggs enligt gällande taxa. För mer information kontaktas Tekniska Verken och E.ON.

## Bygglov och anmälan

Avgift för bygglov eller anmälan erläggs enligt Linköpings kommuns Plan- och bygglovstaxa. Planavgift kommer inte tas ut i bygglovsskedet.

## Tekniska/anläggnings frågor

### Utbyggnad av allmän plats

Allmän plats kommer byggas ut av Linköpings kommun.

### Parkering

Parkering föreslås på egen fastighet samt på gemensamma parkeringsplatser för boende i radhus.

### Teknisk försörjning

#### Vatten och avlopp

Planområdet ingår idag inte i verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA). En utvidgning av verksamhetsområdet beräknas ske inför en utbyggnad efter att planen får laga kraft. Tekniska verken svarar då för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt/förbindelsepunkt.

#### Dagvatten

En utvidgning av Tekniska verkens verksamhetsområde beräknas ske och innefatta dagvatten. Tekniska verken svarar då för omhändertagande av dagvatten från kvartersmark efter tillbörlig rening och fördröjning.

Kommunen, som huvudman för allmän plats, ansvarar för omhändertagande av dagvatten från allmän plats.



I enlighet med kommunens arbete med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) är ambitionen att i samarbete med exploatören verka för att de första 10 mm (reducerad area) nederbörd ska fördröjas på kvartersmark innan förbindelsepunkten. Planbestämmelse med syfte att reglera hårdgjord yta inom kvartersmark kommer inte att införas i detaljplanen.

#### Fjärrvärme/fjärrkyla

Fjärrvärme/fjärrkyla finns inte i Askeby och planeras inte att byggas ut i samband med detaljplanens genomförande.

#### EI

E.ON är nätägare i Askeby. Ledningsnätet kommer byggas ut för att försörja tillkommande bostäder med elkraft. Befintlig nätstation i områdets norra del kommer att ersättas av en ny nätstation, samt ytterligare en nätstation tillkommer i sydöstra delen av planområdet.

Forskraft distribution (E.ON) är ägare till den luftledning som skyddas med ledningsrätt, se avsnittet "Ledningsrätt".

#### Tele och opto

Utsikt Bredband har kanalisation fram till planområdet och kommer erbjuda fiberanslutning.

#### Avfall

Tekniska verken ansvarar för avfallshantering.

#### Geoteknik

Exploatören har låtit utföra en översiktlig geoteknisk markundersökning. Undersökningen redovisar översiktligt de geotekniska förutsättningarna för detaljplaneläggning av området, se rubriken *Geoteknik*.

# Planeringsförutsättningar och konsekvenser

*Under detta kapitel beskrivs detaljplanens förutsättningar och vilka konsekvenser genomförandet av detaljplanen bedöms medföra.*

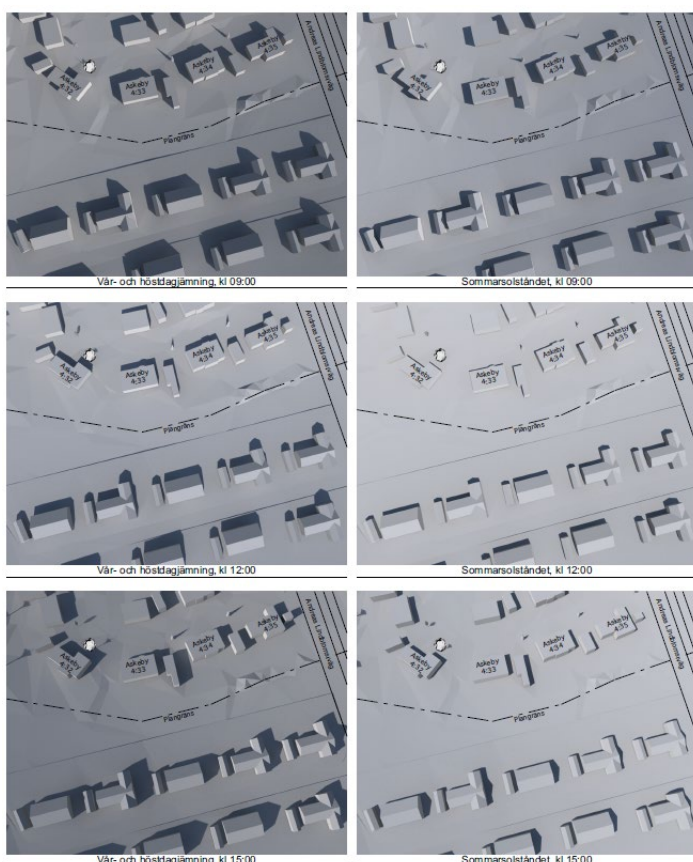
## Fysisk miljö

### Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ingen bebyggelse med undantag av en nätstation som behöver ersättas av en större.

Aktuell detaljplan bedöms endast påverka den närmast befintliga bebyggelsen genom att gång-, cykel- och biltrafik troligtvis kommer öka till området. Även boende längs planområdets norra del med åkermarken som utsikt i söder berörs genom en begränsad sikt.

En solstudie har genomförts för ny bebyggelse och resultatet visar att närmast befintlig bebyggelse inte skuggas av ny bebyggelse (se bild nedan). Ny bebyggelse bedöms därmed påverka befintlig bebyggelse i mycket liten utsträckning.



*Solstudie av ny bebyggelse närmast den befintliga bebyggelsen norr om planområdet. Källa Måns Rydberg arkitektur AB.*

## Tillgänglighet

Planområdet är relativt plant och har goda möjligheter för att tillskapa god tillgänglighet. Planen möjliggör för flera kopplingar och bedöms förbättra tillgängligheten både inom och utanför planområdet genom olika lösningar som gång- och eller gång- och cykelvägar.

## Offentligt och kommersiell service

Askeby är en liten tätort med ett begränsat utbud av offentlig och kommersiell service. Orten har utvecklingspotential där ett större befolkningsunderlag är till fördel. I orten finns en förskola fördelad på två lokaler, en grundskola (f-6) med fritidshem och ett servicehus för äldreboende. Närmsta vårdcentral finns i Linghem. I området finns också en obemannad matbutik (AutoMat) och en gårdsbutik och växthus (Askeby Nya Trädgård) med växter och egenodlade grönsaker.

Detaljplanen möjliggör inte för någon service men bidrar till ett större befolkningsunderlag för orten, vilket är viktigt för att bibehålla befintlig service men skapar också möjlighet för framtida utveckling.

## Geoteknik

På uppdrag av exploatören (Eksjöhus AB) har ÅF-Infrastructure AB/AFRY (nedan kallad AFRY) genomfört en översiktligt geoteknisk undersökning för området under 2021. Syftet med undersökningen var att göra en bedömning om planområdet är lämpligt att bebygga ur ett stabilitets-, sättnings- och grundvattenperspektiv. Det har även tidigare genomförts en översiktlig geoteknisk undersökning av Tekniska verkens geotekniska avdelning (1991), som fortfarande bedöms aktuell för detta planarbete.

Det aktuella området är beläget öster om en isälvsavlagring. Området är skålformat med ett lågstråk beläget på ca + 69 meter löpande i nord-sydlig riktning. Området består, med undantag av ett skogsparti i sydväst av odlad åkermark på lera/silt. I områdets västra delar har jordmaterial svallat ut från isälvsavlagringen, varför torrskorpelera här överlagras av silt och finsand med en mäktighet av 0–1 meter. Genom området löper ett större dike i nord-sydlig riktning. Sonderingarna har stoppat mot sten, block, fast lagrad friktionsjord eller berg på mellan 1,9–14,5 meter under markytan. Djupet till berg har inte närmare undersökts.

Risken för långtidssättningar av betydande storlek har enligt AFRYs spännings-/tryckanalys bedöms som liten. Analysen har gjorts vid en av de punkter där lermäktigheten är som störst, i den nordöstra delen av planområdet. Vidare belyser Tekniska verken att sättningar kan uppstå om byggnader placeras över de olika zongränserna inom området (områden med olika geotekniska förhållanden). Vissa delar av området (lerområdena) är känsliga ur sättningssynpunkt för grundvattensänkning och uppfyllnader vid och i närheten av byggnader. Området är också känsligt för uttorkning varför vissa vattenkrävande växter bör undvikas och träd bör ha trädens höjd i avstånd till byggnader.

Övergripande bedöms det som osannolikt att totalstabilitetsproblem skulle kunna uppstå inom området vid och efter uppförandet av planerad bebyggelse. Dock bör det beaktas att vid schaktdjup större än torrskorpans tjocklek (cirka 2 meter) måste schaktväggarnas

stabilitet beaktas. Schakt under grundvattennivån i friktionsjord kan innebära problem med vatteninströmning och bottenuppluckring.

De grundvattenobservationer som utförts under 2021 indikerar att tryckytan för grundvattnet i silten under leran (slutet grundvattenmagasin) ligger ca 0,3 – 4,5 m under markytan i den sydvästra delen av området samt ca 0 – 0,5 m ovanför markytan i den nordöstra delen av området. Grundvattennivån i områdets centrala delar uppmätts 1991 till ca 0,5 m under nuvarande marknivåer och i den sydvästra delen till ca 1 m under marknivåer. Grundvattennivåerna 2021 låg mycket under det normala i stora magasin, enligt SGU:s grundvattenätningar varför detta bör tas med i beaktandet för utvärdering av grundvattennivåerna inom området.

