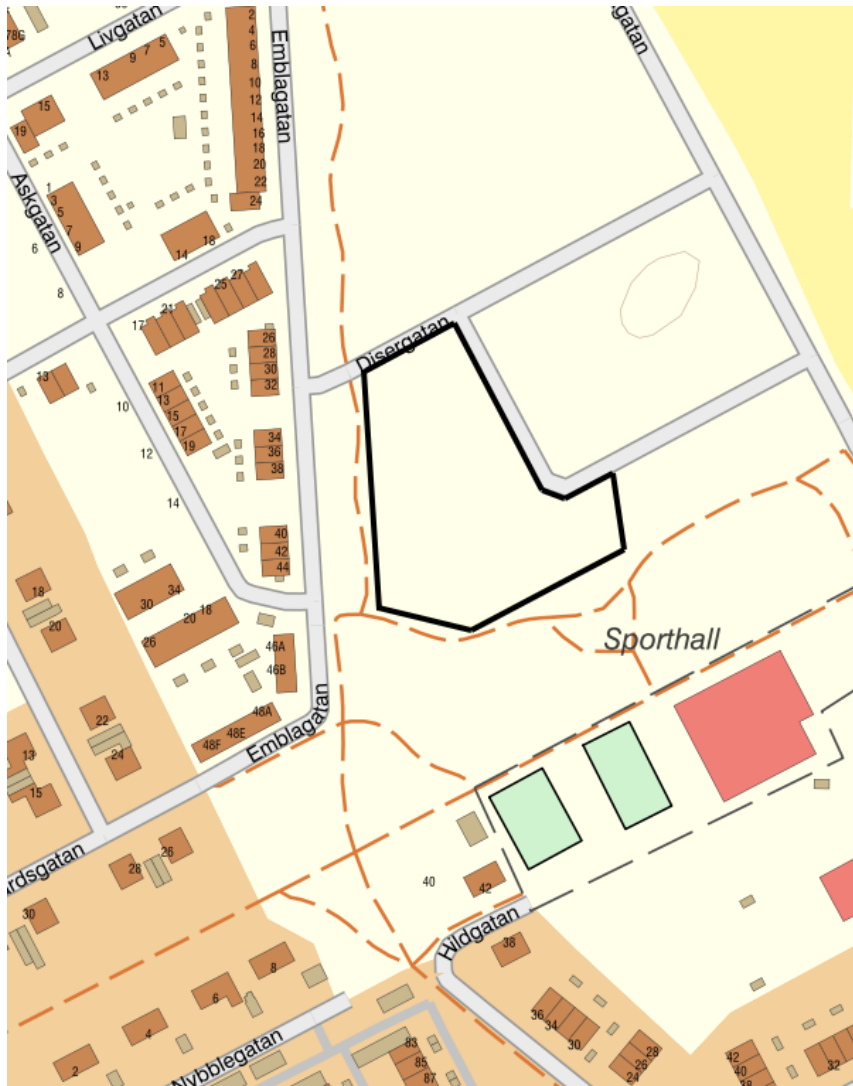


Detaljplan i Vikingstad för del av Fålåsa 1:2

Planbeskrivning



Antagandehandling

Datum: 2026-09-09

Diarienummer: Sbn 2025–341

Påbörjad: 2025-05-23

Innehåll

Om detaljplanen	4
<i>Vilka handlingar består detaljplanen av?</i>	<i>4</i>
<i>Vad är en detaljplan?</i>	<i>4</i>
<i>Hur ser detaljplanens process ut?</i>	<i>4</i>
Sammanfattning av detaljplanen	5
Beskrivning av detaljplanen	6
<i>Syfte</i>	<i>6</i>
<i>Planområde</i>	<i>6</i>
<i>Planförslag</i>	<i>7</i>
<i>Genomförandetid och huvudmannaskap</i>	<i>11</i>
<i>Avvägningar och hänsyn till motstående intressen</i>	<i>11</i>
Motiv till detaljplanens regleringar	13
<i>Kvartersmark</i>	<i>13</i>
Genomförandefrågor	15
<i>Organisatoriska frågor</i>	<i>15</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	<i>16</i>
<i>Ekonomiska frågor</i>	<i>17</i>
<i>Tekniska/anläggningsfrågor</i>	<i>17</i>
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	19
<i>Fysisk miljö</i>	<i>19</i>
<i>Trafik och angöring</i>	<i>23</i>
<i>Sociala aspekter</i>	<i>26</i>
<i>Miljö- och riskfaktorer</i>	<i>28</i>
<i>Förenlighet med Miljöbalken</i>	<i>33</i>
Tidigare kommunala ställningstaganden	34
<i>Översiktsplan</i>	<i>34</i>
<i>Detaljplaner</i>	<i>34</i>
<i>Lokaliseringsutredning</i>	<i>35</i>

<i>Undersökning om betydande miljöpåverkan</i>	<i>35</i>
<i>Övriga kommunala beslut</i>	<i>35</i>
Planeringsunderlag.....	36
<i>Handlingar framtagna av Linköpings kommun</i>	<i>36</i>
<i>Handlingar framtagna av konsult</i>	<i>36</i>

Om detaljplanen

Vilka handlingar består detaljplanen av?

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A2 i skala 1:500
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- 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 (2025-05-21). Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet ligger i Vikingstad, cirka 15 kilometer väster om Linköpings centrum. Det omfattar en yta på omkring 6 400 kvadratmeter och består i dag huvudsakligen av grusad mark inom ett område som håller på att förtätas med bostäder. Planområdet utgör en del av en större förtätning inom de östra delarna av Vikingstad, som sedan tidigare är planlagd för bostäder, exempelvis parhus, radhus, kedjehus, flerbostadshus och friliggande villor samt skola och förskola.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bebyggelse för vårdbostäder i Vikingstad inom del av fastigheten Fålåsa 1:2, då det finns ett stort behov av den här typen av bostäder. Vidare syftar detaljplanen även till att säkerställa att marken har en markanvändning som fungerar idag samt för eventuella framtida behov, därför möjliggör planen även bostäder och centrumverksamhet i bottenvåning. Enligt nu gällande detaljplan (1567) möjliggör detaljplanen för bostäder och centrumverksamhet i bottenvåning.

Detaljplanen möjliggör för vårdboende. Detaljplanen är flexibel, om ett vårdboende inte uppförs möjliggör den för flerbostadshus, par, kedje- och radhus samt friliggande villor. Detaljplanen stämmer väl med intentionerna i den gemensamma översiktsplanen för Linköping och Norrköping från 2010 och den fördjupade översiktsplanen för Vikingstad från 2014. Inriktningen är att aktuellt område kan förtätas med blandad bebyggelse. Detaljplanen bedöms överensstämma med inriktningen i den gemensamma översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen.

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

Beskrivning av detaljplanen

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

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bebyggelse för vårdbostäder i Vikingstad inom del av fastigheten Fååsa 1:2. Dessutom säkerställer planen en flexibel markanvändning genom att även tillåta flerbostadshus och centrumverksamhet i bottenvåningen samt småhus i form av parhus, radhus, kedjehus och friliggande villor. Det möter både nuvarande och framtida behov.

Planområde

Planområdet är beläget i Vikingstad cirka 15 kilometer väster om Linköping. Planområdet är cirka 6400 kvadratmeter stort. Omkringliggande område är idag exploaterat med bostäder i form av småhus och flerbostadshus, en park, skola och förskola.



Bild 1 Avgränsning av planområdet illustrerat i rött.

Planförslag

Stadsbyggnadsprinciper

För vårbostäder

- Tillkommande bebyggelse ska vara högre och tätare.
- Huvudentrén ska vara tydligt orienterade mot gata
- Byggnadens placering och dess funktioner ska säkerställa en kvalitativ och välfungerande boende- och utemiljö.

