

# Detaljplan i Berg för Vreta Klosters Berg 3:30 m.fl.

(tidigare detaljplan i Berg för Vreta Klosters Berg 3:13 m.fl.)

## Samrådsredogörelse

Datum: 2025-03-12

Diarienummer: Sbn 2016-551



**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 berörda 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 och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer .....	7
Inkomna yttranden efter utgången av samrådstiden och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer .....	34
Ändringar av planförslaget efter samråd.....	36
Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under samrådet .....	41
Bedömning .....	44
Bilagor .....	45

# Inledning

## Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet ligger i bostadsorten Berg cirka tolv kilometer från Linköpings centrum. Planförslaget omfattar cirka 3,5 hektar markområde som ligger norr om Bergs slussar och väster om Stjärnorpsvägen. Planområdet ansluter till Stjärnorpsvägen via Ankarvägen och Blackbäcksvägen. Under samrådsskedet omfattade planförslaget fastigheterna Vreta Klosters Berg 3:13, 3:30, 3:7, 3:10 och 3:38 samt Brunnby 1:3. Vidare ingick del av Vreta Klosters Berg 3:2, del av Vreta Klosters Berg 3:9, del av Vreta Klosters Berg 3:12, samt del av marksamfälligheten Vreta Klosters Berg s:1. All mark inom planområdet är i nuläget privatägd.

Planen syftar till att möjliggöra en blandad bostadsbebyggelse inom ett tidigare verksamhetsområde. Föreslagen nybebyggelse består huvudsakligen av småhus och mindre flerbostadshus som harmonierar med den kulturhistoriskt värdefulla miljön vid Göta kanal, intilliggande odlingslandskap och med Berg som samhälle i stort. En befintlig vattendamm föreslås användas som ett led i hantering av dagvatten. Planen förbereder för ett framtida allmänt gång- och cykelstråk som på sikt kan förbinda Göta kanal med Motala ström. Miljöpåverkan minskas och en lämplig boendemiljö tillskapas genom att existerande markföroreningar åtgärdas.

## Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A1 i skala 1:1000
- Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning \*
- Samrådsredogörelse (detta dokument)

\* Fastighetsförteckningen publiceras inte på kommunens webbplats på grund av GDPR (dataskyddsregler inom EU).

# Sammanfattning av samrådet

Samråd genomfördes under tiden 11 april – 20 maj 2022.

Planförslaget har remitterats till berörda remissinstanser samt sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 29 mars 2022.

Ett allmänt samrådsmöte anordnades 5 maj 2022 i Vreta Klosters skola. Minnesanteckningar från mötet bifogas denna samrådsredogörelse. På det allmänna samrådsmötet medverkade tjänstepersoner från Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, Linköpings kommun. På mötet medverkade även exploatören och dess konsult.

Totalt deltog cirka 50 personer på det allmänna samrådsmötet. De frågor som diskuterades handlade främst om trafiksituationen, kulturmiljön, markägandet, skolplatser, markföreningar, byggnadshöjd mm.

Information om samrådet samt om mötet annonserades i Östgöta Correspondenten 11 april 2022 och Linköpings-Posten 12 april 2022. Information om mötet delgavs berörda och sakägare via brev.

# Inkomna yttranden och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer

Sammanlagt har 34 yttranden inkommit till kommunen enligt tabellen nedan. Ett yttrande utgör en namnlista undertecknad av 27 personer.

	Inkommande datum	Synpunkter	Inga synpunkter
<b>Myndigheter</b>			
Länsstyrelsen Östergötland	2022-05-19	X	
Lantmäterimyndigheten	2022-05-16	X	
Trafikverket	2022-05-11		X
Statens geotekniska institut	2022-05-19	X	
Räddningstjänsten Östra Götaland	2022-04-20	X	
<b>Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.</b>			
Tekniska Verken i Linköping AB	2022-05-19	X	
<b>Företag, organisationer och föreningar</b>			
Skanova	2022-04-08		X
PostNord	2022-05-10		X
Vretaklosterbygdens företagarförening	2022-05-18	X	
Vreta Klosters Hembygdsförening	2022-05-19	X	
Samfällighetsföreningen Krönet	2022-05-19 Samt 2022-05-23	X	

	Inkommande datum	Synpunkter	Inga synpunkter
<b>Privatpersoner</b>			
Yttrande 1	2020-04-10	X	
Yttrande 2	2022-05-03	X	
Yttrande 3	2022-05-11	X	
Yttrande 4	2022-05-13	X	
Yttrande 5	2022-05-17	X	
Yttrande 6	2022-05-18	X	
Yttrande 7	2022-05-19	X	
Yttrande 8	2022-05-20	X	
Yttrande 9	2022-05-20	X	
Yttrande 10	2022-05-20	X	
Yttrande 11	2022-05-20	X	
Yttrande 12	2022-05-20	X	
Yttrande 13	2022-05-20	X	
Yttrande 14	2022-05-20	X	
Yttrande 15	2022-05-20	X	
Yttrande 16	2022-05-23	X	
Yttrande 17	2022-05-23	X	
Yttrande 18	2022-05-23	X	
Yttrande 19	2022-05-19	X	
Yttrande 20	2022-06-07	X	
Yttrande 21	2022-06-07	X	
Yttrande 22	2022-06-07	X	
Yttrande 23	2022-06-07	X	

*Tabell. Inkomna yttranden under samrådsskedet.*

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



# Myndigheter

## Länsstyrelsens sammanfattade bedömning

Det är ett väl genomarbetat planförslag som har tagits fram. Länsstyrelsen förordar kompletterande i planhandlingarna gällande grundvattenförekomst, den befintliga dammen och växtridån mellan djurhållning och bostäder. Länsstyrelsen ser också behov av kompletterande geotekniska utredningar, och översyn av planbestämmelser ur kulturhistoriskt perspektiv.

## Bedömning enligt kap 11 PBL

### Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Planområdet befinner sig inom riksintresseområden för kulturmiljövård, friluftslivet och totalförsvaret. Området närmast Göta kanal utgörs av Natura 2000-område. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning om riksintressena.

### Miljökvalitetsnormer

En dagvattenutredning har gjorts i planförslaget. Den avsedda dagvattenhanteringen beskrivs väl i detaljplanen. Hela planområdet föreslås ingå i verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Markföroreningar har hittats i samband med planarbetet som behöver saneras innan nybyggnation. Om dagvattenutredningen följs och marken saneras bedömer Länsstyrelsen att miljökvalitetsnormerna för berörda ytvattenförekomster inte påverkas negativt av planförslaget.

Länsstyrelsen påpekar att planen berör grundvattenförekomsten Bergs slussar, vilket inte framgår av handlingarna. En beskrivning och bedömning av planförslagets påverkan på grundvattenförekomsten bör tillföras.

Grundvattenförekomsten Bergs slussar är en sedimentär förekomst med tätande lager av silt. Den ytliga grundvattnet/dränvattnet benämns och verkar vara förorenat till följd av tidigare verksamheter. Med tanke på att det är tätande lager så kan det vara anledningen att utredningarna har valt att förbise bergsförekomsten, men i så fall bör detta motiveras och framgå.

### Strandskydd

Göta kanal omfattas av strandskydd 100 meter från strandlinjen. Även den damm och de diken som ligger väster om planområdet och är en del av Blackbäcken omfattas av strandskydd.

Strandskyddet planeras att upphävas för kvartersmarken och allmän plats GATA inom planområdet. Strandskyddet planeras att inte upphävas inom naturmarken inom planen. Den framtida gång- och cykelvägen kommer att ligga inom denna naturmark.

Länsstyrelsen instämmer i kommunens resonemang och motivering gällande upphävande av strandskydd.

## Hälsa och säkerhet

### Förorenade områden

Länsstyrelsen instämmer i slutsatserna i genomförd riskbedömning och åtgärdsutredning och är av samma mening att valt åtgärdsalternativ (alternativ 3) är det bästa från miljö- och hälsosynpunkt. Det är samtidigt positivt att ytterligare undersökningar är planerade i de delar av planområdet som har varit svåra att provta på grund av byggnader. Det är önskvärt att resultaten av dessa undersökningar finns med inför granskningen av detaljplanen.

Viktigt att tänka på är att eventuella justeringar av markhöjder och ändringar i fyllningens tjocklek inte får innebära ökade risker för människors hälsa. Om det sker väsentliga förändringar jämfört med förutsättningarna i riskbedömningen bör en uppdatering av riskbedömningen genomföras i samråd med tillsynsmyndigheten.

### Närhet till hästhållning

Kommunen har gjort en omfattande och värdefull utredning av förutsättningarna för planerad bebyggelse med avseende på närheten till hästhållning. Länsstyrelsen instämmer i bedömningen att det är av vikt att växt/trädridån behålls intakt. Det framgår inte om erosionskydd i slänkrön till bäcken påverkar möjligheten av bevarande av trädridån, vilken är en förutsättning för att minska påverkan från närliggande hästgård. I det fall det skulle innebära en påverkan på träden bör det beskrivas. Det finns även en tänkt gång- och cykelväg inom naturmarken. Länsstyrelsen anser att gång- och cykelvägens sträckning bör övervägas ytterligare om den inte kan utföras utan väsentligt intrång på trädridån.

