

Detaljplan i Vimanshäll för Tassemarken 8

Samrådsredogörelse

Datum: 2020-11-21

Diarienummer: Sbn 2015-295



Linköping
Där idéer blir verklighet

Vad är en Samrådsredogörelse?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet. Det är kommunen som tar fram en detaljplan och du som medborgare har möjlighet att ta del av informationen och lämna idéer och synpunkter.

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

Samrådsskedet

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

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

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

Överklaga

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

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

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

Innehållsförteckning

Vad är en Samrådsredogörelse?	2
Inledning	5
Sammanfattning av samrådet	6
Inkomna yttranden på planförslaget och Plankontorets kommentarer	7
Ändringar av planförslaget efter samråd	13
Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under samrådet	14
Bedömning	15

Inledning

Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet är beläget i Vimanshäll ca 2 km från Linköpings centrum. Planen avgränsas av Bondegatan, Hällgatan samt fastigheterna Tassemarken 7, 9, 12 samt 15. Området är ca 945 m² stort

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

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan, som avses i miljöbalkens 6 kap med beaktande av miljöbedömningsförordningen och dess bilaga (SFS 2017:966).

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A2 i skala 1:500
- Planbeskrivning och Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning *
- Samrådsredogörelse*(detta dokument)

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

Sammanfattning av samrådet

Samråd genomfördes under tiden 8 juni – 6 juli 2022.

Planförslaget har remitterats till berörda remissinstanser samt sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 8 mars 2022.

Inkomna yttranden på planförslaget och Plankontorets kommentarer

Sammanlagt har 10 yttranden inkommit till kommunen enligt tabellen nedan.

Fyra av dessa är från två privatpersoner bosatta i anslutning till planområdet. Dessa bedöms vara sakägare. Ett av dessa yttranden har inkommit efter samrådstillfällets slut. Eftersom dessa privatpersoner delar hushåll och har inkommit med samma synpunkter redovisas dessa samt kommunens svar samlat nedan.

	Inkommande datum	Synpunkter	Inga synpunkter	Sida
Myndigheter				
Länstyrelsen Östergötland	2022-06-28	X		8
Lantmäterimyndigheten	2022-07-08	X		9
Trafikverket	2022-06-15		X	9
Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.				
Räddningstjänsten Östra Götaland	2022-06-07		X	9
Tekniska Verken i Linköping AB	2022-06-28		X	9
Företag, organisationer och föreningar				
Skanova	2022-06-08		X	9
Privatpersoner				
Privatperson 1	2022-06-22	X		10
Privatperson 2	2022-06-27	X		10
Privatperson 1 och 2	2022-06-28	X		10
Privatperson 1	2022-08-30 (Inkommen efter samrådstillfällets slut)	X		10

Tabell. Sammanställning av inkomna yttranden på detaljplanen under samrådsskedet.

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

Myndigheter

Länsstyrelsen

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Länsstyrelsens bedömer att planförslaget inte strider mot riksintressena.

Miljö kvalitetsnormer

Länsstyrelsen förväntar sig att kommunens dagvattenpolicy så långt som möjligt kommer att tillämpas som en del i kommunens ansvar att följa de gällande miljö kvalitetsnormerna. Länsstyrelsen ställer sig tveksam till genomförbarheten i att i enlighet med dagvattenpolicyen i första hand kunna ha lokalt omhändertagande av dagvatten inom fastigheten. Exploateringsgraden på fastigheten är hög vilket leder till stor andel hårdgjord yta. Frågan behöver förtydligas i planen.

Hälsa och säkerhet

En översiktlig besiktning av berg- och blockutfall har genomförts i samband med framtagandet av planen. Slutsatserna av besiktningen är att det inte föreligger risk för berg-/blockutfall och att inga åtgärder för detta är nödvändiga. Övriga medskick från besiktningen är att en översyn behöver utföras av befintliga murar som skapar terrasser på berget, om bergschakt blir aktuellt bör denna besiktigas av sakkunnig samt att avskärmande åtgärd för dagvatten behöver genomföras för att omhänderta dagvatten från det högre belägna området. Om undersökningens slutsatser följs har Länsstyrelsen inget att erinra på planen utifrån ras och blockutfall.