För bostäder

- Detaljplanen möjliggör för en variation av bostadstyper inom området.
- Huvudentré ska vara tydligt orienterade mot gata.

Ny bebyggelse

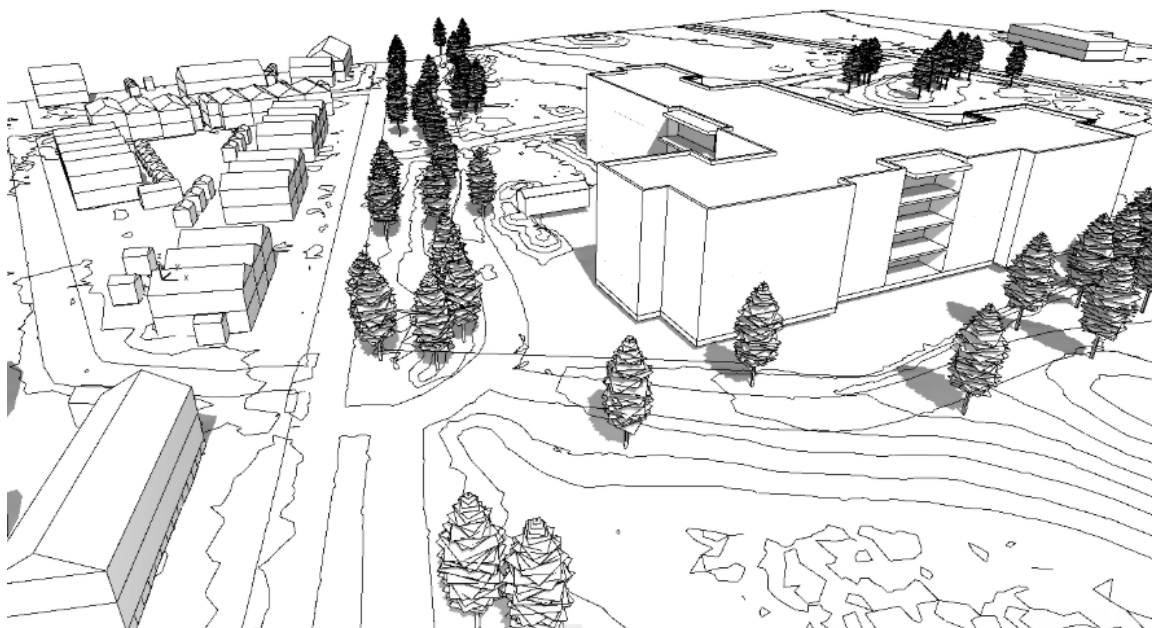
Vårbostäder

Detaljplanen möjliggör uppförandet av vårbostäder med cirka 110 platser i en sammanhållen byggnadskropp. Den tillåtna nockhöjden är 16 meter, vilket ger förutsättningar för fyra våningar och en sammanlagd bruttoarea om cirka 11 520 kvadratmeter. Med vårdboende avses boende för äldre som har behov av vård och tillsyn av personal dygnet runt. Parkering för verksamheten planeras inom kvartersmark och en illustration på sidan 10 visar ett möjligt exempel på hur vårbostäderna kan uppföras. Mot bakgrund av det stora behovet av vårbostäder bedöms denna användning vara den mest sannolika inom planområdet.

Den tillkommande bebyggelsen föreslås få en något högre och tätare struktur än den omgivande bebyggelsen, i syfte att skapa ett effektivt markutnyttjande och ett tydligt sammanhållet bostadskvarter. Huvudentrén placeras mot gatan för att bidra till goda bebyggelsekvaliteter och skapa trivsamma utemiljöer för de boende.

Gestaltningen av byggnaden ska främja goda bebyggelsekvaliteter genom välproportionerade byggnadsvolymer, goda ljusförhållanden samt tydliga och trygga utemiljöer. Särskild vikt läggs vid att skapa gröna vistelseytor, siktlinjer mot landskapet och tillgängliga gångstråk som stärker kopplingen till omgivningen. På så sätt kan en miljö skapas som både är funktionell och trivsam, där de boende erbjuds höga trivselvärden och goda möjligheter till vardagsliv, rekreation och social samvaro.

Illustrationerna nedan visar exempel på hur vårdboendet kan utformas inom planområdet.



Illustrationen visar vårdboende som möjliggörs i detaljplanen i ett perspektiv från söder, Liljewall Arkitekter 2025.

Bostäder

Detaljplanen möjliggör en variation av bebyggelse typer, vilket bedöms bidra till att stärka ortens kvaliteter och skapa en mer varierad och attraktiv bebyggelsestruktur. Inom planområdet kan parhus, radhus, kedjehus och friliggande villor uppföras med en nockhöjd på 7 meter, motsvarande cirka två våningar, inom en sammanlagd byggnadsarea om 1600 kvadratmeter för småhus och 2560 kvadratmeter för friliggande villor. Byggrätten kan fördelas mellan olika bebyggelse typer för att uppnå variation i bebyggelsestrukturen.

Ett sannolikt scenario utifrån detaljplanens möjligheter är att cirka sju till nio bostadsenheter i form av radhus, parhus eller kedjehus kan uppföras inom området. Om marken i stället bebyggs med friliggande villor bedöms det rymmas omkring fem tomter inom planområdet. För friliggande villor ska parkering anordnas på den egna fastigheten. Om radhus, parhus eller kedjehus uppförs bedöms det däremot finnas behov av en gemensam parkering för besökande.

Detaljplanen medger även uppförande av flerbostadshus med en nockhöjd på 12 meter, motsvarande cirka fyra våningar, inom en sammanlagd bruttoarea om 7 680 kvadratmeter. Om området inte utvecklas med småhus, såsom radhus, parhus, kedjehus eller friliggande villor, är det troligt att upp till fyra flerbostadshus kan komma att uppföras, motsvarande en total byggnadsarea om 1200 kvadratmeter inom planområdet. En viktig förutsättning är att parkering för byggrätten ska lösas inom den egna fastigheten.

I planarbetet har stort fokus lagts på att utforma och placera bebyggelsen så att området upplevs varierat och trivsamt. Bebyggelsen ska därför placeras på ett sätt som ansluter till befintlig bebyggelsestruktur, där huvudentréer vänder sig mot gatan. Detta säkerställs genom en placeringsbestämmelse i detaljplanen. Med hänsyn till de geotekniska förhållandena inom området tillåts endast källarlösa hus, vilket regleras genom en planbestämmelse.