## Skydd mot olyckor, översvämning och erosion

Statens geotekniska institut, SGI, har getts möjlighet att yttra sig i planärendet. SGI:s yttrande bifogas till aktuellt yttrande.

Länsstyrelsen delar SGI:s synpunkter. Planen behöver således kompletteras.

## Allmänt och rådgivande

### Planformalia

Länsstyrelsen bedömer att delar av planförslaget överensstämmer med *Översiktsplan Ljungsbro och Berg* från 2015. Översiktsplanen lägger stor vikt vid kollektivtrafik samt gång- och cykelförbindelse inom och mellan orterna. Stor vikt läggs också vid variation i bostadstyper och boendemiljöer. Planområdet ingår i översiktsplanens bebyggelseprincip "blandad bostadsbebyggelse" som kännetecknas av en stor blandning av byggnadstyper som är glesare och lägre. I översiktsplanen framgår det att mark för kommunal service ska reserveras i bebyggelseområdet, vilket inte överensstämmer med planförslaget. Länsstyrelsen bedömer att motivering till denna avvikelse från översiktsplanen bör göras i planförslaget.

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförande av planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

### Bostadsförsörjning

Planförslaget genererar 100–110 bostäder i området vilket leder till ökat befolkningsantal i Berg. Det är av stor vikt att tillgången till offentlig service tillgodoses på rimliga avstånd till planområdet. Länsstyrelsen efterfrågar beskrivning kring kommunens planer på utbyggnad av förskola och skola i planförslaget.

### Gestaltning

Länsstyrelsen ställer sig positiv till variationen i bebyggelseformerna och som bidrar till ett komplement till omkringliggande bebyggelse. Gestaltningen är genomtänkt med flertalet illustrationer som tydliggör visionerna i planförslaget. Länsstyrelsen ser det som positivt att sol- och skuggstudier samt utformningsstudier har gjorts för att kunna beskriva planförslagets påverkan på siktlinjer mot Göta kanal och omkringliggande bebyggelse. Ytterligare synpunkter på gestaltningen framgår under kulturmiljö nedan.

### Naturvård

Länsstyrelsen anser att detaljplanen har anpassats väl efter områdets förutsättningar och de förekommande naturvärdena. Länsstyrelsen bedömer det lämpligt med återplantering av träd som kompensation. Välj arter och sorter som motsvarar de naturvärden/ekosystemtjänster som de som tas ned har. Annars kan det inte kallas kompensation.

### Invasiva främmande arter (IAS)

Av planhandlingarna framgår att området innehåller flera invasiva främmande arter. Parkslide, jättebalsamin, kanadensiskt gullris och vresros har påträffats. Jättebalsamin finns med i EU:s förteckning på främmande arter som inte får spridas. Kommunen/exploatören har för avsikt att gräva bort dessa arter. Det är viktigt att de tar fram en plan för hur invasiva arter, framför allt parkslide, ska hanteras vid genomförandet. Länsstyrelsen kan lämna närmare råd om hur detta kan utformas.

### Kulturmiljövård

Det är positivt att kommunen vill utveckla området med hänsyn till riksintressen och kulturmiljön. Länsstyrelsen uppmuntrar kommunen att även inkludera de byggnader som kulturmiljöutredningen pekar ut som kulturhistoriskt värdefulla. Framför allt fastigheten Berg 3:9 och bussgaraget bör inkluderas då samrådsförslaget medför intrång på fastigheten till förmån för gatumark samt att fastigheten blir inklämd mellan befintliga och den nya planen. Byggnaden är kulturhistoriskt värdefull och tas upp i kulturmiljöutredningen (dock eftersatt underhåll). Byggnadernas bevarande kan regleras i planen och varsamhetsbestämmelser kan utformas.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör överväga att utforma bebyggelsen söder om Ankarsvägen till friliggande en- eller tvåbostadshus med omgivande grönytor, vilket ger en bättre anpassning till befintlig bebyggelse utmed Göta kanal och som en övergång till natur- och jordbruksområdena utanför planområdets gränser.

Det är positivt att de större flerbostadshusen placeras i planens lägre partier. Länsstyrelsen ser dock behov av att ge den centralt belägna flerbostadshusbebyggelsen en mer anpassad utformning för att inte medföra negativ påverkan på den riksintresseförklarade kanalmiljön. De stora takfallen och dubbla rader med takkupor som illustreras i planbeskrivningen är iögonfallande, upplevs dominerande och främmande i landskapet och den befintliga

bebyggelsemiljön, där småhusbebyggelse och småskalighet i övrigt är karaktäristiskt i samhället.

#### Trafik/kommunikationer

Planförslaget föreslår en gång- och cykelväg i naturmarken väster om området i enlighet med översiktsplanen. Länsstyrelsen ser positivt på detta och håller med kommunen om att markens stabilitet måste kontrolleras innan planens antagande för att kunna säkerställa att den är genomförbar. Så som påpekas ovan kan även påverkan på naturmiljön (träddridån) behöva utredas vidare.

### Upplysning om tillstånd och dispenser med mera som kan komma att krävas

#### Arkeologi

Länsstyrelsen har i februari 2022 meddelat att någon arkeologisk utredning inte behöver utföras inom detaljplaneområdet. Med anledning av de uppgifter som senare har kommit fram avseende tidigare kalkstensbrytning inom området bedömer dock Länsstyrelsen att arkeologin i området behöver utredas innan exploatering kan ske. Därför behöver en arkeologisk utredning etapp 1 utföras.

#### Vattenverksamhet

Inom planområdet finns det en befintlig damm i Blackbäcken som enligt planförslaget ska utgöra fördröjningsdamm. Det är en missvisande benämning av dammen då den är en gammal kvarndamm. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att det behöver utredas ifall den har tillstånd, då det är en pågående vattenverksamhet och vattenanläggning. Har dammen inte tillstånd bör detta sökas.

Länsstyrelsen vill påminna om att om kommunen tänker använda dammen kommer det att krävas ett nytt tillstånd för anläggningen, speciellt då den i dag troligen saknar tillstånd. I tillståndet som söks från mark- och miljödomstolen bör det tydligt framgå syftet med den framtida dammen. Det är även nödvändigt att ta med i beaktan att en fördröjningsdamm kräver visst regelbundet underhåll, med bland annat tillräckligt utrymme för att komma åt att ta upp sediment.

I utredningen föreslås det att ansvarsfrågan gällande dammen behöver hanteras eftersom underhållet av dammen faller på fastighetsägaren, men kan överlätas helt eller delvis på VA-huvudman eller kommun.

Länsstyrelsen instämmer i utredningens förslag att ansvarsfrågan bör hanteras inom planarbetet.

#### **Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

*Dagvattenutredningen har uppdaterats och kompletterats bland annat för att bemöta länsstyrelsens synpunkter. Beskrivning av och påverkan på grundvattenförekomsten Bergs slussar redovisas i den uppdaterade dagvattenutredningen. Planbeskrivningen har också kompletterats med beskrivning av grundvattenförekomsten Bergs slussar WA30190595. Grundvattenförekomsten är 50 km<sup>2</sup> stor och är utsatt för påverkanstryck från jordbruk, industrier och förorenade områden. Detaljplanen innebär sanering av befintliga föroreningar, vilket förväntas bidra till att minska risken för spridning av föroreningar till grundvattnet från området. Dagvattnet planeras omhändertas utan kontakt med grundvattnet på grund av att berggrunden innehåller naturliga föroreningar. Grundvattnet håller inte dricksvattenkvalitet. Planområdets bebyggelse kommer att anslutas till det kommunala allmänna nätet för vatten och avlopp. Sammantaget bedöms planen kunna genomföras utan att medföra en negativ inverkan på grundvattenförekomstens status.*

*Kommunen avser att upphäva strandskyddet inom all parkmark och gatemark samt inom all kvartermark. Motiv för upphävande finns i planbeskrivningen.*

*Den miljötekniska undersökningen har kompletterats efter samrådsskedet. Prover togs på flera fastigheter inom och i anslutning till planområdet. Framför allt inom del av Vreta Klosters Berg 3:2 som ligger söder om Ankarvägen. Ytterligare prover kommer att tas i samband med att befintliga byggnader rivs. En sammanfattning av den kompletterande markundersökningen finns i planbeskrivningen. Den utökade miljötekniska undersökningen gav djupare och mer detaljerade kunskaper om föroreningsituationen. Utredningen bedömer att täckning med 0,5 m rena jordmassor är tillräckligt för att skydda människor och djur från exponering för markföroreningar. Kommunens miljöavdelning har godkänt de reviderade saneringsåtgärderna.*

