

Detaljplan i Askeby för Juby 14:37 m.fl.

Granskningsutlåtande

Datum: 2025-01-29

Diarienummer: Sbn 2018-569



Vad är ett granskningsutlåtande?

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)

Granskningsskedet

Granskningsskedet är det andra tillfället för de som är berörda av planförslaget att lämna synpunkter. Samrådsskedet är det första tillfället att lämna synpunkter. Synpunkter från samrådet har sedan tidigare sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse.

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 från granskningen sammanställs och kommenteras i ett granskningsutlåtande. I utlåtandets **kommentarer** redovisas kommunens ställningstaganden till inkomna synpunkter, huruvida de tillgodoses eller inte samt en motivering. I avsnittet **ändringar av planförslaget efter granskning** redovisas alla förändringar som tillkommit efter granskningsskedet.

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 ett granskningsutlåtande?	2
Granskningskedet	2
Överklaga	2
Inledning	5
Sammanfattning av detaljplanen	5
Detaljplanens handlingar	5
Sammanfattning av granskningen	6
Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer	7
Myndigheter	8
Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.	9
Företag, organisationer och föreningar	9
Privatpersoner/Sakägare	10
Ändringar av planförslaget efter granskning	14
Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under granskningen	15
De som inkommit med synpunkter som inte har tillgodosetts	15
De som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts	15
Bedömning	16

Inledning

Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet ligger söder om Grenadjärtorpsvägen i Askeby, cirka 15 km från Linköpings centrum och är ungefär 10 hektar stort.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse väl anpassad till befintlig bebyggelse, landskapet, kulturmiljön och där vackra utblickar tas tillvara. Planen syftar också till att skapa en bebyggelsemiljö väl integrerad i terräng och natur, där platsens naturvärden värnas och blir värdeskapande i boendemiljön. Syftet är också att förstärka och skapa kopplingar till viktiga målpunkter inom Askeby.

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A0 i skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning *
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

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

Sammanfattning av granskningen

Granskning genomfördes under tiden 23 oktober – 13 november 2024.

Planförslaget har remitterats till berörda remissinstanser samt sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 7 oktober 2024.

Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer

Sammanlagt har 10 yttranden inkommit till kommunen enligt tabellen nedan.

Myndigheter	Inkommande datum	Synpunkter
Länsstyrelsen Östergötland	2024-11-13	NEJ
Lantmäterimyndigheten	2024-11-12	JA
Trafikverket	2024-11-14	NEJ

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.	Inkommande datum	Synpunkter
Tekniska Verken i Linköping AB	2024-11-12	JA

Företag, organisationer och föreningar	Inkommande datum	Synpunkter
PostNord Sverige AB	2024-10-23	JA
Östgötatrafiken AB	2024-10-25	NEJ

Privatpersoner	Inkommande datum	Synpunkter
Yttrande 1	2024-10-24	JA
Yttrande 2	2024-10-28	JA
Yttrande 3	2024-11-08	JA
Yttrande 4	2024-11-11	JA

Tabell. Sammanställning av inkomna yttranden på detaljplanen under granskningsskedet.

Nedan redovisas inkomna yttranden samt Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till dessa.

Myndigheter

Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget till viss del överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Inför planarbetet undersökte kommunen förutsättningarna för byggnation i områden B1 och B2, utpekade i översiktsplanen. Kommunen bedömde att område B1 hade dåliga förutsättningar och utifrån detta har kommunen valt att lägga till angränsande mark till B2 och som inte pekats ut för byggnation i ÖP:n. Avvikelsen innebär ett större inlämningskrav av jordbruksmark än det som tidigare förankrats i översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter på planförfarande

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att utökad planförfarande kan användas vid framtagande av aktuell detaljplan.

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Riksintressen 3 kap Miljöbalken

Riksintresse för kulturmiljövård - Askeby [E42.] Vid samrådsskedet framförde Länsstyrelsen att den tilltänkta bebyggelsens orientering och utformning behövde bearbetas ytterligare för att minska kontrasterna i landskapet och därmed undvika en påtaglig skada på riksintresset. Samt att planens visuella påverkan på riksintresset behövde studeras och bearbetas ytterligare.

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget har bearbetats på ett sådant sätt så att en påtaglig skada på riksintresset kan undvikas.

Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Synpunkterna noteras.

Lantmäterimyndigheten

På s.22 saknas fastigheten Askeby 4:1 under rubrikerna "Fastighetsägare" och "Fastighetsrättsliga konsekvenser och övriga förändringar". Denna del av planområdet har tillkommit sedan samrådsskedet.