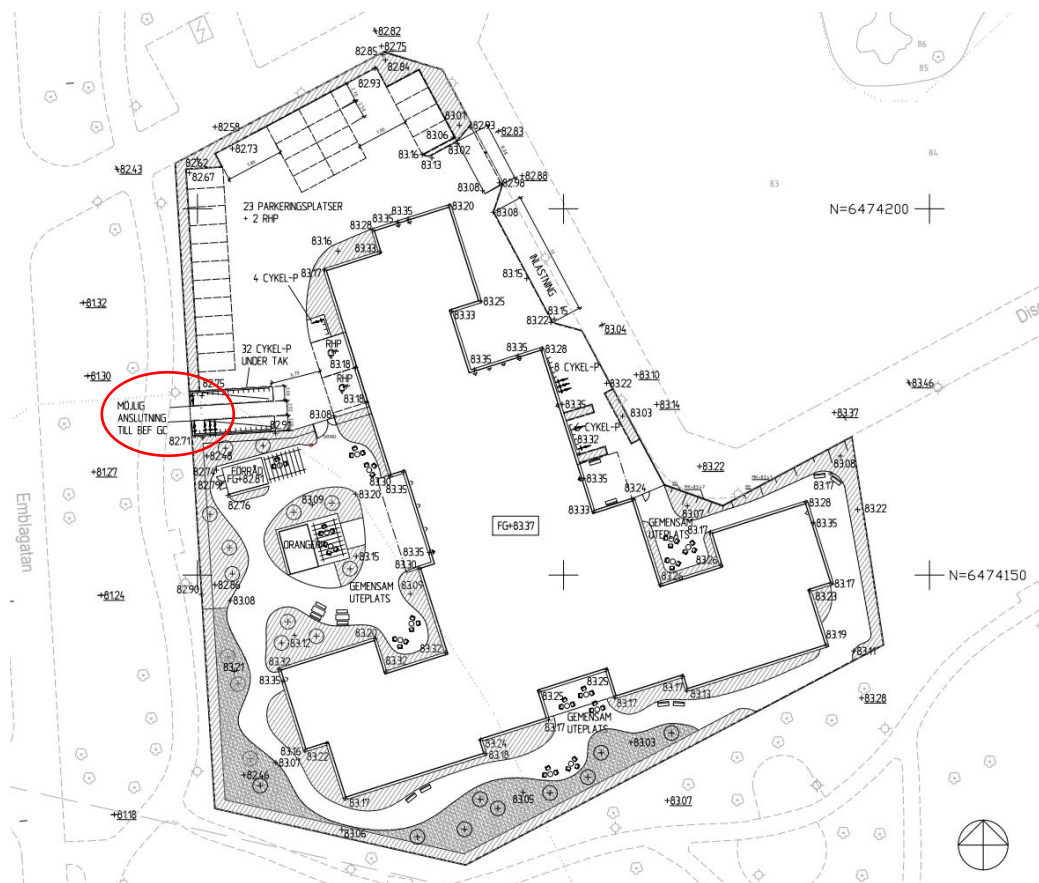
Illustration från detaljplan 1567 från år 2016. Det ungefärliga planområdet är markerat med rött och visar hur det skulle kunna bli om vanliga bostäder byggs, Madaworks.

Gator och trafik

Trafik till och från fastigheten kommer att ske från Valkyriagatan i öster och Emblagatan i väster. Angöring till fastigheten sker från Disergatan, som länkar samman Valkyriagatan och Emblagatan norr om fastigheten. Gatorna kommer belastas något högre om det byggs ett vårdboende istället för bostäder, med anledning av, med anledning av matvaruleveranser och sjuktransporter. Antalet transporter som ett vårdboende av den här storleken genererar är cirka 15–24 transporter i veckan. Det är olika transporter som exempelvis matvaruleveranser, sjuktransporter, sopbil, förbrukningsmaterial samt diverse hjälpmedel. Kommunen bedömer dock att det inte är så pass stor skillnad att det krävs trafikåtgärder.

Väster om planområdet finns en befintlig gång- och cykelbana. Om vårbostäder byggs kommer en anslutning möjliggöras mellan planområdet och den befintliga gång- och

cykelbanan i väster. Oavsett typ av bebyggelse är det av stor vikt att en anslutning skapas till den kommunala gång- och cykelbanan i väster.



Om vårdbostäder byggs kommer en anslutning göras till den befintliga gång- och cykelvägen i väster, markerat i illustrationen med rött.

Offentliga rum och grönområden

Söder om planområdet ligger en park som används för rekreation och lek av de boende i området. Österut består området av jordbrukslandskap.

Genomförandetid och huvudmannaskap

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

Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

Enligt 2 kap. PBL ska mark- och vattenområden användas till det ändamål som de är mest lämpade för. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning av mark. Lagen ställer krav på att olika intressen ska sammanvägas så att den föreslagna lösningen blir godtagbar utifrån olika intressen.

Detaljplanen möjliggör en effektivare hushållning med marken med en mer flexibel markanvändning, som bidrar till och kompletterar orten i enlighet med gällande översiktsplan. Byggrätt för bostäder, och särskilt vårbostäder ligger i den enskilde exploatörens intresse såväl som det allmänna intresset bostadsförsörjning som kommunen ansvarar för.

Närboende har enskilda intressen som innebär att inte bli påverkade av insyn och skuggning. Planbestämmelser som begränsar höjd och utnyttjandegrad är ett resultat av avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Bestämmelserna används för att bebyggelsen ska leva upp de stadsbyggnadsprinciper för detaljplanen, men också bidra till acceptabel påverkan på närboende. Aktuell byggrätt anses därmed bidra till ortens förutsättningar att tillmötesgå såväl enskilda som allmänna intressen.

Motiv till detaljplanens regleringar

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

Kvartersmark

Användningsbestämmelser

Bostäder (B)

Motivet med bestämmelsen är att möjliggöra nya bostäder inom planområdet. Förtätning med bostäder i denna del av Vikingstad är i linje med gällande ÖP.

Vårdbostäder (D₁)

Motivet med bestämmelsen är att möjliggöra för vårbostäder utifrån ett behov av ytterligare vårbostäder i Vikingstad.

Centrum endast i bottenvåning på flerbostadshus och vårdboende (C₁)

Motivet med bestämmelsen är att möjliggöra för centrumverksamhet i bottenvåning på byggnad. Vidare syftar bestämmelsen till att bidra med en positiv helhetsverkan och mer attraktiv miljö för människor.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark - Marken får inte förses med byggnad

Motivet med bestämmelsen är att ytorna inte får förses med byggnad för att skapa ett avstånd till Disergatan i öster, samt att möjliggöra förgårdsmark framför byggnad. Prickmarken är tre meter bred från fastighetsgräns.

ö₁- Marken får inte förses med byggnad med undantag för skärmtak.

Motivet med bestämmelsen är att reglera tre meter till omkringliggande mark där bebyggelse inte får uppföras, undantag görs för skärmtak. Skärmtak är tillåtet då det behövs för cykelparkeringarna.

Höjd på byggnadsverk

h₁ 16,0 – Högsta nockhöjd på vårbostäder är angivet värde i meter.

Motivet med bestämmelsen är att reglera nockhöjden för vårbostäder. Höjden är avsedd att möjliggöra för fyra våningar. Byggnaden behöver vara 16 meter för den här storleken på vårdboende.

h_2 12,0 – Högsta nockhöjd på flerbostadshus är angivet värde i meter.

Motivet med bestämmelsen är att reglera nockhöjden för flerbostadshus. Höjden är avsedd att möjliggöra fyra våningar.

h_3 7,0 – Högsta nockhöjd på par, kedje- och radhus och friliggande villor är angivet värde i meter.

Motivet med bestämmelsen är att reglera nockhöjden för par, kedje- och radhus och friliggande villor. Höjden är avsedd att möjliggöra två våningar.

Skydd mot störningar

m_1 - Uteplats ska placeras på ljuddämpad sida.

Motivet med bestämmelsen är att möjliggöra uteplats som klarar gällande riktvärden.

Utnyttjandegrad

e_1 – Största byggnadsarean är 40 % av fastighetsarean för par, kedje- och radhus

Motivet med bestämmelsen är att begränsa byggrätten beroende på storlek på fastighet för att möjliggöra en flexibilitet utifrån bostadstyp.

e_2 - Största byggnadsarean är 25 % av fastighetsarean för friliggande villor

Motivet med bestämmelsen är att begränsa byggrätten beroende på storlek på fastighet för att möjliggöra en flexibilitet utifrån bostadstyp.

e_3 - Största byggnadsarean är 46 % av fastighetsarean för vårdbostäder

Motivet med bestämmelsen är att begränsa byggrätten beroende på storlek på fastighet för att möjliggöra en flexibilitet utifrån byggnadstyp.

e_4 - Största byggnadsarean är 30 % av fastighetsarean för flerbostadshus

Motivet med bestämmelsen är att begränsa byggrätten beroende på storlek på fastighet för att möjliggöra en flexibilitet utifrån bostadstyp.