*Riskutredningen på grund av närheten till hästhållningen har uppdaterats och kompletterats bland annat mot bakgrund av hur vegetationen påverkas till följd av planerade åtgärder i befintlig damm. Utredningen konstaterar att den växtlighet som är planerad att tas ned med anledning av dammens ombyggnad inte berör växtriddarna som är i riktning mot hästtagarna och hästhållningen. Bedömningen är att tillräckligt skyddsavstånd till stall, gödselhantering och hagar uppnås.*

*Påverkan på befintliga träd har utretts i samband med ansökan om vattenverksamhet. Beskrivning av hur naturmiljön påverkas på grund av det finns i planbeskrivningen. För att kompensera för de träd som behöver tas ned i samband med dammens ombyggnad och för att skapa en grön och lummig miljö, kommer nyplantering inom allmän plats att ske i byggskedet.*

*Planeringsunderlaget har kompletterats med revidering av genomförd geoteknisk utredning bland annat för att besvara de frågeställningar som SGI lyfte i sitt yttrande. Kompletterande markundersökningar och mätningar har genomförts. Det har bland annat resulterat i en planbestämmelse som föreskriver att grundläggning närmast Blackbäcken ska ske med pålning samt att markhöjderna har bestämts med hänsyn till identifierade sättningsrisker. Stabilitetsberäkningar bland annat för planerad gång- och cykelväg har genomförts i den kompletterande geotekniska utredningen.*

*Med hänsyn till trafiksituationen har kommunen gjort bedömningen att det inte är lämpligt med en förskola inom planområdet. Behov av barnomsorg tillgodoses inom befintliga och planerade förskolor i Berg.*

*Länsstyrelsen har rekommenderat att ta med det gamla bussgaraget i detaljplanen. Kommunen gör bedömningen att bussgaraget inte behöver ingå i planen varken för att uppnå planens syfte eller för att göra området lämpligt för avsedd användning. Efter samrådsskedet har bussgaraget genomgått omfattande reovering.*

*Med hänsyn till kanalmiljön har länsstyrelsen rekommenderat friliggande en- eller tvåbostadshus söder om Ankarvägen. Utmed Ankarvägen tillåter detaljplanen friliggande villor men också parhus, radhus och kedjehus. Kommunen anser att hänsynstagande till kanalmiljön och till övergången till landsbygden uppnås med den variation av småhustyper som detaljplanen möjliggör.*

*Planbeskrivningen har en illustration, fotomontage och 3d-bilder som visar ett exempel på hur föreslagen bebyggelse kan utformas och gestaltas. Illustrationen visar flerbostadshus med dubbla rader takkupor, men det finns inte någon planbestämmelse som säger att de måste utformas på detta sätt. Med reglering av nockhöjden och taklutningen skapar detaljplanen flexibilitet för såväl den illustrerade gestaltningen av flerbostadshuset som för traditionella 4-våningshus plus inredd vind.*

*Arkeologerna utförde en arkeologisk utredning, etapp 1 under oktober 2022. Kalkstenstakten och kvarnlämningen utgör "övrig kulturhistorisk lämning". Jordkällaren är bevarandevärd men faller utanför kulturmiljölagens bestämmelser. Den skyddas dock genom planbestämmelser. Strax utanför planområdet registrerades en husgrund efter en stallbyggnad från 1700-talet (L2022:7589). Eftersom grunden är äldre än 1850 utgör den fornlämning och är därmed lagskyddad. Husgrunden ligger utanför planområdet, inom marksamfälligheten Vreta Klosters Berg S:1 och påverkas inte av detaljplanen.*

Länsstyrelsen har uppmärksammat kommunen på att den befintliga kvarndammen saknar tillstånd. Tekniska verken har lämnat in en ansökan om vattenverksamhet till Mark- och miljödomstolen för att kunna bygga om dammen och använda den som allmän dagvattenanläggning.

## Lantmäterimyndighetens yttrande i sin helhet

### Plankarta och Planbeskrivning

Bestämmelserna e1 och e4 inom obebyggda områden riskerar att bli en "fastighetsindelningsbestämmelse" om man avstycker innan området beviljats bygglov. Svårt att bedöma hur mycket byggrätt som blivit kvar osv. Fastighetsindelning vid utbyggt område inget problem.

På sidan 48 i planbeskrivningen nämns två avtals servitut (05-IM3-92/16487.1) avseende kraftledning samt (05-IM3-39/630.1) avseende väg. Till granskningen kan man lämpligen komplettera med hur de påverkas. T ex så avser väl 92/16487.1 samma sträckning som befintlig ledningsrätt 99/97.1? Kan ev rättigheterna upphävas osv?"

### **Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

*Planbestämmelserna "e1" och "e4" reglerar största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnader inom bostadskvarter respektive största byggnadsarean per bostad. Bestämmelserna reglerade inte hur en fastighet skulle utformas. Om fastigheter avstyckas innan bygglov så gäller den byggrätt som framgår av plankartans bestämmelser - bestämmelsen om den sammanlagda byggnadsarean inom bestämmelseområdet, bestämmelsen om största byggnadsarea för huvudbyggnaderna i huslängor, bestämmelsen om största byggnadsarean per bostad samt bestämmelsen om storleken på komplementbyggnad som man får bygga till varje bostad.*

*Efter samrådet har servitut 05-IM3-39/630.1 avseende väg upphävts i lantmäteriförrättning E247085. Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av servitut 05-IM3-92/16487.1 avseende kraftledning samt redovisning av hur servitutet förändras och påverkas av planförslaget.*

### Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra.

### Statens Geotekniska Institut, SGI

Länsstyrelsen skickade planförslaget till SGI för yttrande avseende geotekniska säkerhetsfrågor (ras, skred, erosion) och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggningsfrågor och miljötekniska frågor som hantering av radon har inte ingått i remissen.

SGI saknar geotekniska utredningar som underlag till planen.

Risker för ras, skred och erosion för befintliga och planerade förhållanden behöver utredas. Ramböll 2016 konstaterade ostabilitet närmast Blackbäcken och rekommenderade detaljerad utredning.

SGI saknar plan och sektionsritningar tillhörande PM geoteknik Tyréns 2021.

En geoteknisk utredning ska belysa säkerhetsfrågorna som skred, ras och erosion och kontrollera belastningar i form av byggnader, uppfyllnader, trafiklast, avschaktningar mm. Kan inte riskerna utesluts behöver en stabilitetsutredning tas fram. Stabilitetsutredningen ska beakta erosionsförhållanden och klimatförändringarnas effekter under bebyggelsens livstid.

SGI anser att geoteknisk undersökning behöver kompletteras med nedanstående uppgifter:

- Utredda geotekniken för marken söder om Ankarvägen.
- Beräkna och säkerställa stabiliteten i slänten.
- Kontrollera gång- och cykelvägens stabilitet.
- Om pålning är en förutsättning behöver den regleras med planbestämmelse.
- Beakta de geotekniska säkerhetsriskerna vid höjdsättning av allmän plats och kvartersmarken.
- Säkerställa stabiliteten för planerad pumpstation.
- Säkerställa marknivån närmast slänten med planbestämmelse genom att föreskriven markhöjd motsvarar befintlig markhöjd.
- Utredda skredrisken där planen föreslår stödmur, inom planområdets norra del.

**Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

*Markteknisk undersökning och PM geoteknik har reviderats bland annat för att bemöta SGI:s synpunkter. Risker för ras, skred och erosion har studerats närmare. Marken söder om Ankarvägen har utretts. Släntens och driftvägen/gång- och cykelvägens stabilitet har undersökts. Det har resulterat i att markhöjden närmast slänten har bestämts till en nivå som i princip motsvarar befintlig markhöjd samt till att en planbestämmelse med krav på grundläggning med pålning har införts för bebyggelsen närmast slänten.*

## Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

### Räddningstjänsten Östra Götaland

Meddelar att insatstiden till planområdet är 11-20 minuter. Det medför att räddningstjänstens stegar som alternativ utrymningsväg enbart kan nyttjas för flerbostadshus i byggnadsklass Br1 i tre våningsplan (regleras i BBR). En sådan byggnad skulle kunna förses med ytterligare ett plan i form av ett entresolplan inom lägenheterna på det översta planet på högst 25 kvm utan rumsindelning och som endast är avskilt mot undreplanet med räcke eller motsvarande.

Räddningstjänsten upplyser om att alternativet är att byggnaderna förses med så kallade Tr2-trapphus som går att nå från varje plan, alternativt till de fyra första planen och att det översta planet utformas som en entresol enligt ovan. Ett Tr2-trapphus får nyttjas som enda utrymningsväg för byggnader upp till och med 8 våningar.

Räddningstjänsten bedömer att övriga byggnader inom planområdet utgör så kallade småhus eller lägre flerbostadshus där utrymning ska kunna ske utan hjälp från räddningstjänsten enligt byggreglerna. Utrymning från småhusen behöver utredas av en brandkonsult.