Inom AFRYs undersökning uppmättes halter av radium mellan cirka 21,9- 28,4 Bq/kg. Marken bedöms som låg-/normal radonmark. Byggnaderna rekommenderas grundläggas radonskyddat.

Vidare rekommenderar AFRY att byggnaderna grundläggs tjälsäkert samt att fyllningsmaterial bör bestå av kontrollerat material.

Både Tekniska verken och AFRY bedömer området som lämpligt för byggnation i en låg skala och att en mer detaljerad undersökning kan komma att krävas inför genomförandet. Viktigt att ledningsschakter skall tätas med bentonitskärmar, kontinuerlig, för att inte dränera ut området.

## Natur och parkmiljö

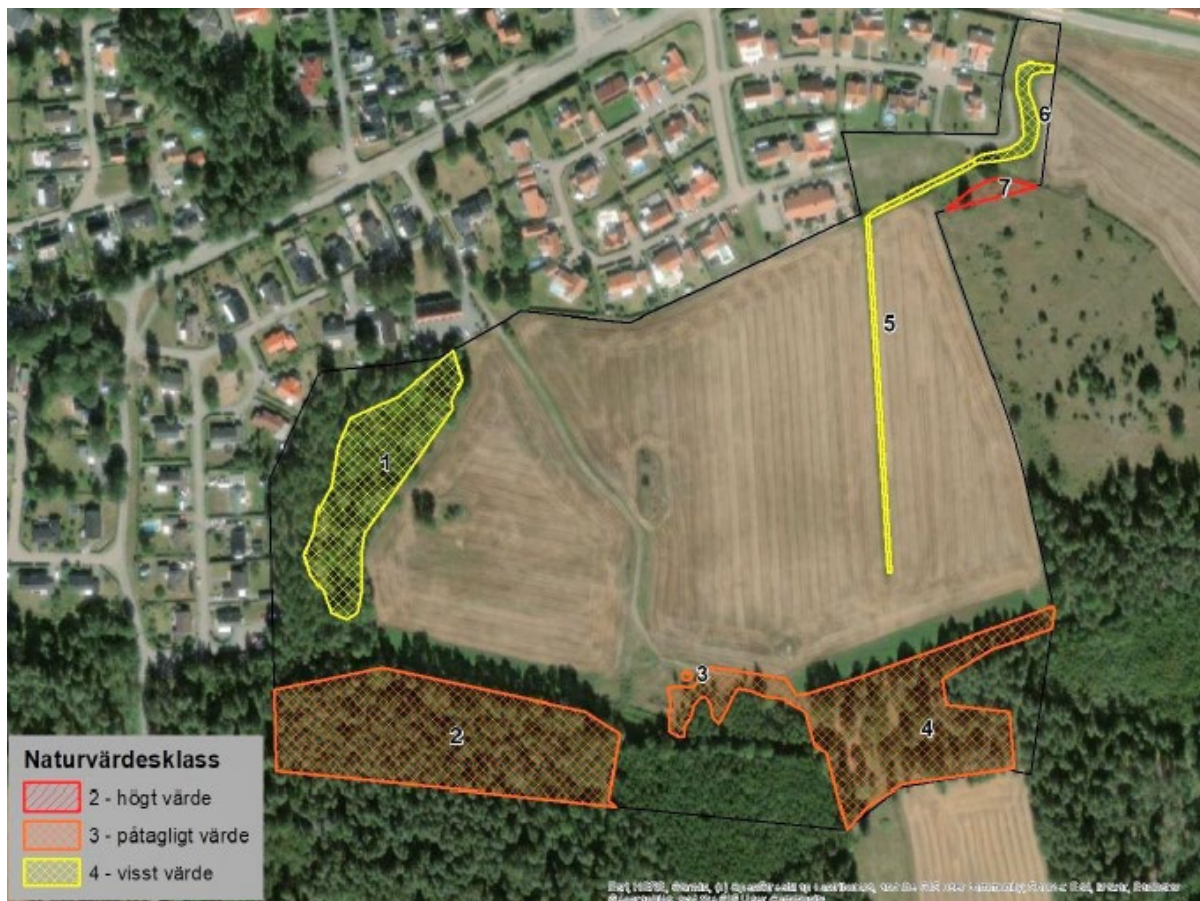
Planområdet utgörs främst av skog och åkermark med åkerholmar och ett större dike. Planområdet angränsar förutom till bostadsområden, till betesmark, skog och åkermark. Söder om planområdet finns ett motionsspår som går genom skogen och betesmarken. Idag rör sig boende genom planområdet på den befintliga brukningsvägen, alternativt genom betesmarken för att nå motionsspåret. En mindre lekplats finns i det befintliga bostadsområdet väster om planområdet. Koppling i form av stigar längs åkerkanten finns mellan boende norr om planområdet och nordväst om planområdet.

Under planarbetet har Tyréns (2023-08-31) tagit fram ett gestaltningsprogram för hur grönytorna inom allmän platsmark kan utvecklas (se illustrationsplan på sidan 11). I gestaltningsprogrammet har de tagit vara på befintliga värden och föreslår utveckling av området utifrån dessa med en anpassning till kulturmiljön och landskapsbilden. Till området föreslås det tillskapas fler stigar och kopplingar, vegetation, lekplats, friyta för spontanaktivitet, pulkabacke, grillplats och mycket mer.

Under planarbetet har även Fennicus Natur AB (2023-04-27) genomfört en naturvärdesinventering för planområdet och intilliggande skog och betesmark. I inventeringsområdet identifierades flera naturvärdesobjekt, biotopskyddsområden samt värdeelement.

För inventeringsområdet identifierades sju naturvärdesobjekt. Dessa utgörs av två betesmarker (4,7), två skogsbestånd (1,2), en liten damm (3), ett större dike (5) och våtmark

(6) enligt bilden nedan. Områdena har klassificerats i en fyrgradig skala utifrån dess betydelse för den biologiska mångfalden där 1 innebär högst värde (se bilden nedan).



*Naturvärdesobjekt. Inventeringsområdet utgörs av den svarta heldragna linjen. Källa: Fennicus Natur AB, 2023-04-27.*

För inventeringsområdet identifierades även flertalet områden som omfattas av de generella biotopskyddsbestämmelserna. Dessa utgörs av stenmurarar (1,2), åkerholmar (3,4,5,6), odlingsrösen (3,4,5,7,8,9) och våtmarker (10,11,12) enligt bilden nedan.

Biotopskyddsområde är en skyddsform som används för små mark- och vattenområden som på grund av sina särskilda egenskaper är värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter. Biotoperna är också viktiga för vanligare arter, samt för variationen i landskapet.





*Biotopskyddsområden. Källa: Fennicus Natur AB, 2023-04-27.*

Inom inventeringsområdet identifierades även flertalet värdeelement som är särskilt viktiga i landskapet för bevarande av arter som annars har det svårt med dagens dominerande markanvändning. Dessa utgörs av stenmurar, ett odlingsröse och några träd (se bilden nedan).



Översikt av identifierade värdeelement. Källa: Fennicus Natur AB, 2023-04-27.

Inom inventeringsområdet noterades ett fåtal naturvårdsarter, varav några av dessa är fridlysta som bland annat större och mindre vattensalamandrar, blåsippa, stare, björktrast och grönfink. Detaljplanen bedöms inte påverka naturvårdsarterna.

Detaljplanen säkerställer naturvärdesobjektet och skogsbeståndet i väster genom att låta det ingå i planen och därmed även visa intentionerna att bevara naturområdet. Detaljplanen bedöms inte beröra det sydvästra skogsbeståndet och bedöms i mycket liten utsträckning påverka betesmarken genom att staketet flyttas 5 meter söder ut för att uppnå observationsavstånd mellan betesmark och bebyggelse. Flytt av staketet möjliggör fortfarande fortsatt hävd vilket är förutsättningen för att bibehålla den artrika floran.

Detaljplanen innebär en påverkan på det befintliga diket som både är utpekad som ett naturvärdesobjekt och omfattas av det generella biotopskyddet. Diket föreslås bevaras och delvis ingå i dagvattenhanteringen för planområdet. Diket kommer delvis grävas om men naturvärdena bedöms inte påverkas negativt.

Detaljplanen innebär också en påverkan på stenmuren i planområdets västra del som både är utpekad som ett värdeelement och omfattas av det generella biotopskyddet. En öppning genom muren föreslås i syfte att stärka kopplingar mellan planområdet och befintlig bebyggelse. Stenmuren innehåller också ett kulturmiljövärde som bevaras och kan upplevas mer genom en tillkommande koppling. Naturvärdena bedöms inte påverkas negativt av en

öppning av muren däremot kan röjning av vegetation i anslutning till muren förbättra murens möjlighet för bevarande.

Övriga biotopskyddsområden inom planområdet bevaras och blir värdeskapande i boendemiljön. Biotopskyddsområden utanför planområdet bevaras och särskilt viktigt att dammen söder om planområdet fortfarande är inom betesmark. Det innebär att staketet till betesmarken kan flyttas söder ut men inte längre än att dammen blir kvar inom betesmarken.

