

Detaljplan i Innerstaden för Folkungavallen 1:10 med flera (Folkungavallen etapp 2)

Planbeskrivning



Samrådshandling

Datum: 2025-11-07

Diarienummer: Sbn 2021-1271

Påbörjad: 2023-12-13

Beslutsprotokoll för antagande:

Laga kraft:

Innehållsförteckning

Om detaljplanen	3
Vilka handlingar består detaljplanen av?	3
Vad är en detaljplan?	3
Hur ser detaljplanens process ut?	3
Har du frågor och synpunkter?	4
Sammanfattning av detaljplanen	5
Beskrivning av detaljplanen	6
Detaljplanens syfte	6
Planområde	6
Planförslag	6
Genomförandetid och huvudmannaskap	14
Avvägningar och hänsyn till motstående intressen	14
Prövning enligt annan lagstiftning	14
Motiv till detaljplanens regleringar	16
Allmän plats	16
Kvartersmark	16
Genomförandefrågor	20
Organisatoriska frågor	20
Fastighetsrättsliga frågor	22
Ekonomiska frågor	24
Tekniska/anläggningsfrågor	25
Prövning enligt annan lagstiftning	28
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	29
Förenlighet med Miljöbalken	29
Miljö- och riskfaktorer	31
Fysisk miljö	36
Trafik och angöring	40
Sociala aspekter	42
Tidigare kommunala ställningstaganden	45
Översiktsplan	45
Planprogram	45
Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.	45
Planbesked	46
Undersökning om betydande miljöpåverkan	46
Planeringsunderlag	47
Handlingar framtagna av Linköpings kommun	47
Handlingar framtagna av konsult	47

Om detaljplanen

Vilka handlingar består detaljplanen av?

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A1 i skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning *

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

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas. Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning. Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Hur ser detaljplanens process ut?

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) enligt lagstiftningens lydelse vid planprövningens början (2023-12-13). Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Planen befinner sig i samrådskedet. 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 samrådsskedet skickas till postadressen Samhällsbyggnadsnämnden diarium, 581 81 Linköping eller till e-postadressen samhallsbyggnadsnamndensdiarium@linkoping.se. Skriftliga yttranden diarieförs som offentliga handlingar.

Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanen omfattar huvuddelen av tomten för den tidigare Simhallen och Hamngatan mellan Badmästergatan och Linnégatan. På tomten för den tidigare simhallen möjliggörs ett blandstadskvarter med upp till fyra hela våningar samt vindsvåning mot Snickaregatan och upp till fem hela våningar samt vindsvåning mot Hamngatan. På Hamngatan möjliggörs omdaning med en uppdaterad gatusektion.

Kvarteret kommer kunna omfatta cirka 140 bostäder. Verksamheter är möjliga i bottenplan både längs Snickaregatan och Hamngatan.

Detaljplanens genomförandetid är 5 år. Utbyggnad av området är en del av ombyggnationen av Tinnisområdet. Utbyggnaden av planområdet är en av de delar inom Tinnisområdet som sker sist i ordningen och är beroende av att de delar som utförs innan såsom Snickaregatan, badsjö med tillhörande reningsanläggning och bäckstråk blir färdigställda inom utsatt tid. Utbyggnaden av planområdet planeras att kunna starta tidigast år 2030.

Utbyggnaden innebär ombyggnation av Hamngatan, mindre justering på Badmästaregatan, omläggning av ledningar, anläggning av eventuella anslutningspunkter för teknisk försörjning samt byggnation av bostäder inom kvarteret.

Ställningstagandena i översiktsplanen för staden Linköping från 2010 är aktuella för detaljplaneområdet. Detaljplanen stämmer väl med översiktsplanens intentioner och det planprogram som godkändes för området 2016.

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

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en omvandling av del av tomten för den tidigare simhallen till ett blandstadskvarter. Kvarteret är i huvudsak tänkt att utgöras av bostäder (B) men möjlighet till olika typer av verksamheter och kontor finns också genom bestämmelse för centrumändamål (C). Planen syftar också till att möjliggöra en omdaning av Hamngatan.

Planområde

Planområdet ligger i Innerstaden drygt 1 km från Linköpings resecentrum och är cirka 1,8 hektar stort. Området omfattar del av fastigheterna Innerstaden 1:2, Innerstaden 1:10, Innerstaden 1:12, Hejdegården 1:1, samt hela Husaren 7.

Området för det nya kvarteret utgörs idag till stor del av tomten för Linköpings tidigare simhall. I övrigt omfattas Hamngatan mellan Badmästaregatan och Linnégatan, som utgörs av gatumark, samt ett mindre avsnitt grönyta norr om den gamla simhallen.

Planförslag

Stadsbyggnadsidé

Projektet ska bidra till att realisera den utvidgade innerstaden i enlighet med kommunens arkitekturprogram, översiktsplan och detaljplaneprogram för området, samt aktuella tematiska tillägg. En övergripande vision är *Mer och bättre innerstad*.

Detaljplanen ska möjliggöra ett attraktivt blandstadsområde som ansluter i arkitektonisk ambition, struktur och skala till befintlig bebyggelse i omgivningen och redan genomförd planering på Folkungavallens tidigare idrottsplats. Arkitekturprogrammets stadsbyggnadsprinciper utgör en grund för utformningen:

- Kvarterets byggnader placeras i gatuliv.
- Entréer vänds mot gatan.
- Gårdar utformas för socialt liv.
- Lokaler för verksamhet kommer finnas i bottenvåning i strategiska lägen mot Snickaregatan.
- Husens höjd står i relation till gatans bredd. Mot Hamngatan följer den nya bebyggelsen den skala som sedan tidigare är förhärskande längs Hamngatans västra sida och Folkungavallen etapp 1.

Hamngatans omdaning med utformning som en stadsgata med en omfördelad gatusektion är en viktig beståndsdel i stadsbyggnadsidén. I det parallella planarbetet för Tinnis förlängs

Snickaregatan vilket bidrar till ett sammanlänkat gatunät i området och ett bättre cykeltrafiknät.

Ny bebyggelse

Utbyggnadsetappen som detaljplanen omfattar kommer att utgöras av ett blandstadskvarter med formatet av ett traditionellt "storgårdskvarter" på cirka 100 x 70 meter.

Kvarteret kommer ha användning bostäder (B) och centrum (C). Bebyggelsen kommer utgöras av en långsmal central gård och en sluten byggnadslamell mot Hamngatan och tre byggnadskroppar mot Snickaregatan och Badmästaregatan. Bebyggelsen mot Hamngatan är tänkt att ha fem våningar plus vindsvåning. Byggnaderna mot Snickaregatan blir fyra våningar plus vindsvåning. Mot Badmästaregatan blir byggnaden fyra våningar utan vindsvåning. I hela kvarteret möjliggörs verksamheter i bottenplan. Bottenvåningen blir förhöjd i hela kvarteret, även om den innehåller bostäder eller funktioner som inte är publika. Sammantaget medger planen cirka 12 500 kvm bruttoarea (BTA). Detta innebär att kvarteret kan komma att inrymma cirka 140 lägenheter beroende på hur mycket lokalyta som kommer att skapas.



Bild: Skiss på utformning av kvarter och innergård (Sydväst arkitektur och landskap/Rundqvist, 2025).



Bild: Skiss på utformning av kvarteret, vy från nordväst. (Sydväst arkitektur och landskap/Rundqvist, 2025).



Bild: Skiss på utformning av kvarteret, vy från väst med det framtida Tennisområdet och den nya simhallen i förgrunden. (Sydväst arkitektur och landskap/Rundqvist, 2025).

Gator och trafik

Kvarteret kommer omges av Hamngatan i öster, Snickaregatan i väster och Badmästaregatan i söder. I kvarteret kommer det endast vara tillåtet med parkering för rörelsehindrade (PRH). Övrig parkering kan anordnas genom friköp. Det är möjligt att forma en innergård med parkering för rörelsehindrade i ändarna med 25 meter eller mindre till entréer, samt angöring för små lastfordon vid exempelvis flytt, utan att fordon behöver köra genom hela gården (se bilder nedan). Angöring kommer dock i huvudsak kunna ske via angöringsfickor längs Snickaregatan och Hamngatan. I norr kommer in- och utfart till kvarteret ske från en kombinerad gång- och körbana som ordnas norr om kvarteret med anslutning från Snickaregatan. I söder kommer in- och utfart att ske direkt från Badmästaregatan.

En gång- och cykelväg planeras längs Hamngatans västra sida. Snickaregatan utformas som en cykelfartsgata. En gångpassage är tänkt att leda vidare från den kombinerade gång- och körbanan i kvarterets norra del till Hamngatan för att det ska vara möjligt att gå mellan Hamngatan och Snickaregatan. En gång- och cykelbana passerar idag genom tunnel under Hamngatan norr om det nya kvarteret. Denna bibehålls och möjliggör för boende öster om Hamngatan att enkelt ta sig till centrum med cykel. Gång- och cykelbanan genom tunneln gör också att det blir lätt att ta sig från det nya kvarteret till stråket längs Stångån.

Hamngatan planläggs som gata (GATA). Gatan utformas som stadsgata och planeras få en omfördelad sektion. Remsan längs med Hamngatans östra kant och två utstickande områden öster om Hamngatan tas med i detaljplanen för att undvika kvarvarande fragment av äldre planer. Dessa är idag planlagda som parkmark men kommer att fogas till gatumarken genom den här detaljplanen. Detta då dess funktion snarare är kopplad till gaturummen än till användning som vistelseytor. Snickaregatan ligger inom angränsande planarbete för Tinnis. Badmästaregatan ligger inom gällande detaljplan för Folkungavallen etapp 1 och är färdigställd.

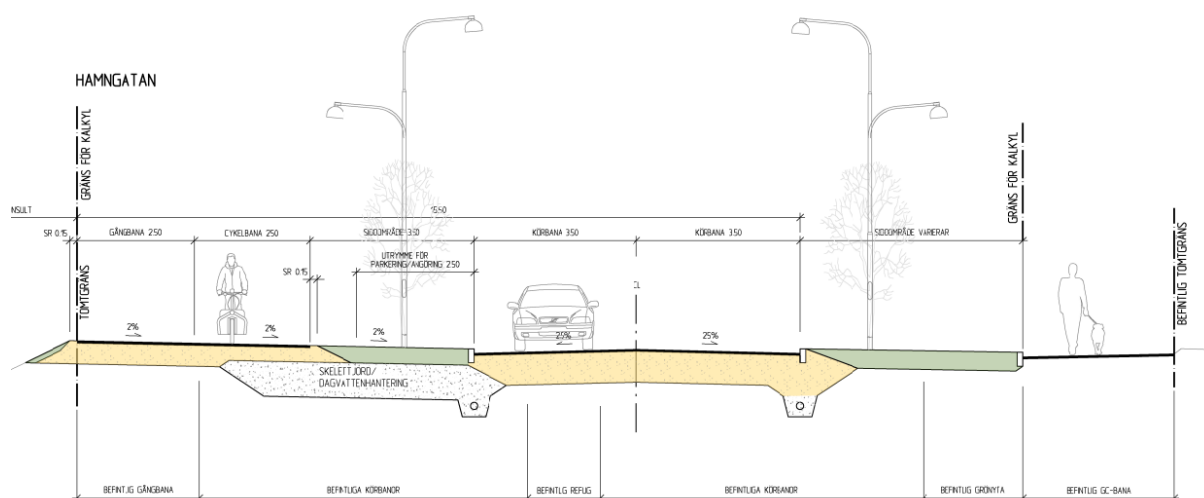


Bild: Principsektion för planerad omdaning av Hamngatan.