Enligt Räddningstjänsten behöver brandvattenförsörjningen i området säkerställas med åtminstone en ytterligare brandpost i området med täckningsområde 75 meter. Information om brandpost bör delges Tekniska verken så att samråd om placering sker enligt gemensamma rutiner.

**Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

*Exploatören har informerats om krav på utrymningsvägar beroende på bebyggelsens höjd. Kraven beaktas vid flerbostadshusens projektering. Behovet av brandpost tillgodoses i samband med områdets detaljprojektering.*

## Tekniska Verken i Linköping AB

### VA

Påpekar behovet av att se över behovet av ledningsområden, u-områden.

Det behöver klargöras vem som har kostnadsansvaret för hantering av eventuella förhöjda markföroreningar som kan påträffas när man schaktar vid va-ledningarnas anläggande. Schakt brukar ske ned till 2-2,5 meter.

Önskat avstånd mellan bostad och pumpstation för spillvatten är 50 meter. Minsta avstånd bör inte understiga 30 meter.

Befintlig damm behöver uppfylla säkerhetskrav om den ska ingå i den allmänna vattenanläggningen. Det ska finnas möjlighet att nå dammen med maskiner för rensning. De allmänna dagvattenledningarna kommer att dimensioneras för ett 2-årsregn – ett regn som återkommer en gång vartannat år.

### EI

Hantering av befintliga oljepapperskablar behöver ske i samråd med Tekniska verken för att undvika att förorena marken på grund av oljeläckage.

### Avfall

Konstaterar att gatunätet möjliggör att sopbilar kan köra igenom området och byggrätter för miljöstationer är placerade med nära åtkomst från gatorna, både för flerbostadshusen och radhusen. Dialog med Tekniska verken krävs för att diskutera ifall avfall från småhus ska ske samlat eller enskilt. Rekommendationen från 1/1 2023 eller senast 1/4 2025 är att det ska finnas insamlingsplats för papper, plast, glas och metall inom 50 meter från bostaden eller att insamlingen sker på en plats där boende på ett naturligt sätt rör sig.

#### **Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

*Översyn av ledningsområden har skett i dialog med Tekniska verken. Hantering av och kostnadsansvar för markföroreningar regleras i avtal med exploatören. Avstånd mellan pumpstation och närmast bostad har säkerställts till minst 30 m. Dammens ombyggnad och dammens driftväg har projekterats med Tekniska verkens medverkan.*

*För flerbostadshusen planeras ett miljöhus i anslutning till parkeringen i områdets östra gräns. Merparten av radhusen planeras att ha egna tunnor vid varje bostad. För bostadsgruppen i den nordöstra delen möjliggörs ett miljöhus, då hämtning vid den enskilda bostaden är svår att uppnå där. Det finns även möjlighet att uppföra miljöhus i området söder om Ankarvägen. Boverkets allmänna råd om ett längsta avstånd på 50 meter mellan bostad och miljöhus bör eftersträvas. Körspår för sopbil är säkerställda i illustrationen. Planering av avfallsutrymmen har beaktat att de kan uppföras enligt gällande riktlinjer.*



# Företag, organisationer och föreningar

Skanova

Har inget att erinra.

PostNord

Har inget att anmärka på planförslaget.

## Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till återkommande synpunkter

Nedan redovisas återkommande synpunkter från flera av dem som har yttrat sig. För att undvika dubbelskrivning och upprepning av samma svar redovisas Stadsplaneringsavdelningens kommentarer samlat. Hänvisningen till de samlade kommentarerna sker i anslutning till varje enskilt yttrande. Stadsplaneringsavdelningens tematiska kommentarer avser upprepade synpunkter som handlar om trafikfrågorna, hänsyn till naturvärdena, strandskydd, behandling av kulturvärden/fornlämningar, föreslagen markanvändning och byggnadshöjd/avvikelse från översiktsplanen och hantering av avstånd till hästhållningen.

### **Stadsplaneringsavdelningens samlade kommentarer till trafiksituationen**

*Trafiksituationen har utretts i en trafikutredning som togs fram inför planens samrådsskede. Nya trafikmätningar utfördes våren och hösten 2023 efter att allmänheten uppmärksammade kommunen på behovet av nya mätningar. Trafikutredningen har sedan dess kompletterats, förtydligats och uppdaterats bland annat med anledning av den nya trafikmätningen från 2023. Slutsatsen är att det inte finns några kapacitets- eller framkomlighetsproblem vare sig på Stjärnorpsvägen eller på de berörda anslutande gatorna Blackbäcksvägen och Ankarvägen. Detaljplanens påverkan på trafiksituationen är marginell. Detta gäller även situationen med broöppning och med beaktande av den tillfälliga trafikökningen som uppstår under sommaren.*

*En broöppning tar i genomsnitt 8 minuter. Trafikberäkningen visar att vid broöppning bildas en bilkö med 88 fordon i norrgående riktning (660 meter lång bilkö) och 48 fordon i södergående riktning (360 meter lång bilkö). Bilköer som bildas löses upp på 4-5 minuter. Trafiken som alstras på grund av detaljplanen bidrar i värsta tänkbara scenario till att öka väntetiden med cirka 15 sekunder. Situationen vid broöppning under sommartid bedöms inte bli nämnvärt påverkad jämfört med dagens situation. Till Bergs slussar kommer varje år hundratusentals besökare från hela världen för att uppleva hur båtar slussas genom kanalens vattentrappa. Med beaktande av att det handlar om upplevelsen av ett av Sveriges största byggnadsverk och besöksmål, är kommunens bedömning att störningen i form av bilköer som bildas när bron öppnas under några månader om året är av en tillfällig och måttlig karaktär som skäligen bör tålas. Broöppning och passerade båtar genom vattentrappan är en viktig del av Bergs identitet.*

*Trafikutredningen har analyserat ett scenario som handlar om att all nyalstrad trafik gör vänstersväg från Stjärnorpsvägen in på Ankarvägen. Scenariot bygger på antagandet att även bostäder som har närmare anslutning via Blackbäcksvägen väljer att ansluta via Ankarvägen. Beräkningen visar att korsningen Ankarvägen-Stjärnorpsvägen har låg belastningsgrad även i*

detta "värsta scenario". Sannolikheten att norrgående trafik på Stjärnorpsvägen blockeras är låg. Den har fortsatt god framkomlighet. Tidsluckor som uppstår mellan södergående trafik är tillräckliga för att vänstersvängande trafik mot Ankarvägen, och bakomliggande bilar, inte behöver vänta för länge.

Bedömning av trafiksituationen, beräkning av trafikstring och trafikökning med beaktande av sommartrafik och broöppningarna samt bedömning av vägnätets kapacitet och framkomlighet har utförts i enlighet med gängse metoder och beräkningsprogram. Kommunen har ingen anledning att ifrågasätta tillförlitligheten i Trafikverkets metoder och verktyg som används för att beräkna och prognostisera trafikmängden samt för att bedöma vägarnas kapacitet och framkomlighet. Befintlig trafikmängd har räknats utifrån trafikmätningen som genomfördes 2023 med uppräknings mot prognosåret 2040. Uppräkningen använder Trafikverkets uppräkningsstal. Scenario med säsongvariation under sommaren har tagits fram utifrån att trafiken på Stjärnorpsvägen ökar med 45% under sommaren.

Trafikutredningen har studerat olika alternativ för planområdets anslutning till befintligt gatunät i Berg. Bedömningen är att planområdets anslutning via Ankarvägen och Blackbäcksvägen är den mest optimala lösningen då den fördelar belastningen på två korsningspunkter mot Stjärnorpsvägen. Kommunen har inte några planer på att använda Blackbäcksvägen som enda tillfartsväg. Blackbäcksvägen har enbart lokaltrafik. Planförslaget innebär att ytterligare nya bostäder ansluts via Blackbäcksvägen. Kommunens bedömning är att Blackbäcksvägen har tillräckligt med kapacitet för att klara av den trafikökning som detaljplanen medför samt att trafikmiljön på Blackbäcksvägen inte behöver några hastighetsdämpande åtgärder.

Blackbäcksvägen och Ankarvägen utgör så kallade integrerade transportrum. Gatorna har primärt en transportfunktion. Oskyddade trafikanter kan färdas på gatorna men har ringa anspråk på att korsa dem eller vistas i dem. Hastigheten är begränsad till 30 km/timme. Det handlar om lokalgator med lågt trafikflöde och låg hastighet. På Blackbäcksvägen finns varken behov eller utrymme för trottoar och cykelbana. Ankarvägen planeras som bostadsgata med separerad gångbana. I syfte att öka säkerheten för gående och cyklister som korsar Stjärnorpsvägen vid bron har kommunen nyligen anlagt fyra farthinder i anslutning till kanalbron. Belysning vid övergångsställen bedöms ha hög kvalitet utifrån förutsättningarna på platsen.