Under planarbetet har kommunen även genomfört en ekosystemtjänstanalys där en behovsbedömning genomförts för eventuell ekologisk kompensation. Resultatet visade på att ingen kompensation krävs men att skyddsåtgärder bör vidtas. Dessa innebär bevarande av stängselstolparna med sotlav även om de ersätts av nya, samt lokalisera öppningen i muren så den äldre aspen inte påverkas. Ytterligare risker identifierades som planen bedöms ta höjd för men bör beaktas under genomförandet. Det gäller skyddsåtgärder för att skydda vattensalamandrar, grod- och kräldjur. För att skydda större salamandrar är det viktigt vid genomförandet att bevaka och undvika dränering av befintliga diken och dammen söder om planområdet. För att ytterligare skydda salamandrarna är det viktigt att utbyggnad av gång- och cykelvägen norr om dammen, söder om kedjehusen tidigast sker på senhösten. Kommunen har inte på sikt rådighet att säkerställa gynnsamma land- och vattenmiljöer då dammen ligger utanför planområdet vilket i sig är en skyddsåtgärd (att bevara dammen inom betesmarken) men planen bedöms inte påverka dammen/salamandrarna negativt. Ytterligare skyddsåtgärder för att skydda grod- och kräldjur är det viktigt att öppningen av muren inte förläggas till vinterhalvåret samt att man vid genomförandet gör en okulär bedömning. Likaså gäller för diket, där omgrävning också förläggs till årstiden med minst påverkan, det vill säga undvika omgrävning mellan april till och med augusti. Slutligen bedöms planen även bidra till positiv påverkan gällande spridningsstråk, lek och spontanaktivitet och pollinering.

## Kulturmiljö

Planområdet omfattas av riksintresset kulturmiljövård, Askeby (läs mer om det under *Förenligt med miljöbalken – Riksintresse kulturmiljövård*).

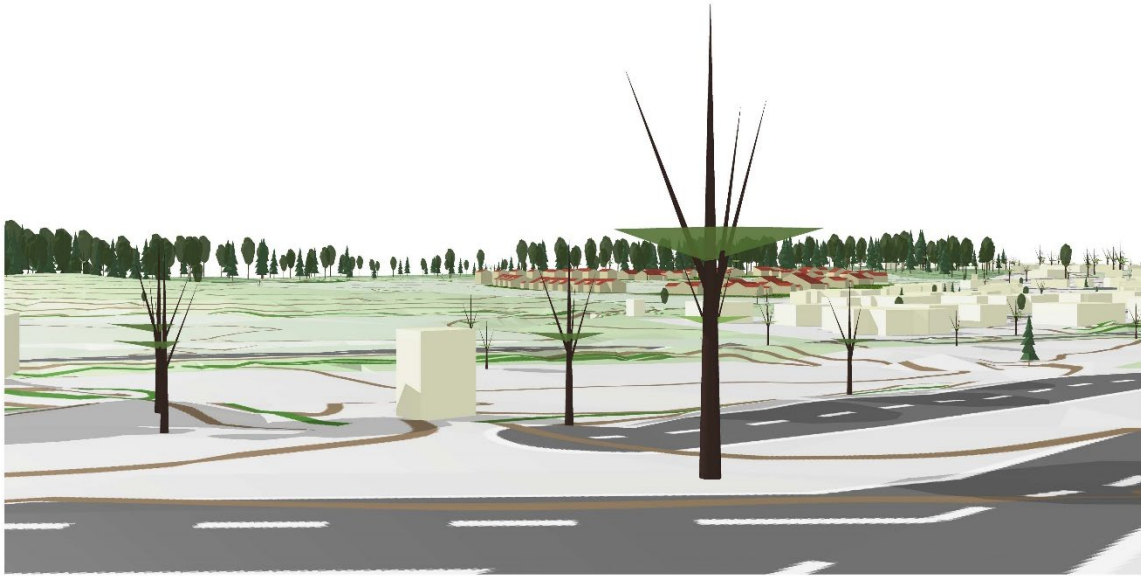
Tidigt under planarbetet identifierades flera kulturmiljövärden viktiga att förhålla sig till, dessa beskrivs i punktlistan:



- Kyrkan, med sitt höga läge och ljusa vitputsade murar, en särskild mittpunkt och referens inom hela orten. Särskilt utmärkande från planområdets håll är den västra gavelfasaden och kyrkans södra sida.
- Omkringliggande fornlämningar.
- Befintlig bebyggelse och ortens övergripande karaktär.
- Det fornlämningsrika och landskapsmässigt värdefulla skogsbrynet i planområdets västra del.
- Stenmur, åkerholmar, brukningsvägen genom planområdet och dike.

Stor hänsyn har tagits till ovan punkter vid framtagande av planområdets struktur. Samtliga punkter har beaktats i olika utsträckningar. Ny bebyggelse underordnar sig kyrkan, olika respekt- och skyddsavstånd till omkringliggande fornlämningar föreslås och ny bebyggelse regleras med en anpassning till befintlig bebyggelse och ortens karaktär. Övriga punkter bevaras och integreras i området, samt att de får en framträdande och fortsatt identitetsskapande roll för området. Stäckningen av brukningsvägen bevaras i största utsträckning men kommer behöva förskjutas något i vissa lägen.

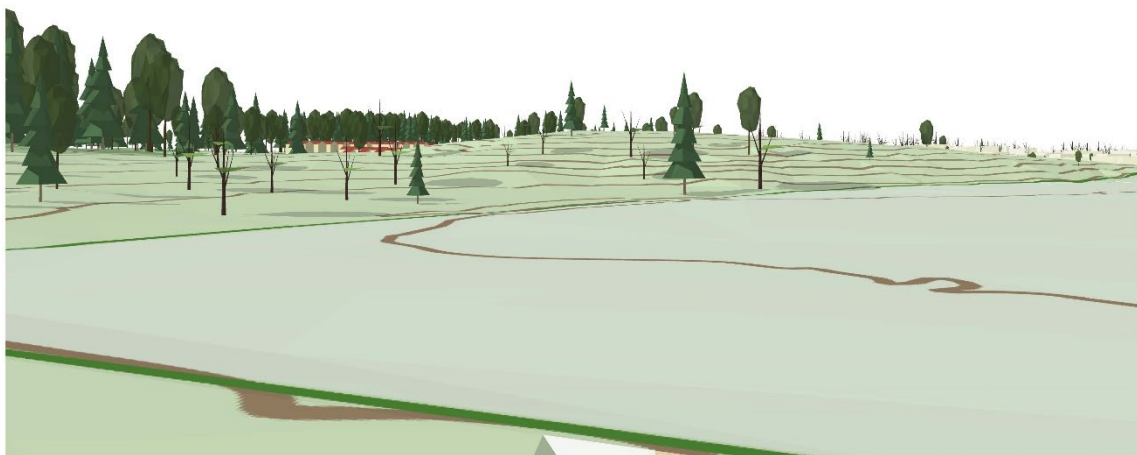
Inom planarbetet har även siktbilder/-linjer tagits fram för bedömning av påverkan på riksintresset kulturmiljövård Askeby. Siktbilderna har tagits från de punkter som länsstyrelsen i samrådsyttrandet föreslog; från höjden vid sockencentrum, utmed väg 761/Grenadjärstorpsvägen öster om kyrkan och i höjd med sockencentrum, samt från vägen söderut mot Stämman. Siktbilderna presenterades i möte med länsstyrelsen den 25 januari 2024. Under mötet visades siktbilder för utgångsillustrationen (samrådshandlingarna) samt ett nytt alternativ där volymerna omfördelats med utgångspunkt från länsstyrelsens förslag i samrådsyttrandet där den östra bebyggelsen är sänkt till enplanshus, samt att tvåplanshusen placeras i den södra/sydöstra delen av planområdet. Länsstyrelsen inkom 2024-03-01 med ett kompletterande yttrande där de ser positiva till det nya förslaget och att planen med en omfördelning minskar bebyggelsens negativa påverkan på det omgivande landskapet och därmed risken för påtagligt skada riksintresset. Illustrationen har sedan dess med hänsyn till övriga intressen ändrats något. Jämfört med tidigare alternativskiss så har 6 st. tvåplanskedjehus längs den södra kanten flyttats till närmast enplansradhusen i öster, det innebär en mer samlad gruppbebyggelse. Nedan presenteras aktuella siktbilder/-linjer.



*Vy 1, från höjden vid sockencentrum*



*Vy 2, utmed väg 761/Grenadjärstorpsvägen öster om kyrkan och i höjd med sockencentrum*



*Vy 3, från vägen söderut mot Stämman. Bilden är tagen något väster om vägen men då vägen ligger ännu lägre skulle bebyggelsen vara ännu mer skymd.*

Detaljplanen säkerställer viktiga värden och med en omfördelning av volymer bedöms därmed detaljplanen inte påtagligt skada kulturmiljön.

## Arkeologi

Uppdrag arkeologi i Sverige AB har under våren 2021 på uppdrag av exploatören genomfört en arkeologisk utredning etapp 1 och 2 inom del av Juby 14:37. Syftet med den arkeologiska utredningen var att ta reda på om fornlämningar skulle beröras för kommande planarbete. Utredningen skulle även preliminärt avgränsa och om möjligt datera nyupptäckta fornlämningar.

Utredningens första etapp omfattade en kart- och arkivanalys samt en fältinventering med okulär besiktning. Den andra etappen innebar sökschaktning med grävmaskin. Inför utredningen fanns inga registrerade lämningar inom ytan. En analys av historiskt kartmaterial visade att det under 1700–1900-talen funnits en torpbebyggelse belägen på den centrala åkerholmen inom planområdet.