På s. 23 beskrivs den tänkta fastighetsbildningen. Ska överenskommelse om fastighetsreglering tecknas mellan kommunen och Jubby 14:37 för den allmänna plats marken och mark avsedd för transformatorstation, och ska någon ersättning betalas för marken?

På s. 23-24 beskrivs om kostnader för omprövning av befintlig ledningsrätt och upplåtelse av eventuella nya ledningsrätter. En omprövning innebär att en hel eller

del av en ledningsrätt upphävs, men det kan också innebära att en del upphävs och nybildas i en annan sträckning. Eftersom tanken är att i det ena fallet ska exploatören betala och i det andra ledningsägaren (Eon) är det bra att förtydliga detta ytterligare. Beskriv också om Eon och kommunen är överens om var ledningen ska ligga inom allmän platsmark. Ska överenskommelse tecknas och ska ersättning betalas för upplåtelsen inom den kommunala marken?

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Planbeskrivningen har förtydligats.

Trafikverket

Trafikverket har inga synpunkter.

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

Tekniska Verken i Linköping AB

Från och med 1 januari 2024 eller senast 1 januari 2027 ska förpackningar av papper, plast, färgat glas, ofärgat glas och metall samlas in fastighetsnära i anslutning till insamlingen av matavfall och restavfall, enligt förordningen (2022:1274) om producentansvar för förpackningar. Samtliga förpackningsslag samt matavfall, restavfall och tidningar ska samlas in i separata behållare. Rekommendationen från Boverket är att insamlingsplatsen bör finnas inom 50 meter från fastigheten, men anpassningar kan ske om insamlingen sker på en plats där boende på ett naturligt sätt rör sig.

Värt att tänka på vid radhusen är hur stort avfallsrummet behöver vara. Ju större rum man har desto mer kan man få ner driftskostnaderna. Då detta ligger på landsbygd kan det medföra ett glesare tömningsintervall, vilket också kan göra det till en bra idé att ta till storleken på avfallsrummet lite extra. Vi är gärna behjälpliga vid frågor om dimensionering.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Miljörummet är dimensionerat enligt matris som tillhandahållits från Tekniska verken AB men ytterligare samråd kommer att tas inför bygglov. Det finns både marginal inom bruttoarean och utan att tappa parkeringsplatser utifrån p-talet.

Företag, organisationer och föreningar

PostNord Sverige AB

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

I planbeskrivningen beskrivs det att postlådorna ska placeras i en lådsamling och att lådsamlingar ska förläggas på kvartersmark i gräns mot gata och där marksamfälligheter för ändamålet bildas. Vi har förtydligat i planbeskrivningen att fortsatt dialog *ska* ske med er i samband med utbyggnad av området.

Östgötatrafiken AB

Askeby har en god kollektivtrafikförsörjning i form av linje 539 mellan Linköping och Björsäter. Detaljplanen ligger i nära anslutning till hållplats Askeby affär, och i planen finns inritat gånglänkar som leder mot hållplatsen. Region Östergötland uppfattar det som positivt med en förtätning av bostäder i ett stråk som redan idag har ett bra kollektivtrafikutbud, och som förväntas ha det även framledes.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Synpunkterna noteras.

Privatpersoner/Sakägare

Yttrande 1

Kul att det äntligen byggs ut i Askeby. Det enda som är viktigt är att det är fler än en infart till nya delen så inte all trafik in i ett så stort bostadsområde sker via den väg som är vid förskolan. Ta t ex det lilla området till vänster om det nya stora som har 3 infarter till området.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Kommunen bedömer att en infartsväg till området är tillräcklig. Den befintliga gatan (Andreas Lindbloms väg) är byggd för en större mängd trafik med utfartsförbud och separerad gång- och cykelväg. Utifrån den ökade trafikmängd som förutspås bedömer Stadsplaneringsavdelningen fortfarande att trafikmängden är normal och att det är lämpligt med en infartsväg till det nya planområdet via Andreas Lindbloms väg. En infartsväg via Kungshagsvägen har undersökts och det har konstaterats att utrymmet mellan befintliga fastighetsgränser inte är tillräckligt för att anlägga en infartsväg.