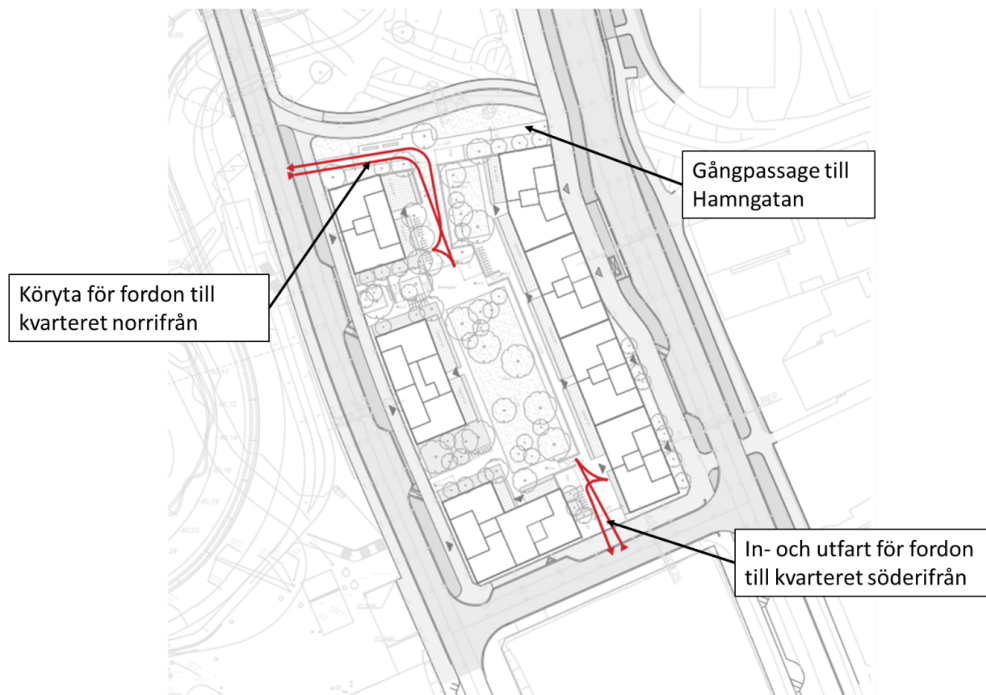


Bild: In- och utfart till gården sker från två håll, från Badmästaregatan och från norra kopplingen, med möjlighet till backvändning på gården. (Sydväst arkitektur och landskap/Rundqvist, 2025).



Bild vänster: Större delen av entréerna till bostadshusen nås från två håll inom 25 meters gångavstånd från angöringsplats. Undantag är två entréer i nordöst, i riktning mot busshållplatsen, som endast angörs från gården. Bild höger: Fyra parkeringsplatser för rörelsehindrade kan anordnas inom 25 meters gångavstånd från bostadshusentréer mot gården samt med 25 meters avstånd till lokal i nordväst. (Sydväst arkitektur och landskap/Rundqvist, 2025).

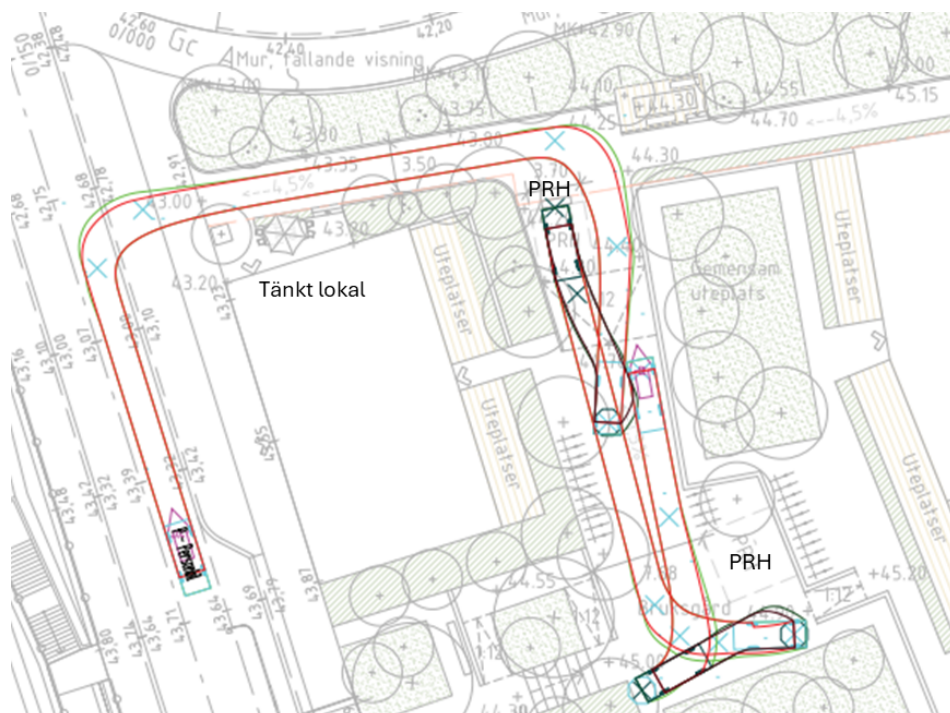


Bild: In- och utfart till gården från norr inklusive lösning för PRH. (Sydväst arkitektur och landskap/Rundqvist, 2025).

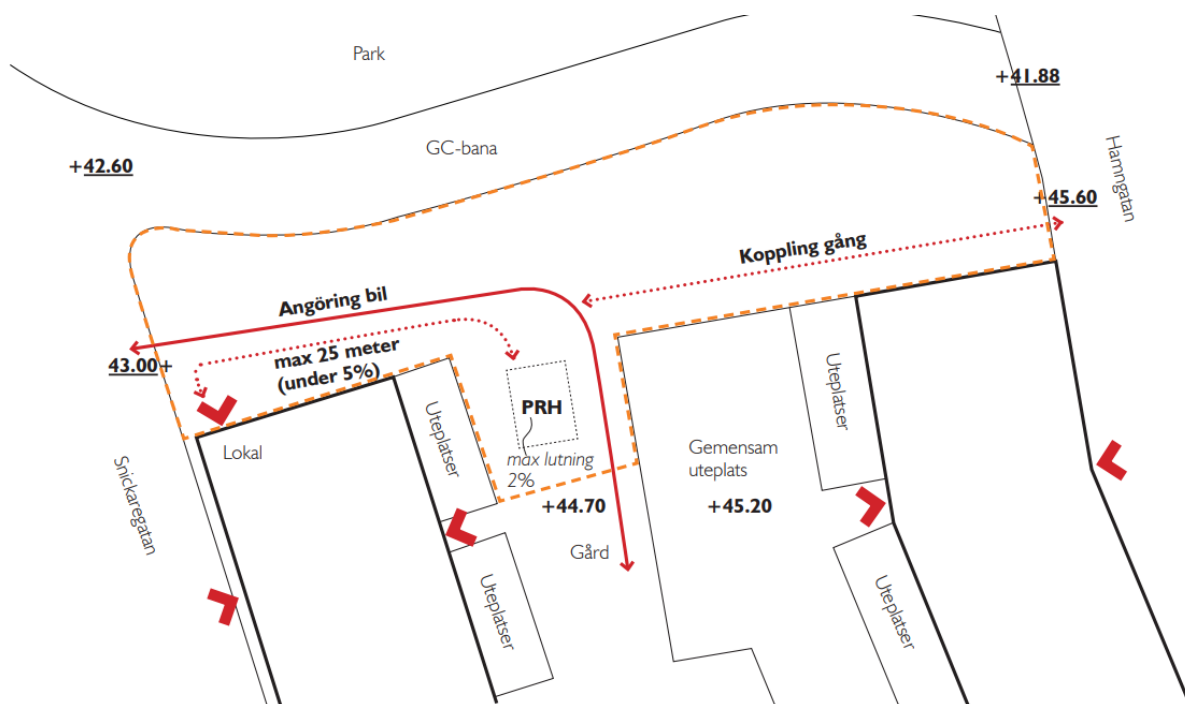


Bild: Princip för flöden, parkering och angöring i norr. (Sydväst arkitektur och landskap/Rundqvist, 2025).

Offentliga rum och grönområden

Den befintliga parkytan väster om Hamngatan, intill den befintliga minigolfbanan, tas med i den nya planen för att undvika kvarvarande fragment av äldre planer. Användningen kommer även fortsättningsvis vara parkmark. Denna yta ingår emellertid i den omvandling som sker för Tinnisområdet. Den lilla remsan av slänt och stödmur mot gång- och cykelbanan norr om kvarteret kommer också att utgöras av parkmark respektive gång- och cykelbana, då det är mer praktiskt att den gestaltas och sköts i kommunens regi.

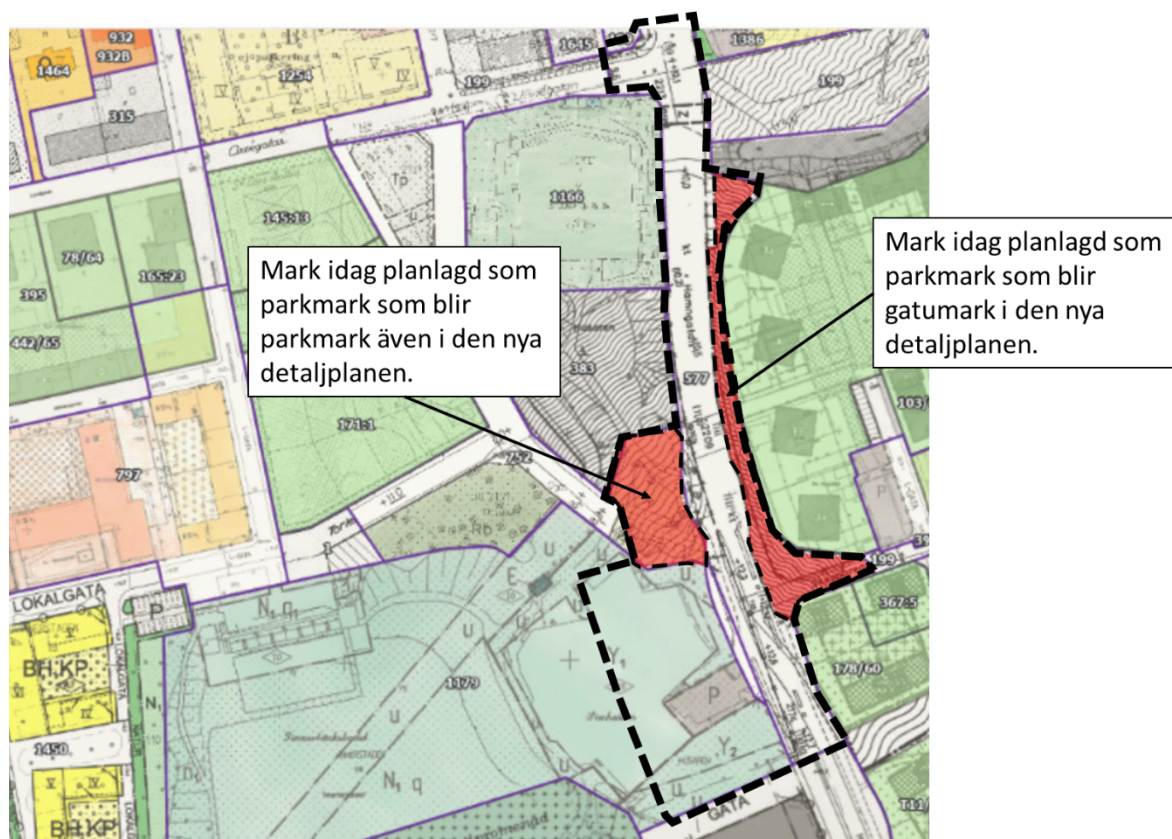


Bild: Karta över befintliga detaljplaner i området med befintlig parkmark som kvarstår som parkmark eller blir gatumark i den nya detaljplanen. Planområdet för den nya detaljplanen är markerat med svart streckad linje.