Totalt grävdes 160 sökschakt med grävmaskin. I dessa framkom 17 anläggningar i form av härdar, stolphål, kulturlager och nedgrävningar, varav tio bedöms utgöra fornlämningar. Inga kvarvarande spår av det i kartmaterialet redovisade torpet påträffades. Sex fornlämningar registrerades i Kulturmiljöregistret (KMR), i form av fem härdar och ett boplotsområde.

På grund av ovanstående fynd av fornlämningar och boplotsområde genomfördes av samma utförare en arkeologisk förundersökning under hösten 2022. Syftet med denna undersökning var att avgränsa fornlämningarna samt att ge länsstyrelsen ett beslutsunderlag inför prövning om tillstånd till ingrepp i fornlämning. Endast ett fåtal ytterligare anläggningar påträffades i anslutning till de sedan tidigare kända fornlämningarna. Samtliga undersöktes och borttogs inom ramen för förundersökningen efter samråd med länsstyrelsen.

Efter förundersökningen har den antikvariska bedömningen för samtliga sex fornlämningar ändrats till ingen antikvarisk bedömning, helt undersökt. Två lösfynd påträffades och har gemensamt registrerats som en fyndplats med bedömning övrig kulturhistorisk lämning.

Fornlämningarna har daterats och sträcker sig mellan yngre bronsålder till tidig medeltid och tolkas främst utgöra spår efter förhistorisk djurhållning. Området bedöms utifrån resultaten i huvudsak ha nyttjats för betesdrift sedan förhistorisk tid och vidare in i modern tid. En uppodling av marken kom att ske först under 1900-talet.

Detaljplanen bedöms inte påverka fornlämningar. I det fall ytor utanför förundersökningen tillkommer för exempelvis vägar, ledningar, annan byggnation eller markarbeten, ska samråd med länsstyrelsen sökas och eventuell tillståndsprövning ske enligt Kulturmiljölagen.

## Trafik och angöring

### Gatunät och biltrafik

I öst-västlig riktning genom Askeby sträcker sig Grenadjärtorpsvägen (761), från söder in till Askeby ansluter Bankekindsvägen (754) och från norr ansluter Brunnsårdsvägen (763). Trafikverket är väghållare för samtliga dessa vägar. Grenadjärtorpsvägen som går genom orten har en hastighetsgräns på 30km/h sträckan förbi planområdet. Till planområdet, söder om Grenadjärtorpsvägen finns två befintliga vägar genom bostadsområden, Kungshagsvägen och Andreas Lindbloms väg. Den förstnämnda är endast en gata för biltrafik och den andra är en gata med separerad gång- och cykelväg.

Detaljplanen möjliggör för in- och utfart av biltrafik till planområdet via Andreas Lindbloms väg. Angöring till planområdet via Kungshagsvägen är endast planerad för gång- och cykeltrafik.

Under planarbetet har en trafikutredning genomförts av Kreera Samhällsbyggnad (2023-05-24). Utredningen visar på att biltrafiken bedöms öka främst på Andreas Lindbloms väg men också på Grenadjärtorpsvägen. Den tillkommande trafiken till följd av exploateringen bedöms inte påverka framkomligheten på det befintliga vägnätet. Vidare belyser de trafiksituationen kring förskolan där tillfällig parkering för lämning och hämtning eventuellt sker på ytan som planeras för in- och utfart till det nya planområdet. För att tillkommande bebyggelse inte ska försämra trafiksituationen planeras en parkeringsficka längs med infartsgatan i höjd med förskolan.

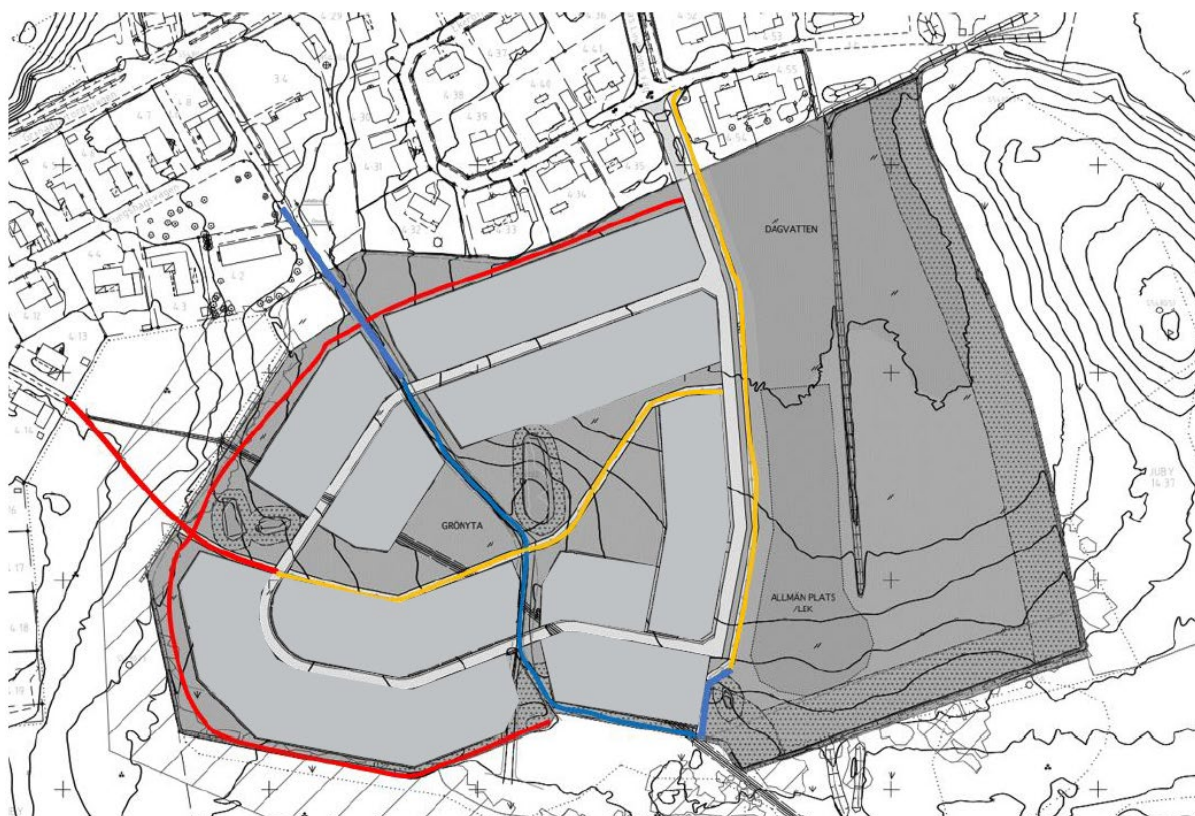
### Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg löper längs norra sidan om Grenadjärtorpsvägen. En separerad gång- och cykelväg finns också längs Andreas Lindbloms väg som ansluter till den norra gång- och cykelvägen genom en passage över Grenadjärtorpsvägen.

Inom planområdet finns även tydliga stråk som tyder på att området används för kopplingar till olika målpunkter. Ett tydligt stråk och gammal brukningsväg går rakt genom området i nordsydlig riktning och leder främst till beteshagen med motionsspår. Ett annat tydligt stråk

går i norra delen av planområdet, söder om befintlig bebyggelse och tyder på en koppling mellan bostadsområdena norr och nordväst om planområdet. Genomförandet av detaljplanen bedöms förstärka gång- och cykelkopplingar i form av tillskapande av fler gångvägar och eller gång- och cykelvägar samt säkrare trafikövergångar.

I trafikutredningen utförd av Kreera Samhällsbyggnad (2023-05-24) har trafiksäkerheten och tryggheten för fotgängare och cyklister studerats. Utredningen har resulterat i rekommendationer på åtgärder som både förbättrar i befintligt nät samt inom det nya planområdet. Kommunen avser att förbättra stråket till skolan, både inom det nya planområdet och över Grenadjärtorpsvägen. Då Trafikverket är huvudman för Grenadjärtorpsvägen krävs en ansökan och ett godkännande av åtgärden från Trafikverket. Passager där brukningsvägen möter gatan märks ut med pollare för att tydliggöra passagens läge.



*Illustration över olika gång- och cykelkopplingar och planerad beläggning. Blå väg illustrerar brukningsvägen med beläggning av stenmjöl, gul väg illustrerar asfalterad gång- och cykelväg och röda vägar illustrerar enklare stigar. Källa: Kreera Samhällsbyggnad, 2023-05-24.*

## Kollektivtrafik

En busslinje mellan Linköping och Björsäter passerar Askeby. Bussen från Askeby till Linköping tar cirka 20–30 minuter beroende på ändstation.

Detaljplanen bedöms inte påverka kollektivtrafiken mer än ett ökat befolkningsunderlag vilket är till fördel för att bibehålla kollektivtrafiken.

## Parkering och angöring

I dagsläget finns ingen parkering inom området. Parkering föreslås på egen fastighet/tomtplats samt på gemensamma parkeringsplatser för boende i radhusen. Antal parkeringar baseras på zon fem enligt kommunens riktlinjer för parkering vilket innebär 1,5 parkeringsplatser för varje tomt vid gemensam parkeringslösning. Inom 1,5 parkeringsplatser per tomt ingår parkering för rörelsehindrade, vilket ska finnas tillgängligt inom 25 meter från varje bostad.

