

Detaljplan i Tannefors för Krigaren 1 m.fl.

Samrådsredogörelse

Datum: 2023-10-12

Diarienummer: Sbn 2018-641



Linköping
Där idéer blir verklighet

Vad är en Samrådsredogörelse?

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 program till detaljplan på Boverkets webbplats www.boverket.se.](http://www.boverket.se)

Samrådsskedet

Samrådsskedet är det första tillfället för de som är berörda av planförslaget att lämna synpunkter. Samrådet följs sedan av ett granskningsskede, vilket är ytterligare ett tillfälle för berörda att lämna synpunkter. De som yttrar sig under samrådet, och de som berörs av förslaget, kommer meddelas när planförslaget finns tillgängligt för granskning.

De som berörs av planförslaget och har synpunkter måste framföra dessa skriftligt under samråds- eller granskningsskedet för att senare ha rätt att överklaga kommunens beslut att anta detaljplanen, se rubrik Överklaga nedan.

Synpunkter som inkommit under samrådet sammanställs och kommenteras i en samrådsredogörelse. I samrådsredogörelsens **kommentarer** redovisas kommunens ställningstaganden till inkomna synpunkter, huruvida de tillgodoses eller inte samt en motivering. I avsnittet **ändringar av planförslaget efter samråd** redovisas alla förändringar som tillkommit efter samrådsskedet.

Överklaga

En detaljplan kan enbart överklagas baserat på icke tillgodosedda synpunkter från sakägare, föreningar och intresseorganisationer eller på grund av formaliafel.

De som har rätt att överklaga en detaljplan baserat på planförslagets innehåll är sakägare, till exempel fastighetsägare, arrendatorer, hyresgäster och andra med rättighet till fastigheter inom eller i anslutning till planområdet. Även intresseorganisationer kan ha rätt att överklaga en detaljplan om: 1. Organisationens huvudsakliga ändamål är att bevaka naturskydds-, kulturskydds- eller miljöskyddsintressen, och dessa berörs av detaljplanen. 2. Organisationen inte är vinstdrivande. 3. Organisationen har bedrivit verksamhet i Sverige under minst tre år. 4. Organisationen har minst 100 medlemmar eller på annat sätt visar att verksamheten har allmänhetens stöd. Det går även att överklaga en detaljplan om processen varit felaktigt genomförd, så kallat formaliafel.

Detaljplanen går att överklaga inom tre veckor efter det att beslut om antagande har publicerats på kommunens anslagstavla. Överklagan skickas till kommunen, som sedan skickar den vidare till mark- och miljödomstolen.

Innehållsförteckning

Vad är en Samrådsredogörelse?	2
Inledning	5
Sammanfattning av samrådet	6
Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer.....	7
Ändringar av planförslaget efter samråd.....	30
Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under samrådet.....	31
Bedömning	33

Inledning

Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet är beläget i Tannefors ca 800 m från Stora torget i Linköpings centrum. Planområdet avgränsas av Klövergatan i nordväst, Stångastråket och Stångån/Kinda kanal i sydväst och Drottninggatan i söder. Nordost avgränsas planområdet av fastigheterna Krigaren 3 och Krigaren 4 som ägs av två olika HSB bostadsrättsföreningar. Planområdet är ca 3000 m² stort. Planområdet omfattar fastigheten Krigaren 1 och del av fastigheten Tannefors 1:1. Fastigheten Tannefors 1:1 är kommunägd och fastigheten Krigaren 1 ägs av JM AB.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra innerstadsbebyggelse för bostäder och centrumfunktioner inom Krigaren 1 och del av Tannefors 1:1. Syftet är även att möjliggöra att byggnaderna får sinsemellan individuella fasaduttryck och ett modernt formspråk, där färg, form och materialkvaliteter håller en särskilt hög arkitektonisk nivå. Ytterligare syften är att vända entréer mot allmän plats, ha lokaler för verksamheter i bottenvåningarna och att utforma bostadsgården för socialt liv. Planen syftar även till att utveckla de offentliga miljöerna med ett torg utformat för utevistelse och samvaro. Torget har utblickar över Stångån och kopplar an till Brunnspromenaden och årummet.

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A1 i skala 1:400
- Planbeskrivning och Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning *
- Samrådsredogörelse*(detta dokument)

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

Sammanfattning av samrådet

Samråd genomfördes under tiden 18 november 2020 - 13 januari 2021.

Planförslaget har remitterats till berörda remissinstanser samt sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 20 okt 2020.

Information om samrådet annonserades i Östgöta Correspondenten och Linköpings Tidning, 16 nov 2020. Information delgavs berörda och sakägare via brev.

Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer

Sammanlagt har 23 yttranden inkommit till kommunen enligt tabellen nedan.

	Inkommande datum	Synpunkter	Inga synpunkter
Myndigheter			
Länsstyrelsen Östergötland	2021-01-12	X	
Lantmäterimyndigheten	2021-01-12	X	
Trafikverket	2021-01-11		X
Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.			
Räddningstjänsten Östra Götaland	2021-01-13		x
Tekniska Verken i Linköping AB	2021-01-11		x
Företag, organisationer och föreningar			
Brf Brandsstationen 3	2021-01-07	x	
HSB Brf Krigaren	2021-01-12	x	
Brf Brandstationen 1	2021-01-13	x	
HSB Brf Stångån	2021-01-14	x	
Bostadsrättsföreningen Drottninggatan 1, Stångåstrand, Stångåblick	2021-01-11 samt 2021-01- 12	x	
Privatpersoner			
Privatperson 1	2021-01-05	x	
Privatperson 2	2021-01-13	x	
Privatperson 3	2020-11-20	x	

Privatperson 4	2021-01-14	x	
Privatperson 5	2020-12-10	x	
Privatperson 6	2021-01-13	x	
Privatperson 7	2020-12-28	x	
Privatperson 8	2021-01-12 samt 2021-01-13	x	
Privatperson 9	2021-01-11	x	
Privatperson 10	2021-01-11	x	
Privatperson 11	2021-01-13	x	
Privatperson 12	2021-01-14	x	

Tabell. Sammanställning av inkomna yttranden på detaljplanen under samrådsskedet.

Nedan redovisas Länsstyrelsens och Lantmäteriets yttranden i sin helhet, sammanfattning av de andra yttrandena samt kommunens kommentarer till synpunkterna.

Myndigheter

Länsstyrelsen

Detaljplan för fastigheten Krigaren 1 med flera i Tannefors, Linköping, Linköpings kommun

Rubricerat förslag har insänts till Länsstyrelsen för samråd enligt Plan och bygglagen kap. 5 § 11(PBL 2010:900). Handlingarna utgörs av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, undersökning om betydande miljöpåverkan, grundkarta och fastighetsförteckning.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra innerstadsbebyggelse för bostäder och centrumfunktioner inom Krigaren 1 och del av Tannefors 1:1. Förslaget syftar även till att reglera så att bostadsentréer vänds mot allmän plats, lokaler för verksamheter i bottenvåningarna och att utforma bostadsgården för socialt liv. Planen syftar även till att utveckla de offentliga miljöerna med ett torg utformat för utevistelse och samvaro. Torget har utblickar över Stångån och kopplar an till Brunnspromenaden och å-rummet. Detaljplaneförslaget syftar även till att möjliggöra så att byggnader sinsemellan får individuella fasaduttryck och ett modernt formspråk, där färg, form och materialkvaliteter håller en särskilt hög arkitektonisk nivå.

Planen ska bidra till att knyta ihop innerstaden med ny bostadsbebyggelse och publika lokaler i Tannefors, samt skapa ett mer levande och attraktivt stråk längs med Stångån genom att utveckla fortsättningen av Britta Holmströms torg samt skapa ett flertal kopplingar ner mot Brunnspromenaden och Stångårummet.

Gällande översiktsplan, ”Översiktsplan för staden Linköping”, antagen 2010, föreslår en utveckling av Linköpings innerstad öster om Stångån med tät stadsbebyggelse med blandade användningar så som bostäder, kontor, handel, offentlig och kommersiell service. Översiktsplanen anger också att det ska finnas bra gång- och cykelvägar längs Stångån. Enligt utvecklingsplanen för Linköpings

innerstad, antagen 2016 som ett tillägg till översiktsplanen, utgör området en del av innerstaden som ska genomgå strukturell förnyelse. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

Planen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen.

Kontroll enligt kap 11 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Riksintressen kulturmiljövård, Kinda kanal, KE 28

Planförslaget angränsar till riksintresset Kinda kanal KE 28. Länsstyrelsen kan konstatera att planerad nybyggnation, om 6-8 våningar, är en minskning av antalet våningar som tidigare föreslogs i detaljplaneförslaget från 2012/2013. Detta är en positiv förändring ur kulturmiljösynpunkt. Dock finner Länsstyrelsen att det finns risk för en kumulativ negativ effekt på riksintresset då befintlig parkmiljön och gångstråken blir visuellt och fysiskt svårtillgängliga genom de generellt höga husvolymerna som etableras längsmed Stångån.