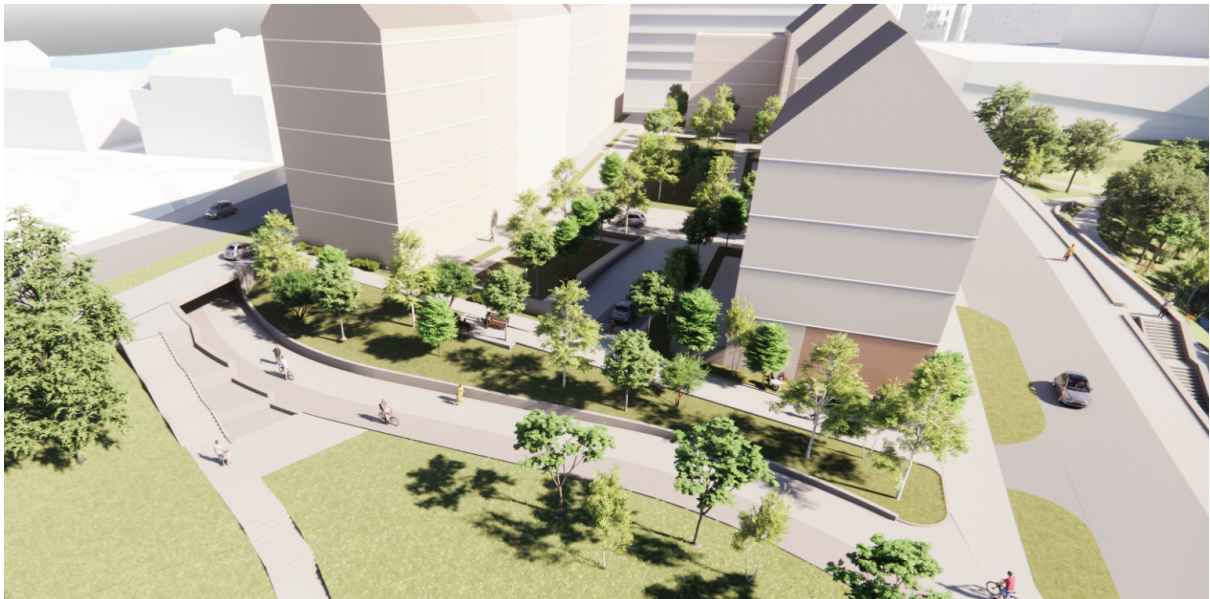


Bild: Vy från norr över parkmark, gång- och cykelpassager samt körbana till kvarter. (Sydväst arkitektur och landskap/Rundqvist, 2025).

Genomförandetid och huvudmannaskap

Planens genomförandetid ska vara fem 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

Bebyggelsens höjd, skala och placering har bestämts utifrån den omkringliggande bebyggelsen och stadsrummets karaktär och skala. Avvägningar har gjorts mot luftkvalitet, buller, solljus och mellan exploateringsgrad och tillgänglig gårdsyta. Exploateringsgrad och byggnadernas höjd har anpassats för att tillgodose dessa faktorer till en tillfredsställande nivå.

Prövning enligt annan lagstiftning

I samband med att en ny detaljplan tas fram behöver strandskyddet prövas på nytt, i enlighet med 7 kap Miljöbalken. Del av planområdet ligger mindre än 100 meter från Tinnerbäcken. Planområdet berörs idag inte av strandskydd då det omfattas av detaljplanlagt område där strandskyddet är upphävt. När en ny detaljplan görs återinträder strandskyddet per automatik. Strandskyddet avses återupphävas inom planområdet genom den nya

detaljplanen, utifrån 7 kap. 18 c punkt 1 § miljöbalken: Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Motiv till detaljplanens regleringar

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

Allmän plats

Användningsbestämmelser

PARK

Norr om det nya kvarteret är det redan idag parkmark. Denna yta är en del av Tinnisområdet och kommer även fortsättningsvis att vara park. Den GC-väg som idag ligger norr om simhallen kommer justeras något och också ligga inom bestämmelse PARK. Detta gäller även slänten mot det nya kvarteret inklusive gångpassage till Hamngatan. Se kartor och skisser under avsnitt *Offentliga rum och grönområden* ovan.

GATA

Hamngatan ligger idag inom gatumark och kommer i den nya detaljplanen ligga inom bestämmelse GATA. Bestämmelsen kommer utöver kör- och GC-ylor även omfatta grönremsor, trädtrader och eventuella fördröjnings- och reningsylor för dagvatten.

Ytor öster om Hamngatan som på olika sätt i huvudsak har funktionen av gatumark, men idag är planlagd som parkmark, kommer i den nya planen ha bestämmelse GATA, se karta under avsnitt *Offentliga rum och grönområden* ovan.

Körbanan till kvarteret till Hamngatan norr om det nya kvarteret har också bestämmelse GATA.

Kvartersmark

Användningsbestämmelser

Bostäder (B)

Användningen gäller all kvartersmark och gör det möjligt att skapa flerbostadshus i ett innerstadsläge.

Centrum, ej vårdcentral (C₁)

Centrum föreslås gälla i bottenplan inom all kvartersmark inom planområdet. Det är en bred användningsbestämmelse som bland annat kan innehålla butiker, restauranger eller kontor. Användningen skapar möjlighet till ett levande innerstadskvarter. Vårdcentral har undantagits då det skulle ställa krav på möjligheter till angöring med fordon, vilket inte bedöms lämpligt på denna plats.

Egenskapsbestämmelser

Byggnaders användning

s₁ - För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

Bestämmelsen säkerställer att medelstora eller stora lägenheter klarar krav i bullerförordningen mot Hamngatan, där bullerutredningen visar att trafikbullernivåerna kan komma att överstiga kraven.

s₂ - Minst 50% av byggnadsarean i markplan ska användas till centrumändamål.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att det blir en publik verksamhet, exempelvis en servering, i det nordvästra hörnet av kvarteret

s₃ - Endast genomgående lägenheter får finnas i markplan.

Bestämmelsen säkerställer att endast genomgående lägenheter anläggs i markplan mot Hamngatan, där bullerutredningen visar att trafikbullernivåerna kan komma att överstiga nivån som medger alla former av enkelsidiga lägenheter mot den sidan.

s₄ - Bostadslägenheter tillåts ej i markplan. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

Bestämmelsen säkerställer att inga bostäder anläggs i sydöstra delen av kvarteret, då trafikbullernivåerna kan komma att överstiga nivån som medger alla former av bostäder.

Begränsning av markens utnyttjande

“Prickmark” - Marken får inte förses med byggnad.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att mark inom kvarteret används till friyta, gångytor, angöring och parkering för rörelsehindrade. Detta säkerställer också att det blir goda ljusförhållanden i kvarteret.

“Korsmark” - Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Bestämmelsen syftar till att ge möjlighet till gemensamma nyttobyggnader som exempelvis förråd för trädgårds- eller lekredskap, skärmtak eller växthus.

ö1 - Marken får endast förses med staket, mur eller plank i gräns mellan bostadsgård och gata med en högsta höjd på 1,6 m. Öppning med minsta bredd 4,0 meter ska finnas.

I kvarterets öppningar kan det bli aktuellt med fysiska avgränsningar av olika slag för att markera gränsen mellan privat och allmän mark. Bestämmelsen syftar till att avgränsningarna inte blir för dominerande. Öppningar om minst 4,0 meter möjliggör att exempelvis räddningsfordon kan komma in på gården.

Höjd på byggnadsverk

h_1 – Högsta nockhöjd över nollplanet är angivet värde i meter över angivet nollplan

Syftet med bestämmelsen är att skapa en enhetlig höjd på huvudbyggnaderna inom kvarteret och gentemot omgivningen.

h_2 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Syftet med bestämmelsen är att begränsa höjd på komplementbyggnad till 3,5 meter.

h_{3-8} – Högsta takfotshöjd över angivet nollplan. Takfotshöjden är skärningslinjen mellan huvudfasad och yttertak (avser husets långsidor). Gavelspetsar, takkupor, frontespiser och hisstoppar får överstiga angiven takfotshöjd.

Syftet med bestämmelserna är att skapa en enhetlig takfotslinje i kvarteret och gentemot omgivning samt skapa ett avgränsat höjdomfång för takkonstruktion mellan takfotshöjd och nockhöjd.

Markens anordnande och vegetation

n_1 - Parkering får inte finnas. Undantag får göras för parkeringsplats för rörelsehindrad. Avgränsas av användningsgräns.

Bestämmelsen syftar till att gården i huvudsak ska användas till friyta och att fordonstrafik på gården ska vara begränsad.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud

Bestämmelsen gör att in- och utfart från det nya kvarteret inte kan arrangeras från Hamngatan utan måste ske från de lokala gatorna på övriga sidor av kvarteret.

Utnyttjandegrad

e_1 – Största byggnadsarea är angivet värde i m^2 .

Bestämmelsen syftar till att begränsa total omfattning av komplementbyggnader inom kvarteret, för att inte andelen friyta ska inskränkas för mycket.

Utförande

b_1 0,0 Minst angivet värde i % av marken ska vara genomsläpplig.

Genomsläpplig mark är mark som släpper igenom vatten. Exempel på sådana marktyper är vegetations- och gräsytor, grus, sand, och olika typer av porösa beläggningar som marksten med genomsläppliga fogar, genomsläpplig asfalt, eller hålsten. Bestämmelsen syftar till att skapa en god möjlighet till dagvattenhantering i kvarteret och bidrar samtidigt till en grön och trivsamt gårdsmiljö.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt.

Planområdet ligger i närheten av öppna vattendrag. Bestämmelsen syftar till att undvika att strandskyddet återinträder vilket skulle medföra behov av strandskyddsdispenser för genomförandet av planen, när den nya detaljplanen vinner laga kraft. Gäller hela planområdet.

Utformning

Balkong får skjuta ut max 1,5 meter från fasad.

Bestämmelsen syftar till att balkonger inte ska bli för dominerande i gaturum och gårdsmiljö

Balkong får inte anordnas lägre än 5,0 meter över allmän plats eller lägre än 3,0 meter över gård.

Bestämmelsen gör att balkongerna inte skuggar gård och gata i för hög utsträckning.

Inglasning av utskjutande balkong får endast ske med ramlöst inglasningssystem.

Bestämmelsen gör att balkongerna inte ser ut som en utskjutande del av byggnadskroppen istället för balkonger.

Utskjutande balkonger får uppta maximalt 40 % av fasadlängd per våningsplan och fasadsida.

Bestämmelsen syftar till att balkonger inte ska bli för dominerande i gaturum och gårdsmiljö, inte skuggar för mycket.

Burspråk tillåts endast mot gata och får skjuta ut maximalt 0,7 meter från fasad.

Bestämmelsen gör att burspråk inte inskränker på gårdsmiljön och att byggnadens fasadliv i gatulinjen uppfattas vara det dominerande avslutet mot gatan.

Bottenvåningens våningshöjd (ovansida bjälklag till ovansida bjälklag) ska vara minst 4,0 meter.

Bestämmelsen gör att lokaler för verksamheter alltid är möjliga i bottenvåning, utifrån krav på tekniska installationer med mera

Om bottenvåning används för bostadsändamål (bostadslägenhet) mot allmän plats, ska färdig golvnivå höjas 0,5-1,0 meter ovan den bjälklagsnivå som ansluter till allmän plats.

Bestämmelsen gör att bostäder blir något upphöjda från gata för att undvika oönskad insyn.

Bostadsentréer mot allmän plats ska vara genomgående mot gård.

Bestämmelsen gör att trapphus blir genomgående mellan gata och gård. Det skapar bra tillgänglighet och orienterbarhet.

Entréer mot allmän plats ska ansluta i nivå till intilliggande allmän plats.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa god tillgänglighet.

Ramper till entréer inom allmän plats är inte tillåtna.

Bestämmelsen syftar till att freda allmän plats från objekt och konstruktioner som syftar till att lösa kvartersmarkens specifika behov.

Dörrar får inte vara utgående över allmän plats.

Dörruppslag över allmän plats skapar problem för trafikanter.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för att ändra markens genomsläpplighet i strid med lägsta tillåtna procentandel genomsläpplig mark som anges i utförandebestämmelse.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bestämmelse om lägsta tillåtna genomsläpplighet efterlevs.

Villkor för startbesked

a₂ - Startbesked får inte ges förrän marken sanerats till minst de krav som gäller för känslig markanvändning (KM).

Bestämmelsen innebär att de områden där det finns föroreningsnivåer som överstiger krav för mindre känslig markanvändning behöver saneras innan startbesked kan ges. Inom planområdet gäller det kvartersmarken.

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 4 2025
Granskning	Kvartal 2 2026
Antagande	Kvartal 4 2026
Laga kraft, tidigast	Kvartal 1 2027

Tidplan för genomförandet

Utbyggnaden av allmän plats utförs av kommunen och ingår i det större genomförandeprojektet som även inkluderar ny badsjö med tillhörande reningsanläggning, Tinnerbäcken, Snickaregatan, kulvert under Hamngatan och parkmiljöer. Utbyggnaden sker etappvis där ombyggnation av Hamngatan och byggnation av kvarteret i planen är sist i turordningen. Även utbyggnaden inom kvarteret behöver ske etappvis med byggstart på cirka ett års mellanrum då två byggaktörer planeras bebygga kvarteret och ytorna är begränsade. Anläggande av träd och trottoarer/gångbanor längs med fastighetsgräns både på Hamngatan och Snickaregatan utförs när byggnationen inom kvartersmark är färdigställd.

Rivning av den före detta simhallen pågår.