## Avfallshantering

Ingen sophantering sker för området idag. För radhusen planeras avfallshantering i ett sop- och miljörum på den gemensamma parkeringsplatsen. Avfallshantering för enbostadshus och kedjehus planeras på enskild fastighet/tomtplats. Tekniska verkens riktlinjer och krav för avfallshantering ska följas.

## Posthantering

Vid nybyggnation av villor/radhus ska postlådan placeras i en lådsamling.

Lådsamlingar ska förläggas på kvarteretsmark i gräns mot gata och där marksamfälligheter för ändamålet bildas. Placeringen av lådsamlingarna behöver ske i samråd med driftansvarig för området så att de inte hamnar på ställen som påverkar skötseln av allmän plats negativt. Fortsatt dialog kommer också att ske med PostNord i samband med utbyggnad av planområdet.

## Sociala aspekter

Social hållbarhet inom fysisk planering handlar om att skapa förutsättningar för en god livsmiljö för människor genom att sätta människorna och det sociala livet i fokus. Här beskrivs förutsättningar och konsekvenser för de sociala frågorna inom detaljplanen. För att skapa plats för alla människor behöver miljöer och platser utformas så att de blir jämställda, jämlika, tillgängliga och trygga för alla. För att lyckas med det kan det vara bra att ha ett särskilt fokus på målgrupperna barn, unga, äldre och kvinnor. Miljöer som planeras utifrån dessa målgruppers behov blir oftast bra för alla.





## Plats för alla

I en stad ska det finnas jämlika, jämställda, tillgängliga och trygga platser där alla känner sig välkomna och inkluderade oavsett kön, ålder, bakgrund, funktion, förutsättningar, livsstil eller socioekonomi.

Detaljplanen möjliggör för olika boendeformer vilket kan nå en bredare målgrupp. Planen möjliggör även för flera kopplingar i området som förstärker tillgängligheten till olika målpunkter och sammankopplingen till de befintliga bostadsområdena. Utbyggnad av nya gång- och cykelvägar samt säkrare passager blir även en förbättring för de befintliga bostadsområdena och innebär en mer *sammanhållen ort*. Den tillkommande lekplatsen, tydligare entré till motionsspåret och stora gröna ytor bedöms både som tillkommande *hälsofrämjande miljöer* samt en plats för *möten och samspel*. Vidare har platsens *identitet* bevarats genom att de befintliga natur- och kulturmiljövärden har integrerats tillsammans med bebyggelsen samt att utformning och placering av bebyggelse tagit hänsyn till landskapsbilden.

## Barnperspektiv

Detaljplanen innebär ett nytt bostadsområde med stora gröna ytor och en tillkommande lekplats. Detaljplanen innebär också kopplingar till viktiga målpunkter samt säkrare passager både inom men också över Grenadjärtorpsvägen. Planen bedöms därmed positiv ur barnperspektivet och även för barn i närliggande bostadsområden som både kan ta del av den tillkommande lekplatsen och nyttja nya kopplingar och säkrare passager. Området innebär också stora ytor för spontanlek/-aktivitet och planen bedöms ha goda förutsättningar ur barnperspektiv.

## Jämställdhet

Detaljplanen innebär utbyggnad av gång- och cykelförbindelserna i området, en tydligare koppling till naturområdet samt att planen möjliggör för olika boendeformer och kan därmed nå en bredare målgrupp. Planområdet ligger också placerat med goda kollektivtrafikmöjligheter. Detaljplanens genomförande innebär inga åtgärder som ger olika förutsättningar för kvinnor och män sett ur ett jämställdhetsperspektiv.

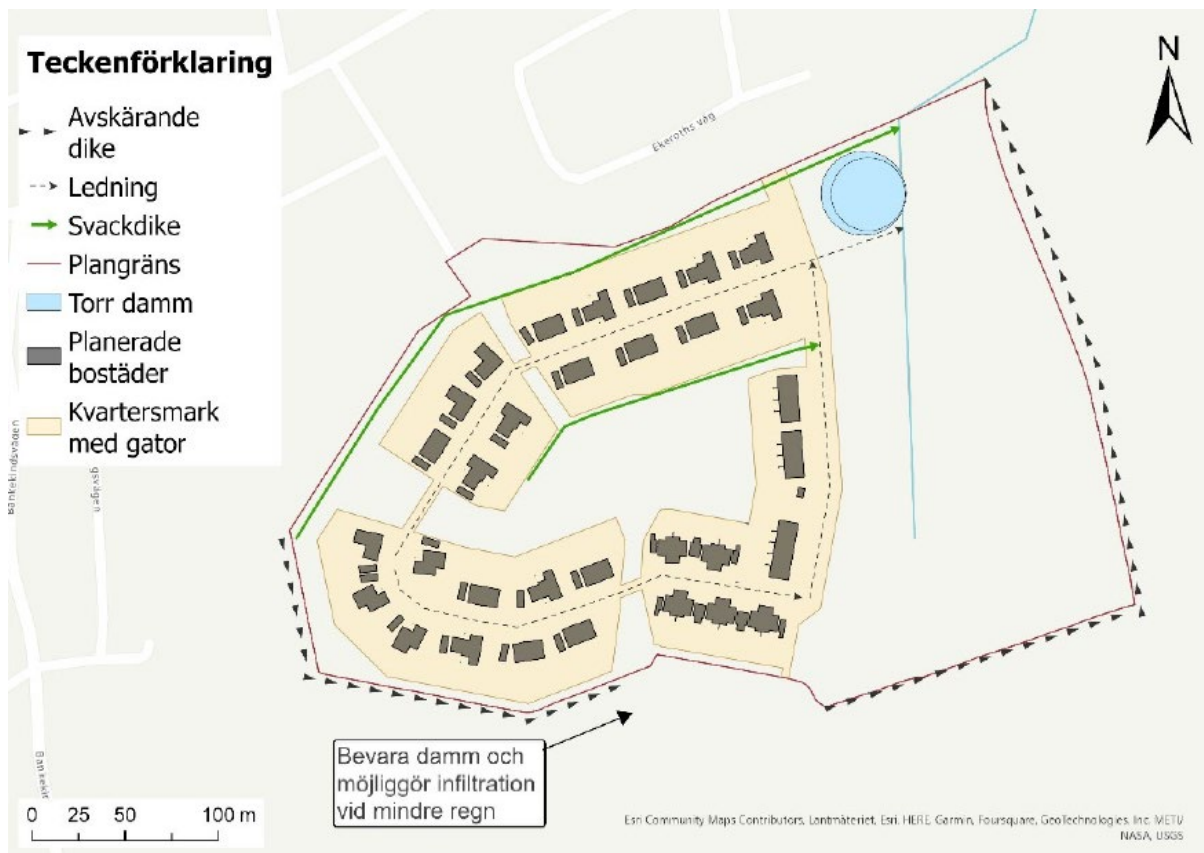
## Miljö- och riskfaktorer

En samlad bedömning av den inverkan som detaljplanens genomförande bedöms medföra på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser har gjorts i *Undersökning om betydande miljöpåverkan*. Undersökningen har resulterat i att ingen utförlig miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram, en sammanfattning av undersökningen beskrivs under rubriken *Tidigare kommunala ställningstaganden*.

## Dagvatten

Under planarbetet har Sweco Sverige AB tagit fram ett PM (2023-02-14), vars syfte var att redovisa övergripande rekommendationer inför framtagning av bebyggelseförslag. Efter framtagning av bebyggelseförslag har Sweco Sverige AB därefter genomfört en dagvattenutredning (2023-06-12). Utredningen visar på rekommendationer för dagvattenhanteringen utefter föreslagen exploatering (se nedan bild). Dagvatten från hårdgjorda ytor inom kvartersmark rekommenderas fördröjas motsvarande 10 mm dagvatten per kvadratmeter reducerad yta. På de platser det finns möjlighet att infiltrera dagvatten lokalt (beroende på geotekniska förhållanden) rekommenderas att dagvattnet görs det som dagvattenåtgärd. Från kvartersmarken avleds dagvattnet vidare till ledningar under gata till en torrdamm med strypt utlopp innan vidare avledning från planområdet till en våtmark via befintligt dike. Torrdammen behöver en utjämningsvolym på cirka 370 m<sup>3</sup> för att fördröja ett 10-årsregn till ett flöde som motsvarar befintlig markanvändning. Det befintliga diket behöver grävas om och fördjupas, vilket kräver en anmälan om vattenverksamhet. Vidare rekommenderas att behålla befintliga avskärande diken och anlägga nya svackdiken. Det norra svackdiket föreslås utformas med en kapacitet för ett 100-årsflöde i syfte att skydda både ny bebyggelse inom planområdet men också det angränsande bostadsområdet norr om planområdet. Det södra svackdiket rekommenderas i syfte att avleda vatten från ej hårdgjord kvartersmark och gräsyta. Viktigt att dagvattenåtgärder inte dränerar dammen söder om planområdet där både mindre och större vattensalamandrar påträffats efter inventering av Fennicus Natur AB (2023-04-27). Vid genomförd ekosystemtjänstanalys (läs mer under rubriken *Natur och parkmiljö*) bedömdes risken för dränering som liten.