Yttrande 2

Jag är tveksam till byggnation på annat än marktyp IV och V, se Figur 5 i PM dagvattenhantering, av följande skäl:

1. Redan för 10-15 års sedan omnämndes övriga området av bekanta i Askeby som översvämningsdrabbat. Det området ligger i en gryta med lerbotten med dålig dränering. Grundvattennivån är dessutom relativt hög även norr om huvudleden.
2. De tekniska lösningar som finns idag för VA-ledningar är grovt dimensionerade med tumregler efter 10-års-regn. P110 är en schablon beräknat på 11 mm regn. Ledningar har dålig tillförlitlighet vid skyfall. Ledningar sätts igen av sediment där fallet är som sämst, galler sätts igen, utlopp i sjöar sätts igen, rör borrar sönder vid schaktning vilket ger läckor. Marken måste luta ordentligt ner till en sjö om man bygger på lera så att ytvattnet kan rinna dit. Ref Lennart Nylund, anläggningsingenjör i Stockholm. I detta fall pratar vi om ett område med mycket dålig lutning. Ett 100-årsregn kan mycket väl komma närsomhelst med dagens halvstabila väder.
3. Kommunen riskerar stora skadestånd från försäkringsbolag vid översvämning. Som exempel kan nämnas Hallsberg och Gävle, där försäkringsbolagens VA-expert lyfte upp punkt 2 och vann därigenom processerna. I båda fallen rör det sig om stora belopp (16 miljoner respektive 1,2 miljarder), kanske mer än vad tomterna inbringa till kommunen.
4. Det är åkermark. Enligt Plan och bygglagen ska mark användas för det den är bäst lämpad för, i detta fall åkermark. Inom 25 år beräknas dessutom matförsörjningen på jorden ha halverats pga vattenbrist enligt en helt ny studie av Rockström i Potsdamsinstitutet och flera andra forskargrupper. Då kommer Linköpings åkermark behövas.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

En dagvatten- och skyfallsutredning har genomförts och finns tillgänglig att ta del av. För skyfall planeras sekundära avrinningsvägar som ledet till en torrdamm och vidare ut till våtmarken norr om planområdet. Även länsstyrelsen bedömer hanteringen av skyfall har hanterats på ett bra sätt (se samrådsredogörelsen).

Jordbruksmark är värdefullt och kommunen vill bevara den när det är möjligt. Samtidigt är kommunens ambition att fortsätta växa och utvecklas så att fler människor och företag kan etablera sig här. För att möta denna ambition och tillgodose behoven av exempelvis bostäder, lokaler för företag, service och infrastruktur är det ibland nödvändigt att bygga på jordbruksmark eftersom Linköpings kommun till stor del består av just detta. Det innebär att goda alternativ att bygga på ofta saknas.

I den kommunala fysiska planeringen gör kommunen genomtänkta avvägningar mellan behovet av bevara jordbruksmark och behovet av stadsutveckling. Linköpings kommuns översiktsplan anger att utvecklingen av ny bebyggelse ska fokuseras till platser där den bidrar till en hållbar och sammanhållen tätortsutveckling. Genom att bygga nytt intill befintliga samhällen eller infrastruktur kan värdefull sammanhållen jordbruksmark bevaras på andra platser. Samtidigt skapas förutsättningar för välfungerande trafiklösningar, pendlings- och kollektivtrafik samt närhet till barnomsorg och skolor. På så sätt skapas störst nytta för kommunens utveckling.

Sammanfattningsvis är det mycket svårt att helt undvika att bygga på jordbruksmark om Linköpings kommuns ambition att fortsätta utvecklas genom fler bostäder, ett starkt näringsliv och fler arbetstillfällen ska kunna förverkligas. Däremot ska kommunen, även fortsättningsvis, säkerställa att när jordbruksmark väl bebyggs så ska det göras resurseffektivt och klokt. Större arealer än nödvändigt ska inte

påverkas och ny bebyggelse ska lokaliseras så att den bidrar till en hållbar utveckling för kommunen i stort.

Detaljplaneförslaget har utgått från översiktsplanen. Förslaget innehåller en omfördelning av område B1 då det har kommit nya förutsättningar som har lett till nya avvägningar.

Yttrande 3

Synpunkter till Stadsplaneringsavdelningens kommentar angående trafiksituationen kring förskolan.

Vår bestämda mening är att ni i era kommentarer tagit alldeles för lätt på förskolebarnens säkerhet. Föreslår därför att som komplement till tillfartsvägen via Andreas Lindbloms väg även en enkleriktad utfart ut från område byggs som ansluter till Kungshagsvägen. På så vis kommer de som inte ska lämna sina barn på förskolan att kunna använda denna utfart just under morgontimmarna då trafiken utanför förskolan är som intensivast. Belastningen på Kungshagsvägen kommer då inte att öka resterande av dagen då man inte får köra in i området den vägen och resterande vägsträcka då är tillräckligt bred.