När genomförandet av detaljplanen kan påbörjas är även beroende av när detaljplanen har vunnit laga kraft samt tillstånd för vattenverksamhet beviljats. Om detaljplanen och tillstånd för vattenverksamhet fått laga kraft under kvartal 3 2026 ser den preliminära tidplanen för genomförandet av både allmän plats och kvartersmark ut enligt följande:

Rivning f.d. simhall	Kvartal 3 2025 - kvartal 2 2026
Uppstart projektering allmän plats	Kvartal 4 2025
Utbyggnad Snickaregatan (utanför planområde)	Kvartal 2 2028 - kvartal 4 2029
Utbyggnad kvartersmark	Kvartal 1 2031 - kvartal 4 2034
Utbyggnad allmän plats (Hamngatan och parkmark)	Kvartal 3 2030 - kvartal 2 2035

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för nybyggnad, ombyggnad, drift och underhåll av allmän platsmark. Allmän platsmark består av gata (Hamngatan samt angöring och koppling för gång och cykel mellan Snickaregatan och Hamngatan) samt parkmark.

Utbyggnaden av allmän plats ingår i en större ombyggnad av planområdet med omnejd där ombyggnation av Snickaregatan ingår.

Kvartersmark

Kvartersmarken kommer att byggas ut av två byggaktörer. Byggaktörerna utses genom en markanvisningstävling som arrangeras av kommunen efter att detaljplanen har fått laga kraft. Utbyggnad av kvartersmark omfattar den planerade bebyggelsen med tillhörande

bostadsgård och dess funktioner. Utformning och genomförande av bostadsgården ska byggaktörerna planera och genomföra gemensamt.

Ansvar teknisk försörjning

Respektive ledningsägare ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna ledningar fram till respektive förbindelsepunkt. Byggaktör/framtida fastighetsägare ansvarar för och bekostar all utbyggnad av ledningsnät inom kvartersmark från förbindelsepunkterna. Byggaktör/framtida fastighetsägare ansvarar för att kontakta respektive ledningsägare när anslutning till de allmänna ledningarna är aktuellt.

Avtal

Markanvisnings- och marköverlåtelseavtal

Eftersom kommunen äger kvartersmarken planeras en markanvisningstävling att arrangeras av kommunen efter att detaljplanen har fått laga kraft. De byggaktörer som vinner tävlingen och därmed får bebygga området kommer att teckna var sitt markanvisnings- respektive marköverlåtelseavtal med kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Husaren 7 – Linköpings kommun

Innerstaden 1:10 – Linköpings kommun

Innerstaden 1:12 – Linköpings kommun

Innerstaden 1:2 – Linköpings kommun

Hejdegården 1:1 – Linköpings kommun

Fastighetsrättsliga konsekvenser och övriga förändringar

Fastighetsregleringar kommer att utföras vid detaljplanens genomförande vilket innebär att berörda fastigheter kommer att få förändrade arealer. Samtliga fastigheter ägs av Linköpings Kommun.

Fastighetsbildning

Planområdet innehåller ett bostadskvarter som under detaljplanens genomförande kommer att delas upp i ett antal mindre fastigheter anpassat efter den bebyggelse som ska uppföras. Hur många fastigheter kvarteret i ett senare skede delas upp i är beroende av hur kommunen väljer att markanvisa kvarteret. En del av kvarteret kommer att utgöra en gemensam bostadsgård för hela kvarteret med gemensamma anläggningar. Denna yta

kommer att fortsätta tillhöra Husaren 7 som är kommunägd, men varpå en gemensamhetsanläggning bildas där respektive byggaktör/fastighetsägare inom kvarteret blir delägare i.

Fastighetsreglering

Följande fastighetsregleringar behöver göras när detaljplanen fått laga kraft, ytorna tydliggörs i kartbilden nedan.

- Cirka 392 kvm regleras från Innerstaden 1:10 till Hejdegården 1:1 (grå yta i kartbild nedan)
- Cirka 261 kvm regleras från Innerstaden 1:10 till Husaren 7 (gul yta i kartbild nedan)
- Cirka 3090 kvm regleras från Innerstaden 1:10 till Husaren 7 (blå yta i kartbild nedan)
- Cirka 311 kvm regleras från Innerstaden 1:12 till Husaren 7 (grön yta i kartbild nedan)

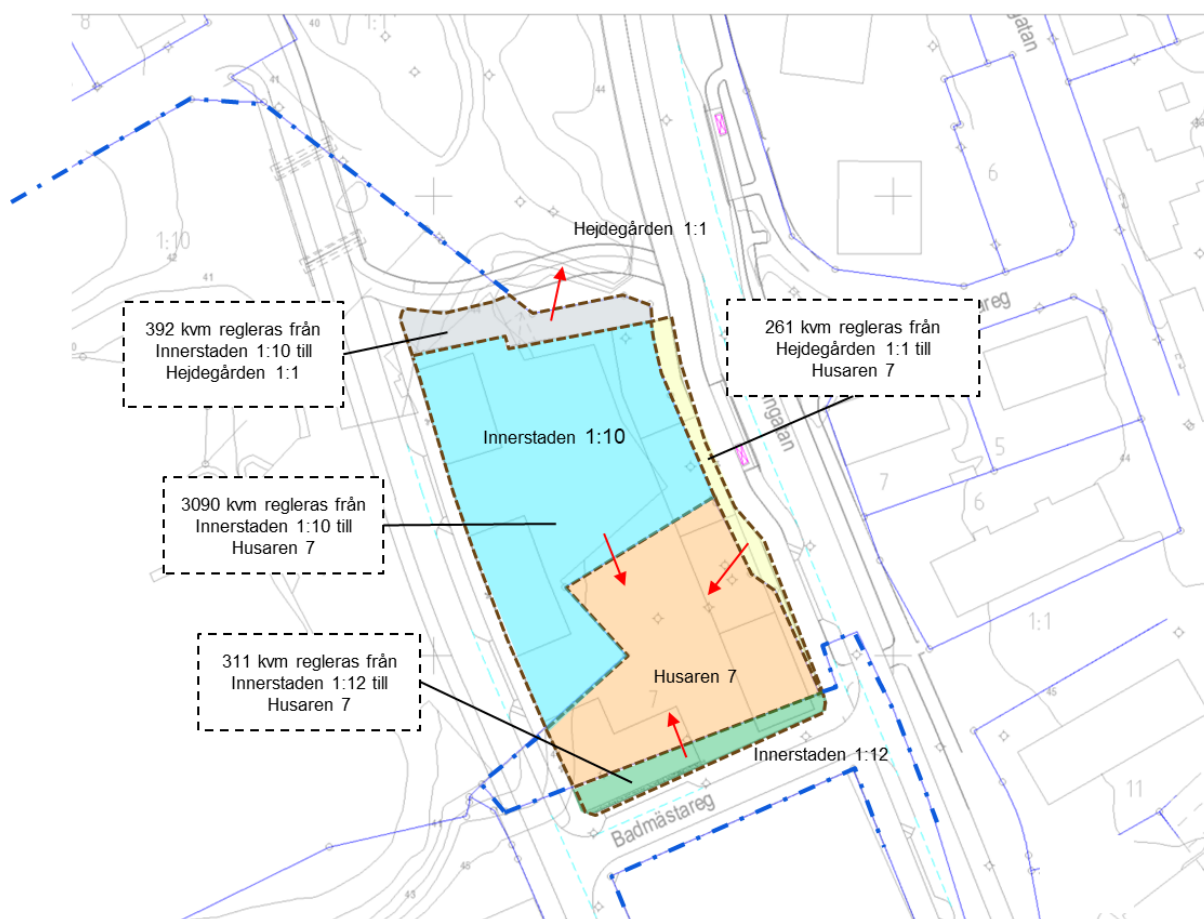


Bild: Fastighetsregleringar för planens genomförande

Gemensamhetsanläggningar, fastighetssamverkan

En gemensamhetsanläggning kommer att bildas inom kvarteret avseende bostadsgård samt parkering för rörelsehindrade (PRH) med tillhörande angöringsväg. Om fastigheternas dagvattenhantering sker gemensamt inom bostadsgården ska även dagvattenhantering med

teknisk lösning för fördröjning samt tillhörande ledningar ingå i gemensamhetsanläggningen. Dessa ska vara gemensamma ytor mellan framtida fastigheter inom kvarteret. De byggaktörer som ska bebygga marken ansöker om och bekostar bildandet av gemensamhetsanläggningen när byggnationen inom kvarteret håller på att färdigställas.

En gemensamhetsanläggning för miljörum kan bli aktuellt beroende på hur miljörum placeras. Miljöbil angör från Snickaregatan. Miljörum behöver därmed placeras inom byggnaderna längs med Snickaregatan för att uppnå avståndskrav. Om byggnaderna mot Hamngatan styckas av till en egen fastighet, ska en gemensamhetsanläggning för miljörummet bildas. Miljörummet utgör då en gemensam anläggning mellan två eller flera fastigheter. Det är i så fall byggaktörerna vars fastigheter som ska ingå i gemensamhetsanläggningen, som ansöker om och bekostar bildandet av den.

Ledningsrätter samt övriga rättigheter

Det finns en ledningsrätt för fiber/opto (0580K-209/05.1) inom planområdet som ger Telia Sonera Skanova Access AB rätt att nedlägga och bibehålla sina ledningar i sträckning i kvarterets norra del. Eftersom ny bebyggelse planeras där behöver ledningen flyttas och ledningsrätten upphävas. När ledningen är flyttad ansvarar ledningsägaren för att söka om borttagning av ledningsrätten, se även avsnitt Teknisk försörjning - Tele och opto.

Fastighetsplan

Planområdet omfattas inte av någon fastighetsplan.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaderna för upprättande av detaljplanen med tillhörande utredningar och åtgärder finansieras av kommunen. Kommunen kommer även att få en intäkt genom markförsäljning av kvartersmarken. Kostnaden för framtagande av detaljplanen ingår i köpeskillingen som byggaktörerna kommer att betala.

Kommunala investeringar och kostnader

Kommunala investeringar som föranleds av detaljplanens genomförande finansieras av kommunen.

Drift och underhåll av allmän platsmark belastar kommunens driftbudget.

Fastighetsbildning mm

Kommunen bekostar de fastighetsregleringar som behövs för justering av fastighetsgränser utifrån detaljplan samt avstyckning inför försäljning av marken till byggaktörer.

Gemensamhetsanläggningar

Byggbgaktör/fastighetsägare bekostar bildande av gemensamhetsanläggning för bostadsgård och eventuell gemensamhetsanläggning för miljörum.

Ledningsåtgärder

Kostnadsfördelning för ledningsåtgärder samt kostnad för upphävande/bildande av ny ledningsrätt hanteras i enlighet med befintliga markavtal mellan Linköpings kommun och Tekniska Verken i Linköping AB respektive Telia Sonera Skanova Access AB.

Anslutningsavgifter

Eventuella anslutnings- och anläggningsavgifter för teknisk försörjning erläggs enligt gällande taxa. För mer information kontakta Tekniska Verken i Linköping AB eller aktuell ledningsägare.

Bygglov och anmälan

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

Tekniska/anläggningsfrågor

Utbyggnad av allmän plats

Allmän plats kommer att byggas ut av kommunen. Utbyggnaden på allmän plats består av ombyggnation av Hamngatan (gatumark), byggnation av ny gata/gång- och cykel mellan Snickaregatan och Hamngatan vid kvarterets norra del, ombyggnation av befintlig gc-väg under Hamngatan samt parkmark norr om kvarteret vilka upplåts till allmän användning så snart områdena bebyggts enligt detaljplanen.

Utbyggnad av allmän plats är en del av den större ombyggnaden av området som även omfattar delar utanför det här planområdet såsom Snickaregatan, parkmark mellan planområdet och sporthallen, badsjö och bäckmiljö med tillhörande parkmiljö. Dessa områden omfattas inte av denna detaljplan då de redan är planlagda som allmän plats eller ingår i detaljplan för Innerstaden 1:10 med flera (Tennis).

Parkering

Bilparkering för boende och arbetare/besökare till lokaler sker i närliggande parkeringshus (Neptunus) genom parkeringsköp. Parkering för rörelsehindrade anordnas inom kartersmark. Cykelparkering anordnas inom respektive fastighet enligt kommunens parkeringsnorm.

Teknisk försörjning

Det finns idag allmänna dricksvatten-, spillvatten-, dagvatten-, fjärrvärme-, opto/fiber- och elledningar som behöver flyttas i och med byggnation av planområdet med omkringliggande områden. De ledningsägare som påverkas är Tekniska Verken i Linköping AB samt Telia Sonera Skanova Access AB.

