

Detaljplan i innerstaden för Dalkullan 25

Samrådsredogörelse

Datum: 2025-01-29

Diarienummer: Sbn 2023-271



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 detaljplaner 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 samtliga följande punkter är uppfyllda: 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 |
| Samrådsskedet | 2 |
| Överklaga | 2 |
| Inledning | 5 |
| Sammanfattning av detaljplanen | 5 |
| Detaljplanens handlingar | 5 |
| Sammanfattning av samrådet | 6 |
| Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer | 7 |
| Myndigheter | 8 |
| Kommunala nämnder/kontor och bolag etc. | 10 |
| Ändringar av planförslaget efter samråd | 12 |
| Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under samrådet | 13 |
| De som inkommit med synpunkter som inte har tillgodosetts | 13 |
| De som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts | 13 |

Inledning

Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att använda den befintliga bebyggelsen inom Dalkullan 25 för gymnasieskola, centrumändamål och bostadsändamål.

Planområdet ligger i Innerstaden ca 1 km från Linköpings resecentrum och är cirka 1 000 kvadratmeter stort och omfattar fastigheten Dalkullan 25.

Detaljplanen innebär att markanvändningen blir mer flexibel då gällande detaljplan endast medger bostäder. Byggnaden inom fastigheten tillåts för användning av bostäder, gymnasieskola och centrumverksamhet. Detaljplanen möjliggör inredning av befintlig vind, en mindre byggrätt på fastighetens innergård samt att huvudbyggnadens utformning ska hanteras varsamt med hänsyn till kulturmiljö.

Detaljplanens genomförandetid är 5 år. Ställningstaganden i översiktsplanen för staden Linköping från 2010 är aktuella för detaljplaneområdet. Detaljplanen stämmer väl med översiktsplanens intentioner. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan.

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A2 i skala 1:500
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning *
- Samrådsredogörelse

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

Sammanfattning av samrådet

Samråd genomfördes under tiden 15 oktober - 4 november 2024.

Planförslaget har remitterats till berörda remissinstanser samt sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2024-10-04.

Under samrådet erbjöds telefonkontakt.

Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer

Sammanlagt har sju yttranden inkommit till kommunen enligt tabellen nedan.

| Myndigheter | Inkommande datum | Synpunkter |
|----------------------------|-------------------------|-------------------|
| Länsstyrelsen Östergötland | 2024-11-13 | Ja |
| Lantmäterimyndigheten | 2024-10-15 | Nej |
| Trafikverket | 2024-10-29 | Nej |

| Kommunala nämnder/kontor och bolag etc. | Inkommande datum | Synpunkter |
|--|-------------------------|-------------------|
| Räddningstjänsten Östra Götaland | 2024-11-07 | Nej |
| Tekniska Verken i Linköping AB | 2024-11-06 | Ja |
| Skanova AB | 2024-10-15 | Nej |
| Östgötatrafiken | 2024-10-15 | Nej |

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

Myndigheter

Länsstyrelsen

Samråd om detaljplan för Dalkullan 25, Linköpings kommun

Kommunens ärendenummer: SBN 2023–271

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2024-10-10. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplanen

Detaljplanen innebär att byggnaden inom fastigheten tillåts för användning av bostäder, gymnasieskola och centrumverksamhet såsom exempelvis handel, service, samlingslokaler, kontor och andra jämförbara verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att erinra med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL.

Riksintressen 3 kap. MB

Planområdet omfattas av riksintresset för luftfarten, friluftslivet och totalförsvaret. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte påverkar riksintressena.

Hälsa och säkerhet

Buller

Länsstyrelsen anser att de planbestämmelser som anges i planbeskrivningen är lämpliga för hantering av buller.

Förorenad mark

Länsstyrelsen anser att de planbestämmelser som anges i planbeskrivningen är lämpliga för att säkerställa föreslagen markanvändning.