Därför finner Länsstyrelsen det viktigt att kommunen arbetar med byggnadernas gestaltning och utformning, med syfte att skapa volymer som ger ett smäckert intryck. Precis som kommunen nämner i planbeskrivningen är det också viktigt att södra byggrätten inte visuellt blockerar planerad torgyta och tillgängligheten till det offentliga rummet samt till kanalen med dess rekreativområde. Det är önskvärt att detta utreds vidare inför granskning och att gestaltningstankarna tydliggörs i planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser att det även kan vara lämpligt med styrande planbestämmelser.

Länsstyrelsen har i sitt tidigare yttrande, 2012, påpekat vikten av att befintliga trädmiljöer, grönytor samt gång- och cykelstråk beaktas. Parkmiljön mellan den nya bebyggelse och Kinda kanals grönytor har tagits i anspråk för stenbeläggning och trappor samt ytterligare hårdgjorda ytor. Länsstyrelsen vidhåller att dessa värden bör beaktas i planen då ytterligare hårdgjorda ytor kan sammantaget ge negativa kumulativa effekter på kulturmiljön. Ansatsen att plantera träd på torgytan är därför välkommen.

Riksintresse Friluftsliv, Stångåns vattensystem

Planområdet är beläget inom riksintresse friluftsliv, Stångåns vattensystem. Länsstyrelsen bedömer att föreslagen detaljplan inte påverkar riksintresset negativt.

Riksintresse för luftfart, Linköpings flygplats

Planområdet ligger inom riksintresse för luftfart, Linköpings flygplats, influensområde för flyghinder. Länsstyrelsen bedömer att föreslagen detaljplan inte påverkar riksintresset negativt.

Riksintresse för totalförsvaret militära del, Malmens flottilflygplats

Planområdet ligger inom riksintresse totalförsvaret militära del, Malmens flottilflygplats, influensområde för flyghinder. Länsstyrelsen bedömer att föreslagen detaljplan inte påverkar riksintresset negativt.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförandet av planförslaget inte bedöms påverka möjligheten att uppnå MKN för Stångån.

Framtagen dagvattenutredning är välutformad med tydliga hänvisningar till styrdokument samt innehållande kopplingar till MKN:s icke försämringskrav och

Weserdomen. Utredningen ger även bra förslag på framtida dagvattenhantering i området. I planhandlingen finns en sammanfattande redogörelse av genomförd utredning som kompletteras med mer information från genomförda PFAS-utredningar, vilket är bra.

Luft

Med tanke på förväntade ökning av trafikmängder i anslutning av planområdet ser Länsstyrelsen att det finns behov av att genomföra kontroll av luftkvalitet och partikelhalter i anslutning till planområdet. Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen ämnar utreda frågan vidare i den kommande planprocessen.

Strandskydd

Planområdet ligger inom strandskyddat område. Planområdet är idag till största delar redan i anspråkstaget. Delen ner mot Stångån kommer även fortsättningsvis vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik bedöms inte planens genomförande och upphävande av strandskyddet påverka framkomligheten vid Stångån på ett negativt sätt. Det är viktigt att ta hänsyn till de träd som står utanför planområdet för att säkerställa att förutsättningarna för växt- och djurliv inte försämras. Sammanfattningsvis delar Länsstyrelsen kommunens ställningstagande att strandskyddet kan upphävas inom föreslagen detaljplan.

Hälsa och säkerhet

Buller

Av planhandlingarna framgår det att planområdet är utsatt för buller från vägtrafik. Vad gäller ekvivalent ljudnivå så klarar planerade bostadshus gällande riktvärdena för ekvivalent ljudnivå, dock nära gränsen för vad som är acceptabel nivå. Maxnivåerna för trafikbuller ligger över acceptabel nivå, det blir därmed viktigt att skyddade uteplatser finns tillgängliga för de boende. Länsstyrelsen vill påminna om att bullernivån på en enskild skyddad uteplats inte får överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå om ingen annan skyddad uteplats anordnas i anslutning till byggnaden. Inför att detaljplanen ställs ut för granskning behöver kommunen redovisa förslag hur skyddad uteplats kan anordnas. Länsstyrelsen anser att om en gemensam skyddad uteplats behöver tillskapas för att kunna tillämpa gällande riktvärden är det lämpligt att precisera en yta genom detaljreglering i planen.

Länsstyrelsen bedömer att framtida utformning av Drottningbron och Drottninggatan kan komma att påverka planområdet till det negativa om kommande utformning förläggs närmare bebyggelsen. Det framgår inte av planhandlingarna om en framtida ombyggnad av Drottninggatan kan komma att påverka bullersituationen. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver utveckla sitt resonemang kring frågan inför att förslaget ställs ut för granskning.

Förorenade områden

Inför planarbetet har flera miljötekniska markundersökningar genomförts. Det är bra att genomförda undersökningarna sammanfattas i planhandlingen. Länsstyrelsen anser dock att det är otydligt vad kommunen avser att genomföra av de åtgärder som föreslås och beskrivs i planhandlingen. Inför att detaljplanen ställs ut för granskning behöver kommunen klargöra om det kommer det att ske fortsatta schaktningar mot Klövergatan av den kvarlämnade PFAS-föreningen, vilket förutsätts för att den beräknade medelhalten ska hamna på en acceptabel nivå samt om kommunen ställer sig bakom de åtgärder som föreslås för Krigaren 1.

Inför en fortsatt planeringen av områdets dagvattenhantering är det viktigt att kommunen beakta den kvarvarande föreningen av PFAS som finns i mark och grundvatten. Precis som det är beskrivet i planhandlingen är det svårt att helt

sanera PFAS. Därför är det olämpligt med dagvattenhantering i form av infiltrationslösningar i delar av planområdet där PFAS förekommer, om inte lämpliga åtgärder genomförs.

Länsstyrelsen ser det som en förutsättning med sanering för att kunna genomföra planen. Kommunen har villkorat att startbesked inte får ges innan marksanering har skett till känslig markanvändning. Det ska dock uppmärksammas att det inte finns stöd för ett sådant villkor för annat än tomtmark. Sanering av allmän plats som är nödvändig för att området ska bedömas lämpligt för ändamålet måste säkerställas på annat sätt.

Skydd mot olyckor, översvämning och erosion

Översvämning

Länsstyrelsen bedömer att kommunen har gjort lämpliga utredningar och ställningstaganden i detaljplanen gällande hantering av skyfall. Vidare instämmer Länsstyrelsen i kommunens resonemang att det är viktigt att bevaka att en framtida höjdsättning inte stänger av flödesvägar så att nya instängda områden skapas.

Geoteknik

Kommunen beskriver tidigare framtagna underlag och provtagningar i området vad gäller platsens geotekniska förutsättningar. Befintligt underlag bedöms av kommunen vara tillräckligt omfattande för detaljplaneskedet men anser att det i byggskedet krävs detaljerade geotekniska undersökningar i aktuella huslägen.

SGI har fått möjlighet att yttra sig över detaljplaneförslaget och Länsstyrelsen delar SGI:s yttrande. Yttrandet bifogas till handlingarna.

Allmänt och rådgivande

Gestaltning

Angränsande fastigheter, Krigaren 3 och 4, är en del av den befintliga kulturhistoriska bebyggelsen som är karaktärsskapande för stadsdelen Tannefors. Länsstyrelsen delar kommunens mening att förtätning är möjlig och att planområdet tål förändring i form av ny bebyggelse. Dock är det fortsatt viktigt att hänsyn och anpassning till befintlig bebyggelse tas gestaltungs- och volymmässigt.

Enligt planbeskrivningen är ett av detaljplaneförslagets syften enligt följande” Syftet är även att möjliggöra att byggnaderna får sinsemellan individuella fasaduttryck och ett modernt formspråk, där färg, form och materialkvaliteter håller en särskilt hög arkitektonisk nivå.” För att uppnå syftet kan det vara lämpligt att kommunen tydliggör tankarna kring detta ytterligare i planbeskrivningen samt överväga om det även ska ske genom planbestämmelser.

Naturvård

Skyddsvärda träd

Hästkastanjen är inte specifikt utpekad som ett särskilt skyddsvärt träd. Med tanke på att det blir mer ovanligt med äldre träd i stadsmiljöer är rekommendationen att kommunen försöker planera bebyggelse så att äldre träd kan bevaras så länge som möjligt. Kommunen bör även undersöka om det är möjligt att flytta trädet. Om något av ovanstående alternativ inte är möjliga så bör stammen läggas i en faunadepå, vilket bör framgå av planhandlingarna.

Av handlingarna framgår det att träden mellan planområdet och Stångån kommer stå kvar. Det är viktigt att dessa träd skyddas ordentligt i byggskedet så att de inte skadas.