Skydd mot olyckor, översvämning och erosion

I planförslaget gör kommunen bedömningen att det inte finns någon risk för instängda områden. Planbestämmelse införs gällande avskärmande åtgärd för dagvatten för att omhänderta dagvatten från de högre belägna områdena.

Planformalia

Kommunen bedömer att planförslaget överensstämmer med översiktsplanerna. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning om att planförslaget överensstämmer med översiktsplanerna. Undersökning om betydande miljöpåverkan Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförande av planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Gestaltning

Länsstyrelsen vill framhäva vikten av lämplig gestaltning och utformning av byggnaden för att kunna anpassas både till tomten och den omgivande bebyggelsemiljön.

Plankontorets kommentar:

Detaljplanen motsäger inte att åtgärder beträffande dagvatten genomförs på tomten. Kommunen arbetar ständigt med information till medborgarna kring dagvatten och hur privata fastigheter kan bidra till fördröjande och renande åtgärder. Området lutar i sin helhet och instängningsproblematik bedöms inte föreligga. Dagvattensystemet bedöms klara det marginella tillskott som eventuellt tillkommer genom exploateringen.

Plankontoret bedömer att planbeskrivningen är tydlig i detta avseende. Synpunkten föranleder ingen åtgärd.

Lantmäterimyndigheten

På sidan 6 i planbeskrivningen nämns att fastighetens areal är 994 kvm. Vid utredning under detaljplanarbetet har det visat sig att rätt arealuppgift är 945 kvm. Uppgiften kommer ändras i fastighetsregistret efter att registreringsbeslut tagits och vunnit laga kraft.

På sidan 17 nämns att ett avtalsservitut ska tecknas mellan Tassemarken 8 och tassemarken 15 avseende område för in- och utfart för tassemarken 15. Detta avtal bör finnas upprättat innan detaljplanen antas för att säkerställa att det kan genomföras.

Plankontorets kommentar:

Arealuppgiften justeras i planbeskrivningen.

Ett avtalsservitut bedöms inte nödvändigt för planens genomförande och texten justeras. Det står emellertid kvar som en möjlighet om fastighetsägarna önskar ingå ett sådant.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra.

Plankontorets kommentar:

Noteras

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

Räddningstjänsten Östra Götaland

Räddningstjänsten har inga synpunkter

Ärendet avslutas, räddningstjänsten behöver ej kvarstå som remissinstans för kommande granskning.

Plankontorets kommentar:

Noteras

Tekniska Verken i Linköping AB

Gällande avfallshantering: Tekniska Verken i Linköping AB har inget att tillägga mer än att de gällande riktlinjerna skall följas.

Plankontorets kommentar:

Noteras.

Företag, organisationer och föreningar

Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Plankontorets kommentar:

Noteras

Privatpersoner

Privatperson 1 och Privatperson 2

Personen anser att förslaget bör ses över då kommunen inte följt "Plan- och bygglag 2010:900 8 kap. 9 §" och anför följande (i sammandrag):