Arbete/projektering med hur det ska ske pågår hos respektive ledningsägare vilket samordnas med detaljplanens genomförande.

Dricksvatten och spillvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten där Tekniska verken i Linköping AB är huvudman.

Innerstaden 1:10 (gamla simhallen) är sedan tidigare anslutet till det allmänna ledningsnätet för vatten och avlopp. Dessa anslutningar kommer behöva tas bort och nya anslutningspunkter för anslutning till den planerade bebyggelsen kommer behöva anläggas i allmän plats. Det finns en anslutningspunkt i Badmästaregatan som kan användas för anslutning av den nya bebyggelsen. Det kan även tillskapas fler anslutningspunkter i Snickaregatan vars placering kan anpassas efter hur fastighetsindelningen blir inom kvarteret.

Befintliga ledningar för spill- och dricksvatten behöver flyttas för att planen ska kunna genomföras. En förprojektering utfördes 2025-07-15 av Tyréns Sverige AB. Förprojekteringen föreslår att dessa ledningar läggs om till allmän plats utanför planområdet, till Snickaregatan samt öster om Hamngatan med anslutning till Gripgatan.

En befintlig pumpstation ligger i anslutning till nuvarande gång- och cykelpassage under Hamngatan vid sporthallen. Pumpstationens funktion samordnas med ombyggnationen av Hamngatan och den nya kulverten för Tinnerbäcken.

Dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten där Tekniska verken i Linköping AB är huvudman. Innerstaden 1:10 (gamla simhallen) är sedan tidigare ansluten till det allmänna ledningsnätet för dagvatten. Vid utbyggnad av Badmästaregatan anlades en ny anslutningspunkt som förberedelse till anslutning för den nya bebyggelsen i Folkungavallen etapp 2, dock ligger denna i fastighetens högpunkt.

Enligt förprojektering utförd 2025-07-15 av Tyréns Sverige AB kan, om behov finns, nya serviser tillskapas från Snickaregatan eller mot parkmarken på kvarterets norra sida.

Byggaktörer som tilldelas mark inom kvarteret genom markanvisning kommer genom avtal förbindas att fördröja en del av den nederbörd som faller inom den egna fastigheten, alternativt inom den del av gården som ska utgöra en gemensamhetsanläggning. Kravet kommer att vara ett regndjup på 10 mm ska kunna omhändertas i anläggning för lokalt

omhändertagande av dagvatten. Fördröjningsvolymen som erfordras för en viss yta beräknas utifrån ytans avrinningskoefficient. Antingen sker detta inom egen fastighet eller så utgör den en del inom bostadsgården och den gemensamma ytan. Om dagvattenhantering ska ske gemensamt mellan fastigheterna i kvarteret ska även dagvattenhantering ingå i gemensamhetsanläggningen som bildas och en anslutningspunkt för dagvatten kan anordnas till allmänt ledningsnät mot norr.

Gårdar ska höjdsättas så att avrinning vid skyfall sker ut mot gata.

Fjärrvärme/fjärrkyla

Tekniska Verken i Linköping AB är huvudman för det allmänna nätet för fjärrvärme och fjärrkyla och ansvarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt. Innerstaden 1:10 (gamla simhallen) är sedan tidigare ansluten till det allmänna ledningsnätet för fjärrvärme. Nya anslutningspunkter för anslutning av tillkommande bebyggelse till fjärrvärme kan anläggas i Snickaregatan.

El

Tekniska Verken i Linköping AB är huvudman för det allmänna elnätet och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt. Innerstaden 1:10 (gamla simhallen) är ansluten till Tekniska Verken i Linköping AB's elnät. Befintlig transformatorstation i P-hus Neptunus beräknas ha tillräckligt med kapacitet för att försörja hela planområdet med el. Befintlig transformatorstation inom Innerstaden 1:10 norr om den gamla simhallen rivs. Tekniska Verken i Linköping AB ansvarar för rivningen samt bekostar den. Nya anslutningspunkter för tillkommande bebyggelse kan anläggas i Snickaregatan, Badmästaregatan eller i gång- och cykelväg längs med Hamngatan.

Tele och opto

Utsikt bredband som ägs av Tekniska Verken i Linköping AB är huvudman för fiber- och optoledningar i planområdet. Anslutningspunkter till det nya bostadskvarteret kan anläggas längs med Badmästaregatan och Snickaregatan.

Telia Sonera Skanova Access AB äger också fiber- och optoledningar i planområdet som kommer behöva flyttas i och med detaljplanens genomförande. Placering för var dessa nya ledningar och eventuella anslutningspunkter ska anläggas utreds i kommande projektering.

Avfall

Tekniska Verken i Linköping AB ansvarar för avfallshantering i staden. Fastighetsägaren ansvarar för att hantering av avfall kan ske enligt Tekniska Verken i Linköping AB riktlinjer avseende utformning av utrymmen, framkomlighet för hämtningsfordon m.m. Se även "*Trafik och angöring - Avfallshantering*".

Geoteknik

Kommunen har låtit utföra en detaljerad geoteknisk markundersökning för planområdet och flera PM har levererats avseende de geotekniska förutsättningarna inom planområdet eller omkringliggande områden, se rubriken "*Geoteknik*" under avsnittet "*Planeringsförutsättningar - Fysisk miljö*". Kommunen ansvarar för att vidta rekommenderade åtgärder. Byggaktörer inom respektive kvarter kommer i markanvisnings- och marköverlåtelseavtal att påkallas utföra en egen, mer detaljerad, geoteknisk utredning med utgångspunkt i den bebyggelse som ska uppföras.

Prövning enligt annan lagstiftning

Fastighetsbildningsåtgärder som genomförs i enlighet med detaljplanen prövas enligt fastighetsbildningslagen. Tillstånd för vattenverksamhet för bäckstråk med tillhörande kulvert prövas enligt Miljöbalkens 11e kapitel.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

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

Förenlighet med Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Riksintresse för friluftslivet

Aktuellt område ligger till del inom riksintresse för friluftsliv för Kinda kanal (Stångåns vattensystem). Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset eftersom detaljplanen inte påverkar möjligheten att röra sig i kanalmiljön.

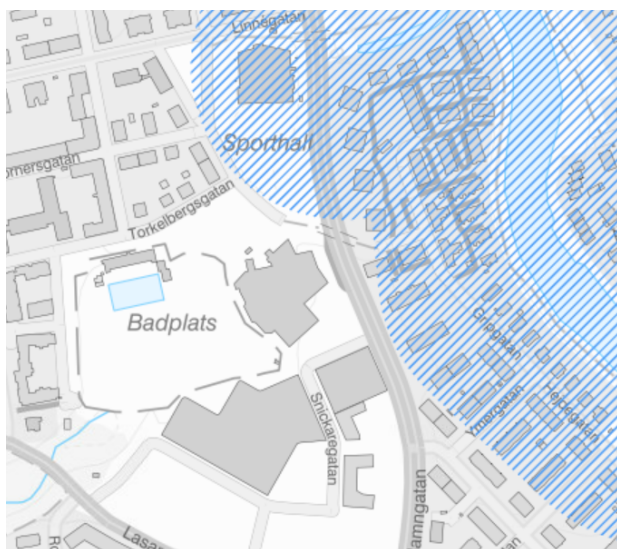


Bild: Riksintresset för friluftslivet för Kinda kanal (Stångåns vattensystem), markerat med blå skraffering.

Riksintresse för luftfarten

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

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

Kapitel 5 i Miljöbalken 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 under rubrikerna *Dagvatten*, *Omgivningsbuller* och *Luftföroreningar*.

Luft

Planområdet omfattar del av Hamngatan som genererar skadliga luftpartiklar genom fordonstrafik. Hamngatan överskred gränsvärdet för partiklar (PM10) vid en mätning under 2022. En luftkvalitetsutredning genomfördes av SLB analys under 2025. Utredningen visar att MKN för luft klaras inom planområdet efter genomförande, både utifrån de gällande MKN och de kommande gränsvärdena enligt 2030-direktivet.

Buller

Planområdet omfattar Hamngatan som genererar trafikbuller. Den främsta källan till buller som påverkar planområdet är Hamngatan. En bullerutredning utfördes av Structor under 2025. Utredningen visar att det är möjligt att uppfylla trafikbullerförordningens riktvärden för planerad bebyggelse längs med Hamngatan.

Vatten

Tinnerbäcken är den primära mottagaren för dagvattnet från planområdet. Tinnerbäcken är en klassad vattenförekomst och har i VISS beteckningen MS_CD: WA20211441. Tinnerbäcken uppnår idag måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Tinnerbäcken rinner omedelbart ner i Stångån (SE647682-148987) via Ådalaparken öster om Hamngatan. Stångån har i VISS beteckningen MS_CD: WA28505376. Även Stångån uppnår idag måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. För Sveriges alla vattenförekomster (sjöar, vattendrag, kustvatten och grundvatten) har miljökvalitetsnormer (MKN) fastställts med syftet att säkra Sveriges vattenkvalitet.

Stångån har fått tidsfrist till år 2039 för att uppnå miljökvalitetsnormen god status vilket innebär att åtgärder som riskerar att försämra statusen inte är tillåtna. Det innebär således att denna detaljplan inte får försämra möjligheten att uppnå god vattenstatus för Stångån till år 2039.

Dagens situation försämras inte i och med detaljplanens genomförande. Detaljplanen bedöms därför inte påverka möjligheten att uppnå MKN för Stångån.

Skyddade områden enligt 7 kap. Miljöbalken

Strandskydd

Del av planområdet ligger mindre än 100 meter från Tinnerbäcken. Planområdet berörs idag inte av strandskydd då det omfattas av detaljplanelagt område där strandskyddet är upphävt. När en ny detaljplan görs återinträder strandskyddet per automatik. Strandskyddet avses återupphävas inom planområdet genom den nya detaljplanen, utifrån 7 kap. 18 c punkt 1 § miljöbalken: Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Biotopskydd

Längs Hamngatan finns trädtrader som omfattas av det generella biotopskyddet. Träden bedöms inte påverkas av genomförande av ny detaljplan. I det fall en fastighetsägare vill genomföra en åtgärd som påverkar träden krävs dispens från länsstyrelsen.

Miljö- och riskfaktorer

Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. VA-huvudmannen har ansvar för dagvattenhanteringen inom beslutade verksamhetsområden för dagvatten.

VA-huvudmannen ansvarar för det allmänna ledningsnätet som ska vara dimensionerat för att ta emot normala regn inklusive klimatfaktor (i enlighet med Svenskt Vattens publikation P110). Fastighetsägare ansvarar för ledningar, egna vatten- och avloppsinstallationer samt anordningar för skydd mot inträngande vatten inom den egna fastigheten, fram till anslutningspunkt. Målsättningen är att nederbördens första 10 mm (reducerad area) fördröjs innan förbindelsepunkten.

Som underlag till detaljplanen har en dagvatten- och skyfallsutredning tagits fram, *Dagvatten- och skyfallsutredning för detaljplan i Innerstaden för Innerstaden 1:11 m.fl. av Structor (2025)*, på uppdrag av Linköpings kommun. Utredningen är utförd enligt den checklista som tagits fram av Linköpings kommun, samt enligt de riktlinjer som fastställs i Linköpings kommuns vattentjänstplan (2024). Målsättning att de första 10 mm regn fördröjs inom allmän platsmark respektive kvartersmark bedöms tillräcklig för dimensionering av anläggningar i utredningsområdet då:

- Området inte har några uppströms liggande områden med tillkommande dagvatten som når området.
- Nästan allt dagvattnet leds direkt till Tinnerbäcken, som förutsätts vara omgjord till öppet vattendrag, utan att passera något annat område eller dagvattennät som kan bli överbelastat.
- Avrinningskoefficienten för området inte ökar jämfört med befintlig situation och därmed bedöms flödet från området inte öka i så stor omfattning jämfört med befintlig situation. Ökade flöden kan dock förväntas i och med framtida klimatförändringar.

Fördröjningsbehovet är beräknat till 82 m³ för allmän platsmark (i huvudsak Hamngatan) och 30 m³ för kvartersmark. Fördröjning och rening kan exempelvis ske genom biofilter, även kallade "raingardens" eller nedsänkta växtbäddar, på kvartersmark och skelettjor dar på allmän platsmark.