Dagvatten

Av planbeskrivningen framgår det genomförd dagvattenutredning konstaterar att infiltration av dagvatten är olämpligt inom planområdet och att dagvattenåtgärder föreslås därför utföras med tät botten för att förhindra detta och istället ledas till befintligt dagvattennät. Vidare skriver kommunen att marksaneringarna av PFAS är till viss del genomförda och att efterkontroll i grundvattnet planeras att ske under våren och hösten 2021. Beroende på vad proverna visar ska beslut tas om dagvattenhanteringen behöver ske i täta lösningar eller inte.

I plankartan finns egenskapsbestämmelsen n2, Markytan ska utformas genomsläpplig för infiltration av dagvatten. Beroende på vad efterkontrollen säger kan föreslagen bestämmelse behöva omformuleras och även planbeskrivningen till viss mån.

Plantekniska frågor

På plankartan har det införts vissa upplysningar kopplat till krav och rekommendationer av olika slag. Länsstyrelsen ser detta som olämpligt eftersom det skapar en otydlighet kring planen giltighet. Den sortens uppgifter bör istället finnas i planbeskrivningen, eller om det bedöms nödvändigt, omformuleras till planbestämmelser.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförande av planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Upplysning om tillstånd och dispenser med mera som kan komma att krävas

Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar inom det aktuella planområdet. Länsstyrelsen har inget att erinra emot föreslagen detaljplan ur fornlämnings synpunkt.

Länsstyrelsen vill påminna om att skulle fornlämningar trots allt påträffas i samband med arbete på platsen måste arbetet omedelbart stoppas och anmälan göras till Länsstyrelsen.

Generella biotopskyddet

Av handlingarna framgår det att kommunen avser att ansöka om biotopskyddsdispens angående fem blodlönnarna som finns i planområdet. Länsstyrelsen vill även uppmärksamma kommunen på att träd nr 6 kan antas ingå i samma allé och behöver omfattas av ansökan.

I samrådshandlingarna står det även att tre till fem träd ska planteras om en kompensation för de alléträd som behöver tas ner. I en generell dispensprövning med positivt utfall brukar kompensation krävas på samma plats och om det inte är möjligt behöver träd planteras i en ny allé alternativt planteras så de förlänger en befintlig allé.

Vattenverksamhet

Under byggnadsprocessen, i samband med schaktning etc. kan det förekomma länsvatten. Länsstyrelsen vill därför påminna om att grundvattenbortledning alltid är tillståndspliktig. Detta kan med fördel förtydligas i planbeskrivningen.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Riksintressen kulturmiljövård, Kinda kanal, KE 28

Gestaltningförslaget har utvecklats till granskningshandlingen både för bebyggelse och torg samt anslutning till omgivningen. Genomförd markanvisning har resulterat i ett bebyggelseförslag där efterlevnad följs upp genom avtal. Torgytans storlek har hållits nere för att inte ta i anspråk mer grönmark än vad som bedömts nödvändigt men ändå klara vändspår för större fordon. Detta blir också styrande för mängd och placering av växtlighet/träd på torgytan.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Handlingarna har kompletterats efter genomförd luftutredning.

Buller

Till granskningen har förslaget förtydligats avseende att en gemensam uteplats som klarar riktvärdena ska uppföras för båda byggrätterna. Planbeskrivningen har kompletterats avseende flytt av Drottningbron.

Förorenade områden

Avsnittet om förorenade områden har kompletterats och tydliggjorts.

Geoteknik

Se separat svar SGI.

Allmänt och rådgivande

Dagvatten

Plankartan har uppdaterats med en upplysning om att dagvattenlösningar ska anläggas med tät botten och sidor på grund av risker av kvarvarande för PFAS-förorening.

Plantekniska frågor

Planen påbörjades före de nya föreskrifternas inträde. Bedömning i denna detaljplan är att upplysningarna fyller ett syfte i plankartan.

Upplysning om tillstånd och dispenser med mera som kan komma att krävas

Generella biotopskyddet

Planbeskrivningen har kompletterats med att dispensansökan har beviljats för de fem blodlönnarna och att dessa kommer att ersättas med fem nya träd inom samma område.

Kompletterande yttrande SGI

Detaljplan i Tannefors för Krigaren 1 m.fl, Linköpings kommun

Yttrande över samrådshandling

Statens geotekniska institut (SGI) har från Länsstyrelsen i Östergötlands län erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra innerstadsbebyggelse för bostäder och centrumfunktioner inom Krigaren 1 och del av Tannefors 1:1. Syftet är även att möjliggöra att byggnaderna får sinsemellan individuella fasaduttryck och ett modernt formspråk, där färg, form och materialkvaliteter håller en särskilt hög arkitektonisk nivå. Ytterligare syften är att vända entréer mot allmän plats, ha lokaler för verksamheter i bottenvåningarna och att utforma bostadsgården för socialt liv. Planen syftar även till att utveckla de offentliga miljöerna med ett torg utformat för utevistelse och samvaro. Torget har utblickar över Stångån och kopplar an till Brunnspromenaden och å-rummet.

Underlag:

- 1 Samrådshandlingar (plankarta- och planbeskrivning), dat. 2020-11-16
- 2 RGeo (Rapport Geoteknik), upprättad av Tekniska verken, Linköping, dat. 2020-08-10
- 3 Geoteknisk PM, upprättad Tekniska verken, Linköping, dat 2020-08-10

SGI:s synpunkter

Marknivåerna varierar mellan ca +36,5 vid Stångån och upp till ca +41 vid planområdet. I [3] anges att Stångåns "bottenkonfiguration" har utretts av SMHI 2000-2009. Det är för oss oklart vad som menas med bottenkonfiguration och SGI anser att handlingen behöver förtydligas.

Området utgörs enligt SGU:s jordartskarta av glacial lera. Enligt den geotekniska utredningen [3] utgörs jorden närmast Stångån från markytan räknat av fyllning (1 à 1,5 m djup), å-sediment av gytjtig, siltig finsand (till ca 2 m djup), lerig silt (till ca 3 m djup) samt morän. Torv har påträffats på 1 à 1,5 m djup. Djupet till den fasta moränen uppgår till 3 à 4 m under markytan.

Bakom den gamla strandlinjen, som enligt [2] kan räknas ca 10 m från nuvarande strandlinje, utgörs jordlagren från markytan räknat av fyllning (till 1 à 1,5 m djup), torrskorpelera och fast lera (till 3 à 5 m djup). Därunder indikerar sonderingarna halvfast lera och silt till 9 à 10 m djup ovan fast friktionsjord, troligen morän.

Enligt utredningen korresponderar grundvattennivån närmast ån med Stångåns vattennivå som uppgår till ca +36,3. I området bakom släntrönet har grundvattennivå i tidigare undersökningar uppmätts vara belägen på nivån +37,5. SGI vill lyfta fram att det är viktigt att skilja den övre grundvattennivån (portrycksnivån) i de lösa, tätare sedimenten från trycknivå i den mer genomsläppliga friktionsjorden närmast berget. I utredningen görs ingen åtskillnad av detta. SGI vill därför lyfta att man bör beskriva om det finns förutsättningar för att portrycket kan vara högre och hur det påverkar områdets stabilitet.

Släntstabiliteten har beräknats i en sektion. Det framgår inte av handlingen var sektionen är belägen. Av beräkningen tycks glidyten styras av den undre nivån för den lösa silten närmast Stångån och vi vill lyfta frågan om säkerhetsfaktorn kan vara känslig för variationer i geometrin. Vi vill även lyfta fram att det bör studeras om och hur ett ökat portryck kan påverka släntstabiliteten.

Skjuvhållfastheten för fyllningen, silten och morän har bestämts utifrån viktsonderingar och provtagningar. Det saknas en sammanställning av denna utvärdering och referens till utvärderingsmetod. Handlingen bör kompletteras med detta.

Skjuvhållfastheten i leran har valts utifrån utförda CPT-sonderingar men det saknas en sammanställning av dessa skjuvhållfastheter tillsammans med valt värde. SGI anser att handlingen behöver kompletteras med detta.

Det saknas en redogörelse om vilket vattenstånd och återkomsttid den valda vattennivån för Stångån representerar. Handlingen bör kompletteras med detta.

I utredningen anger man inledningsvis att man har redovisat en översiktlig geoteknisk undersökning. I avsnitt om "Stabilitetsförhållanden" värderar man undersökningen och utredningen som "detaljerad utredning" enligt Skredkommissionens rapport 3:95 och att undersökningarna är relativt omfattande. Detta skapar motstridiga budskap och SGI rekommenderar en översyn.

I beräkningarna finns inte medräknat några tillkommande laster inom planområdet. Mindre justeringar av markytan, upp till 0,5 m, är generellt inte marklovspliktiga och kan utföras utan kommunens medgivande. SGI ser därför vissa svårigheter i att införa en restriktion som medför nollbelastning, då det i praktiken är svårt att säkerställa att den efterlevs. Därför anser SGI att stabilitetsberäkningar ska utföras med en utbredd marklast på 10 kPa, för att säkerställa att stabiliteten även efter en justering av markytan är tillfredsställande.