Utförande

b_1 – Endast källarlösa hus får uppföras

Motivet med bestämmelsen är att endast källarlösa hus uppförs inom planområdet eftersom de geotekniska förhållandena inte är lämpliga för hus med källare.

Placering

p_1 – För bostäder (B) ska huvudbyggnad placeras med huvudentréfasad mot gata, parallellt med förgårdslinje. Undantag får göras för skafttomter/hörntomter eller där så inte är möjligt.

Motivet med bestämmelsen är att möjliggöra placering av bebyggelse på ett likvärdigt sätt inom planområdet. Placering gäller utifrån befintlig samt tillkommande gator inom kvartersmark.

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

Samråd	Kvartal 4 2025
Granskning	Kvartal 2 2026
Antagande	Kvartal 3 2026
Laga kraft, tidigast	Kvartal 4 2026

Tidplan för genomförandet

Preliminär tidplan för genomförande av detaljplanen

Utbyggnad kvartersmark	Kvartal 3 2028 - kvartal 3 2030
------------------------	---------------------------------

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kvartersmark

Planområdet omfattar kvartersmark för D₁ (Vård), B (bostäder) och C₁ (centrumverksamhet endast i bottenvåning). Linköpings kommun äger idag marken.

Ansvar teknisk försörjning

Tekniska verken ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna ledningar fram till respektive förbindelsepunkt. Förbindelsepunkter finns i Disergatan.

Avtal

Ramavtal

Ett ramavtal har tecknats mellan Linköpings kommun och Lejonfastigheter AB. Ramavtalet reglerar parternas åtaganden, hanterar kostnader för arbetet med detaljplanen och principerna för dess genomförande.

Tomträttsavtal

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft planerar kommunen att upplåta marken med tomträttsavtal till Lejonfastigheter AB för vårdbostäder. Preliminär tidplan för utbyggnad utgår från att marken upplåts till Lejonfastigheter AB som i så fall ansvarar för utbyggnaden av kvartersmarken inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Fålåsa 1:2 – Linköpings kommun

Fastighetsrättsliga konsekvenser och övriga förändringar

Del av Fålåsa 1:2

Fastigheten ägs av Linköpings kommun.

Del av fastigheten som ligger inom planområdet har sedan tidigare användningen BH (Bostäder, handel får finnas i bottenvåningen). Planförslaget innebär att även ändamålet D₁ (Vårdbostäder) möjliggörs på fastigheten. Enligt nu gällande detaljplan (1567) möjliggörs H, handel i bottenvåning. Detta ändras nu i aktuell detaljplan till användningen C₁ vilket möjliggör motsvarande.

Kommunen bedömer inte att det finns en risk för problem med att tillåta både användningarna vårdbostäder och bostäder inom samma fastighet. Om det inte byggs vårdbostäder kommer kommunen att via markanvisning upplåta marken till en eller flera exploatörer för byggnation av bostäder.

Fastighetsbildning

Kvartersmarken inom planområdet kommer att avstyckas från stamfastigheten och bilda en ny fastighet.

Lejonfastigheter ska bekosta avstyckning för vårdboende.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen finansieras av Lejonfastigheter AB.

Anslutningsavgifter

Fastighetsägaren ska underrätta ledningsägarna då anslutning av de allmänna ledningarna är aktuellt. Anslutningsavgift kommer tas ut enligt gällande taxa.

Bygglov och anmälan

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

Tekniska/anläggningsfrågor

Parkering

Antalet parkeringar för bostäder inom området är baserat på den parkeringsriktlinje som gäller för Linköpings kommun, zon 4. All bil- och cykelparkering ska lösas inom kvartersmark.

Om det byggs parhus, radhus och kedjehus ska parkering lösas inom respektive fastighet. Enligt parkeringsriktlinjen krävs det två bilar per enhet.

Antalet parkeringar för vårbostäder inom området är baserat på den byggrätt som detaljplanen tillåter för användningen vårbostäder. All cykel och bilparkering ska lösas inom kvartersmark.

För ytterligare beskrivning av parkering inom detaljplanen, se rubrik "*Parkering och angöring*" nedan.

Teknisk försörjning

Dricksvatten och spillvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten (VA). Tekniska verken i Linköping svarar för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutning/förbindelsepunkt. Anslutning/förbindelsepunkt finns i Disergatan i planområdets norra del. Tekniska verken har bedömt att vatten- och spillvattensystemet har tillräcklig kapacitet för planerad bebyggelse.

Dagvatten

Tekniska verken är ansvarig för omhändertagande av dagvatten från kvartersmark efter tillbörlig rening och fördröjning. Anslutningspunkt finns norr om planerad bebyggelse i anslutning till Disergatan.

I enlighet med kommunens arbete med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) är ambitionen att i samarbete med exploatören verka för att de första 10 mm (reducerad area) nederbörd ska fördröjas på kvartersmark innan förbindelsepunkten.

Fjärrvärme

Tekniska verken är huvudman för det allmänna fjärrvärmenätet och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt. Bedömningen är att det finns möjlighet för bebyggelsen att ansluta till fjärrvärme. Förbindelsepunkt finns i Disergatan.

EI

Tekniska verken är huvudman för elnätet och ansvarar för elförsörjning till området. Inga nya transformatorstationer behövs inom planområde och bedömningen är att kapaciteten för det som möjliggörs är tillräcklig. Anslutningspunkt finns i Disergatan.

Tele och opto

Utsikt bredband är huvudman för tele och opto inom området, anslutningspunkt finns i Disergatan.

Avfall

Tekniska verken ansvarar för avfallshantering. Fastighetsägaren ansvarar för att hantering av avfall kan ske enligt Tekniska verkens riktlinjer avseende utformning av utrymmen, framkomlighet för hämtningsfordon m.m.

Geoteknik

Geotekniska markundersökningar för planområdet har genomförts i samband med tidigare planläggning av området. De redovisas kortfattat under avsnittet *Planeringsförutsättningar och konsekvenser- Geoteknik*.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

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

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse i området är till stor del bostäder, men det finns också verksamheter såsom skola och förskola. Befintlig bebyggelse består av friliggande villor, rad- och parhus i en till två våningar. Gällande detaljplan för området (1567) möjliggör även för högre bebyggelse än två våningar, inom delar av detaljplanen som ännu inte är utbyggd.



Bilden visar befintlig bebyggelse längs med Emblagatan väster om planområdet, foto Linköpings kommun.



Bilden visar angränsande bebyggelse i väster längs Emblagatan. Foto Linköpings kommun

Tillgänglighet

Planområdet har goda förutsättningar att vara tillgängligt eftersom det är väldigt plant. Parkeringar för rörelsehindrade bör vara placerad inom 25 meter från entré. Boverkets regler för tillgänglighet ska följas.

Offentlig och kommersiell service

Vikingstad som ort erbjuder matvarubutik och service i form av frisör och pizzeria. Avståndet till pendeltågstationen är cirka 700 meter med goda pendlingsmöjligheter till Linköpings tätort och västerut mot Mjölby. I planområdets närhet finns också skola, F-6 och förskola.

Geoteknik

Marken i planområdet består till största del av ett tunt lager mullhaltig lera, under denna finns torrskorpelera till ett djup av ungefär två meter varunder följer silt alternativt skiktad lera och silt. Enligt den gällande detaljplanen för området (1567), gjordes en översiktlig geoteknisk utredning och markmiljöteknisk undersökning. Enligt den kan yttlig grundläggning på torrskorpelera ske för byggnader upp till två våningar. För bebyggelse över två våningar kan grundläggning ske med kantförstyvad hel bottenplatta eller sulor/plintar i den fasta torrskorpan.