Föroreningsbelastningen från planområdet i befintlig och planerad situation har beräknats med dagvatten- och recipientmodellen StormTac Web (version v.25.1.3). I denna modell används schablonhalter av föroreningar i dagvatten, vilka baseras på resultat från flödesproportionella provtagningar i avrinningen från olika markanvändningar. De föreslagna reningsåtgärderna beräknas ha god reningseffekt för samtliga ämnen och utsläppen av samtliga ämnen väntas minska jämfört med befintlig situation om anläggningar motsvarande utredningens förslag görs.

Allt dagvatten som uppstår på taken bör ledas till fördröjnings- och reningsåtgärder placerade på kvarterets innegårdar och bör inte ledas ut mot omgivande gator. Ur rådighetssynpunkt ska vattnet omhändertas inom kvartersmarken och detta behöver beaktas vid utformning av bland annat tak och takavvattningslösningar, för att inte leda till problem eller behov av fördröjningsanläggningar vid Hamngatan.

Skyfall och översvämning

En skyfallsutredning för området runt Folkungavallen gjordes av DHI år 2018 och används som underlag för skyfallsanalys för planområdet. Skyfallsutredningen är gjord utifrån planerad situation, där den idag kulverterade sträckan av Tinnerbäcken tas fram i dagen. Som underlag har även Rambölls skyfallskartering av hela Linköping från 2022 använts. Den föreslagna höjdsättningen av gator bedöms fungera väl för att avleda vatten vid skyfall. Nivåskillnaderna i området tillsammans med uppskattning av nuvarande vattengång innebär att risken för översvämning från Tinnerbäcken bedöms vara liten.

Skyfall inom kvartersmarken ska kunna rinna ytligt ut från området ner mot Tinnerbäcken, efter att först rinna norrut längs med Snickaregatan. Skyfallsvattnet från kvartersmarken föreslås ledas ner i Tinnerbäcken i närheten av Snickaregatans bro. Det bedöms inte medföra några svårigheter att ansluta utloppsledning samt anlägga efterföljande ledning med självfall till bäcken, i och med områdets naturliga nivåskillnader.

Skyfallsvatten från Hamngatan föreslås ledas längs vägen till lämplig punkt där det rinner västerut ner i Tinnerbäcken. Placeringen av denna väljs utifrån höjdsättning av vägen samt utformning av den nya parken runtom Tinnerbäcken.

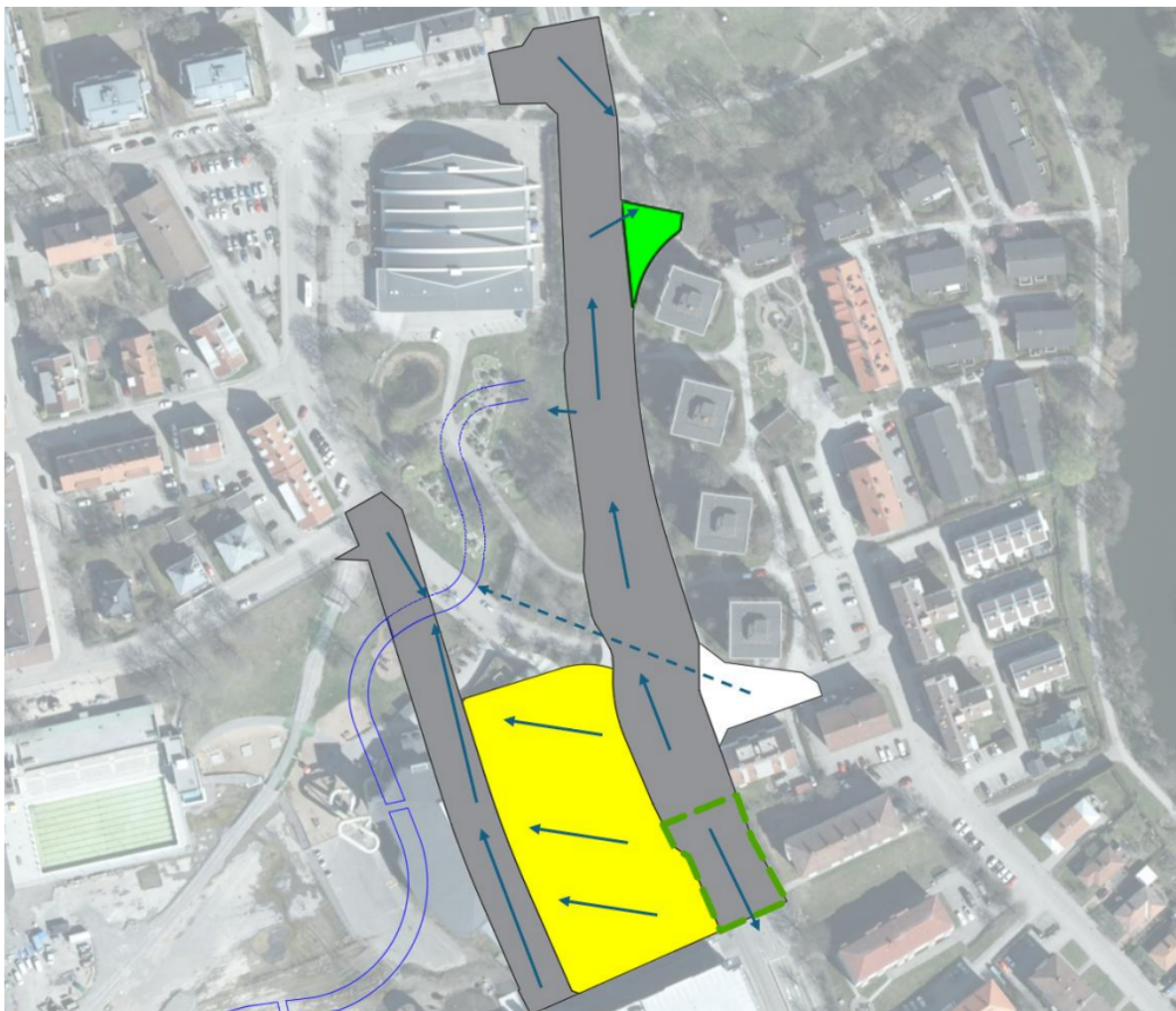


Bild: Bedömda avrinningsriktningar vid skyfall. Planerad framtida sträckning av Tinnerbäcken är markerad med blått och ytan med avvikande avledningsriktning är markerad med grön streckad linje (Structor).

Förorenad mark

En markmiljöundersökning har gjorts av WSP under 2025. Undersökningen omfattar ett större område än planområdet. Informationen nedan är sållad utifrån de delar som planområdet berör (det nya kvarteret som i huvudsak omfattar gamla simhallen, samt Hamngatan). Rapporten ger följande slutsatser för området för gamla simhallen och Hamngatan:

- Markföroreningar: Det förekommer förhöjda halter av PAH-H och bly över riktvärdena för FA och MKM i Hamngatan. Det förekommer förhöjda halter av PAH, aromater >C10-C16 över MKM samt alifater >C16-C35, summa aromater >C16-C35, kadmium och zink över KM i delar av parkeringsytan vid simhallen.
- Asfalt: Det påvisas stenkoltjära i Hamngatan.
- Inomhusluft: Förekommer under tillämpbara riktvärden med avseende på klorerade alifater i simhallen.

Sammantaget bedöms asfalten inom Hamngatan delvis innehålla stenkoltjära i minst ett lager. Asfalten ska därför hanteras som asfalt med stenkoltjära vid framtida markarbeten inom Hamngatan.

Marken direkt under asfalten på Hamngatan är troligen förorenad av stenkoltjära och behöver hanteras som farligt avfall. Då även djupare mark under Hamngatan visar på förekomst av metaller över MKM, samt att fältobservationer visade på att marken till stor del är utfylld bör marken under Hamngatan räknas som förorenad ner till 5,6 meters djup. I samband med utgrävningen av Hamngatan ska uppkomna massor hanteras utifrån att de kan innehålla halter som överskrider MKM. Då även marken vid parkeringsytan vid simhallen visar på förhöjda halter överskridande åtgärds målet behöver de förhöjda halterna hanteras. Föroreningen är belägen på ett djup om 2,5–3 meter och är inte avgränsad i djupled eller ytled.

Det krävs en anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd innan markarbete inom området för Hamngatan och delar av parkeringsytan påbörjas.

Då förekomst av klorerade lösningsmedel har noterats i inomhusluft bör detta tas i beaktning vid fortsatt arbete inom detaljplaneområdet. Det är inte utrett vad som orsakat förekomsten av de klorerade alifaterna i inomhusluften.

Bestämmelse om att sanering av marken ska ske till minst de krav som gäller för känslig markanvändning (KM) innan startbesked, har införts inom kvartersmark.

Omgivningsbuller

En bullerutredning utfördes av Structor under 2025.

Planområdet omfattar Hamngatan och ligger intill Snickaregatan och Badmästaregatan, som alla påverkar det nya kvarteret genom vägtrafikbuller i olika omfattning. Kvarteret kommer även påverkas av buller från Tinnisområdet. Hamngatan kommer utgöra den främsta källan till bullerpåverkan på det nya området och lägenheterna längs Hamngatan kommer vara de mest utsatta.

Trafikbuller

Bullerutredningen har utgått ifrån prognosåret 2030, då trafikflödena på Hamngatan antas vara som högst, innan de beräknas minska genom olika åtgärder. Den ekvivalenta ljudnivån beräknas som mest uppgå till 67 dBA vid fasader som vetter mot Hamngatan. Detta innebär att trafikbullerförordningens riktvärde om 60 dBA överskrids. I lägen där den ekvivalenta ljudnivån beräknas vara 66–67 dBA kan genomgående lägenheter med hälften av rummen

mot en ljuddämpad sida planeras. I lägen där den ekvivalenta ljudnivån beräknas till 60-65 dBA kan även små lägenheter om högst 35 kvadratmeter planeras. I lägen där den ekvivalenta ljudnivån beräknas vara 60 dBA eller lägre uppfylls trafikbullerförordningens riktvärde och ingen hänsyn behöver tas till buller vid lägenhetsplanering. Med noggrann lägenhetsplanering bedöms det finnas möjlighet att uppfylla trafikbullerförordningens riktvärden för bostadshus längs med Hamngatan, exempelvis med genomgående lägenheter eller små lägenheter. Vid utformningen av nya huskroppar på planområdet behöver hänsyn tas till buller från framför allt Hamngatan för att skapa en god ljudmiljö. Eventuella släpp, portiker och dylikt mot Hamngatan försvårar möjligheten för både planering av bostäder och gemensam uteplats som uppfyller riktvärden. Nuvarande plan beräknas kunna uppfylla Trafikbullerförordningens riktvärden både med avseende på ljudnivå vid fasad och vid gemensam uteplats. Undantaget är det sydvästra hörnet på plan 1 i lamellen där en lokal skärm kan behöva anläggas för att möjliggöra för ljuddämpad sida, alternativt planeras en gemensamhetsutrymme/lokal i detta läge.

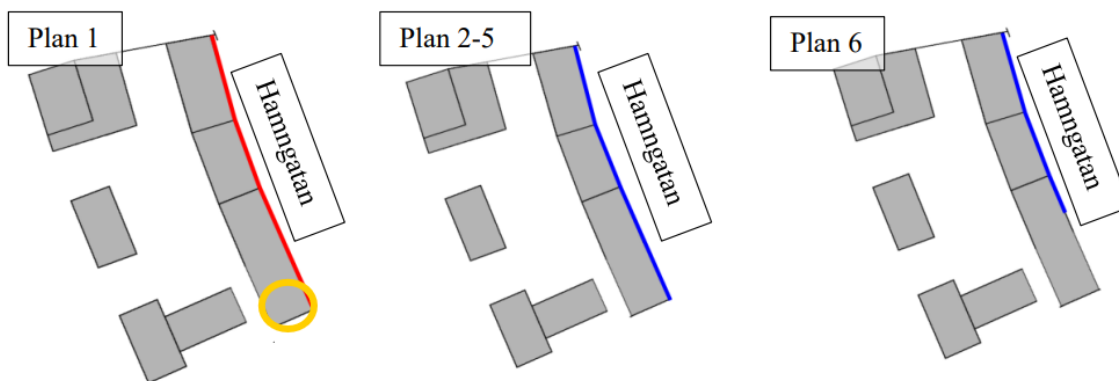


Bild: Röd linje markerar fasad där genomgående lägenheter behöver planeras. Blå linje markerar fasad där antingen genomgående lägenheter eller små lägenheter mindre än 35 kvadratmeter kan planeras. I övriga delar av husen behövs ingen hänsyn tas till trafikbuller. Orange cirkel markerar läge där bostadslägenhet ej tillåts i bottenplan (Structor).