- Säkerhetsställande att vi kommer kunna ta oss ut och in från vår tomt (lämplig uppfart saknas till den nya fastigheten så man kommer nyttja den kommunala vägen som även leder in till vår tomt). Var ska cyklar, soptunna, etc.stå då tillräckligt stor uppfart saknas?
- Att trafiksäkerheten inte beaktas ("sikttriangeln" respekteras ej, backning över trottoar).
- Avsaknad av friyta. Vi är oroliga att eventuella barn kommer att leka på den kommunala vägen framför vår utfart då friyta saknas. Den lekplats som nämns i planbeskrivningen, ligger minst 5 minuter bort och man måste då korsa flera trafikerade vägar för att komma dit.
- Den kommunala vägen till vår uppfart är trång (på det smalaste stället är den bara ca 2,5 m). Hur har man tänkt att två familjer ska dela på den kommunala vägen och det trånga utrymmet? Dessutom går den i en vinkel vilket gör att man behöver svängutrymme. Bilarna kommer ej kunna svänga runt utan måste backa ut. Vi har inte fått tillräckliga garantier för att vi kommer att kunna komma in och ut från vår tomt (föreslaget servitut räcker ej).
- Den föreslagna storleken på huset och carport / garage tar inte tillvara på naturförutsättningarna då man kommer att behöva spränga och/eller bygga på berget vilket ej beskrivs eller syns i planhandlingarna.
- Avsaknad av respekt för avstånd till vår tomt, trottoar, samt kommunal väg. Vi ser inget hus i Vimanshäll som ligger så nära kommunal väg. Man bör säkerställa fri sikt till väg. Vi förstår således inte att man föreslår att bygga 1,5-2 meter från vår tomt, trottoar och allmän väg. De andra villorna i Vimanshäll har längre avstånd till kommunal väg/tomt och utfarterna ligger så att gångtrafikanterna kan se dem.
- Hur ska framkomlighet för utryckningsfordon garanteras?
- Var ska t.ex. hantverkare kunna parkera utan att blockera eller bli blockerade? Vid lastning och lossning vid ny utfart för Tassemarken 8 så kommer man att stå framför utfarten för Tassemarken 15. Det finns ingen

tillåten parkering utanför på Hällgatan (vägen ligger i en backe med kurva) utan närmaste parkering ligger på Oltorpsgatan eller Vimangatan.

Synpunkt inkommen efter samråd tidens slut från Lisa Dubuc:

- Vi har skottat den allmänna vägen fram till nu och lagt snövallarna mot tassemarken 8, vilket inte kommer gå i framtiden. Vi förutsätter att kommunen tar över snöröjningen av den allmänna vägen när vi är fler som kommer dela på den. Var ska snön hamna?

Plankontorets kommentar:

Angöring, parkering och återvinning

Tassemarken 8 använder del av fastigheten vid den inre delen av den kommunala skaftvägen till parkering idag. Körtest med normalstor bil har genomförts i verkligheten. Det är fullt möjligt att backvända med en normalstor bil med hjälp av befintlig tillgänglig parkeringsyta.

Vid ett framtida genomförande kommer det vara möjligt att skapa en funktionell parkeringsyta för den tillkommande fastigheten. Skaftvägen bedöms som fullt möjlig att nyttja för två fastigheter. Planbeskrivningen förtydligas angående detta. Om fastighetsägarna önskar går det att göra ett avtalsservitut för nyttjande av tänkt parkeringsyta/garageuppfart på Tassemarken 8 för ökad möjlighet till manövrering. Enligt kommunens grundkarta är skaftvägens bredd minst 2,9 meter mellan fastighetsgränserna. Det är viktigt att skaftvägens bredd tillgängliggörs i sin helhet för skaftvägen vid ett framtida genomförande.

Detaljplanen justeras så att en uppfart säkerställs framför ett eventuellt garage på den nya fastigheten. Plats bedöms finnas för återvinningskärl och cyklar inom fastigheten. När det gäller parkering på allmän gata framför en infart till en fastighet gäller samma regler för eventuella framtida boende på den nya fastigheten, som för övriga medborgare.

- Synpunkt angående bredd på skaftväg bedöms ej kunna tillgodoses utifrån önskan om en bredare väg utan att ingå ett servitut.
- Övriga synpunkter bedöms tillgodosedda.

Sikt

En sikttriangel med fri sikt från bebyggelse enligt kommunens riktlinjer säkerställs i detaljplanen. Detta tydliggörs i planbeskrivningen.

- Synpunkt bedöms tillgodosedd.

Friyta och lek

Friytan är i paritet med många mindre villatomter och radhustomter och bedöms som tillräcklig. Den nya tomten blir cirka 415 kvm stor beroende på var framtida fastighetsgräns läggs. Av denna yta kan cirka 150 kvm komma att användas till huvudbyggnad, komplementbyggnad och parkeringsyta. Därmed återstår mer än 250 kvm av fastigheten som är fri från bebyggelse. Eftersom en stor del av denna är kuperad beror det på hur tomten arrangeras och på barnens ålder hur stor del som kan användas för lek.