Korsningen Ankarvägen-Stjärnorpsvägen är en befintlig korsning. De topografiska förutsättningarna är svåra och förändringen sker i befintlig miljö. Korsningen Ankarvägen-Stjärnorpsvägen får en acceptabel men mindre god standard. Med hänsyn till befintliga fastigheters anslutning är kommunens bedömning att det inte går att åtgärda Ankarvägens lutning eller att åstadkomma längre vilplan. Ankarvägen har utformats med hänsyn till befintliga fastighetsanslutningar däribland Vreta Klosters Berg 3:12 och Vreta Klosters Berg 3:19. Enkelriktad trafik vid Ankarvägens avsmalning avser växelvis trafik enbart vid avsmalningen förbi det gamla bussgaraget.

Trafikutredningen redovisar olycksstatistiken från perioden 2010-2024. Generellt har få olyckor rapporterats och dessa är oftast singelolyckor. Totalt inträffade 14 olyckor under 14 år, varav 9 lindriga, 4 måttliga och en var en dödsolycka.

Under 2022 och 2023 arbetade kommunen med en övergripande analys av trafiksituationen i Ljungsbro och Berg. Utredningen har resulterat i att ett antal åtgärder som syftar till att säkerställa fotgängarnas säkerhet genomfördes under 2023 och 2024. Det handlar om fyra farthinder vid Kanalbron, två farthinder vid övergångsstället i höjd med Vreta kloster skola samt två digitala hastighetsskyltar norr om kanalen. Utredningen har identifierat behov av ytterligare åtgärder och utredningar år 2025 och framåt. Kommunens bedömning är att planerad utbyggnad enligt aktuell detaljplan inte behöver vänta på dessa utredningar.

### **Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till hantering av naturvärden**

Naturvärden inom planområdet har utretts utförligt. I detaljplanens planeringsunderlag ingår bland annat en naturvärdesinventering, inventering av groddjur, en bäverinventering och en artskyddsutredning med avseende på fladdermöss.

Naturvärdesinventeringen noterade inte några växter, insekter, groddjur eller kräldjur som är skyddade enligt Artskyddsförordningen. På grund av att dammen skulle kunna vara reproduktionslokal och livsmiljö för groddjur har en särskild inventering utförts. Något groddjur hittades inte. Utredningens slutsats är att strömmande vatten i kombination med kraftig beskuggning som ger låg vattentemperatur gör dammen till en mindre lämplig miljö för groddjur.

Mot bakgrund av förekomst av bäverspår i olika omfattningar har en särskild inventering genomförts i syfte att dokumentera eventuell förekomst av bäver. Bäver är inte rödlistad. Det svenska bäverbeståndet har bedömts vara livskraftigt sedan länge. I Östergötland är det allmän jakt på bäver under perioden 1 oktober-10 maj. I Sverige är det tillåtet att exempelvis förstöra en boplats för bäver efter tillstånd från länsstyrelsen. Mot bakgrund av inventeringens resultat drogs slutsatsen att miljön inte är optimal för bävers boende och fortplantning. Det gick dock inte att utesluta att bäver skulle kunna bosätta sig i området. Därför rekommenderas stor varsamhet för att undvika att skada eventuella boplatser. I anslutning till dammens ombyggnad kommer en sakkunnig att besöka området för att säkerställa att inga hyddor eller dämningar har tillkommit. Vid behov lämnas en ansökan om att ta bort boplats eller dämning som bäver har orsakat.

Genomförd artskyddsutredning med avseende på fladdermöss har kommit fram till att artskyddet inte bryts under förutsättning att ett antal åtgärder genomförs. De åtgärder som artskyddsutredningen föreslår kommer att beaktas i kommunens och Tekniska verkens detaljprojektering och utbyggnad av allmän plats. De åtgärder som behöver genomföras inom kvartersmark kommer att regleras i det exploateringsavtal som ska tecknas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas. En belysningsplan har tagits fram (EnviroPlanning 2025) i syfte att ge privatpersoner råd och tips kring hur utomhusbelysning kan ordnas med hänsyn till fladdermöss.

### **Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till hantering av kulturvärden och arkeologin**

I detaljplanens planeringsunderlag ingår en kulturmiljöutredning och en arkeologisk utredning (etapp 1). Utpekade kulturhistoriska värden har skyddats enligt kulturmiljöutredningens rekommendationer. Detaljplan innehåller planbestämmelser som skyddar ett befintligt bostadshus "Hvilan" och en befintlig jordkällare mot rivning. Enligt den arkeologiska utredningen utgör lämningarna efter kalkstensbrytningen en "övrig kulturhistorisk lämning", vilket innebär att de enligt rådande praxis inte är fornlämningar och därmed inte omfattas av Kulturmiljölagens skydd.

Fastigheten Brunnby 1:1 berörs inte direkt av aktuell detaljplan. Kommunen har bedömt att en inventering av Brunnby 1:1 inte är motiverad med hänsyn till detaljplanens syfte. Kulturmiljöutredningen har primärt kartlagt bebyggelsen inom planområdet, dock med utblickar i det omgivande geografiska området där så krävs för att belysa rumsliga sammanhang och förhållanden över tid. Framförallt refererar kulturmiljöutredningen till Brunnby gård, till kanalsamhället Berg och till de känsliga kulturmiljöerna utmed Göta kanal och Vreta kloster. Kulturmiljöutredningen tar också upp hur ny bebyggelses utformning och placering kan påverka bland annat Brunnbys gårdsanläggning. Den arkeologiska utredningen har behandlat kalkbrotten, kvarnlämningen och kvarndammen. Brunnbys rundloge som tillhör Brunnby 1:1 finns med i beskrivning av framträdande siktlinjer i landskapet som har beaktats i detaljplanen. Detaljplanen innebär inte någon förändring för stallet och rundlogen. De ligger utanför planområdet. Bebyggelseförslaget har utformats med hänsyn till att rundlogen utgör ett viktigt inslag i landskapet.

## **Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till föreslagen markanvändning och byggnadshöjd**

Huvuddragen i hur marken används avgörs på en strategisk nivå genom beslut i kommunens högsta beslutande organ – kommunfullmäktige. Sedan kommunfullmäktiges antagande av översiktsplan för Ljungsbro och Berg 2015 har det varit allmänt känt att inriktningen för planområdets utveckling är blandad bostadsbebyggelse bestående av småhus och flerbostadshus. Fullmäktiges beslut fastställde att aktuellt markområde är bäst lämpat för bostadsändamål och att bostadsändamålet från allmän synpunkt medför god hushållning med mark- och vatten. Det betyder att annan markanvändning, till exempel industriändamål eller verksamhetsändamål bedömdes inte vara lämpliga. I kommunfullmäktiges beslutsunderlag ingick information om förekomst av markföroreningar inom planområdet och upplysning om att behov av sanering kartläggs i detaljplanerna, vilket har skett i föreliggande detaljplan. Kommunfullmäktiges aktuella planeringsstrategi anger att huvudinriktningarna i översiktsplanen bedöms vara aktuella.

I övrigt är kommunens erfarenhet att verksamhetsområden i närheten av bostadsområden brukar medföra olägenheter i form av trafikbuller, verksamhetsbuller, ljus- och luktstörningar och klagomål på grund av omgivningspåverkan i form av ökad trafik, inte minst högre andel tung trafik. Verksamhetsområden tenderar också att bli öde kvällstid och helger samt ha en annan dygnsrytm än bostadsområden, vilket kan påverka trivseln och trygghetssituationen negativt.

Planområdet ligger strategiskt till i en mycket attraktiv bostadsort. Småhus dominerar bostadsbebyggelse i Berg. Detaljplanen kompletterar bostadsutbudet i Berg med lägenhetsboende, vilket stämmer överens med målet att främja jämlika livs- och boendemiljöer och möjliggöra ett blandat bostadsutbud och en variation av upplåtelseformer i kommunens olika delar. Antal föreslagna bostäder (ca 100-115) har stöd i Översiktsplan för Ljungsbro och Berg där planområdet är utpekade att tillsammans med tre andra delområden kunna möjliggöra sammanlagt 250 bostäder.

Även flerbostadshusens byggnadshöjd har stöd i översiktsplanen om än med mindre avvikelse. Översiktsplanen anger att byggnaderna kan vara upp till fyra våningar. Planförslaget medger 4-våningar plus inredd vind. Syftet med att ange våningstal i översiktsplanen är att ge en allmän uppfattning om önskad bebyggelseutformning. Den viktiga aspekten som lyfts i översiktsplanen är dock att planområdet omfattas av bebyggelseprincipen "blandad bostadsbebyggelse" med hög arkitektonisk kvalitet som tar hänsyn till kulturvärden och till terrängen, naturen och landskapsbilden. Kommunen anser att detaljplaneförslaget väl stämmer överens med översiktsplanens grundläggande intentioner.