Buller från Tinnisområdet

Badsjön planeras få en strandkant ca 35-75 m från de nya bostadshusen. Närmsta befintliga bostäder är belägna ca 25 m från utomhusbadet och inga tidigare klagomål finns rapporterade till kommunen gällande bullerstörningar från den tidigare anläggningen.

I området kommer människor vistas eller passera mer än tillfälligt och högröstat tal från många människor samtidigt kan förväntas. Risken för att utomhuspoolen ska ge upphov till olägenhet för människors hälsa bedöms vara låg. Hänsyn ska tas i det nya kvarteret vid dimensionering av fönster och fasader för att uppfylla svensk standard inomhus. Hänsyn bör även tas vid planering av gemensam uteplats. I och med det korta avståndet mellan badsjön och bostäderna rekommenderas att lägenheter i den mån det är möjligt planeras så att sovrum vänds bort från badsjön.

Luftföroreningar

Planområdet omfattar del av Hamngatan som genererar skadliga luftpartiklar genom fordonstrafik. Hamngatan överskred gränsvärdet för partiklar (PM10) vid en mätning under 2022.

En Luftkvalitetsutredning genomfördes för detaljplanearbetet av SLB-analys under 2025. Beräkningarna gjordes för halter i luften av partiklar, PM10, och kvävedioxid, NO₂, vilka omfattas av de miljökvalitetsnormer som är svårast att klara. Beräkningarna redovisas för ett "nuläge" år 2022, ett "nollalternativ" år 2030, ett "utbyggnadsalternativ" år 2030 med ny bebyggelse, samt ett "framtidsscenario" år 2040 med ny bebyggelse.

Haltberäkningarna som gjorts för PM10 och NO₂ visar att miljökvalitetsnormerna klaras inom hela detaljplanen, för både nollalternativet och utbyggnadsalternativet. Detta gäller för både de befintliga miljökvalitetsnormerna, samt de kommande gränsvärdena enligt 2030-direktivet. Även de strängare miljökvalitetsmålen nås för båda ämnena och alla tidsupplösningar. Dock är marginalen till miljökvalitetsmålet relativt liten för PM10 som årsmedelvärde och dygnsmedelvärde i utbyggnadsalternativet, samt årsmedelvärde i framtidsscenariot. Det finns en risk för tillfälligt förhöjda halter, som når över gränsvärdet för miljökvalitetsmålet.

När det gäller luftintaget för de planerade nya byggnaderna inom detaljplanen skulle en placering mot innergården kunna medföra något lägre halter av luftföroreningar. Byggnaderna har en avskärmande effekt, vilket innebär att koncentrationerna av PM10 och NO₂ förväntas vara lägre på den sida som vetter mot innergården. Det skulle även leda till lägre halter av luftföroreningar genom att placera intaget så högt som möjligt på byggnaden.

Fysisk miljö

Bebyggelse

Planområdet omfattar en del av den gamla simhallen. Den gamla simhallen kommer rivas och marken kommer tillgängliggöras, bland annat för genomförandet av denna detaljplan.

Tillgänglighet

Området sluttar från korsningen Badmästaregatan-Snickaregata, samt Hamngatan ner till det nordöstra hörnet av kvarteret. Lutningen på den planerade körytan och gångpassagen mellan Snickaregatan och Hamngatan norr om kvarteret beräknas bli cirka 4,5 %. Lutningarna behöver beaktas vid utformning och projektering av kvarteret. De skisser som gjorts av Rundqvist och Sydväst (2025) visar att det är möjligt att skapa ett kvarter med tillfredsställande tillgänglighet, genom att ta upp nivåskillnader med stödmurar på gården och skapa gångtytor och ramper med godkända lutningar.

Offentligt och kommersiell service

Områdets läge i Linköpings innerstad innebär närhet till innerstadens hela serviceutbud. I planområdets omedelbara närhet finns livsmedelsbutik i kvarteret Hockeyklubban.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning har utförts av Mitta 2025. Utredningen ska fungera som underlag till projektering av allmän platsmark och är uppdelad på delområdesspecifika PM.

Jordlagerföljden inom planområdet kan översiktligt beskrivas som:

1. Fyllning, (överst påträffas asfalt inom området för Hamngatan)
2. Torrskorpelera, lera, siltig lera, silt, gytta påträffas delvis, även sand förekommer
3. Friktionsjord/Morän

Område för nytt bostadskvarter

Vad gäller grundläggning av byggnader och anläggningar förordas i första hand grundläggning på morän eller genom någon form av pågrundläggning. Enklare byggnader kan vara aktuellt att grundlägga på exempelvis lera eller möjligen befintlig fyllning. Vid detta utförande är risken liten för skadliga sättningar. Om grundläggning skall utföras på lera krävs att sättningar studeras.

Det ska påtalas att det befintliga badhuset som idag är beläget inom det aktuella området och skall rivas kommer ha inverkan på exempelvis schakt- och grundläggningsarbeten. Det är av vikt att grundförhållandena där badhuset är beläget undersöks samt att befintliga fyllningar, plattor, grunder etc. borttas innan grundläggning utförs för nya byggnader.

Utförande med spont kan vara aktuellt, bland annat av utrymmesskäl mot Hamngatan.

I dagsläget finns en slänt i området sydvästra delar som bedöms vara naturlig, den är begränsad i utbredning. Den aktuella slänten är idag stabil - dock med beräknade säkerhetsfaktorer som ligger strax under gällande krav och riktlinjer. Denna slänt kommer sannolikt förändras i betydande omfattning framöver, bland annat i samband med byggnation av den nya sträckningen av Snickaregatan. Det ska belysas att slänten kan vara känslig för påverkan och det är av vikt att slänten ej utsätts för yttre påverkan som kan försämra stabiliteten.

Område för Hamngatan

Arbetena avser i princip avsmalning, justering etc. av Hamngatan.

Vad gäller slänter och stabilitet ska detta beaktas i kommande projekteringsarbete i den omfattning som krävs. Särskilt kan påtalas att Hamngatan idag delvis är uppbyggd på en bankfyllnad med slänt, speciellt tydligt i de norra delarna. Huruvida denna bankuppbyggnad påverkas av aktuell ombyggnad av Hamngatan är ej känt idag.

Några naturliga slänter - utöver vad som sägs ovan - som behöver beaktas påträffas ej direkt inom det aktuella området.

Det förekommer inget berg i dagen som kan medföra blockutfall eller liknande i eller i anslutning till området.

All schaktning skall utföras enligt handboken Schakta Säkert (Svensk Byggtjänst, SGI/SBUF 2015).

Vad gäller avsmalning, justeringar etc. som ska utföras torde arbetena ske ytligt i befintlig fyllning.

Natur och parkmiljö

Inom planområdet finns grönytor i form av park norr om det framtida kvarteret. Grönremsa med trädrad finns öster om Hamngatan.

Parkmarken norr om kvarteret bär del av omdaning av Tinnisområdet och omgestaltas i samband med det nya bäckstråket. På ytan finns en del träd varav vissa kan komma att behöva tas bort på grund av Tinnerbäckens nya dragning. Nya träd kommer planteras inom Tinnisprojektet.

Trädraden öster om Hamngatan kan komma att påverkas vid Hamngatans omdaning. Träden är fler än fem och står i rad och bedöms därmed omfattas av biotopskydd, vilket kräver dispens vid nedtagning. Träden sparas om möjligt men om träd behöver tas ned ersätts de med nya.

Träd planteras där det är möjligt längs Hamngatans västra sida.

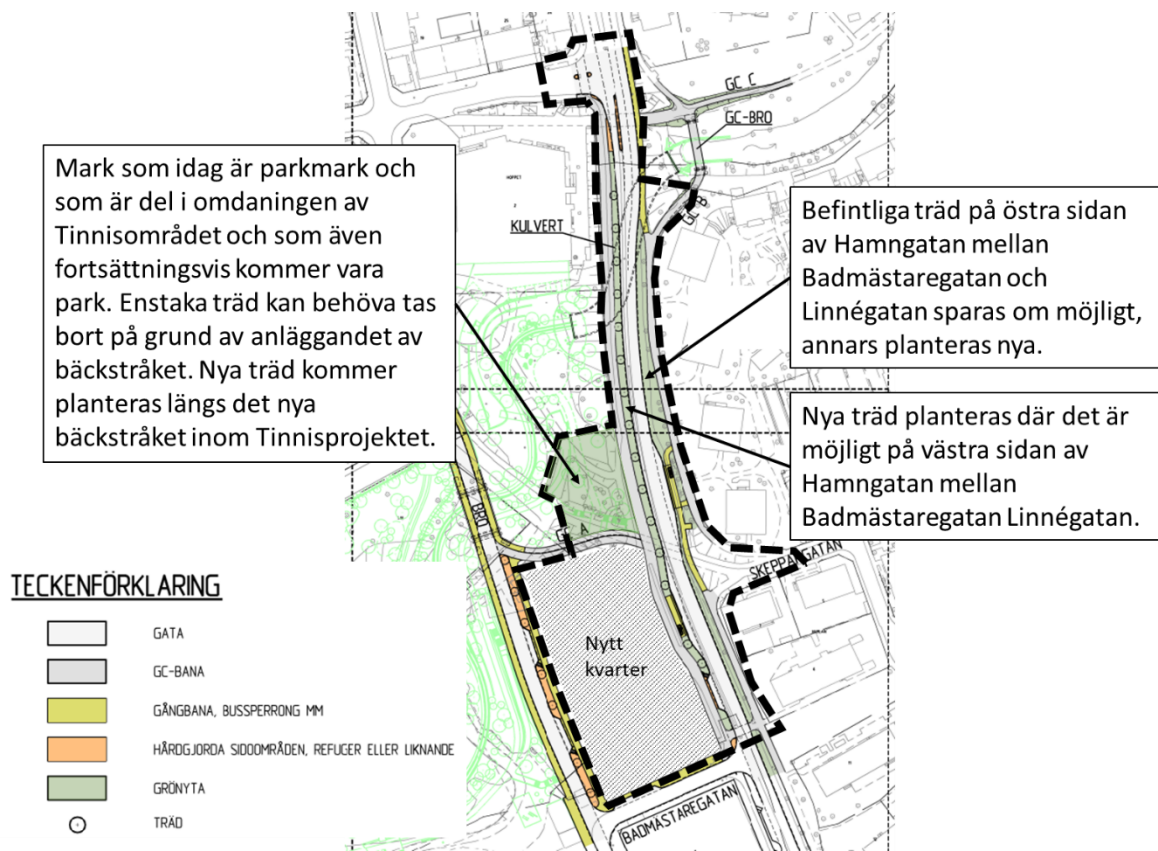


Bild: Karta med grönytor inom planområdet. Planområdet är markerat med svart streckad linje. (Underlag: förprojektering av Tyréns 2025).

Kulturmiljö

Ett kulturmiljöunderlag för Folkungavallen har sammanställts av Reuter Metelius Kulturmiljöspecialister i samarbete med KMV forum 2017. Den gamla simhallen bedöms vara av allmänt kulturhistoriskt värde. Byggnaden invigdes 1965 men förlorade mycket av sin ursprungliga karaktär genom ombyggnad till äventyrsbad under 80-talet. Det bedöms därmed inte motiverat att bevara byggnaden och den kan rivas utan att betydelsefulla kulturvärden går förlorade. En fotodokumentation av simhallen har utförts.

Arkeologi

I samband med tidigare planeringsarbete har Östergötlands länsmuseum under november 2006 utfört arkeologisk utredning, etapp ett och två, inom Folkungavallen. Utöver enstaka fynd på dåvarande Tinnerbäcksparkeringen (kv. Dansen/Dansbanan) gjordes inga fynd av arkeologiskt intresse. Resultat från utredningen finns att tillgå i läns museets Rapport 2008:99, Arkeologi på Folkungavallen.

Trafik och angöring

Gatunät och biltrafik

Folkungavallenområdet nås från huvudbilvägnätet via Hamngatan i öster och Lasarettsgatan i söder. Det nya kvarteret kommer omges av Hamngatan i öster, Snickaregatan i väster och Badmästaregatan i söder. Kvarteret kommer anslutas via Snickaregatan till stadskärnans gatunät. En omfördelning av Hamngatans sektion planeras för att den ska ha funktionen av stadsgata. Exakt när i tid detta kommer ske är inte fastslaget.