Slutligen bör erosionsförhållanden i Stångån studeras. Detta för att klarlägga om stabilitetsförhållanden på sikt kan förändras och på så vis äventyra områdets stabilitet.

Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk säkerhetssynvinkel att områdets stabilitet behöver klarläggas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Svar på SGI:s yttrande från Tekniska verken AB nedan. Yttrandet föranleder inga ändringar.

Detaljplan för kv Krigaren 1 m fl
Geoteknisk PM 2
Förtydliganden beträffande geoteknisk
undersökning för detaljplan daterad 2020-08-10

Bakgrund

Linköpings kommun, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, har från Länsstyrelsen Östergötlands län erhållit SGI:s yttrande över samrådshandling för kv Krigaren m fl i Linköping. I samrådshandlingarna ingår den av oss utförda geotekniska undersökningen för detaljplan.

SGI har efterfrågat ett antal förtydliganden av vår Geoteknisk PM 2020-08-10.

Underlag

SGI:s yttrande till Länsstyrelsen Östergötlands län, dnr 5.1-2011-0850, dat. 2020-12-10

Förtydliganden

I SGI:s yttrande har vi identifierat följande frågeställningar.

1. Bottenkonfiguration

Med konfiguration avser vi i detta sammanhang ”form” d v s Stångåns bottenform, eller an-norlunda uttryckt botten-topografi.

2. Högre portryck än +37,5 m?

Dräneringsnivå +37,5 m regleras på plankartan för att skydda befintlig bebyggelse mot eventu-ella sättningsskador orsakade av sjunkande grundvattennivåer. Vidare har vi inte kunnat identi-fiera något tätande jordlager mellan moränen och sedimenten varför vi finner att hydrostatisk tryckfördelning är det som gäller (såväl här som på andra av oss undersökta sträckor längs Stån-gån).

3. Beräkningssektionens placering

I kap 5.8 Beräkningsresultat samt Bilagor 1-2 Stabilitetsberäkningar redovisas beräkningssektion B, jfr ritning G1:1 där sektion B är belägen ungefär mitt i det aktuella planområdet.

4. Referens till utvärderingsmetod

Materialegenskaper hos fyllning och friktionsjord har utvärderats med stöd av de karakteristiska värden som redovisas i geoteknisk litteratur, exempelvis handboken Plattgrundläggning utgiven av SGI/Svensk Byggtjänst, SGI Info 3 m fl

5. Sammanställning av odränerad skjuvhållfasthet

Sammanställning och valda värden redovisas i bilaga A till denna PM 2.

6. Vattenstånd i Stångån

Stångån är ca 1200 m nedströms reglerad till nivån ca +36,5 m (skibord). I beräkningarna har valts nivån +36 m vilket vi bedömer är tillräckligt på säkra sidan.

7. Översiktlig - Detaljerad utredning

Enligt Rapport 3:95 ska detaljerad stabilitetsutredning utföras för nyexploatering. Övriga delar av utredningen för denna detaljplan är översiktliga i den bemärkelsen att de inte utgör tillräckligt underlag för exempelvis dimensionering av grundläggning. Diverse kompletteringar krävs därför normalt alltid i bygglovskedet.

8. Markuppfyllnader

På plankartan är föreskrivet +40,4 m på torg/angöring som utgör planområdets gräns i riktning mot Stångån. Plushöjden överensstämmer med den idag befintliga höjden på motsvarande plats som använts i beräkningssektion B. Ur planbeskrivningen och plankartan framgår att övriga delar av planområdet kommer att bebyggas med källare, parkeringsdäck under mark etc varför betydande avschaktningar/avlastningar kommer att ske i planområdet. Detaljplanen medger således inga markuppfyllnader inom planområdet.

9. Erosionsförhållanden

Stångåns strandlinje är sedan många decennier tillbaka försedd med ett fungerande erosions-skydd och SMHI:s kartering 2008/2009 av botten redovisar en relativt flack lutning ut till rännan i mitten av ån. För närvarande pågår även en upprustning av strandskoningar längs åns östra strand genom Linköping. Funktionen kommer således att vidmakthållas.

Vidare är åbotten nederoderad i moränen och Stångåns nivå är reglerad såväl upp- som nedströms den aktuella sträckan.

Kompletterande upplysningar

Området mellan planområdet och Stångån har flack lutning (ca 1:7,5) och vattendjupet är (enligt SMHI:s bottenkartering 2008/2009) begränsat till ca 3,5 m ca 15 m ut från strandlinjen.

På grund av bland annat detta ligger de redovisade säkerhetsfaktorerna ($F_c=2,17$ och $F_{komb}=1,98$) med god marginal över vad som krävs enligt Rapport 3:95 ($F_c=1,7-1,5$ och $F_{komb}=1,45-1,35$).

Vi vill också uppmärksamma att glidytor med lägst säkerhetsfaktor är belägna i området mellan planområdet och Stångån.

Lantmäterimyndigheten

Plankartan

På plankartan visas ett markreservat "g" ihop med bestämmelsen B1C1. Bestämmelsen B1C1 innebär bostadskomplement och centrumverksamhet. På sidan 17 i planbeskrivningen nämns att en främre del av byggrätten är tänkt för centrumverksamhet och en bakre del för bostadskomplement som cykelverkstad m m. På sidan 49 i planbeskrivningen nämns att en gemensamhetsanläggning ska bildas för hela byggnaden med ändamålet bl a cykelparkering och cykelkök. Nu redovisas ett markreservat på hela byggnaden. Detta stämmer med vad som står på sidan 49 i planbeskrivningen men har man tänkt sig att det även ska kunna inrymma någon form av centrumverksamhet/lokaler som det nämns om på sidan 17 bör det inte finnas något markreservat "g" i planen som hindrar det. I en

gemensamhetsanläggning till bostadsfastigheterna kan inte en kommersiell lokal ingå. Alternativt redovisas inte markreservatet för hela byggrätten utan användningarna separeras och redovisas var för sig.

Planbeskrivningen

På sidan 49 beskrivs att tomtindelning 0580K527:1, fastställd 1943-05-05, upphör att gälla för fastigheten Krigaren 1 men att tomtindelningen ligger kvar för övriga fastigheter utanför planområdesgräns. Här kan man förtydliga med att det innebär att den finns kvar för fastigheten Krigaren 3.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Till granskningen har plankartan reviderats och innehåller inte längre yta för gemensamhetsändamål vilket har tagits bort från kartan. Ytan markeras nu enbart som C-centrumändamål.

Planbeskrivningen har kompletterats med tillägg om att tomtindelning fortsätter gälla för Krigaren 3.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Yttrandet föranleder inga ändringar.

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

Räddningstjänsten Östra Götaland

I ert ärende SBN 2018-641, vårt ärende RÖG-2020/0539, har räddningstjänsten inga ytterligare synpunkter utöver det som har diskuterats under interngranskningsskedet. Ärendet avslutas.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Yttrandet föranleder inga ändringar.

Tekniska Verken i Linköping AB

Synpunkter från Avfall bifogas i två dokument.

I detaljplanen står det att "Ny bebyggelse ska utformas med erforderliga soprum och utrymmen för källsortering. Kommunens riktlinjer angående avfallshantering ska följas.

I planarbetet har flera lösningar för sophantering undersökts utifrån målsättningen att minimera antalet trafikrörelser på torget. För bostadslägenheterna föreslås avfallshanteringen att lösas gemensamt genom djupbehållare för hushållssopor och gemensamt soprum för återvinning.

Föreslagen lösning utgår från att avstånd till avfallsanläggning för hushållssopor inte bör överstiga 50 meter för boende enligt allmänt råd i BBR. Genom att hushållssopor kan slängas i djupbehållare som kan placeras på förgårdsmark i nedre delen av Klövergatan uppnås en god tillgänglighet till avfallsanläggningen.

För återvinningsavfall såsom exempelvis glas och kartong, bedöms att ett något längre avstånd kan godtas. Placering för gemensamt soprum skulle kunna placeras i den norra byggrätten något högre upp på Klövergatan. Avfallshantering ska inte lösas i länkbyggnaden.

Avfallstransporter till verksamheten i söder behöver ske över torgytan. Tillräcklig plats finns för att klara en backvändning på torgytan enligt de krav som finns, se bild nedan. Avfallshantering för verksamhet i bottenvåning för den norra byggrätten kan ske från Klövergatan.

Handel och andra centrumfunktioner inom planområdet ska själva lösa sina avfallsfrågor. Exponerade upplag av returgoods, emballage, eller sopkärl utomhus är inte acceptabelt i en innerstadsmiljö av hög arkitektonisk kvalitet. Rum för ankommande varor samt rum för sop- och returhantering ska byggas i erforderligutsträckning för handelsetableringarna. Tekniska installationer, avfall- och inlastningsanordningar ska integreras i byggnadsvolymer.”