*Föreslagen systemlösning för hantering av dagvatten och skyfall vid framtida markanvändning. Den torra dammen visar olika utbredningsalternativ beroende på hur djup den görs. Källa: Sweco Sverige AB, 2023-06-12. Observera att illustrationen baseras på samrådshandlingen, en omfördelning av bebyggelse och utbyte av olika boendeformer har gjorts sedan dess, detta bedöms inte påverka utredningen eller föreslagna rekommendationer.*

Mottagande recipient för avrinnande dagvatten är vattenförekomsten Sviestadsån, (Banekind-Roxen), ID WA46786434. Recipienten har idag måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Vattenförekomsten har bland annat problem med övergödning.

Med rekommenderad dagvattenhantering minskar mängden föroreningar av samtliga undersökta ämnen utom kvicksilver och endast fosforhalten bedöms överskrida Linköpings kommuns riktvärden vid planerad markanvändning. Fosforbelastningen minskar med föreslagen markanvändning och planen bedöms därmed inte innebära någon försämring av vattenmiljön eller påverkan av möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen för vattenförekomsten Sviestadsån (Banekind- Roxen).

### Risk för översvämning

När dagvattenledningarnas kapacitet enligt rekommenderad dagvattenhantering överskrids, föreslås sekundära avrinningsvägar längs gatorna till torrdammen där vattnet leds vidare

norr om planområdet till en befintlig våtmark. För att detta ska fungera krävs en höjdsättning av både allmän platsmark och kvartersmark, där bebyggelse alltid placeras högre än angränsande områden så att avledning av skyfall sker utan att skada bebyggelsen. Där lågpunkter förekommer är det viktigt med en höjdsättning av gator och byggnader så att yttlig avledning är möjlig. Med dessa rekommendationer och införda planbestämmelser bedöms planen kunna hantera ett skyfall motsvarande ett 100-årsregn. Det är viktigt att exploatören höjdsätter enligt ovan rekommendationer.

## Förorenad mark

Under planarbetet har WSP Sverige AB (2023-02-03) genomfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning inom området. Syftet med undersökningen var att genom provgropsgrävning med jorduttag analysera bekämpningsmedel, tungmetaller, PCB och organiska föroreningar och ge underlag för bedömning av lämplighet för planarbete med bostadsbyggnation.

I två av tio prover överskred riktvärdet KM för vissa metaller, barium, kobolt och nickel. Dessa metaller är normalt förekommande i leran i Linköpings kommun och bör inte betraktas som en förorening. Ingen efterbehandlingsåtgärd bedöms vara nödvändig.

Proverna visade även på mycket låga halter av bekämpningsmedlet DDT, långt under gällande riktvärden. Bortsett från mycket låga halter DDT hittades inget organiskt ämne som kan betraktas som en förorening och generellt bedöms området som opåverkat av miljöföroreningar. De låga halter av DDT som påträffats är i så låga halter att de inte bedöms utgöra någon risk för människa eller miljö. Platsen bedöms lämplig för byggnation av bostäder.

Inom detaljplaneområdet får överskottsmassor återanvändas. För massor som planeras återanvändas utanför planområdet krävs en § 28 anmälan enligt Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, samt en anmälan enligt § 35 miljöprövningsförordningen (2013:251) till den kommun där det avsedda anläggningsändamålet är. Överblivna massor som inte återanvänds inom eller utanför planområdet transporteras till en godkänd anläggning för föroreningsgrad upp till KM.

## Omgivningsbuller

Planområdet är inte bullerutsatt enligt Linköpings kommuns bullerkartläggning från 2022. Väg- och spårtrafikbuller ligger som högst på 35–40 dBA för området där nya bostäder planeras. Detaljplanen bedöms inte påverka bullernivån i den grad att en bullerberäkning för planområdet behövs.

## Luftföroreningar

Enligt kommunens övergripande luftkartläggning beräknas halterna av luftföroreningarna partiklar, PM10 och kvävedioxid, NO<sub>2</sub> vara låga inom planområdet.

Detaljplanen bedöms inte påverka luftkvaliteten i den utsträckning att en fördjupad luftkvalitetberäkning behövs.

## Djurhållning

Planområdet omges delvis av betesmark som periodvis betas av nötkreatur under betessäsongen. Betesmarken har höga naturvärden och en rik flora varav fortsatt hävd av betesmarken är en förutsättning för att bibehålla dessa värden. Djurhållning medför olika typer av påverkan på omgivningen så som spridning av allergener, lukt och ljud. I Miljö- och riskfaktorer, 2019, ett tillägg till kommunens översiktsplan anges en riktlinje om ett observationsavstånd på 25 meter mellan bostadsbebyggelse och betande djur.

En konsekvens för att uppnå 25 meter observationsavstånd mellan bostadsbebyggelse och betande djur är att staketet i södra delen av planområdet flyttas söder ut om befintlig brukningsväg och utanför planområdet men fortfarande norr om dammen (biotopskyddsområde nr 10). Vid flytt av staket uppnås observationsavståndet och planområdet bedöms inte påverkas av djurhållningen.

## Förenlighet med Miljöbalken

### Grundläggande hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

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.

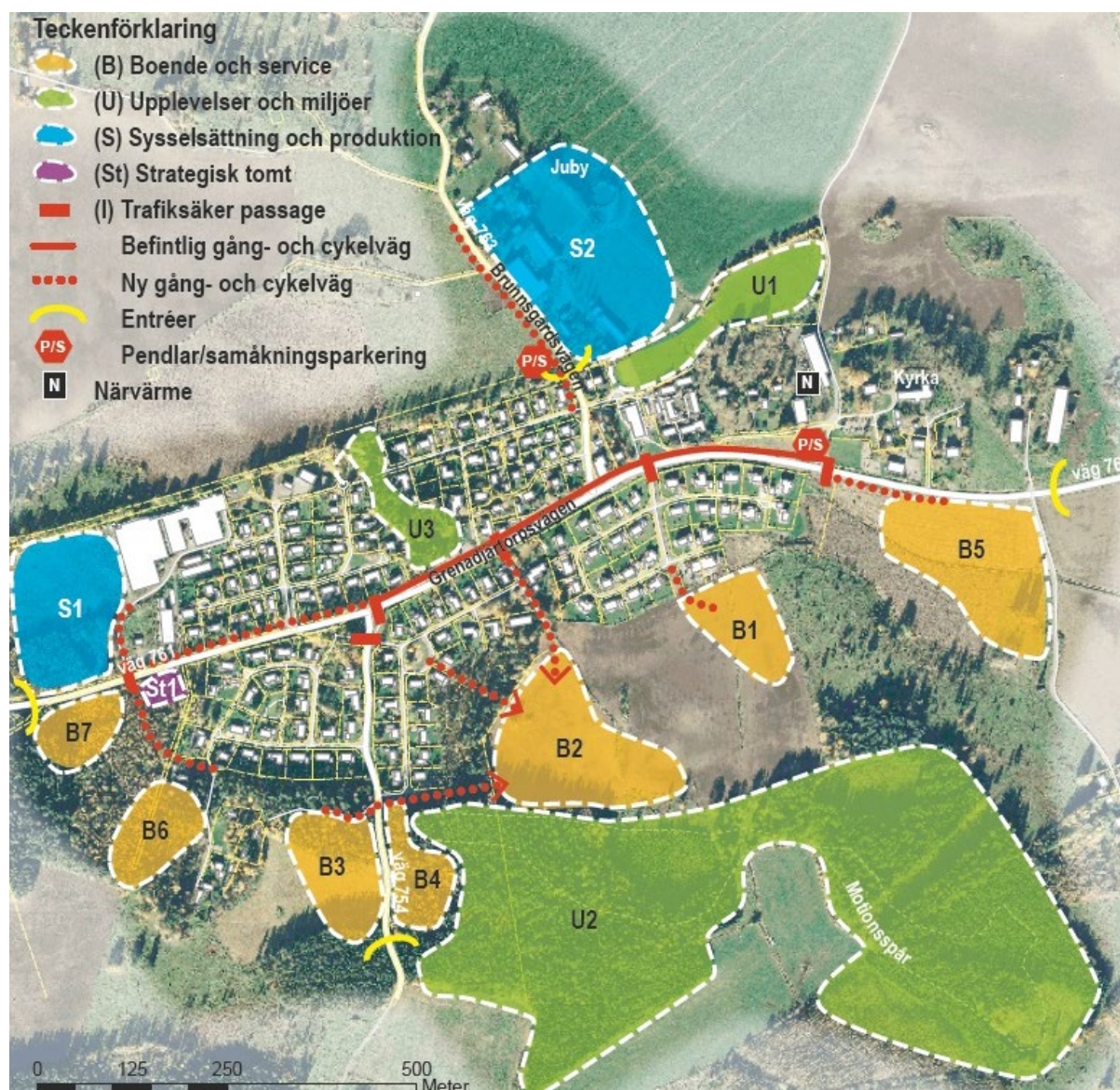
Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3 kap. miljöbalken.