Flerbostadshuset har lokaliserats till ett markområde som ligger cirka 7 meter lägre än omgivande bostadsbebyggelse utmed Stjärnorpsvägen. Detaljplanen möjliggör flerbostadshus i fem våningar vilket är en våning högre än den inriktning som finns i översiktsplanen. Byggnadshöjden har bestämts utifrån platsens förutsättningar och med hänsyn till befintlig bebyggelse i omgivningen. Genom att ta vara på höjdskillnaden i terrängen kommer flerbostadshuset knappt att skönjas från kanalbanken eller från Stjärnorpsvägen. Kommunen anser att planförslaget innebär en marginell avvikelse som ryms inom ramen för översiktsplanens icke bindande karaktär och detaljplanens uppgift att uttyda översiktsplanens övergripande inriktning i varje enskild planeringssituation.

## **Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till upphävande av strandskyddet**

Inom planområdet avser kommunen att upphäva strandskyddet för kvartermarken, parkmarken och för gatorna. Strandskyddet fortsätter att gälla för naturmark, vilket omfattar dammen och Blackbäcken och diket i söder. Goda livsvillkor för djur och växter kommer att finnas kvar inom naturmarken även efter att dammen byggs om. Detta säkerställs genom skyddsåtgärder under byggskede och genom en utformning som är av positiv betydelse för biologisk mångfald under driftskede. Planerade åtgärder i dammen och i miljön i närheten av dammen bedöms inte strida

emot strandskyddets syften utan anses snarare gynna dem. Ingen påverkan på strandskyddets syften bedöms uppkomma.

Upphävandet av strandskyddet inom kvartersmark, allmän platsmark gata och parkmark inom planområdet är i enlighet med de särskilda skäl som finns i Miljöbalken. Exploateringen bedöms inte påverka växt- och djurlivet eller tillgången till strandområdena negativt. Följande särskilda skäl har kommunen åberopat för att motivera strandskyddets upphävande:

- Större delen av området är redan ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Stora delar av området har använts för verksamheter, uppställning av fordon, samt upplag.

- Föreslagen nybebyggelse söder om Ankarvägen är väl avskilt från kanalen genom befintlig bebyggelse.

- Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Det allmänna intresset i detta fall handlar om Bergs utveckling och om behov av tekniska anläggningar som transformatorstation och pumpstation. Kommunen bedömer att de planerade åtgärderna långsiktigt ger fördelar för samhället.

### **Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till hästhållning**

I detaljplanens planeringsunderlag ingår en rapport som har analyserat riskerna med att tillåta bostadsbebyggelse i närheten av befintlig hästverksamhet som finns väster om planområdet och tillhör Brunnby gård. För hästhållning gäller i Linköpings kommun olika observationsavstånd mellan bostad, stall, gödselhantering och hagmarker beroende på antal hästar. För 10 hästar gäller observationsavstånd på 100 meter till stall och gödselhantering och 50 meter till område där hästar vistas. Erforderligt skyddsavstånd bedöms och anpassas utifrån varje enskild planeringssituation. Befintligt stall har plats för 12 hästar och ligger 125-135 meter från närmast planerad bostad. Avståndet är 20-30 meter längre än kommunens rekommenderade riktlinjer. Kommunen bedömer att avståndet är godtagbart och uppväger den marginella ökningen med två hästar och gör bedömningen att nya bostäder erhåller tillräckligt skydd från hästverksamheten.

Avståndet mellan befintliga hästhagar och närmast planerade bostäder är 20-40 meter vilket understiger kommunens generella riktlinjer med 10-30 meter. Avståndet bedöms dock ge tillräckligt skydd. Bedömningen grundar sig dels i att det finns en skyddande växtrida mellan planerade bostäder och hagmarken samt i att hagmarken är så pass stor att det inte är troligt att hästarna stadigvarande vistas intill hagmarkens gräns mot planerade bostäder. Hänsyn har också tagits att bostäderna ligger vid övergången mot landsbygdspräglad miljö.

### **Vretaklostersbygdens företagareförening**

På grund av trafiksituationen samt på grund av kostsamma marksaneringskostnader anser föreningen att aktuellt markområde ska användas för näringsverksamhet i stället för bostäder.

Föreningen framhåller att trafikutredningen är undermålig då den inte beaktar de faktiska förhållandena med sommartrafik och kanalbroöppningarna. Föreningen befarar framkomlighetsproblem på grund av ökat trafikflöde.

Föreningen befara olägenheter på grund av ökade transporter under saneringstiden.

I övrigt anser föreningen att planförslaget bör ta bättre hänsyn till kulturvärden bland annat till en befintlig jordkällare och till ett gammalt kalkbrott.

Föreningen påpekar att byggnadernas högsta höjd överskrider översiktsplanens intentioner.

### **Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

Angående synpunkter kring trafiksituationen se ovan "Stadsplaneringsavdelningens samlade kommentarer till trafiksituationen".

*Angående naturvärdenas hantering se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till hantering av naturvärden".*

*Angående hantering av kulturvärdena och arkeologin se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till hantering av kulturvärden och arkeologin".*

*Angående föreslagen markanvändning och byggnadshöjd se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till föreslagen markanvändning och byggnadshöjd".*

*Kostnaden för marksaneringen betalas av exploatören. Det är av allmänt intresse att förorenad mark saneras. Att sanera förorenad mark i samband med ändrad markanvändning är en vedertagen åtgärd. Behov av sanering påverkar inte markens lämplighet för bostadsändamål eftersom detaljplanen ställer krav på att marken måste saneras innan den används för bostadsändamål. Investerings- och driftkostnader för att ordna trafik, vatten- och avlopp och avfallshantering bedöms ligga inom normal kostnadsnivå för den här typen av nybebyggelse.*

*Olägenheter som uppstår under sanerings- och byggtiden är av tillfällig karaktär. Kommunens bedömning är att det handlar om tillfällig störning som skäligen bör tålas. Många berörda bostadsfastigheter är idag påverkade av Stjärnorpsvägens trafik. Störningen bedöms inte orsaka någon skada för dessa fastigheter. Transporterna kan orsaka tillfälliga bullerstörningar och annan påverkan men kommunen bedömer att samhällsnyttan av att omvandla och sanera ett nedlagt industriområde till ett modernt bostadsområde överväger nackdelarna med den tillfälliga störningen.*

### **Vreta Klosters Hembygdsförening**

Föreningen vill värna lämningar som finns efter ett gammalt kalkbrott. Föreningens verksamhet omfattar erbjudande om att "vandra i kalkbrytningens spår". Föreningen anser att det är viktigt att kalkbrottets lämningar kan upplevas av boende och turister.

Föreningen anser att en befintlig källare bör förses med rivningsförbud. Vidare anser föreningen att man inte ska bygga mot dammen då bebyggelsen skär av utblicken mot vattnet. Föreningen vill att planen åstadkommer tillräckligt med skyddsavstånd mellan hästarna och bostäder så att hästhållning kan finnas kvar.

Föreningen anser att Brunnby 1:1 borde ha inventerats och analyserats i kulturmiljöutredningen. Föreningen önskar att bebyggelsen inte överstiger 1,5 våning. Föreningen befärar att ökat trafikflöde kommer att leda till framkomlighetsproblem och till trafiksäkerhetsproblem.

#### **Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

*Angående trafiksituationen se ovan "Stadsplaneringsavdelningens samlade kommentarer till trafiksituationen".*

*Angående hantering av kulturvärdena och arkeologin se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till hantering av kulturvärden och arkeologin".*

*Angående föreslagen markanvändning och byggnadshöjd se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till föreslagen markanvändning och byggnadshöjd".*

*Angående hänsyn till hästhållning se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till hästhållning".*

### **Samfällighetsföreningen Krönet i Berg**

Föreningen ser positivt på områdets utveckling. Föreningen uttrycker oro över föreslaget antal nya bostäder, över trafiken som uppstår till följd av det och över föreslagen byggnadshöjd. Föreningen menar att trafikutredningen inte har beaktat de trafikproblem som uppstår till följd av broöppningen under sommarsäsongen.

Föreningen accepterar inte att Blackbäcksvägen blir områdets enda tillfartsväg eller en lösning med enkelriktad trafik.

Föreningen menar att detaljplanen bör invänta kommunens pågående arbete med övergripande analys av Bergs trafiksituation.

**Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

*Angående trafiksituationen se ovan "Stadsplaneringsavdelningens samlade kommentarer till trafiksituationen".*

*Angående föreslagen markanvändning och byggnadshöjd se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till föreslagen markanvändning och byggnadshöjd".*

## Privatpersoner

### Yttrande 1

I yttrandet framförs önskemål om hastighetsdämpande åtgärd på Blackbäcksvägen och översyn av övergångsställen vid ICA och vid kanalbron. Enligt yttrandet behöver övergångsställen förse med belysning och med någon form av hinder.

**Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

*Angående trafiksituationen se ovan "Stadsplaneringsavdelningens samlade kommentarer till trafiksituationen".*

### Yttrande 2

I yttrandet uttrycks oro för sanering och brist på sanering vid en plats som tidigare var en damm. Man menar att anonyma uppgifter anger att någon har dumpat tunnor, burkar och byggavfall mm då dammen till större delen fylldes igen. Enligt yttrandet undrar de som har lämnat de anonyma uppgifterna om avfallet ska saneras bort utan risk för vattenlivet i Blackbäcken.