Det vi inte ser som optimalt är att ha tung trafik inne på torgytan och detta har vi påtalat för projektledaren. Förstod dock att det var svårt att komma ifrån.

Tekniska verken AB skickar med en punktlista avseende utformning av djupkärlsbehållare.

I övrigt inga synpunkter från Tekniska verken AB och Utsikt Bredband AB.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Till granskningen har planförslaget utvecklats och utgår nu från att all sophantering sker via Klövergatan och dessa trafikrörelser kan undvikas på torget.

Företag, organisationer och föreningar

HSB Bostadsrättsförening Krigaren (Krigaren 4)

Föreningen framför att antalet våningar bör reduceras till motsvarande höjd som befintligt bebyggelse på Krigaren 3 och 4. De framför att den bebyggelse som tidigare fanns på Krigaren 1 bestod av två våningar och inte innebar samma följdpåverkan, såsom skuggning, som planförslaget. De anser att en lägre våningshöjd skulle innebära en bättre anpassning till området och inte medföra försämrad utsikt för Krigaren 4, 3 och Brandstationen 1.

Föreningen framför att våningshöjd enligt förslaget medför att Krigaren 4 skuggas en stor del av dagen vilket är mycket mindre än i dagsläget. Föreningen framför att de planerar att installera solceller på fastigheten och att planförslaget skulle påverka möjligheten/effekten av det.

Föreningen framför att de vill att antalet fönster mot gavelsidan mot Krigaren 4 begränsas.

Föreningen framför att de är negativa till att planförslaget medför att hästkastanjen skulle behövas tas ner och att ny bebyggelse tillåts hela vägen till fastighetsgräns. De framför att byggrätten bör dras in 4 meter på Krigaren 1 vilket skulle ge bättre möjligheter för hästkastanjen att överleva och Krigaren 4 att utveckla sin fastighet i framtiden.

Föreningen lyfter fram att den nya bebyggelsen kommer att medföra att Krigaren 4 och 3 hamnar på en lägre marknivå än ny bebyggelse och att det riskerar medföra problem utifrån dagvattenhantering. Föreningen anser inte att det tydligt framgår hur det ska säkerställas att lågpunkter inte tillskapas. Föreningen framför att de är ansvariga för dagvattenhanteringen på sin fastighet och om planförslaget medför försämringar kan föreningen kräva ersättning för de åtgärder som de tvingas genomföra för att kunna hantera sitt dagvatten.

Föreningen framför en oro för att byggnationen kommer att innebära stora störningar för de boende i föreningen och menar att tidigare etapp medförde störningar och skador på deras fastighet. Föreningen kräver därför en analys och

beskrivning av hur genomförandet av byggnationen kommer se ut. Föreningen anser även att det i planeringsfasen ska tydliggöras under vilka tider på dygnet samt arbetsdagar i veckan eventuellt arbete med nybyggnationen får genomföras

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Angående avvägningar bebyggelsens höjd, se svar Brf Brandstationen 3.

Gavelsidan mot Krigaren 4 har bearbetats i skissförslaget och aktuellt förslag har tagits fram utifrån att ett färre antal fönster på gaveln mot Krigaren 4. I detaljplanen regleras att den översta våningen ska vara indragen, men tillåter en smal terrass mot Krigaren 4.

Placeringen av den nya byggrätten har gjorts utifrån det strategiska läget i staden och möjligheten att nyttja fastigheten för att fortsätta bebyggelsen inom Krigaren och Konsuln på ett effektivt sätt. Konsekvensen att hästkastanjen bedöms behöva beskäras kraftigt i krona och rotsystem och därav inte bedöms kunna bevaras är en konsekvens som har negativa effekter på kvarteret. Trädet placering nära fastighetsgräns mot Krigaren 1 och Tannefors 1:1 vilket gör att krona och troligtvis rotsystemet sträcker sig över fastighetsgränserna. Fastighetsägare på intilliggande fastighet har rätt att beskära de delar inom sin fastighet vilket gör att trädet kommer i konflikt med önskad utveckling, framförallt mot Krigaren 1.

Krigaren 4 bedöms fortsatt ha stora möjligheter till att pröva en utveckling av sin fastighet utifrån placering och höjd utifrån de inriktningar som anges i översiktsplanen. Planförslaget bedöms möjliggöra för en framtida fortsatt utveckling av kvarteret om det blir aktuellt.

Angående dagvattenhantering, se svar nedan Krigaren 3.

Linköpings kommun jobbar alltid aktivt för att minimera störningar på platsen där produktion bedrivs över tid. Planeringen av byggnationen kommer att hanteras ytterligare i efterföljande skede i projektet vilket bland annat omfattar uppställningsplatser och anslutningsvägar till och från området.

Exploatören har ett ansvar att se till att inga skador sker på omgivningen.

Brf Brandstationen 3

Synpunkter från styrelsen i brf Brandstationen 3. Föreningen gränsar till planområdet vid Klövergatan.

Föreningen ser positivt på att platsen utvecklas men anser inte att bebyggelsen kommer att samspela med befintlig bebyggelsen inom Krigarenkvarteret utifrån höjd, placering eller utseende.

Föreningen menar att det inte framgått när de köpt sina bostadsrätter att det fanns en fortsättning på bebyggelsen inom det aktuella planområdet. De menar att en högre bebyggelse som planförslaget föreslår innebär en risk för sämre trivsel och värdeminskning av lägenheterna. De menar att det vore bättre om våningsantalet sänkts till tre våningar.

Föreningen framför att Klövergatan har en smal sektion och att det är trångt att mötas två bilar. De framför en oro att Klövergatan under byggtiden kommer att bli ännu mer belastad och då svårframkomlig för personbilar, räddningstjänst, transporter mm. De ser också en risk att det kommer att bli svårframkomligt utifrån trafikmängden när utbyggnaden är färdig. De menar att en mindre exploatering med färre antal lägenheter skulle innebära ett bättre förslag

De framför att det inte finns någon yta kvar för uppställning av byggbodas eller etableringsytor under byggperioden och anser att detta borde vara ett krav att lösa innan bygglov.

Föreningen uttrycker oro för buller och andra ljudstörningar under byggperioden och efterfrågar åtgärder för att minimera dessa störningar. Detta gäller även störningar utifrån vibrationer.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Stadsplaneringsavdelningen bedömer att planförslaget för Krigaren 1 m.fl. är i linje med kommunens översiktliga planering. Översiktsplanen för staden (2010) anger tät stadsbebyggelse, med en blandad användning av bostäder, kontor och handel. Utvecklingsplanen för Linköpings innerstad (2016) centrala begrepp är ”mer och bättre innerstad” och har en tydlig inriktning för hur innerstaden ska växa över Stångån för att åstadkomma detta. Fortsättningen av utvecklingen längs med Stångån genom kvarteret Krigaren är en viktig och naturlig fortsättning för att uppnå detta mål. Kommunens bedömning är att det är en lämplig markanvändning att fortsätta en högre bebyggelse inom detta utpekade område, för att kunna låta andra delar längs Stångåstråket bevaras med en mer småskalig nivå.

Klövergatans sektion har utformats utifrån förutsättningarna att kunna hantera trafiken från hela området och är i enlighet med utformningen av lokalgator i innerstadsmiljö.

Projektet har även utformats för att inte täcka hela behovet av bilparkering inom området utan sker delvis i gemensamma parkeringsanläggningar, detta gör också att mängden trafik på Klövergatan minskar mot vad annars varit fallet.

Linköpings kommun jobbar alltid aktivt för att minimera störningar på platsen där produktion bedrivs över tid. Planeringen av byggnationen kommer att hanteras ytterligare i efterföljande skede i projektet vilket bland annat omfattar uppställningsplatser och anslutningsvägar till och från området.

HSB BRF Stångån (Krigaren 3)

Planförslaget/Hänsyn till omgivning

Föreningen framför att planförslaget inte tar hänsyn till befintlig bebyggelse och gård inom kvarteret utifrån de nivåkillnaderna som uppstår i och med planförslaget som gör att de befintliga fastigheterna Krigaren 3 och Krigaren 4 hamnar lägre i markplan. De menar att fastigheterna också skulle uppfattas som avskärmade från den nya bebyggelsen vilket skulle kunna bidra till en social segregation inom kvarteret.

Höjdsättningen beskrivs vara en risk för lågpunkter inom området vilket skulle kunna medföra risk för översvämning vid skyfall.

De menar att föreningens medlemmar kommer drabbas av obehag och förstörd utsikt som en följd av planförslaget.

Föreningen motsätter sig att bebyggelsen placeras närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns mot Krigaren 3 och 4.

Föreningen menar att trädet som gränsar mot Tannefors 1:1 står på Krigaren 3:s fastighet.