Bilvägnät ur Trafikplan för Linköpings innerstad (2022)

Trafiksiffror utifrån utbyggnad av Folkungavallen etapp 2 har tagits fram av Linköpings kommun 2025 och sammanställts i ett PM. Detta har varit underlag för Luft- och bullerutredningarna. Tre scenarier har studerats:

SC1. Nollalternativ (2030)

Befolkning, arbetsplatser, handelsytor med mera enligt nuläge (2025) där trafiksiffrorna är uppräknade till 2030. Uppräkningen gjordes med Trafikverkets basprognos för Östergötland om 1 % årlig utveckling av trafikmängderna per år.

Följande kritiska infrastrukturförändringar är genomförda i SC1:

- Drottninggatan är stängd för biltrafik (busslinjer är flyttade från Storgatan till Drottninggatan, angöringstrafik med bil är tillåten)
- Hamngatan är 2+2 körfält, 40 km/tim.
- Djurgårdsgatan vid Ryttagårdskyrkan är avsmalnad.
- Ullevileden utbyggd.

SC2. Utbyggnadsalternativ (2030)

Data hämtat ur VISUM-modell (trafikmodelleringsprogram från PTV Group) och uppräknings av trafik till 2030 liksom i SC1. Nollalternativ (2030). Skillnaden är att Folkungavallen är utbyggd enligt detaljplaneförslaget men med något högre bruttoarea (17000 kvm) och lokalarea (700 kvm) än vad som nu planeras.

SC3. Framtidsscenario 2040

I Linköpings 2040-modell antas befolkningen, arbetsplatser och service öka i linje med Linköpings kommuns prognos för 2040. Utbyggnad är samma som i SC2. Trafiknätet är det som kommunen vid PM:ets författande bedömer vara det mest troliga vägnätet 2040. Följande infrastrukturförändringar (som bedöms ha inverkan på resultatet) är gjorda enligt scenariot:

- Drottninggatan är stängd för biltrafik (busslinjer är flyttade från Storgatan till Drottninggatan, angöringstrafik med bil är tillåten).
- Djurgårdsgatan vid Ryttagårdskyrkan är avsmalnad.
- Ullevileden utbyggd.
- Hamngatan (Lasarettsgatan - Linnégatan) är 1+1 kf 40 km/tim.
- Del av nuvarande Kallerstadleden (Steningeviadukten - Gumpekullarondellen) borttagen.
- Ny trafikled byggd som ersättning för Kallerstadleden längre norrut i höjd med nuvarande Gillbergagatan samt nordost om Nykvarns reningsverk.
- Ny Centralstation förläggs till ny stadsdel benämnd Nykvarn i samband med Ostlänkens genomförande.
- Nytt linjenät för busstrafiken.

Även köbildning har beräknats i följande punkter: Hamngatan – Lasarettsgatan, Hamngatan – Linnégatan, Hamngatan – Drottninggatan och Hamngatan – Järnvägsgatan.

Trafiken längs Hamngatan förbi det nya kvarteret beräknas öka från cirka 9800 fordon i SC1 till cirka 11700 fordon i SC2 men minska genom diverse åtgärder till mellan 9900 och 10300 fordon i SC3. 90% av fordonstrafiken till det nya kvarteret beräknas ske via Badmästaregatan. Mängden trafik som genereras av det nya kvarteret bedöms inte vara av en omfattning som orsakar trafikmässiga problem.

Gång- och cykeltrafik

I *Trafikplan för Linköpings innerstad (2022)* anges Snickaregatan som delar i huvudcykelnätet. Det innebär bland annat att det ska gå snabbt och lätt att cykla på dessa gator. Linjesträckningen ska vara gen och hinderfri.

En gång- och cykelbana passerar genom tunnel under Hamngatan norr om det nya kvarteret. Detta möjliggör för de boende kring Gripgatan, öster om Hamngatan, att enkelt ta sig till centrum med cykel. Det gör också att det blir lätt att ta sig från det nya kvarteret till stråket längs Stångån.

Kollektivtrafik

Hamngatan och Lasarettsgatan är utpekade som viktiga stråk för kollektivtrafik i *Trafikplan för Linköpings innerstad (2022)*. Det finns en befintlig busshållplats på St Larsgatan i närheten av området. Sammantaget är planområdet väl anslutet till kollektivtrafik.

Parkering och angöring

Fordonsparkering ordnas genom friköp. Parkeringshusen Neptunus, Tinnis parkeringshus, Dukaten och Druvan ligger inom 800 meter från det nya kvarteret.

Cykelparkering ordnas inom kvarteret.

Avfallshantering

Genomförandet av detaljplanen innebär att nya avfalls- och miljörum krävs. Det är fastighetsägarens ansvar att utrymmen ordnas för detta ändamål i tillräcklig grad. Kommunens riktlinjer för avfallshantering ska följas. Hämtning av avfall planeras ske från angöringsficka längs Snickaregatan. I de skisser som gjorts för det nya kvarteret har det säkerställts att det är möjligt att inrymma utrymmen för avfall med tillfredsställande avstånd till Snickaregatan.

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 bostäder med inslag av verksamheter i innerstaden. Detta gör det möjligt för en bredare målgrupp att bo och verka i samt bidra till innerstadens mångfacetterade utbud.

Barnperspektiv

Detaljplanen möjliggör ett kvarter med en kvalitativ innergård där ytor för lek kan ordnas. Intill planområdet ligger Tinnis och tinnerbäcksbadet där det finns en rad aktiviteter för barn kopplade till vatten. Parkmiljöer kommer finnas i närheten genom Tinnerbäcksstråket, Ådalaparken, Trädgårdsföreningen och Berga Hage. Lekplatser finns i Trädgårdsföreningen, vid Strandgatan och Atlasgatan intill Stångån, samt vid Södra vägen intill Berga Hage. Dessa miljöer är i allmänhet möjliga att ta sig till trafiksäkert från planområdet genom gång och cykel.

Någon särskild barnkonsekvensanalys är inte framtagen i samband med detaljplanearbetet.

Jämställdhet

Detaljplanen möjliggör ett traditionellt blandstadskvarter med väl avvägt förhållande mellan bebyggelse och friyta samt olika funktioner, inklusive närhet till innerstadens utbud. Detta bedöms innebära en god chans till en miljö som tilltalar både kvinnor och män, flickor och pojkar utifrån att de har olika livsmönster och förflyttningsmönster.

Sammanhållen stad

En sammanhållen stad är en stad som genom sina stråk, vägnät, målpunkter och parker är väl sammanvävd och saknar fysiska eller mentala barriärer.

Planen möjliggör ett blandstadskvarter som en integrerad del i innerstadens struktur.

Möten och samspel

I en stad som främjar vardagliga möten och samspel finns det attraktiva mötesplatser och trivsamma miljöer som kan möjliggöra möten mellan människor från olika sociala grupper.

Planen möjliggör ett blandstadskvarter som en integrerad del i innerstadens struktur, vilket inkluderar närhet till en stor variation av miljöer och mötesplatser.

Identitet

En platsidentitet eller själ påverkas alltid på ett eller annat sätt när fysiska förändringar görs, en varsamhet och medvetenhet är därför viktigt.

Det nya kvarteret gestaltas utifrån att det ska bli en del av innerstadens identitet, genom en tydlig kvartersbildning, anpassad skala och verksamheter i strategiska lägen.

Hälsofrämjande miljöer

En stad behöver innehålla hälsofrämjande miljöer, det vill säga gröna och blåa miljöer med rekreativa inslag som har en positiv inverkan på människors fysiska och psykiska hälsa.

Planen möjliggör ett blandstadskvarter med god tillgång till friyta inom kvarteret, samt närhet till diverse grönområden och till Tinnerbäcken och Stångång.

Delaktighet

Delaktighet handlar om att öppna upp och bjuda in fler i samhällsplaneringsprocessen genom att låta de som känner platsen bäst och sedan ska använda den vara delaktiga.

Detaljplanen genomgår sedvanligt samråd och granskning i enlighet med detaljplaneprocess – standardförfarande.

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 av Översiktsplan för staden Linköping 2010 och är markerat som ett område med "tät stadsbebyggelse, blandad användning bostäder/kontor/handel". Den gamla simhallen och Tinnerbäcksbadet i direkt anslutning betecknas emellertid som "idrottsområde" med en cirkel i mark- och vattenanvändningskartan. Detaljplanen är en del i ett större omvandlingsprojekt av Folkungavallen med omgivning som innebär att befintlig simhall ersatts med en ny. Tidigare etapper av utvecklingen av Folkungavallen har därmed inneburit en viss förskjutning av idrottsområdet. Markanvändningsindelningen i översiktsplanen är gjord på en grov och övergripande nivå och sett i sitt sammanhang bedömer stadsplaneringsavdelningen att detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

I Utvecklingsplan för Linköpings innerstad - Tillägg till Översiktsplan för staden Linköping, antagen av Kommunfullmäktige mars 2016, utpekas Folkungavallen som ett viktigt utvecklingsområde för bebyggelse med blandad stadskaraktär. Hamngatan föreslås utformas som stadsgator med bebyggelse på båda sidor. Hamngatans uttryck som trafikled och barriär förändras genom en smalare gatusektion, entréer mot gatan och tvärgående rörelser i plan. Detta är i linje med detaljplaneförslaget.

Planprogram

För området finns "Detaljplaneprogram i Innerstaden för Folkungavallen" som godkändes av samhällsbyggnadsnämnden i februari 2016. Programmet visar en huvudstruktur för Folkungavallens omvandling till en fortsättning på innerstaden. Planprogrammet är en utgångspunkt för detta detaljplaneförslag.

Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

Aktuellt planområde omfattas sedan tidigare av tre planer.

För den gamla simhallen gäller detaljplan 1179 som anger markanvändning N1 (friluftsbad), Y1 (simhall), Y2 (sportanläggning) och P (parkering) i aktuell del. Detaljplanen vann laga kraft 1998.

För Hamngatan gäller detaljplan 577 som anger markanvändning Gata och Park inom aktuell del. Detaljplanen vann laga kraft 1975.

För Snickaregatans förlängning i norr berörs detaljplan 752 som anger markanvändning Rb (friluftsbad) och Gata. Planen vann laga kraft 1986.

Planbesked

Beslut om positivt planbesked fattades av samhällsbyggnadsnämnden 2022-03-23.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan togs fram den 14 oktober 2022. Motivet till ställningstagandet grundas på att det inom eller i anslutning till planområdet inte finns några skyddade eller känsliga områden som detaljplanen bedöms riskera att påverka.

Planförslaget bedöms inte heller medföra att miljö kvalitetsnormerna för buller, luft eller vatten riskerar att överskridas eller innebära någon risk för allvarliga olyckor som kan påverka miljön negativt.

Planeringsunderlag

I detta kapitel listas samtliga underlag som använts i planarbetet.

Handlingar framtagna av Linköpings kommun

Översiktsplan för staden Linköping, 2010.

Arkitekturprogram för Linköpings innerstad, 2017.

Riktlinjer för parkering, 2023.

Översiktlig skyfallskartering, 2022.

Övergripande luftkartläggning, 2022.

Åtgärdsprogram för luftkvalitet, 2024.

Trafikplan för Linköpings innerstad, 2022.

Planprogram för Folkungavallen, 2016

Handlingar framtagna av konsult

Skisser för kvarteret av Rundqvist och Sydväst 2025-06-12 och 2025-09-25

Luftkvalitetsutredning för Detaljplan för Innerstaden 1:11 m.fl. (Folkungavallen etapp 2), SLB-analys, 2025-06-02

Bullerutredning Innerstaden 1:11, Structor, 2025-04-08

Dagvatten- och skyfallsutredning Folkungavallen etapp 2 - Detaljplan Innerstaden 1:11 m fl. samt Snickaregatan, Structor, 2025-03-21

Förprojektering gata bro - granskningshandling, Tyréns, 2025-06-13

Geoteknisk utredning Tinnisområdet i Linköping, Mitta, 2025-06-12

Folkungavallen, Linköping – Kulturmiljöunderlag för ny detaljplan, 2017-08-01

PM - Miljöteknisk undersökning av mark och inomhusluft, WSP, 2025-02-18