Man menar att byggnation inte kan ske eftersom enligt EU:s nya artskyddsförordning så ska svenska fåglar, djur och kräldjur fredas från störning i sina naturliga livsmiljöer även om de inte är hotade eller rödlistade.

Man menar att fåglar, som exempelvis duvor och knipor, häckar inom området och att existerande vattensalamandrar och groddjur i bäcken utsätts för stora risker. Även ormbö förekommer. Man påpekar dock att man inte har läst genomförda naturvärdesinventeringar.

Man menar att det är omöjligt att hitta en godtagbar trafiklösning då Ankarvägen är brant vid anslutning till Stjärnorpsvägen och vänstersvängande trafik mot Ankarvägen kommer att stoppa trafiken på Stjärnorpsvägen i norrgående riktning.

I yttrandet ifrågasätts riktigheten i trafikallstring som exploateringen medför. Man menar att broöppningen på sommaren skapar bilköer ända bort till korset vid Vreta kyrkan och blockerar tillfarten till Ljungsbro.

Man menar att skyddsavståndet mellan häststallet och närmast planerad bostad inte är tillräckligt.

Man befarar att transporter under sanerings- och byggskedet kommer att blockera kundtrafiken till Stjärnorpsvägen 17, till fyra andra adresser på Ankarvägen och Vreta gymnasiets trafik som brukar åkrarna.

Man hävdar att marken innehåller enorma mängder uranrikt alunskiffer och befarar att den dödliga radongasen tas in i huset till barn.

Man hävdar att projektet kan betalas ekonomiskt endast om det beställs av allmän nytta och att endast subventionerade hyror kan komma i fråga.

Man anser att marken ska användas för småskalig industri och näringsverksamhet i stället för bostäder.

#### **Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

*Angående trafiksituationen se ovan "Stadsplaneringsavdelningens samlade kommentarer till trafiksituationen".*

*Angående naturvärdenas hantering se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till hantering av naturvärden".*

*Angående föreslagen markanvändning och byggnadshöjd se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till föreslagen markanvändning och byggnadshöjd".*

*Angående hänsyn till hästhållning se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till hästhållning".*

*Mot bakgrund av att arbetet med dammen planeras ske med skyddsåtgärder som säkerställer att Blackbäcken inte torkar ut bedöms den hydrologiska effekten bli liten till försumbar. Med avseende dels på det stora avståndet från vattenverksamheten till Motala ström dels att påverkan i direkt berörd recipient bedöms bli liten uppstår inga konsekvenser i ytvattenförekomsten.*

*Transporter kommer att uppstå under sanerings- och byggtiden. Kommunen kommer att se till att sanerings- och byggtrafiken inte blockerar boendes och besökandes möjlighet att använda Ankarvägen. Med hänsyn till den låga belastningsgraden som har konstaterats i trafikutredningen i Stjärnorpsvägens korsningspunkter med Ankarvägen och Blackbäcksvägen gör kommunen bedömningen att det finns goda förutsättningar för att sanerings- och byggtrafiken inte blockerar trafiken till fastigheter som ansluter via Ankarvägen. En godtagbar belastningsgrad ligger mellan 0,6-1,0. Stjärnorpsvägens belastning under högtrafiken sommartid ligger på 0,39 i norr och 0,11-0,13 i söder. Belastningsgraderna ligger således inom önskvärd belastningsgrad med god marginal.*

*Berggrunden i området utgörs av kalksten som längre norrut längs Blackbäcken och vidare till Motala ström övergår i alunskiffer. Alunskiffer innehåller syre, kisel, aluminium, järn, kalium och magnesium, men också förhöjda halter av spårämnen som arsenik, kadmium, molybden, uran och vanadin. Skifferberggrunden orsakar naturligt förhöjda halter av arsenik och kadmium i området. Förhöjda halter av barium förekommer också naturligt.*

*Med anledning av att planområdet ligger i närheten av berggrund med alunskiffer och med hänsyn till att planområdet tidigare användes för träindustri och byggvaruhandel har föroreningssituationen utretts i en miljöteknisk undersökning. Kompletterande provtagningar har genomförts efter samrådsskedet i syfte att fördjupa och förtydliga kunskapen om föroreningssituationen. Resultatet visar på förhöjda halter av föroreningar i olika grad. Exploatören har redan ansökt om sanering av punktkällor med föroreningar som är orsakade av tidigare industrier, om avjämning av övrig mark med fyllning av rena jordmassor samt om erosionskydd vid Blackbäckens släntrön. Innan planområdet kan tas i anspråk för bostadsbyggnation ska en anmälan om miljöfarlig verksamhet avseende naturligt förekommande markföroreningar lämnas in till kommunens Miljöavdelning. Detaljplanen innehåller en planbestämmelse om att startbesked för ändrad markanvändning inte får ges förrän marken har sanerats minst till de krav som gäller för "känslig markanvändning".*

*Enligt ett projekterings PM om geoteknik som togs fram av Ramböll 2016 är högsta uppmätta radonhalt inom planområdet 13 kBq/m<sup>3</sup>, vilket faller inom gränsen för normalradonmark.*

*Marken inom planområdet är privatägd. Kommunen har ingen information som tyder på att det allmännyttiga kommunala bostadsföretaget Stängåstaden är inblandat i projektets*



genomförande. Kommunens bedömning är att detaljplanen möjliggör nya bostäder i ett strategiskt och attraktivt läge.

#### Yttrande 3

I yttrandet anses att trafikutredningen som gjordes 2015 är bristfällig och behöver uppdateras. Man anser att en ny trafikmätning behöver genomföras i högtrafik under maj-augusti. Man hävdar att barnens trafiksituation är livsfarlig med eventuella olyckor som följd och att trafiken genom Berg bör lösas innan ny byggnation kan komma tillstånd. Om byggnation kommer till stånd anser man att fokus bör vara på småhus ej flerbostadshus. Man anser att föreslagna 5-våningshus blir för höga.

#### **Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

*Angående trafiksituationen se ovan "Stadsplaneringsavdelningens samlade kommentarer till trafiksituationen".*

*Angående föreslagen markanvändning och byggnadshöjd se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till föreslagen markanvändning och byggnadshöjd".*

#### Yttrande 4

Man anser att trafikutredningen saknar förankring i verkligheten. Enligt yttrandet beaktar inte utredningen trafiksituationen vid broöppning under perioden då Göta Kanal är öppen för båttrafik. Man menar att trafikutredningen behöver belysa värsta möjliga scenario och beskriva hur ofta situationen riskerar att inträffa. Man menar att det blir svårt att förutse väntetiden i bilköen som bildas när bron är öppen.

Man hävdar att pågående och framtida byggnadsprojekt bidrar med trafikökning som drabbar bilister som använder Stjärnorpsvägen i sin vardag.

Man menar att ändrad placering och utformning av busshållplats på Hagvägen skapar låsning av genomfarten genom Berg vid ytterligare ökad trafikmängd.

Man anser att trafikproblemen blir mindre om området planeras för ett fåtal nya bostäder.

#### **Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

*Angående trafiksituationen se ovan "Stadsplaneringsavdelningens samlade kommentarer till trafiksituationen".*

*Angående föreslagen markanvändning och byggnadshöjd se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till föreslagen markanvändning och byggnadshöjd".*

#### Yttrande 5

I yttrandet uttrycker man missnöje med att en viss fastighet togs med i planförslaget utan fastighetsägarnas godkännande. Man påstår att planförslaget innebära stora negativa konsekvenser för boendemiljön. Man upplever att Stjärnorpsvägen är en tungt trafikerad väg där få bilister håller hastighetsbegränsningen på 30 km/h. Man upplyser om att långa köer bildas under säsongen med broöppning och om att Stjärnorpsvägen är en riskfylld skolväg. Man hävdar att pågående och planerade byggnationer bidrar till en ohållbar trafiksituation i Berg. Man hävdar att planförslaget medför att oersättliga kulturella värden och ett rikt fågelliv elimineras.

#### **Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

*Angående trafiksituationen se ovan "Stadsplaneringsavdelningens samlade kommentarer till trafiksituationen".*

*Angående naturvärdenas hantering se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till hantering av naturvärden".*

*Angående hantering av kulturvärdena och arkeologin se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till hantering av kulturvärden och arkeologin".*

*Efter samrådsskedet har kommunen fört dialog med ägare till den aktuella fastigheten. I samförstånd med fastighetsägarna har fastigheten tagits med i detaljplanen.*

#### Yttrande 6

I yttrandet uttrycks önskemål om att möjliggöra boende inom en viss fastighet. Man frågar efter information om en viss fastighets anslutning till det kommunala avlopps nätet och uttrycker intresse för att avloppet fortsätter att fungera när detaljplanen genomförs.