Föreningen anser att den raka gång- och cykelkoppling som tas bort från Krigaren 3 i riktning mot kvarteret Konsuln och flyttas till torget eller via Stångåstråket försämrar cykelmöjligheten från kvarteret.

Föreningen anser att trafiklösning för ny bebyggelse på Tannefors 1:1 saknas i planbeskrivningen.

Föreningen anser att det underjordiska garage som planeras ska placeras helt under mark för att skapa ett bättre möte mot omgivningen samt minskad risk för att skapa lågpunkter på befintliga bostadsgårdar/fastigheter.

Föreningen anser inte att de sju planeringsprinciper som beskrivs i planförslaget tar hänsyn till befintlig bebyggelse i tillräcklig utsträckning.

Föreningen anser att träd och häckar som ligger inom fastigheterna Krigaren 3 och 4 inte kan tas ned med hänsyn till strandskyddslagen.

Genomförandet

Föreningen framför en oro för sprickor och andra skador inne i lägenheterna till följd av anläggningsarbetet vid ett genomförande utifrån att planen ligger nära befintliga bostäder.

De framför även att en lång anläggnings och byggnation kommer att innebära en störning för de boende.

Parkmark/allmän plats

Föreningen anser att planförslaget gör att tillgängligheten till parkmark för allmänheten försämras samt att tillgången till Stångåstråket och parkmarken försämras för de boende i föreningen. De anser att förslaget innebär att allmänna rum privatiseras.

Föreningen menar också att planförslaget gör stora ingrepp i parkmiljön och naturvärdena som finns längs Stångån.

Föreningen anser att förslaget går emot inriktning i Linköpings mötesplatser- innerstadens parker och torg utifrån privatisering av allmän plats.

Föreningen anser att planförslaget bör justeras så att de fem blodlönnarna inte behöver tas ned.

Planläggning

Föreningen lyfter att en planläggning av området borde ske gemensamt för alla fastigheter inom kvarteret och hänvisar till att det är vad som eftersträvas enligt kommunens översiktsplanering. Planläggningen av området borde därför inte ske förens alla fastighetsägare kommer överens om detta.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Planförslaget/Hänsyn till omgivning

Planförslaget har utvecklats efter samrådet bland annat utifrån mötet mot befintlig bebyggelse inom kvarteret. Detta sker främst genom att det underjordiska garaget har sänkts och kommer innebära en mindre höjdskillnad mot Krigaren 3 och 4. Det svackdike som anläggs längs med fastighetsgräns mot Krigaren 3 kommer att hjälpa till att fånga upp den höjdskillnad som blir mellan garageväningens tak och befintlig marknivå.

Mötet mot Drottninggatan och mellan Krigaren 3 och den södra byggrätten har utvecklats ytterligare, en dialog har förts mellan JM, Krigaren 3 och Linköpings kommun om utformning av ytan.

Dagvattenutredningen har reviderats utifrån de ändringar som gjorts avseende höjdsättningen. Planförslaget har utformats för att säkerställa att det inte medför några instängda ytor för kvarteret eller försämra läget för omgivningen.

Dagvattenhanteringen inom respektive fastighet ligger dock på varje enskild fastighetsägare att lösa.

Placeringen av den nya bebyggelsen har tagits fram utifrån en sammanvägning av flera faktorer. Mot Krigaren 4 placeras bebyggelsen i fastighetsgräns utifrån en bedömning av hur kvarteret kan utvecklas nu och över tid. Mot Krigaren 3 placeras byggnad med ett avstånd om ca 5 meter från fastighetsgräns till fasad på den södra byggrätten. Förtätning i centrala delar av tätorter, som innebär bl.a. skymd sikt, skuggning och insyn, är något som närboende har att förvänta sig.

Den cykelkoppling som idag finns från Krigaren 3 mot Konsuln kommer att försvinna och innebär en något längre väg runt den södra byggrätten alternativt ner mot Stångåstråket. Denna cykelkoppling har dock aldrig varit ett utpekad stråk för cykel i staden utan de alternativa vägar som finns bedöms vara fullgoda alternativ.

Om planförslaget medför en påverkan på träd/växtlighet som ligger inom fastigheter som inte ingår i planområdet ska detta hanteras mellan berörda fastighetsägare. För träd och växtlighet som ligger i fastighetsgräns eller växtdelar som kragar ut över fastighetsgräns över eller under mark har dock fastighetsägare rätt att beskära delar som går över fastighetsgräns.

Den skogslönn som står sydväst om Krigaren 3 står på kommunens fastighet.

Genomförandet

Linköpings kommun jobbar alltid aktivt för att minimera störningar på platsen där produktion bedrivs över tid. Planeringen av byggnationen kommer att hanteras ytterligare i efterföljande skede i projektet vilket bland annat omfattar uppställningsplatser och anslutningsvägar till och från området.

Exploatören har ett ansvar att se till att inga skador sker på omgivningen.

Parkmark/allmän plats

Utifrån den PFOS-förening som upptäcktes inom parkytan uppstod krav på sanering i samband med projektet för Brunnspromenaden som pågått under ett antal års tid. Saneringen har medfört att flera träd inom området behövs tas ner. Något träd har också behövs tas ner med anledning av almsjukan. I parkmiljön mot Stångån medför inte planförslaget att några träd behöver tas ner.

Bedömning av den trädallé med blodlönnar som står längs Drottninggatan är bedömningen att dessa dels står placerade för tätt och ursprungligen varit tänkta att glesas ur. Flera av träden bedöms ha dålig vitalitet. En ny plantering av en trädallé som möjliggör för en ny gång- och cykelkoppling till Stångåstråket i ett läge närmare Drottninggatan bedöms som en sammantaget bättre lösning för platsen nu och på sikt.

Förslaget innebär en förlängning av Britta Holmströms torg vilket har bedömts vara ett bra sätt att säkerställa allmänhetens tillgång och nyttjande av området. Torget får en mer kommersiell inriktning med platser för uteserveringar etc. men utifrån den direkta närheten till Stångåstråket säkerställs även den rena rekreations och vistelsemiljöerna i närmiljön.

Planläggning

Angående planområdets omfattning grundar sig det i den ansökan om planbesked som inkom från JM AB 2018. I beskedet har kommunen gjort bedömningen att ett planprojekt kunnat påbörjas för detta avgränsade område. Kommunen har kännedom om att en dialog om friköp har förts mellan berörda parter i olika skeden men dock inte lett till någonting. Kommunen har därför inte tagit initiativ till att planlägga för tredje part. Planarbetet har därför fortgått för samma avgränsning som vid samråd. Bostadsrättsföreningen har möjlighet att skicka in en ansökan om planbesked till Linköpings kommun för besked om framtida planläggning av fastigheten.

Brf Brandstationen 1

Brf Brandstationen 1 anser att den tillkommande bebyggelsen borde vara lägre än vad förslaget innebär.

Föreningen framför att garagednfart till den tillkommande bebyggelsen inte bör placeras mitt emot garagednfart till kvarteret Konsuln.

Föreningen framför en oro för den byggtrafik som uppstår under anläggningsskedet och föreslår att förlängningen av Brandmannagatan ska användas även under byggtiden för kvarteret Krigaren. De föreslår även att ett plank ska sättas upp mellan den nya byggnationen och torget under byggtiden.

Föreningen är frågande till om det finns en efterfrågan på planerad lokalyta och om det går att öppna upp för fler användningsområden för lokalerna, ex. vård- och omsorgsverksamhet.

Föreningen framför att de önskar att så många befintliga träd som möjligt bevaras.

De önskar att torget ska planeras för mer grönska och blommor. I yttrandet nämns Trädgårdsföreningen eller Lindéns "silttunna" vid Johannesborgsparken och då dess innergård.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Se svar ovan, Brf brandstationen 3.

Planförslaget anger centrumändamål för del av bebyggelsen som bedöms ha ett mycket attraktivt läge i staden nu och i framtiden. Genom att planlägga för centrumändamål ges en ganska stor flexibilitet i vilka verksamheter som kan etablera sig på platsen. Centrumändamål omfattar förutom handel, restaurang och service även lättare former av vård såsom vaccinationskliniker och vårdcentral och viss typ av utbildnings/kurslokaler. Genom att reglera med centrumändamål bedöms att planförslaget tar höjd för framtiden.

Bostadsrättsföreningen Drottninggatan 1, Stångåstrand, Stångåblick Yttrande avseende samråd för detaljplan Krigaren 1 samt Druvan 22

Yttrandet från bostadsrättsföreningarna är riktade till både detaljplan för Druvan 22 m.fl. och detaljplan för Krigaren 1 m.fl. I sammanfattningen av yttrandet och i svaret nedan har endast de frågor som berör detaljplan för Krigaren behandlats.

Bostadsrättsföreningarna har ställer sig frågande till att detaljplanen bedöms vara i enlighet med översiktsplanen, specifikt Trafikplanen, då denna inte är antagen (anm. handlingen har antagits efter att yttrandet inkom). I yttrandet efterfrågas planering för hur trafiken ska lösas till nytt resecentrum och vilka trafikflöden som tas höjd för på broarna över Stångån.