### Jordbruksmark

Planområdet består huvudsakligen av jordbruksmark vilket är av nationell betydelse enligt 3 kap. 4 § miljöbalken. Enligt samma paragraf beskrivs att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Ställningstagande gällande anspråktagande av jordbruksmark har gjorts i *Översiktsplanen för landsbygden och småorterna*, 2014. Kommunen har i översiktsplanen gjort genomtänkta avvägningar mellan behovet av att bevara jordbruksmark och behovet av stadsutveckling. I översiktsplanen beskrivs att utvecklingen av ny bebyggelse ska fokuseras till platser där den bidrar till en hållbar och sammanhållen tätortsutveckling och genom att komplettera i strukturellt goda lägen kan värdefull sammanhållen jordbruksmark bevaras på andra platser. Askeby är i översiktsplanen utpekad som en landsbygdsort med de bästa förutsättningarna för lokalisering av bland annat nya bostäder. I Askeby finns viss kommunal service, utbyggd kollektivtrafik och viss teknisk försörjning. I översiktsplanen har orten bedömts ha goda möjligheter för en hållbar utveckling där den hållbara strukturen och ortsutvecklingen prioriteras framför bevarande av jordbruksmark.

Planförslaget har utgått från översiktsplanens utpekade områden (B1 och B2) men innehåller en omfördelning av område B1 i utvecklingskissen i översiktsplanen då det har framkommit nya förutsättningar som har gett behov av nya avvägningar. Vid närmre undersökning har område B1 bedömts mindre lämpligt för bostäder. B1 har dåliga geotekniska förhållanden, området är en viktig lågpunkt för att omhänderta dagvatten och inom området löper även ett öppet dike som både är viktigt ur kulturmiljösynpunkt men också innehar viktiga naturvärden. Området ligger dessutom intill värdefull betesmark med djurhållning vilket kräver ett skyddsavstånd på 25 meter till bostäder. Utifrån dessa kriterier bedömde kommunen att område B1 är mindre lämpligt för bostäder och i samband med samrådsyttrandet instämde länsstyrelsen med kommunens bedömning.



*Utvecklingskiss för Askeby i översiktsplanen för landsbygden och småorterna, 2014.*

Planförslaget föreslår en liknande exploateringsgrad för bostäder men omfördelad till en mer lämplig yta med mindre påverkan på andra intressen. Detta innebär också andra fördelar då



en bättre utformning av gaturummet kunnat skapas samt att placering av bebyggelse i relation till landskapet och kulturmiljön får en mindre och mjukare påverkan genom ett större avstånd mellan ny bebyggelse och kyrkmiljön, samt till betesmarken som är fornlämningsrik. Förslaget innebär också att bättre kopplingar inom området och till viktiga målpunkter kunnat skapas. Vid utformning av struktur och placering av byggnader har översiktsplanens ambition om upplevelsen av ett varierat och trevligt intryck fortfarande varit minst lika viktigt samt att vackra utblickar tagits tillvara genom placering utifrån siktlinjer och terrängförhållanden. En omfördelning innebär däremot att mer jordbruksmark än vad översiktsplanen säger tas i anspråk och detta för att fortfarande utveckla området i enlighet med översiktsplanens ambitioner om ett trevligt och varierat område, den nya bebyggelsens (och ortens) behov av lekplats i ett offentligt läge samt för att ta hänsyn till kulturmiljövärden, naturvärden, landskapsbilden och för omhändertagande av dagvatten. Lekplatsen har lokaliserats till ett offentligt läge som gynnar hela orten, en lekplats i det centrala grönområdet skulle ge intryck till ett privat område, vilket inte vill uppnås samt att bebyggelsen då skulle förskjutas öster ut och få en större påverkan i landskapet. Lekplatsen har också lokaliserats för att samverka med en ny entré till motionsspåret och utnyttjande av områdets massor som delvis planeras fungera som pulkabacke.

Åkermarken direkt öster om planområdet avses brukas av markägaren för att bibehålla områdets karaktär och öppna siktlinjer mot den befintliga betesmarken öster om planområdet.

Lokalisering av ny bebyggelse har utgått från översiktsplanen och att Askeby är utpekad som en ort med bästa förutsättningar för komplettering, omfördelningen har gjorts med hänsyn till platsens förutsättningar och varför denna plats valts just nu är för att möta kommunens behov av småhus. Bedömningen är att det inte finns någon annan mer lämplig plats för denna exploatering och att aktuellt planområde anses som ett väsentligt samhällsintresse för att tillgodose bostadsförsörjning.

Övriga utpekade områden i Askeby har studerats där, B3 och B5 också innebär ianspråktagande av jordbruksmark och därmed inte anses som ett bättre alternativ. B4 utreddes inför detta planarbete med tanke på att eventuellt inkluderas i planarbetet. Utredningen visade på att B4 har stora terrängförhållanden och att exploatering av området bedömdes som inte ekonomisk försvarbart. Kvarstår gör B6 och B7 varav ett område behöver "reserveras" för en eventuell framtida förskola. Askeby är utpekad som ett strategiskt förskoleområde där det bedöms lämpligt att bygga en förskola om staden skulle växa i och runt om Askeby. Utredning för behovet av förskoleplatser har gjorts i samband med start av detta planarbete där behovet, inklusive denna detaljplan kan tillgodoses men att en framtida yta och då gärna på kommunal mark bör reserveras. Därmed kvarstår ett område på cirka 1 ha (B6/B7). Att enbart bygga nya bostäder på cirka 1 ha istället för drygt 4 ha som motsvarar B1 och B2 i översiktsplanen innebär endast ett fåtal bostäder och motsvarar inte den mängd bostäder som kommunen planerar för. Övriga utpekade områden i översiktsplanen ska heller inte ses som uteslutna för exploatering i framtiden utan dessa är strategiskt utpekade för en hållbar och sammanhållen tätortsutveckling.

### Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet omfattas av riksintresset kulturmiljövård, Askeby, ett sockencentrum med tidigmedeltida klosterkyrka och rikt sammansatta fornlämningsmiljöer. Riksintresset tar sig i uttryck genom Askeby klosterkyrka från 1180-talet med lämningar efter det under 1500-talet raserade cisterciensernunneklostret, klockbod, skola, gästgiveri, tiondebod, prästgård och lärarbostad. I öster finns ett vadställe och hålväg, gravfält och runsten, i söder och väster finns ett äldre järnåldersgravfält, stensträngar och boplatser.

Ställningstagande om påverkan på riksintresset bedöms som fastställt i kommunens översiktsplan. I översiktsplanen motiveras det genom att de utpekade områdena för småhuskomplettering har lokaliserats på ett sätt att de inte medför påtaglig skada på riksintresset. Planområdet är en förlängning av befintligt bostadsområde och är relativt avskilt från kyrkan som främst kännetecknas av riksintresset.

I planarbetet har hänsyn tagits till viktiga identifierade kulturmiljövärden, samt att siktbilder/-linjer tagits fram för bedömning av påverkan på riksintresset (läs mer under *kulturmiljö*). I samråd med Länsstyrelsen efter samrådtiden har bebyggelsen omfördelats med en lägre (enplan) bebyggelse i öster och en högre (tvåplan) i södra/sydöstra delen av planen. Planarbetet har tagit stor hänsyn till riksintresset och planen bedöms inte påtagligt skada riksintresset.

### Riksintresse för totalförsvaret

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret. Planområdet omfattas av Malmens flottilflygplats och dess säkerhet att genomföra in- och utflygningar (MSA-område). För planområdet får inte heller så kallade höga objekt uppföras (stoppområde för höga objekt) samt att det för området krävs särskilda analyser för uppförande av vindkraftverk (påverkansområde väderradar, Vilebo).

Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för totalförsvaret.

### Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. Miljöbalken

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

### Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. Miljöbalken

5 kapitlet behandlar miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning. Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel som används för att förebygga eller åtgärda miljöproblem. Det finns idag normer för buller, luft och vattenkvalitet. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Se vidare kapitel *Miljö- och riskfaktorer* och rubrik *Dagvatten, Omgivningsbuller och Luftföroreningar*.