Utredningarna bedöms fortfarande som aktuella då markförhållandena inte har förändrats sedan dess och att ingen ny utredning därmed har utförts. I samband med exploatering behöver grundläggning utredas mer noggrant. Därmed är rekommendationerna fortfarande aktuella.

Natur och parkmiljö

Planområdet ingår i ett större sammanhängande grönstråk som löper från järnvägen i norr till Bankebergsvägen i söder. Stråket utgör funktionen av ett kombinerat dagvatten- och grönstråk. Stråket har utformats som ett torrlagt svackdike som avleder dagvatten från området vidare söderut och kan vid behov användas för fördröjning vid kraftigt regn och/eller ihållande regn.

Söder om planområdet finns en park som är cirka 1500 m². Parken erbjuder möjlighet till rekreation, lek och sport och fungerar som en mötesplats för hela Vikingstad. Intill parken finns skola, förskola och bostäder.



Bilden visar planområdet markerat med lila. Söder om planområdet finns ett befintligt dagvatten- och grönstråk markerat med blått. Linköpings kommun.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inte intill något område som är utpekad som värdefull kulturmiljö i kommunens översiktsplan. Västerut finns befintlig bebyggelse uppförda mellan 1960–2025. Utbyggnaden av den senaste bebyggelsen påbörjades 2008 och pågår än idag. Österut finns gårdsmiljöer och omgivande jordbruksmark.

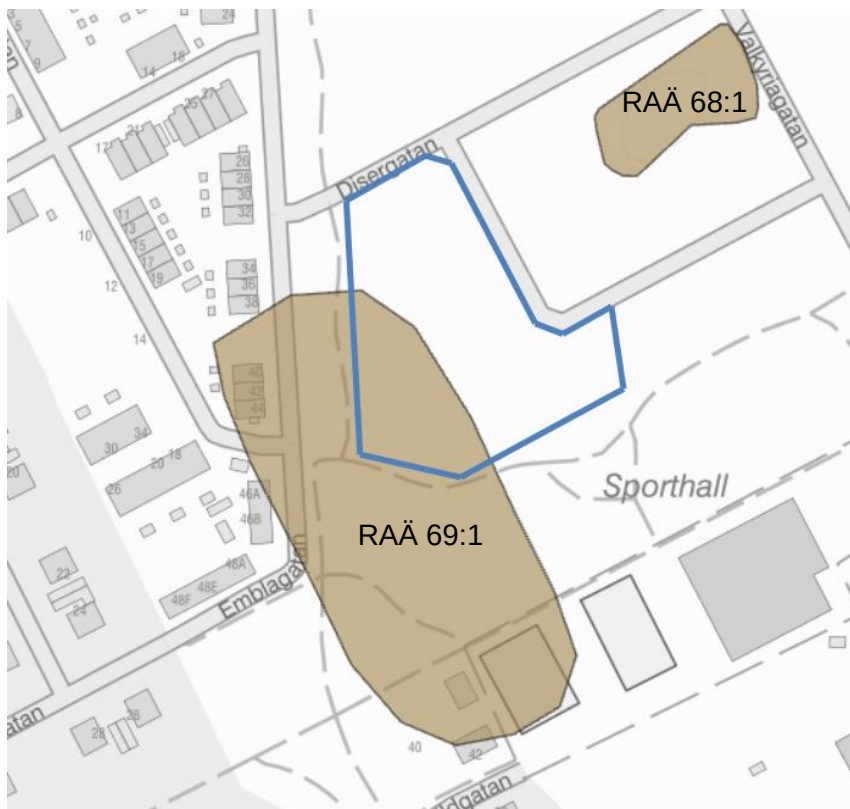
Landskapsbild

Landskapet är öppet med åkermark och utblickar åt öster. Åt söder och väster finns befintlig bebyggelse och åt norr en befintlig järnväg. Fastigheterna bredvid planområdet kommer på sikt att bebyggas med bostäder, vilket kommer bidra till känslan av att bebyggelsen är i ett sammanhang. Planförslaget medger en bebyggelse i upp till fyra våningar. Planen har en flexibilitet och medger användningarna vård och bostäder. Bostäder kan uppföras som flerbostadshus, par, kedje- och radhus. Det är viktigt att den tillkommande bebyggelsen möter befintlig bebyggelse samt det omkringliggande landskapet.

Arkeologi

Inom den sydvästra delen av planområdet finns det ett fornlämningsområde, en boplatsslämning RAÄ 69:1 (L2011:2062), med datering från stenålder till järnålder. Öster om planområdet finns en fornlämning RAÄ 68:1 (L2011:1588), boplat, delundersökt, fördelat på två ytor, 40x25 m (NÖ-SV) och 60x30 m (ÖNÖ-VSV), motsvarande två impediment i en åker. Resterande del av den ursprungliga boplatens utsträckning är undersökt och borttagen i samband med arkeologisk undersökning år 2016.

Enligt den gällande detaljplanen för området (1567) gjordes bedömningen att de arkeologiska förundersökningarna och utredningarna för 1990-talet hade en god kvalitet för det aktuella området. Ovan nämnda fornlämningar bedöms vara färdigundersökta och det finns inget ytterligare behov av arkeologiska undersökningar.



Bilden visar fornlämningsområde RAÄ 69:1 i den sydvästra delen av planområdet, samt fornlämningsområde RAÄ 68:1 öster om aktuellt planområde.

Trafik och angöring

Gatunät och biltrafik

Infrastrukturen i området har nyligen färdigställts och är utbyggd. Biltrafik kan nå planområdet via Valkyriagatan i öster som sedan ansluter till Disergatan samt via Emblagatan i väster, bägge är i förlängningen anslutna till Bankebergsvägen.

Yta för leveranser samt transporter till vårdboendet ordnas inom kvartersmark. Med anledning av detta kan biltrafiknätet i perioder komma belastas i högre grad än det gör i dagsläget. Påverkan bedöms inte vara av den storlek att särskilda åtgärder krävs. Befintliga gator bedöms klara av en sådan trafikökning då den enbart förkommer några timmar varje vecka. Den övriga trafiken som planen bedöms medföra under resterande veckodagar utgör inte ett problem och kommer inte höja trafikmängderna i området avsevärt enligt kommunens bedömning.

Gång- och cykeltrafik

För transport via gång- och cykel finns det en gång- och cykelbana direkt väster om planområdet som leder till de centrala delarna av Vikingstad samt pendeltågstationen. Kopplingen från fastigheten till kommunal gång- och cykelbana i väster är en viktig

förutsättning för att trafikstrukturen inom kvartersmark ska fungera på ett säkert och tillgängligt sätt.



Bilden visar angränsande gång- och cykelbana väster om planområdet. Foto Linköpings kommun

Kollektivtrafik

Tillgängligheten till kollektivtrafik bedöms som god. Avståndet mellan planområdet och Vikingstads pendeltågstation är cirka 700 meter mätt från planområdet. Det tar cirka 8 minuter med pendeln till Resecentrum i Linköping.