Föreningarna lyfter också att nya nationella och regionala mål introducerats som påverkar den fysiska planeringen och som leder till ökat ansvarstagande från kommunerna och som påpekats av Länsstyrelsen.

Föreningarna menar att Länsstyrelsen tidigare har haft invändningar mot planläggning av kvarteret Krigaren, vilket framfördes i samband med tidigare detaljplanearbete för kvarteret Konsuln+ Krigaren som resulterade i att kvarteret Krigaren togs bort från planområdet.

Föreningarna anser att Linköpings kommun prioriterar framkomlighet för biltrafiken före människors hälsa och att detaljplanen för Krigaren förstärker inriktningen genom att kommunen nu prioriterar markförsäljning och nybyggnation före människors hälsa.

Föreningarna hänvisar till en rapport av Ramboll – Vem ansvarar för luften – där Linköping är på listan över de städer i Sverige som har den smutsigaste luften.

Föreningarna yrkar på att bägge rubricerade detaljplaner läggs på is till dess att Linköpings kommun i handling visar att Miljömålen i Agenda 2030 ges en styrande effekt på den fysiska planeringen i Linköpings innerstad.

Kompletterande yttrande: Vårt tidigare yttrande avseende åtgärdsprogrammet för kväveoxider

Föreningarna har skickat ett kompletterande yttrande efter att de fått svar från Stadsbyggnadsavdelningen avseende PM 10 partiklar och kvävedioxid.

Utifrån svaret ifrågasätter föreningarna beslut som fattats om att öppna bilkörfält på Hamngatan samt pågående planläggning som ligger i anslutning till stråk med föroreningsproblematik.

Föreningarna lyfter att Linköping riskerar att göra fel bedömningar avseende miljöpåverkan då detaljplanering är underordnad en översiktsplan som tar upp miljökonsekvenser som en helhet, men, som samtidigt ger frihet i detaljplaneringen genom att varje detaljplan för sig inte anses ge betydande miljöpåverkan.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Bostadsrättsföreningarna Drottninggatan 1, Stångåstrand och Stångåblick har lämnat synpunkter på två detaljplaner samtidigt dels Detaljplan i Innerstaden för Druvan 22 m.fl. och dels Detaljplanen i Tannefors för Krigaren 1 m.fl.

Nedanstående svar avser frågorna kopplat till detaljplan för kvarteret Krigaren.

Stadsplaneringsavdelningen bedömer att planförslaget för Krigaren 1 m.fl. är i linje med kommunens översiktliga planering. Översiktsplanen för staden (2010) anger tät stadsbebyggelse, med en blandad användning av bostäder, kontor och handel. Utvecklingsplanen för Linköpings innerstad (2016) centrala begrepp är ”mer och bättre innerstad” och har en tydlig inriktning för hur innerstaden ska växa över Stångån för att åstadkomma detta. Fortsättningen av utvecklingen längs med Stångån genom kvarteret Krigaren är en viktig och naturlig fortsättning för att uppnå detta mål.

Då området är tydligt utpekad för en utveckling av en tätare innerstadsmiljö som binder ihop staden och årummet har det varit en förutsättning i projektet att undersöka vilka delar av området som är aktuellt för bebyggelseutveckling. I förslaget har avvägningar och bedömningar gjorts för hur man tillvaratar intressena på bästa sätt.

Angående yttrandet frågor om Hamngatan har dessa besvarats i samrådsredogörelse för detaljplan Druvan 22 m.fl. samt separat mailsvar på de frågor som föreningarna skickat till förvaltningen, dessa beskrivs därav inte närmare här.

Miljö kvalitetsnormer är gränsvärden för hur förorenad luften får vara. Till miljö kvalitetsnormerna hör så kallade utvärderingströsklar som avgör vilka krav på kontroll kommunen har. Miljömålet ”Frisk luft” anger de haltnivåer av luftföroreningar som ska eftersträvas för att nå en god hälsa och miljö.

Efter samrådet har en luftkvalitetsutredning för Krigaren 1 tagits fram av SMHI. SMHIs beräkningar visar att luftföroreningshalterna ökar något vid utbyggnad av Krigaren 1. Trots det klaras fortfarande det nationella miljömålet ”Frisk luft” för partiklar, PM10 vid utbyggd bebyggelse och ökad trafik både vid Drottninggatan och Tanneforsvägen. SMHI har beräknat halter över den nedre utvärderingströskeln för kvävedioxid men SMHI bedömer ändå att den nedre utvärderingströskeln inte överskrids vid Drottninggatan eller Tanneforsvägen vid utbyggnad av planen. SMHI väger in faktorer som deras beräkningsmodell i dagsläget inte tar hänsyn till i den bedömningen. Gränsvärdena för luft, de så kallade miljö kvalitetsnormerna bedöms därför klaras med god marginal även vid utbyggd plan.

Om Drottninggatan (mellan Djurgårdsgatan-Repslagargatan) omvandlas till kollektivtrafikstråk i enlighet med strategierna i Trafikplanen (antagen mars 2022) med förbud mot motorfordonstrafik utan tillstånd kommer det innebära en stor förbättring av luftkvaliteten på gatan. SMHI har beräknat att omvandlingen till bussgata innebär att halten luftföroreningar underskrider miljö kvalitetsnormerna och uppfyller miljömålen för Frisk luft på Drottninggatan. En omvandling av Drottninggatans till kollektivtrafikstråk skulle även minska trafiken på Hamngatan till viss del.

Sedan antagandet av Trafikplanen har planeringen för Ostlänken kommit vidare och pekar nu ut ett nytt resecentrum i höjd med Kallerstadsleden på västra sidan om Stångån. Det ger ytterligare förutsättningar för hur Linköping fortsatt ska planera för trafiknätet vilket pågår i ett parallellt arbete.

Det har dock inte bedömts att den ökning av bostäder och därmed trafikrörelser som detaljplanen för Krigaren 1 m.fl. tillför kommer att ha en påverkan på trafikbelastningen eller föroreningshalter och bedöms därför inte att det finns skäl att avvakta med aktuellt planarbete.

Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har meddelat i sitt samrådsyttrande att de delar Stadsplaneringsavdelningens bedömning att ett genomförande av planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Privatpersoner

Privatperson 1

Bor i grannbyggnaden och anser att det inte framgått att planområdet skulle bebyggas. Anser att det istället bör fokuseras på flerparker eller lekparker där man kan träffas.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

En utveckling genom förtätning av kvarteret Krigaren har varit en del av kommunens planer för innerstadens utveckling under en lång tid. Området pekades ut i Översiktsplan för staden (2010) och har sedan fördjupats i Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (2016). Detta ses som en viktig del för att innerstaden att växa över ån och fullfölja utvecklingen av Stångåns östra sida i detta snitt.

Avseende grönytor och parkstråk så är Stångåstråket ett av de högst prioriterade rekreationsstråken i staden, vilket bland annat beskrivs i Linköpings mötesplatser - innerstadens parker och torg (2019). Utöver Stångåstråket pekas Hotellparken (vid Scandic) och Ladugårdskälla, Åbackaparken och Prinsessan Estelles park ut som prioriterade parker i områdets närhet. Stora satsningar har gjorts på utveckling/upprustning av Stångåstråket och kommer att fortsätta för efterföljande etapper.

Privatperson 2

Är orolig att de nya markhöjderna gör att befintlig bebyggelse hamnar i en lågpunkt med risk för vattenansamlingar. Lyfter att den utsikt som finns från befintlig bebyggelse idag med grönska kommer att försämrast kraftigt i och med att en högre bebyggelse anläggs mot parkstråket. Anser att planförslaget ger den befintliga bebyggelsen ett dåligt läge.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

I framtagandet av förslaget har underlag för skyfall och avrinning tagits fram för att kartlägga förutsättningarna på platsen. I de markplaner som sedan har tagits fram har detta beaktats för att säkerställa att inga lågpunkter eller instängda områden skapas inom kvarteret. Förslaget har reviderats ytterligare utifrån detta till granskningen.

En förtätning av området har varit en inriktning i kommunens planer under en längre tid, se vidare svar ovan till privatperson 1. Att förslaget får en påverkan på siktförhållanden för bakomliggande bebyggelse är ofrånkomligt men har varit en aspekt som beaktats i framtagandet av bebyggelseskissen. Efter samrådet har förslaget ytterligare bearbetats för att bland annat skapa ett bättre möte mellan befintliga innegårdar och den nytillkommande innergården.

Privatperson 3

Anser att en förtätning genom ytterligare bebyggelse längs Stångån inte är önskvärt och att det finns ett större behov av grönytor. Anser att ytan istället borde iordningställas som en park.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Se svar ovan till privatperson 1.

Privatperson 4

Anser att det är synd att ytterligare förtätning inom området och att det negativt påverkar stråket längs Stångån. framför också att det är synd att den nya bebyggelsen tillåts skjuta fram längre mot Stångån än tidigare bebyggelse.