Vi ser att Fastighetsägaren, Hemsö, inte tidigare är vidtalad angående det ansvar ni hänvisar till att de har för parkering och angöring till förskolan. Att en utökning av förskoleplatser inte skett är ju ingen rimlig orsak att inte dra in dem. Det är ju resultatet av att det blir en genomfartsled förbi förskolan till ett nytt bostadsområde som gör att nuvarande trafiksituation förvärras. Inte minst pga att ni väljer att bygga en enda tillfartsväg till området.

Idag parkerar personalen (ca 4-6 bilar) längs med Andreas Lindbloms Väg, mellan infarterna till Ekeroths väg, för att möjliggöra för föräldrarna att använda den parkeringsplatsen för 7 bilar som finns inom fastigheten för förskolan. När trafiken tillkommer till nya området blir det för trångt att använda Andreas Lindbloms väg med nuvarande lösning av personalparkering. Det innebär att dessa istället med största sannolikhet parkerar inom fastighetens 7 parkeringsplatser. När föräldrarna från det nya bostadsområdet stannar till med bilen 5-10 minuter för att lämna sina barn innan de åker vidare till sitt arbete räcker inte er planerade parkeringsficka för att kompensera för bortfallet av parkeringsplatser inom fastigheten (blir kvar 1-2 platser). Enda sättet för fastighetsägaren blir då att ta av barnens lekutrymme. Att så många av föräldrarna tar bilen här på landsbygden beror bl a på att dagarna blir långa för barnen om man ska passa busstiderna (idag ett glapp mellan 13:15 och 16:08 på eftermiddagarna, därefter med 1 timmes mellanrum). Flera bor dessutom utanför samhället och har en bit till närmaste busshållplats.

Vi förstår inte varför inte kommunen kan tänka sig att öster om fastigheten, på en del av det idag dåligt nyttjade grönområdet, angöra en parkeringsplats. Det skulle lösa parkeringsbristen på ett trafiksäkert sätt och kunna användas i huvudsak för personalens bilar. Utred detta förslag seriöst.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Planförslaget har efter samrådet reviderats med en parkeringsficka i höjd med förskolan, längs med infartsgatan till det nya området. Parkeringsfickan syftar främst till det nya området att använda vid lämning vid förskolan. Kommunen kommer också att föra en dialog med fastighetsägaren till förskolan om möjligheten att märka upp ett antal parkeringsplatser på förskolan för korttidsparkering där föräldrarna har möjlighet att parkera vid hämtning/lämning. Kommunen bedömer att parkeringsfrågan är tillräckligt utredd.

Hanteringen av parkering och angöring till förskolan är fastighetsägarens ansvar och i och med att en utökning av förskolan inte ingått i detaljplanen hänvisar vi vidare frågor till fastighetsägaren.

Svar gällande en infartsväg till området hänvisas till stadsplaneringens kommentar i yttrande 1.

Yttrande 4

Allt ser fint ut, men anlägg vägen till nya området vid Kungshagsvägen förbi lägenheterna istället för vid Förskolan. Är mycket mer naturligt och man utsätter inte Förskolan för mer trafik än vad det redan är idag.

En cykelväg / gångstråk vill vi såklart ha förbi förskolan ner till nya området, men skippa bilvägen där.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Se Stadsplaneringsavdelningens svar till yttrande 1.

Ändringar av planförslaget efter granskning

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

- Planbeskrivningen har förtydligats gällande fastighetsrättsliga frågor
- Planbeskrivningen har förtydligats gällande placering av lådsamlingar

Dessa ändringar är relativt små och strider inte mot detaljplanens syfte och grundidé och bedöms inte föranleda någon ny granskning.

Stadsplaneringsavdelningen bedömer att detaljplanen kan gå vidare till antagande.

Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under granskningen

De som inkommit med synpunkter som inte har tillgodosetts

Sakägare/privatpersoner

- Yttrande 1
- Yttrande 2
- Yttrande 3
- Yttrande 4

De som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts

Myndigheter

- Kommunala lantmäterimyndigheten

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

- Tekniska Verken i Linköping AB

Företag, organisationer och föreningar

- PostNord AB

Granskningsutlåtandet skickas till samtliga som lämnat synpunkter under granskningen.

Bedömning

Granskning 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 granskning". I övrigt har mindre redaktionella ändringar gjorts i planförslaget. Någon ny granskning behövs inte. Stadsplaneringsavdelningen bedömer att förslaget kan antas.

Den nya detaljplanen är till stor del förenlig med kommunens översiktsplan och med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. samt med miljö kvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken. Detaljplanen anses inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

Stadsplaneringsavdelningen anser att den föreslagna detaljplanen inte är av principiell betydelse och att samhällsbyggnadsnämnden därför kan besluta om antagande i enlighet med kommunfullmäktiges delegation såsom det framgår av kommunens reglemente.