## Skyddade områden enligt 7 kap. Miljöbalken

### Biotopskydd

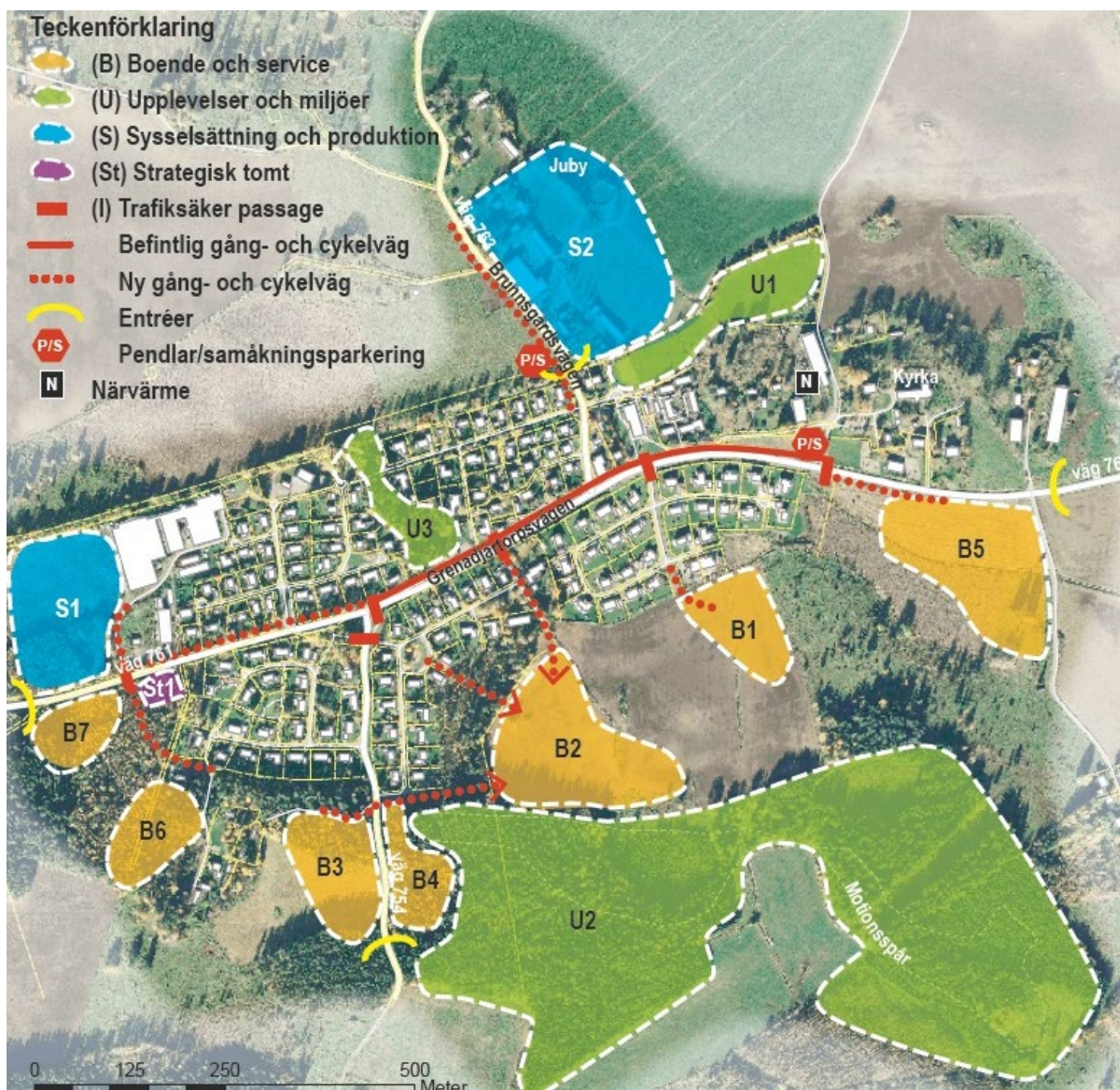
Inom och i anslutning till planområdet finns flera biotopskyddsområden som omfattas av det generella biotopskyddet, dessa består av stenmurar, åkerholmar, våtmarker och rösen. Två biotopskyddsområden kräver ansökan om biotopskyddsdispens. Dessa omfattas av stenmuren i planområdets västra del där en öppning genom muren planeras samt diket i planområdets östra del som kräver omgrävning för omhändertagande av dagvatten. Planerade åtgärder bedöms inte påverka områdena negativt utifrån natur-, och kulturmiljövärde.

# Tidigare kommunala ställningstaganden

I detta kapitel beskrivs tidigare kommunala ställningstaganden som är aktuella för planområdet och om detaljplanen är i enlighet med översiktsplanen.

## Översiktsplan

Aktuellt område omfattas delvis av *Översiktsplan för landsbygden och småorterna* (2014) som är en del av Linköpings kommuns översiktsplan. Planområdet var till en början planerat att utgöras av område B1 och B2 i utvecklingskissen för Askeby. För område B1 föreslås småhus och mindre flerbostadshus med marklägenheter och inom B2 föreslås småhus, radhus och mindre flerbostadshus.



Utvecklingskiss för Askeby i översiktsplanen för landsbygden och småorterna, 2014.



Område B1 beskrivs som platt och saknar rumsbildande landskapselement. För området ställs höga krav på utformning av gaturum och placering av bebyggelse så att vackra utblickar tas tillvara och området upplevs som varierat och trevligt. Området ligger också i anslutning till befintlig bebyggelse och anpassning till det befintliga kan krävas. Område B2 beskrivs ligga i ett mer skyddat läge med stöd av det omgivande landskapet.

Vid närmre undersökning har område B1 bedömts mindre lämpligt för bostäder. B1 har dåliga geotekniska förhållanden, området är en viktig lågpunkt för att omhänderta dagvatten och inom området löper även ett öppet dike som både är viktigt ur kulturmiljösynpunkt men också innehar viktiga naturvärden. Området ligger dessutom intill värdefull betesmark med djurhållning vilket kräver ett skyddsavstånd på 25 meter till bostäder. Utifrån dessa kriterier föreslås liknande exploateringsgrad för bostäder men omfördelad till en mer lämplig yta med mindre påverkan på andra intressen. Detta innebär andra fördelar då en bättre utformning av gaturummet kunnat skapas samt att placering av bebyggelse i relation till landskapet får en mindre påverkan genom ett större avstånd mellan ny bebyggelse och betesmarken. Förslaget innebär också att bättre kopplingar inom området och till viktiga målpunkter kunnat skapas. Vid utformning av struktur och placering av byggnader har översiktsplanens ambition om upplevelsen av ett varierat och trevligt intryck fortfarande varit minst lika viktigt samt att vackra utblickar tagits tillvara genom placering utifrån siktlinjer och terrängförhållanden.

Detaljplanen bedöms vara i enlighet med Linköping kommuns översiktsplan med undantag av en omfördelning av område B1. Detaljplanen tas på grund av denna avvikelse fram med ett utökat förfarande.

## Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

Området omfattas inte av någon detaljplan men angränsar till:

- BPL: P165, Byggnadsplan Askeby, Askeby stationssamhälle, fastställd 1956
- BPL: P166, Ändring av del av byggnadsplan Askeby stationssamhälle, södra delen, fastställd 1960
- DP: 1270, Detaljplan för del av Askeby 4:1, laga kraft 2001
- DP: 1381, Detaljplan för Askeby 4:54 och 4:55, laga kraft 2007

Den första möjliggör för ett stationssamhälle med flera olika användningar, den andra innebär en ändring av den första och möjliggör för fler bostäder. Den tredje möjliggör för bostäder och den sista för bostäder/skola (förskola).

## Planbesked

Ansökan om planläggning inom fastigheten Juby 14:37 i Askeby inkom 2018-08-21 från Eksjöhus AB. Syftet med ansökan var att uppföra 31 friliggande styckehus som äganderätter samt 24 bostadsrätter i form av kedjehus och parhus, samtliga i en- och tvåplan. Samhällsbyggnadsnämnden fattade 2018-12-12 beslut om att detaljplaneprovning för fastigheten tilläts.

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan togs fram till samrådet och har uppdaterats inför granskningen. 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). Aspekter som berör planen särskilt men ändå bedöms utan eller med mycket liten påverkan i *Undersökningen* är kulturmiljövård, natur, dagvatten, jordbruksmark och trafik. Dessa aspekter lyfts mer ingående under kapitlet *planeringsförutsättningar och konsekvenser*.

Motivet till ställningstagandet grundar sig delvis i stöd från översiktsplanen där lokalisering av området inte bedöms påverka kulturmiljövården på ett betydande sätt men att anpassning bör tas, vilket detaljplanen bedöms göra. Området är också delvis utpekat i översiktsplanen vilket ger stöd för exploatering på jordbruksmark. Vidare bedöms övriga aspekter få en mycket liten eller ingen påverkan alls då planen har anpassats i utformning (struktur) efter de lokala förutsättningar samt att utredningar framtagits där vissa åtgärder föreslås för att inte försämra och i vissa fall även förbättra, som exempelvis minskad mängd föroreningar för vatten och trafiksäkrare stråk.

# Planeringsunderlag

*I detta kapitel listas samtliga underlag som använts i planarbetet.*

## Handlingar framtagna av kommunen

Handlingarna finns tillgängliga på kommunens hemsida.

Översiktsplan för landsbygden och småorterna, 2014

Miljö- och riskfaktorer i Linköpings kommun - vägledning i fortsatt fysisk planering, 2019

Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2024-10-02

## Handlingar framtagna av konsult eller övriga

Utredningarna finns tillgängliga eller att beställa på kommunens hemsida.

Arkeologisk förundersökning, Uppdrag arkeologi i Sverige AB, 2022/9

Arkeologisk utredning etapp 1 och 2, Uppdrag arkeologi i Sverige AB, 2021/8

Dagvattenutredning, Sweco Sverige AB, 2023-06-12

Förprojektering, Tyréns, 2024-10-02

Gestaltningssprogram, Tyréns, 2023-08-31

Markteknisk undersökningsrapport, ÅF- Infrastructure AB, 2021-10-27

Naturvärdesinventering, Fennicus Natur AB, 2023-04-27

PM Dagvattenhantering, Sweco Sverige AB, 2023-02-14

PM Trafikutredning Jubby, Kreera Samhällsbyggnad, 2023-05-24

Riksintresse Askeby socken, Länsstyrelsen Östergötland, 2003, tillgänglig <https://ext-dokument.lansstyrelsen.se//Ostergotland/Planeringskatalogen/KE42ASKEBY.pdf>

Översiktlig geoteknisk undersökning, Tekniska Verken i Linköping AB, 1991-07-31

Översiktlig geoteknisk utredning, ÅF- Infrastructure AB, 2021-10-27

Översiktlig miljöteknisk markundersökning, WSP Sverige AB, 2023-02-03