Frågar hur trafiken till och från området ska lösas på ett bra sätt när trafikmängden ökar utifrån tillkommande bostäder och lokaler. Anser att detaljplanen bör omprövas.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Att kvarteret ska utvecklas har varit en förutsättning i kommunen planering under en längre tid, se svar ovan privatperson 1. Kommunen har nyligen gjort stora satsningar längs med Stångåstråket, i det projektet har de delar som ingår i aktuell detaljplan inte tagits med för att invänta kommande detaljplan. Den planering som nu görs för torgytan och anslutningar till gång- och cykelstråk går därför i linje med tidigare projekt och satsningar.

Privatperson 5

Tycker att bebyggelsen är för låg utifrån platsens läge. Anser att bebyggelsen borde motsvara höjden på Drottningtorget på motsatt sida Stångån.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Bedömning av lämplig höjd på bebyggelsen har gjorts utifrån flera aspekter bland annat hur bebyggelsen samspelar med närmaste omgivning och kringliggande bebyggelse. I projektet har mötet mot Stångåstråket varit av hög prioritet utifrån riksintresset och andra höga värden. Att skapa en motsvarighet till Drottningtorget på denna sida av Stångån har inte eftersträvat i detta läge utifrån platsen.

Privatperson 6

Anser att det är av stor vikt att ta tillvara på möjligheten att skapa urbana miljöer som gör att utvecklingen kan ske över Stångån. För att lyckas skapa levande miljöer längs med Stångåstråket samt ett tillräckligt stort serviceunderlag så krävs det att fler bostäder tillskapas.

Anser därför att bebyggelsen borde vara högre för att harmonisera med Drottningtornet på västra sidan om Stångån och Link Business Center.

Anser att fasade mot Krigaren 4 bör utgöras av en brandvägg för att möjliggöra att i framtiden bygga samman kvarteret.

Anser att bebyggelsen borde placeras i gatulinje mot Drottninggatan för att stärka det urbana stråket.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Se svar byggnadshöjd privatperson 5.

En utbyggnad av Krigaren 4 har bedömts vara aktuell först på längre sikt. Förslaget har utformats för att tillskapa en trivsam miljö som i olika utsträckning förhåller sig till sin närmiljö. Bedömningen har gjorts att inte ha en helt sluten fasad mot Krigaren 4. Utveckling av Krigaren 4 bedöms fortsatt kunna genomföras om det är aktuellt i en framtid.

Framtida utformning av Drottninggatan och Drottningbron kan komma att planeras om utifrån dels det större trafiksystemet och dels ett kommande renoveringsbehov av bron. Det gör att strukturerna runt Drottninggatan inte är helt satta. Planarbetet förhåller sig till detta genom att lämna visst utrymme mot Drottninggatan vilket möjliggör för flera alternativ i ett framtida läge. Utifrån höjdskillnaderna mellan Drottninggatan, Stångåstråket och Brita Holmströms torg har förslaget också tagits fram för att klara att inrymma alla funktioner och klara tillgänghetskrav har dessa ytor behövts. I projektet föreslås en nu trappkoppling mellan torgytan och Drottningbron och den lokal som anläggs i bottenvåningen ska även adressera Drottninggatan vilket kommer att bidra till att stärka stråket längs Drottninggatan.

Privatperson 7

Anser att det är synd att platsen förtätas ytterligare och anser att platsen istället skulle användas för ex. utegym eller park. Framför att den vackra och öppna miljön som finns och rustas upp runt Stångån borde bevaras öppen och tillgänglig för alla.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Se svar ovan till privatperson 1.

Det är roligt att höra att upprustningen av Stångåstråket uppskattas. Den utveckling av området som sker är del av en långsiktig planering som också tar höjd för en ökande befolkning i Linköping. Det innebär bland annat både ett ökat behov av bostäder och grönytor och ställer höga krav på våra bebyggda miljöer.

Bebyggelseförslaget medger att platsen ska utvecklas för en innerstadsmiljö med bostäder, verksamheter och ett torg vilket innebär att det både tillskapas ytor för privata bostäder men också ytor för liv och rörelse för allmänheten. Genom att också skapa goda kopplingar till Stångåstråket så bedöms förslaget tillskapa ett bra möte mot grönskan och vattnet.

Privatperson 8

Anser att Klövergatan är för smal sektion vid mötande trafik.

Anser att bebyggelseförslaget borde omarbetas för att kunna bevara hästkastanjen. Hästkastanjen tillför värden till platsen både estetiskt och miljömässigt.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Klövergatans sektion har utformats utifrån förutsättningarna att kunna hantera trafiken från hela området och är i enlighet med utformningen av lokalgator i innerstadsmiljö. En breddning av Klövergatan har inte bedöms vara aktuellt.

Hästkastanjen tillför värden till platsen vilket har beaktats i framtagandet av förslaget. Den avvägning som gjorts är att byggrätten inte ska skjutas bakåt utifrån den långsiktiga utvecklingen av kvarteret. Då fastigheten inte ingår i planområdet kan trädet bevarande inte heller skyddas i planen.

Privatperson 9

Anser att den södra byggrätten borde placeras närmare mot Drottninggatan för att skärma av och bullerdämpa delar av torget.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Placering och utformning av torget har undersökts under projektets gång och bedömningen är att förslaget vägt in de intressen som beskrivs i yttrandet.

Privatperson 10

Anser att förslaget inte tar tillräcklig hänsyn till befintlig bebyggelse inom kvarteret och skulle medföra insyn, skuggning och förlust av utsikt. Anser inte heller att en högre bebyggelse harmoniserar med angränsande äldre bebyggelse intill.

Anser även att bebyggelsen kommer för nära parkstråket och påverkar det negativt och att platsen är bättre lämpad för ett öppet stadsrum.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Se svar ovan till privatperson 1 och privatperson 7.

Privatperson 11

Anser att utvecklingen längs med Stångån är positiv för Linköping och anser att bebyggelsen skulle öka i våningsantal för att ta vara på platsens potential till fullo. Anser att byggnaden borde harmonisera med Drottningtornet på motsatt sida Stångån i höjd.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Se svar till privatperson 5 och privatperson 6.

Privatperson 12

Menar att för att Linköping ska lyckas knyta ihop viktiga stråk över Stångån och realisera en utvidgning av stadskärnan krävs nya bland annat målpunkter, kontorsplatser och många bostäder. Anser att stråket längs Drottninggatan skulle behöva ytterligare målpunkter och bebyggelse placerad i gatuliv. Anser också att bebyggelsen borde höjas för att nyttja potentialen och möjliggöra för den fortsatta utvecklingen mot Tannefors och Stångebro.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Se svar till privatperson 5 och privatperson 6

Ändringar av planförslaget efter samråd

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

- Planbeskrivningen har kompletterats avseende bebyggelseförslaget för den södra byggrätten och utvecklats för den norra byggrätten
- Förslaget har vidareutvecklats utifrån höjdsättning av gårdsmiljön för att åstadkomma ett bättre möte mot omgivningen
- En luftutredning har tagits fram avseende partikelhalter på Drottninggatan och Nya Tanneforsvägen.
- Förslaget har vidareutvecklats utifrån förutsättningen att sophantering löses gemensamt.
- Plankartan har kompletterats med flera utformningsbestämmelser

Dessa ändringar är relativt små och strider inte mot detaljplanens syfte och grundidé och bedöms inte föranleda någon nytt samråd. Stadsplaneringsavdelningen bedömer att detaljplanen kan gå vidare till granskningsskedet.

Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under samrådet

De som inkommit med synpunkter som inte har
tillgodosetts

Företag, organisationer och föreningar
HSB brf Krigaren
Brf Brandstationen 3
HSB Brf Stångån
Brf Brandstationen 1
Brf Drottninggatan 1, Stångåstrand
Privatpersoner
Privatperson 1
Privatperson 2
Privatperson 3
Privatperson 4
Privatperson 5
Privatperson 6
Privatperson 7
Privatperson 8
Privatperson 9
Privatperson 10
Privatperson 11
Privatperson 12

Tabell. Sammanställning av de som inkommit med synpunkter som inte tillgodosetts.

De som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts

Myndigheter
Länsstyrelsen
Lantmäteriet
Tekniska verken avfall

Tabell. Sammanställning av de som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts.

Samrådsredogörelsen skickas till samtliga som lämnat synpunkter under samrådet.

Bedömning

Samråd har skett enligt 5 kap. 18 – 24 §§ plan- och bygglagen. Inkomna synpunkter har lett till revidering enligt vad som framgår under ”Ändringar av planförslaget efter samråd”. I övrigt har mindre redaktionella ändringar gjorts i planförslaget. Stadsplaneringsavdelningen bedömer att detaljplanen kan gå vidare till granskningsskedet.

Martin Röjestål

Planarkitekt