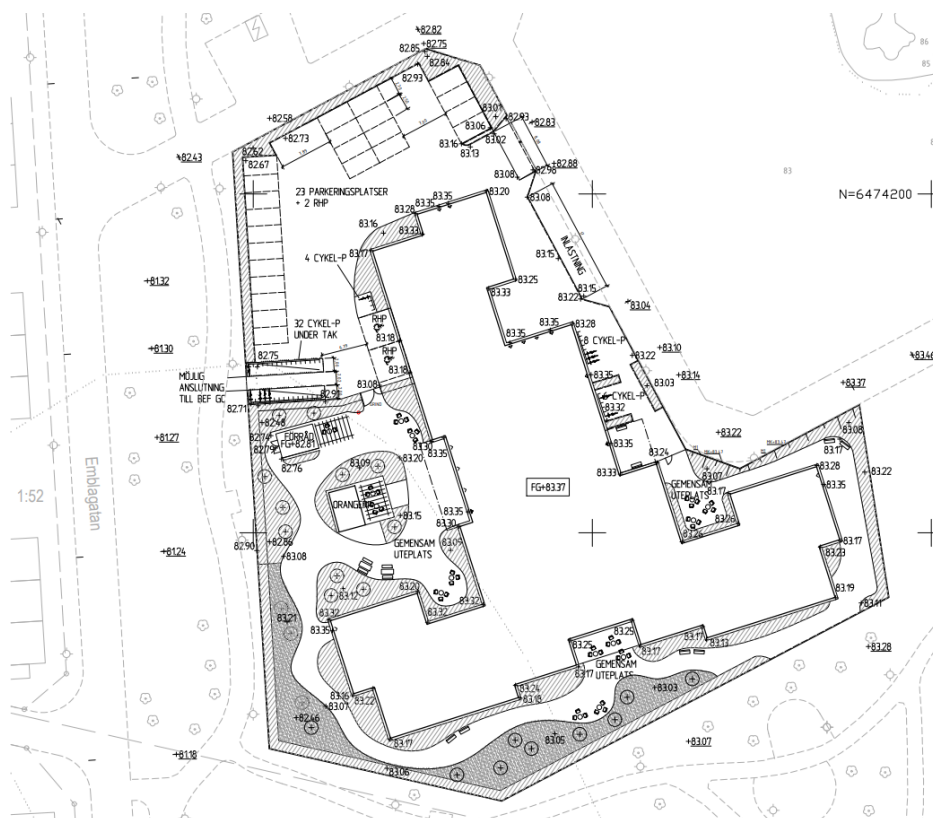
Busshållplatser finns bland annat på Bankebergsvägen, Fååsavägen och Mimergatan. Linje 571 trafikerar sträckan Vikingstad-Malmslätt via nämnda hållplatser med timmestrafik på vardagsmorgnar och vardagseftermiddagar.

Parkering och angöring

Kommunens parkeringsriktlinjer från 2023 gäller för området och tillhör zon 4. Det innebär bland annat att parkeringsplatser för vårbostäder, bostäder inklusive parkeringsplatser för

personer med nedsatt rörelseförmåga måste anläggas på kvartersmark, alltså inom den egna fastigheten.

Lejonfastigheter AB har tagit fram en beräkning av parkeringsbehovet för vårdboendet baserat på den maximala byggrätt som detaljplanen tillåter. Beräkningen omfattar 25 bilplatser och 50 cykelplatser, se situationsplan på sidan 12. Om ett mindre vårdboende uppförs, med färre vårdplatser, minskar parkeringsbehovet i motsvarande grad. Planområdet angörs via Disergatan i öster.



Illustrationen redovisar en situationsplan för vårdbebyggelse med maximal byggrätt samt tillhörande parkeringslösning, placerad i den norra delen av fastigheten (Sweco, 2025).

För par, kedje- och radhus samt friliggande villor ska parkering lösas på egen fastighet, både för hushållens bil/bilar och för besökare. Rekommenderat parkeringstal är 2 bilar per tomt, eller 1 bil per tomt om besöksparkering ordnas utanför egna tomten men inom kvartersmark.

För flerbostadshus som möjliggörs enligt detaljplanen krävs 77 bilplatser vid maximalt utnyttjande av byggrätten. Antalet parkeringsplatser för bostäder beror på hur stor byggrätt som nyttjas. Vid uppförande av bostäder ska parkeringsbehovet lösas inom kvartersmark.

Avfallshantering

Tekniska verkens riktlinjer, bland annat utformning och dimensionering enligt Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen ska följas, liksom kommunens riktlinjer för avfallshantering.

För vårdbostäder ska hämtning av avfall ske via Disergatan och miljörum kommer finnas i bottenvåning av byggnaden.

För friliggande villor, par, kedje och radhus kan avfall hämtas från enskilda fastigheter/tomtplatser om den typen av bebyggelse uppförs. För flerbostadshus bör avfall ordnas samlat, förslagsvis i anslutning till Disergatan där sopbil kan angöra.

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 att området kan kompletteras med ett vårdboende, vilket är positivt för orten och kan få fler människor att bo kvar på platsen.

Barnperspektiv

I detaljplanen medges bebyggelse för vårdbostäder men också bostäder. Planområdet ligger i ett område som är under utbyggnad, men det finns gång- och cykelbanor samt tillgång till lekplats som främjar barns trivsel i området. Söder om planområdet finns en skola och förskola.

Jämställdhet

Det finns goda möjligheter att ta sig till och från området med kollektivtrafik samt gång- och cykel. Det är positivt ur jämställdhetsperspektiv då både män, kvinnor och barn kan röra sig till och från planområdet i lika stor utsträckning. Detaljplanens genomförande innebär inga åtgärder som ger olika förutsättningar för kvinnor och män sett ur ett jämställdhetsperspektiv.

Sammanhållen stad

Vårdboendet kommer att komplettera området som idag till stor del består av bostäder och en skola. Planens genomförande innebär att människor kan bo kvar längre på orten. Detta kan ge positiva konsekvenser för hur området upplevs.

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 för ett vårdboende på platsen, vilket är en efterfrågan och ett tillskott för området. Planen möjliggör för uppförandet av bebyggelse anpassad till sitt ändamål. Planen möjliggör också centrumändamål vilket också kan främja möten och samspel för dem som bor och lever på platsen.

Identitet

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

Planen bidrar till att det blir en större blandning av människor som rör sig inom området, vilket kan vara positivt då människor kommer till området för fler anledningar, det vill säga, både bo och arbeta. Detta i sin tur är positivt för utvecklingen av orten. I denna del av Vikingstad har det de senaste åren byggts mycket bostäder. Vårdbostäder bidrar både med arbetstillfällen och bostäder vilket är ett bra tillskott för platsens.

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.

Platsen innebär inte något tillskapande av gröna eller blåa miljöer med rekreativa inslag. Inte heller tas några särskilda gröna värden bort på platsen. Ett vårdboende kan dock bidra till ett positivt inslag och möjlighet att bo kvar på orten. Inom området finns även god tillgång till gång- och cykelvägar. Bedömningen är att bebyggelsen tillsammans med den närliggande parken skapar en typ av hälsofrämjande miljö.

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 kommer genom planprocessen med samråd och granskning ge möjlighet för berörda att lämna synpunkter på planförslaget.

Miljö- och riskfaktorer

En samlad bedömning av den inverkan som detaljplanens genomförande bedöms medföra på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser har gjorts i Undersökningen om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen har resulterat i att ingen utförlig miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram, men en kortare beskrivning och bedömning av nedan stående miljöaspekter har bedömts behövas.

Dagvatten

I samband med nu gällande detaljplan (1567) från 2016 gjordes en dagvattenutredning för ett större område än det som nu omfattas av det aktuella planförslaget. Utredningen visade att kommunen inte kommer att släppa ut mer dagvatten från området till vattendragen nedströms än vad som sker idag. Detta tack vare olika åtgärder som fördröjer vattnet, både inom planområdet och genom ett dagvattenmagasin som ska anläggas söder om området.

Vattenförekomsten Lillån (Kapellån) (SE647661-148044) är recipient för områdets dagvatten. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen med stöd av gällande detaljplan (1567), att planen som kompletteras med användningen vårdboendestäder inte innebär någon negativ påverkan på recipienten Lillån (Kapellån).