Närheten till lekplats och andra allmänna ytor i närheten skiljer sig inte för denna fastighet jämfört med övriga fastigheter i området och bedöms som relativt god. I närheten finns både Bergas aktivitetspark och Braskens hage. Vägarna dit är trottoarförsedda och övergångsställe eller underpassage finns för att korsa de större vägarna. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

- Synpunkter bedöms tillgodosedda.

Bergschakt

Berg behöver sannolikt tas bort om hela byggrätten ska nyttjas. Detta förtydligas i planbeskrivningen. En blockutfallsutredning har gjorts. Åtgärder som medför att berg tas bort bedöms som tekniskt fullt möjliga.

- Synpunkt bedöms tillgodosedd

Avstånd mellan byggnad och gata

Avståndet justeras till tre meter till gata för möjlig huvudbyggnad och komplementbyggnad.

- Synpunkt bedöms tillgodosedd.

Åtkomst för räddningsfordon

Planförslaget medför ingen skillnad jämfört med dagens situation. Räddningstjänsten Östra Götaland har tagit del av planförslaget och har inga synpunkter.

- Synpunkt bedöms tillgodosedd.

Angöring för leveranser och hantverkare

På den nya fastigheten kommer finnas möjlighet enligt detaljplanen till en tilltagen parkeringsyta inklusive garage eller carport där det kan beredas plats för en till två egna bilar (beroende på hur byggrätten disponeras) samt en hantverkares eller annan besökares fordon när det behövs.

- Synpunkter bedöms tillgodosedda.

Snöröjning

Kommunen har riktlinjer för snöröjning, se Snöröjning och sandning - linköping.se. Vid frågor om snöröjning på kommunens vägar och gator bör kontakt tas med kommunen via kontakt Linköping.

Ändringar av planförslaget efter samråd

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

- Nockhöjd för komplementbyggnad ökas från +69 till +70 meter för att möjliggöra en rimlig höjd utifrån markens nivå. (S.10 och plankarta)
- Nockhöjd för huvudbyggnad ökas från +73,5 till +74,5 meter för att säkerställa att en byggnad med två våningar är möjlig att bygga utifrån en rimlig höjdsättning av marken. (S.10 och plankarta).
- Byggrätt för huvudbyggnad ovan garage inklusive bestämmelse f_2 har tagits bort (S.10 och plankarta).
- Text angående de nya byggnadernas möjliga höjd har förtydligats. (S. 10).
- Avstånd mellan byggnad och gata har justerats. (S. 10, 12 och plankarta).
- Förtydligande om nödvändighet av bergschakt (S. 10).
- En bestämmelse om att källare ej får finnas (b1) har införts för att minska sårbarheten vid skyfall. (S. 12 och 16 samt plankarta).
- Skuggstudien har uppdaterats utifrån ny utbredning av byggrätt. (S. 10-11).
- Text om friyta och närhet till lek har förtydligats (S. 13).
- Text under *Gatunät och biltrafik* har justerats. Text och bild om sikt har lagts till. (S. 13-14).
- Byggrätt för komplementbyggnad har skjutits tillbaka för att säkerställa en fem meter lång garageuppfart. (Plankarta).
- Text under *Parkering och angöring* har justerats och bilder lagts till (S. 14-15).
- Text om avtalsservitut har justerats. (S. 19).

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

Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under samrådet

De som inkommit med synpunkter som inte har tillgodosetts

Myndigheter			
Länsstyrelsen			
Privatpersoner			
Fastighetsägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäst etc.	Fastighet	Adress	Berörd enligt fastighetsförteckning
Privatperson 1 och 2			Ja

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

Samrådsredogörelsen skickas till samtliga som lämnat synpunkter under samrådet.

Bedömning

Samråd har skett enligt 5 kap. 18 – 24 §§ plan- och bygglagen. Inkomna synpunkter har lett till revidering enligt vad som framgår under ”Ändringar av planförslaget efter samråd”. I övrigt har mindre redaktionella ändringar gjorts i planförslaget. Något nytt samråd behövs inte. Plankontoret bedömer att planförslaget kan gå ut på granskning.

Christian Wintenby

Planarkitekt och projektledare