Strandskydd

Stångån omfattas av generellt strandskydd om 100 meter från strandlinjen och berör stora delar av planområdet. Strandskyddet är upphävt för fastigheten Dalkullan 25 men behöver i och med denna detaljplan upphävas på nytt. Länsstyrelsen anser strandskyddet kan upphävas med stöd av 7 kap § 18 c punkt 1. En planbestämmelse behöver även tillföras i plankartan.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Luftkvalitet

I planbeskrivningen står att det för att uppnå optimala förhållanden inomhus rekommenderas att friskluftsintag placeras mot innergården. Länsstyrelsen ser positivt på förslaget men anser att det bör tillföras en planbestämmelse i plankartan för att säkerställa att åtgärden följs.

Kulturmiljövärden

Länsstyrelsen anser att det överlag är ett genomtänkt planförslag där kulturmiljövärdena har hanterats på ett tillfredsställande sätt genom föreslagen utformnings- samt varsamhetsbestämmelse. Emellertid föreslår Länsstyrelsen ett tillägg som säkerställer att befintlig fasadkulör bibehålls.

Gestaltad livsmiljö

Planområdet omfattas av arkitekturprogrammet för Linköpings innerstad. Kommunen utgår ifrån bland annat stadsbyggnadsprinciperna för att skapa en god miljö för gymnasieskola, goda förutsättningar och attraktiva miljöer för verksamheter att verka i. Länsstyrelsen ser positivt på kommunens arbete att tillämpning av arkitekturprogrammet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av samhällsbyggnadsdirektör Jan Persson med samhällsplanerare Stanislav Ilic som föredragande. I den slutliga handläggningen har också miljöskyddshandläggare Maria Lindqvist och antikvarie Lina Nyvaller medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Plankartan kompletteras med en planbestämmelse för upphävande av strandskydd.

Angående länsstyrelsens synpunkt om luftkvalitet så har planbeskrivningen justerats något men plankartan har inte kompletterats med någon planbestämmelse som reglerar luftintaget. Motivet till att inte inkludera bestämmelse i plankartan är att det inte är ett krav för detaljplanens genomförande.

Länsstyrelsen har även ett förslag om tillägg till varsamhetsbestämmelse för att säkerställa befintlig fasadkulör. Då det finns osäkerhet kring husets originalkulör bedömer kommunen att en sådan planbestämmelse inte ska adderas till plankartan. Inte heller görs någon ändring i planbeskrivningen.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har gått igenom planens samrådshandlingar (daterade 2024-10-14) och har inga synpunkter.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Noterat.

Trafikverket

Trafikverket har inga synpunkter.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Noterat.

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

Räddningstjänsten Östra Götaland

I ärende SBN 2023–271 har räddningstjänsten inga synpunkter.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Noterat.

Tekniska Verken i Linköping AB

Tekniska verken Nät är huvudman för det allmänna elnätet och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt.

Fastighet Dalkullan 25 har en egen vattenservis sedan 2018. Spill- och dagvatten får lösas via fastighet Dalkullan 24.

I övrigt har Tekniska verken inga synpunkter på planen.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Text i planbeskrivning gällande detta justeras enligt förslaget.

Skanova AB

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

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

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Noterat.

Östgötatrafiken

Östgötatrafiken har tagit del av rubricerad remiss och tackar för möjligheten att lämna yttrande. Östgötatrafiken ser inte att planen påverkar dagens eller framtida kollektivtrafik på något nämnvärt sätt och har därför inget att invända mot detaljplanen.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Noterat.

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.

- Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om upphävande av strandskydd.
- Markanvändning har utökats med vuxenutbildning.

Dessa ändringar är relativt små och strider inte mot detaljplanens syfte och grundidé och bedöms inte föranleda något nytt samråd. Stadsplaneringsavdelningen 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

Stadsplaneringsavdelningen gör bedömningen att de synpunkter som inkommit under samrådet har kunnat tillgodoses. Dessa redovisas under nästa rubrik.

De som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts

Myndigheter

- Länsstyrelsen
- Tekniska verken i Linköping AB

Samrådsredogörelsen skickas till samtliga som lämnat synpunkter under samrådet.

Bedömning

Samråd har skett enligt 5 kap. 11 – 17 §§ 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.