Kommunen gör bedömningen med stöd av gällande detaljplan (1567) för området, att grundvattenförekomster/ytvattenförekomster inte berörs av planförslaget och inte bedöms påverkas negativt av planförslaget. Risk för påverkan på övriga ytvatten och grundvatten är sedan tidigare utredd och bedömning görs att planförslaget inte påverkar vattenmiljöer negativt. Under förutsättning att dagvattenåtgärder genomförs i enlighet med detaljplan (1567), vilka är avledning via ett slutet ledningssystem i gatan men också delvis via ett öppet dikessystem. Det öppna dikessystemet avleder framförallt vatten från allmän platsmark.

Det aktuella området ligger på postglaciär lera, vilket innebär att marken har låg genomsläpplighet – alltså att vatten har svårt att tränga ner i marken. De allmänna

dagvattenledningarna är dimensionerade för att klara av ett så kallat 2-årsregn med en varaktighet på 10 minuter. Med 2-årsregn menas ett regn som i genomsnitt inträffar en gång vartannat år.

Dagvattensystemet i området är en kombination av öppna och slutna lösningar. Vattnet från kvartersmarken leds bort dels via ledningar i gatan (slutet system) och dels genom diken (öppet system). Ett öppet dike – ett släntdike som sträcker sig från norr till söder – tar främst hand om dagvatten från allmänna ytor som gator och parker. Inom kvartersmarken ska dagvatten hanteras lokalt, till exempel genom fördröjning innan det släpps vidare.

Det nya planförslaget, som till skillnad från nu gällande detaljplan (1567) även möjliggör vårdverksamhet utöver bostäder, påverkar inte de antaganden som tidigare gjorts om dagvatten och skyfall. Byggrätten förändras inte heller – vårdbyggnader beräknas ta upp lika stor yta som de bostäder som redan är tillåtna enligt gällande plan. Därför bedömer kommunen att den tidigare dagvatten- och skyfallsutredningen från nu gällande detaljplan (1567) fortfarande är tillräcklig.

Skyfall och översvämning

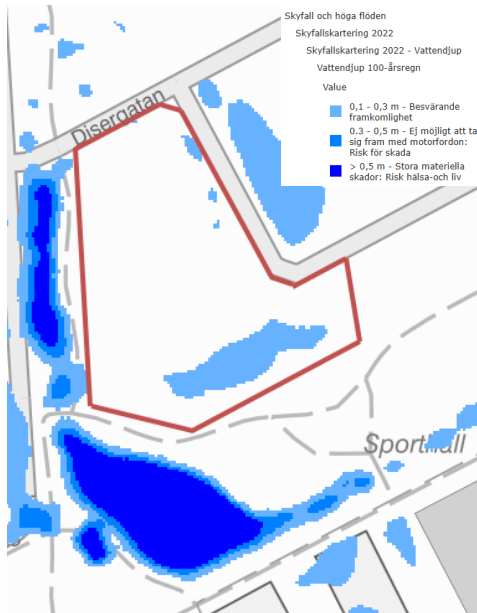
Enligt den gällande detaljplanen för området (1567) gjordes bedömningen hur skyfall ska hanteras. Söder om planområdet finns ett sammanhängande grönt stråk som har funktionen av ett kombinerat dagvatten- och grönstråk. Stråket har utformats som ett torrlagt svackdike som avleder dagvatten vid skyfall från området vidare söderut och kan vid behov användas för fördröjning vid kraftigt och/eller ihållande regn.

Enligt kommunens skyfallskartering samlas vatten både vid 30- och 100 års regn utanför den tilltänkta marken för exploatering. I samband med byggnation kommer vattnet tryckas undan till det som kommer utgöra utemiljö för bebyggelsen.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att genomförandet av den nu aktuella detaljplanen är godtagbar, och att skyfallssituationen med stöd från detaljplan 1567 där frågan är utredd, inte försämrar för befintlig bebyggelse eller att ny bebyggelse riskerar att översvämmas vid ett skyfall.



Bilden visar skyfallsskartering (2022) 30 års regn och rött område är planområdet.



Bilden visar skyfallsskartering (2022) 100 års regn och rött område är planområdet.

Förorenad mark

I samband med framtagandet av detaljplan 1567 gjordes en miljöbedömning av Structor 2016 som visade förhöjda värden av tungmetaller. Markföroreningarna har sanerats till känslig marknivå och bebyggelsen enligt gällande detaljplan är färdigställd på platsen.

Omgivningsbuller

I samband med framtagandet av detaljplan 1567 gjordes bedömningen att bostadsbebyggelse på platsen klarar de nivåer som krävs för att uppnå en god bebyggelsemiljö för de markanvändningar som planen anger, det vill säga bostäder. Sedan framtagandet av detaljplan 1567 har en bullervall närmast järnvägen i norr byggts år 2021 vilket också bedöms ha förbättrat bullernivåerna inom området.

Inför den nu aktuella planläggningen inom del av Fååsa 1:2 har en bullerutredning gjorts av Nitro consult AB på uppdrag av Linköpings kommun, 2025. Trafikbuller från väg- och järnvägstrafiken har beräknats med beräkningsmodellen Nord2000.

Beräkningarna visar att samtliga fasader klarar kravet om $LA_{eq} < 60$ dBA och därmed uppfyller riktvärdet om ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad enligt trafikbullerförordningen.

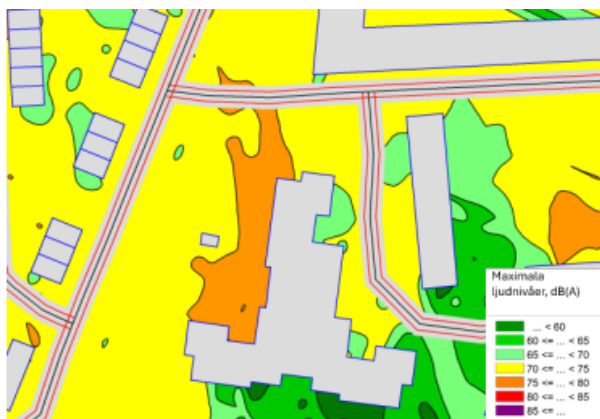
Söder om den planerade byggnaden finns en yta som uppfyller riktvärdena för uteplats i anslutning till byggnaden och den gemensamma uteplatsen behöver uppföras på denna yta.

För att klara de gällande riktvärdena på ytterligare uteplatser, i väst och i öst om byggnaden, behöver de tänkte uteplatserna kompletteras med lokala åtgärder. På uteplatsen väster om byggnaden har det visat sig att en 2,5 meter bullerskärm med skärmtak i balkongnischen skulle kunna medföra att riktvärdena avseende ekvivalent och maximal ljudnivå innehålls.

Om det inte byggs vårbostäder, utan bostäder i form av par, kedje- och radhus, friliggande villor eller flerbostadshus ska bostäderna placeras så att de får en bullerskyddad uteplats enligt gällande riktvärden.



Bilden visar beräknad ekvivalent ljudnivå från väg- och järnvägstrafik 2045



Bilden visar beräknad maximal ljudnivå från järnvägstrafik 2045

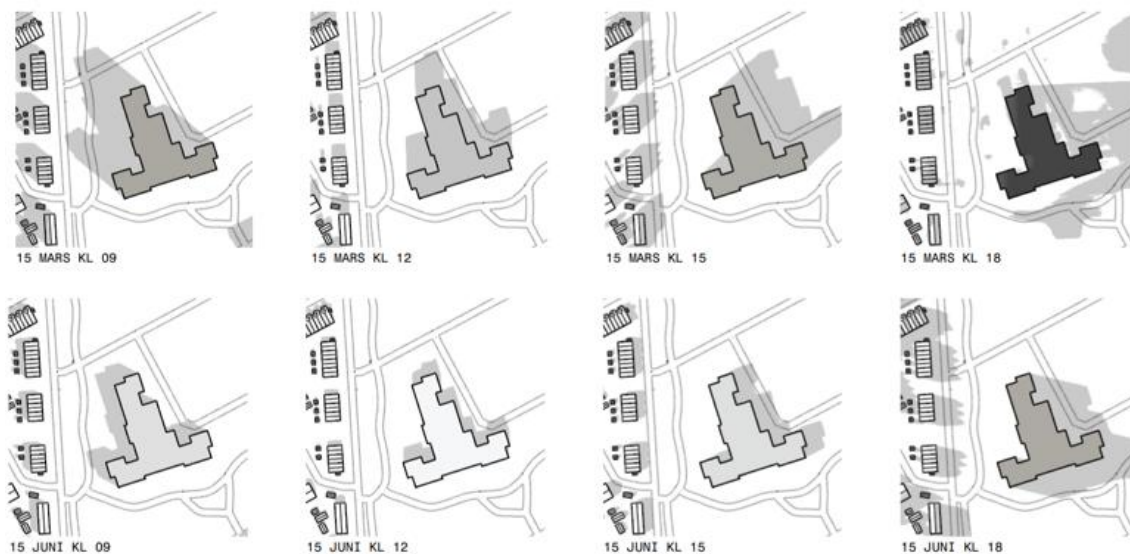
Luftföroreningar

Enligt kommunens övergripande luftkartläggning beräknas halterna av luftföroreningarna partiklar, PM10 och kvävedioxid, NO2 vara låga inom planområdet.

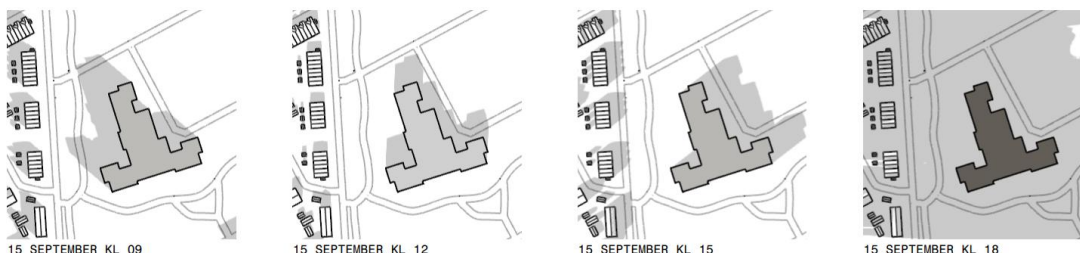
Detaljplanen bedöms inte påverka luftkvaliteten i den utsträckning att en fördjupad luftkvalitetberäkning behövs

Skuggstudie

I samband med planarbetet har Liljewall Arkitekter, på uppdrag av Linköpings kommun, genomfört en skuggstudie (2025). Studien belyser solljusförhållandena under sommaren (juni) samt vid vår- och höstdagjämning (mars och september). Resultatet visar att den planerade vårbostadsbebyggelsen inte kommer att orsaka skuggning eller på annat sätt påverka den befintliga bebyggelsen negativt.



Bilderna visar skuggstudie i mars och juni för klockslagen 09:00,12:00,15:00 och 18:00 med föreslagen bebyggelse av vårbostäder i fyra våningar (Liljewall arkitekter, 2025).



Bilderna visar skuggstudie i september för klockslagen 09:00, 12:00, 15:00 och 18:00 med föreslagen bebyggelse av vårdbostäder i fyra våningar (Liljewall arkitekter, 2025).

Förenlighet med Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Riksintresse för kommunikationer

Södra stambanan samt utredningskorridoren för Götalandsbanan utgör riksintressen för kommunikationer (3 kap 8§ miljöbalken) och berör planområdet.

Riksintresset södra stambanan utgörs förutom av själva banan även terminalanläggningar, bangårdar samt störnings- och riskzoner som omger anläggningen. Detaljplanens utformning bedöms inte hindra nyttjande eller framtida utveckling av järnvägen. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt.

Riksintresse för naturvård

Kapellån ligger strax söder om samhället Vikingstad. Kapellån utgör riksintresse för naturvården. Riksintresset omfattar Kapellåns flödesmeandring som utgör en mycket värdefull och skyddsvärd naturmiljö och därför bör skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada den. Utbyggnaden av planområdet får inte medföra ett ökat flöde av vatten nedströms. I den gällande detaljplanen 1567 för området sker fördröjning av dagvatten inom området samt genom dagvattenmagasin. Kvävehalten av vattnet bedöms minska när jordbruksmarken bebyggs vilket i sin tur minskar risken för övergödning i Kapellån.

Planförslaget förväntas inte innebära försämring av vattenkvaliteten i ån och bedöms inte påverka riksintresset naturvård negativt.

Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. Miljöbalken

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

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. Miljöbalken

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

Tidigare kommunala ställningstaganden

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

Översiktsplan

Aktuellt område omfattas av den gemensamma översiktsplanen för Linköping och Norrköping (2010) och är markerat som ett område med "Bostäder med inslag av verksamheter där förtätning kan bli aktuell". Vidare omfattas området av den fördjupade översiktsplanen för Vikingstad (2014).

I den gemensamma översiktsplanen för Linköping och Norrköping (2010) pekas Vikingstad ut som en prioriterad utvecklingsort. Här finns möjligheter till god kollektivtrafikförsörjning och intressanta boendekvaliteter samt kapacitet för att förse orten och omkringliggande landsbygd med service.

I den fördjupade översiktsplanen för Vikingstad redovisas ett flertal utbyggnadsområden. Aktuellt planområde omfattas främst av utbyggnadsområde "D" som sammantaget beskriver att området är föreslaget för förtätning av bostäder.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med de ovan beskrivna översiktsplanerna för Linköpings kommun.

Detaljplaner

Området omfattas av detaljplan 1567 (Detaljplan för del av Bankeberg 11:139 m.fl. och (skola och bostäder) och reglerar för området markanvändningen *Bostäder och handel endast i bottenvåningen*. Marken i områdets närhet är planlagd för bostäder, men också park och natur.



Bilden visar planområdet markerat med svar i den gällande detaljplanen 1567 från 2017.

Lokaliseringsutredning

Vård- och omsorgsförvaltningen har ett behov av att planlägga mark för vårdbostäder som kan vara i drift cirka 2030. Med anledning av detta har Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen tagit fram en lokaliseringutredning för lämpliga platser för vårdboenden våren 2025. Utredningen föreslår Fåläsa 1:2, Vikingstad som den bästa platsen. Detta eftersom marken redan är planlagd (DP 1567) för bostäder i 2–4 våningar med inslag av handel i bottenvåning. Infrastrukturen är redan utbyggd vilket också bidrar till möjligheten att ha ett vårdboende i drift 2030. Med anledning av detta behöver en ny detaljplan upprättas för att möjliggöra vårdbostäder.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Övriga kommunala beslut

Startbeslut för detaljplanen togs av Samhällsbyggnadsnämnden i maj 2025.

Planeringsunderlag

I detta kapitel listas samtliga underlag som använts i planarbetet.

Handlingar framtagna av Linköpings kommun

Gemensam översiktsplan för Linköping och Norrköping, 2010.

Översiktsplan för Vikingstad, 2014.

Riktlinjer för parkering, 2023

Detaljplan i Vikingstad för del av Bankeberg 11:139 m.fl. (skola och bostäder)

PM VA-utredning, Vikingstad C, 2016-02-19, framtagen av ÅF

Dagvatten-PM för ytvatten, Vikingstad C, 2016-02-19, framtagen av ÅF.

Handlingar framtagna av konsult

Bullerutredning, 2025-12-11, framtagen av Nitro Consult AB.