#### **Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

*Att inkludera den utpekade fastigheten i detaljplanen skulle innebära att stora delar av en befintlig byggnad behövde rivas när markanvändningen ändras till bostadsändamål. På grund av det har fastighetsägaren dragit tillbaka sin önskan.*

*Detaljplanen innebär att det allmänna nätet för vatten- och avlopp byggs ut inom området. Det skapar förutsättningar för att säkerställa den aktuella fastighetens anslutning.*

#### Yttrande 7

I yttrandet uttrycks en positiv inställning till detaljplanen med reservationen att trafiksituationen behöver göras om. Man efterfrågar ny trafikmätning under högsäsongen juni-augusti samt analys av konsekvenserna av broöppning för vänstersvägande trafik mot Ankarvägen. Likaså analys av konsekvenserna för Bläckbäcksvägen om Ankarvägen görs enkelriktad. Man efterfrågar fysiska hastighetsdämpande åtgärder i syfte att minimera riskerna för gående vid bron inklusive skolungdomar. Man uttrycker oro för att förändringar på Ankarvägen kan medföra svårigheter att ansluta en viss fastighet. Man kräver att dammen återskapas och saneras.

#### **Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

*Angående trafiksituationen se ovan "Stadsplaneringsavdelningens samlade kommentarer till trafiksituationen".*

*Den befintliga kvarndammen planeras att byggas om och saneras, som en del av genomförandet av detaljplanen. Parallellt med detaljplaneprocessen har Tekniska verken lämnat in en ansökan om vattenverksamhet till Mark och miljödomstolen för att möjliggöra ombyggnation av dammen.*

#### Yttrande 8

Man anser att nya bostäder placeras för nära en befintlig bostad och befarar negativa effekter på grund av buller, förändrad utsikt och hinder vid byggnation. Man anser att radhusens nockhöjd på 9 meter är för högt. Man kan tänka sig enplansbyggnad.

Man hävdar att solstudien inte ger rättvis bild av skuggeffekten eftersom den inte utgått från högsta nockhöjd och sämsta placering av nya byggnader. Byggnader med samma nockhöjd kastar skuggor i olika längder. Man menar att nya byggnader söder om en befintlig bostad inte har placerats så långt norrut som detaljplanen tillåter.

Enligt yttrandet behöver Blackbäcksvägen och Ankarvägen förses med trottoar och cykelbana för att klara av trafiksäkerheten.

Man anser att nybyggnation behöver invänta resultatet från pågående övergripande trafikutredning över Bergs trafiksituation.

Man ifrågasätter att 110 nya bostäder inte alstrar mer än 380 resor per dygn.

Man undrar om enkelriktad trafik vid Ankarvägens avsmalning avser hela Ankarvägen eller enbart vid avsmalning (växelvis trafik genom ett avsmalnat parti).

Man anser att en byggrätt på 130 kvm på en viss fastighet är för liten.

Man anser att föreslagna fastighetsregleringar inte är förankrade eller säkrade i avtal.

Man anser att exploitören ska bekosta plantering av en vintergrön häck vid södra och västra gräns av en viss fastighet.

Man menar att en övergripande utredning som belyser effekterna från alla potentiella projekt i Berg måste tas fram innan nya bostäder planeras i Berg.

#### **Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

*Angående trafiksituationen se ovan "Stadsplaneringsavdelningens samlade kommentarer till trafiksituationen".*

*Efter samrådsskedet har kommunen fört dialog med ägare till den aktuella fastigheten. Kommunen och fastighetsägaren är överens om hur fastighetens användning regleras i detaljplanen.*

#### Yttrande 9

I yttrandet hävdas att en inventering utförd av expert 220517 visar att dammen är bebodd av bäver. Man kräver att platsen skyddas omedelbart. Man menar att det krävs länsstyrelsens tillstånd för att riva bäverns boplats. Man hävdar att enligt EU:s nya art- och habitatdirektivet från 2021 så stoppar bävern tillsammans med rödlistade fåglar byggprojektet. Man anser att experternas uttalanden behöver granskas och inte tas som faktum.

Man upplyser om att andra experter än de som anlitas av kommunen har besökt platsen och noterat rödlistade och andra skyddsvärda arter. Man menar att salamander och flera sorters ormar har noterats 100 meter från tomten.

Man kräver att miljökontoret kontrollerar om avverkningsanmälan av träd utmed hela Blackbäcken skett till Skogsstyrelsen och om Skogsstyrelsen har gett tillstånd.

Man hävdar att en jurist har bedömt att det saknas grund för att upphäva strandskyddet och att verksamheten har hindrat allmänheten från tillträde till stranden genom att ställa upp fordon och containers samt genom att fylla upp marken med branta slänter och risk för ras.

#### **Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

*Angående naturvärdenas hantering se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till hantering av naturvärden".*

*Angående upphävande av strandskyddet se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till upphävande av strandskyddet".*

*Planområdet är privatägt. Idag regleras allmänhetens tillträde till dammen allemansrättsligt. Planförslaget innebär att allmänhetens tillträde till dammen och Blackbäcken i framtiden kommer att stärkas väsentligt eftersom områdena närmast dammen planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannskap..*

#### Yttrande 10

I yttrandet uttrycks oro över trafiksituationen. Man menar att bilköen blir så lång som till ICA-butiken vid broöppning sommartid. Man upplever att Stjärnorpsvägen är hårdtrafikerad med stor andel tung trafik. Man upplyser om att Blackbäcksvägen är smal och saknar trottoar. Man anser att trafiksituationen behöver ordnas innan nybyggnation påbörjas.

#### **Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

*Angående trafiksituationen se ovan "Stadsplaneringsavdelningens samlade kommentarer till trafiksituationen".*

#### Yttrande 11

I yttrandet framförs synpunkter om detaljplanens kultur- och fornlämningsmiljö.

Man anser att länsstyrelsen behöver ta ställning till huruvida ett övergivet kalkbrott inom Vreta Klosters Berg 3:13 utgör fast fornlämning eller inte. Man misstänker att kalkstensbrottet inom Berg 3:13 kan vara från medeltiden och bör således betraktas som lagskyddad fast fornlämning. Man anser att det finns behov av att ta reda på det finns andra fasta fornlämningar finns inom planområdet.

#### **Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

*Angående hantering av kulturvärden och arkeologin se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till hantering av kulturvärden och arkeologin".*

#### Yttrande 12

Man upplyser om att det bedrivs näringsverksamhet i en viss bostad. Man befarar att ökad trafik på Ankarvägen kan skada näringsverksamheten och håller kommunen ansvarig för eventuell verksamhetsförlust. Man är orolig över att områdets sanering kan medföra hälsoskada och kräver att kommunens miljöavdelning stoppar projektet.

#### **Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

*Angående trafiksituationen se ovan "Stadsplaneringsavdelningens samlade kommentarer till trafiksituationen".*

*Olägenheter som uppstår under sanerings- och byggtiden är av tillfällig karaktär och bör skäligen tålas. Kommunen bedömer att samhällsnyttan av att omvandla och sanera ett nedlagt industriområde till ett modernt bostadsområde överväger nackdelarna med de tillfälliga störningarna.*

*Miljöbalken styr sanering av föroreningar som finns inom planområdet. Under Miljöavdelningens tillsyn ansvarar exploatören för att saneringen sker i enlighet med gällande regler och beslut. Innan planområdet kan tas i anspråk för bostadsbyggnation ska en anmälan om miljöfarlig verksamhet avseende naturligt förekommande markföroreningar lämnas in till kommunens Miljöavdelning. Detaljplanen innehåller en planbestämmelse om att startbesked för ändrad markanvändning inte får ges förrän marken har sanerats minst till de krav som gäller för "känslig markanvändning".*

*Exploatören har redan ansökt om sanering av punktkällor med föroreningar som är orsakade av tidigare industrier, om avjämning av övrig mark med fyllning av rena jordmassor samt om erosionsskydd vid Blackbäckens släntröner. Av saneringsanmälan framgår de skyddsåtgärder som exploatören avser att vidta för att skydda omgivningen. Som exempel kan kemikalier behöva lagras i tät container, spill från förorenad jord samlas upp, dammande jordmassor befuktas vid behov eller förorenade jordmassor täckas över med plast eller presenning.*

### Yttrande 13

Man är kritisk till projektet då det enligt yttrandet påtagligt förstör turistupplevelsen av Vreta Klosters Kyrka, Bergs slussar och Göta Kanal. Man hävdar att förslaget med höghus förstör natur, kultur, turism och ökar trafiken.

Man efterfrågar ny trafikmätning under högsäsongen juni-augusti samt beskrivning av konsekvenserna av broöppning för vänstersvägande trafik mot Ankarvägen. Likaså efterfrågar man analys av konsekvenserna för Bläckbäcksvägen om Ankarvägen görs enkelriktad. Man efterfrågar fysiska hastighetsdämpande åtgärder i syfte att minimera riskerna för gående vid bron inklusive skolungdomar.

Man vill se hur djur- och växtlivet påverkas utifrån EU:s nya artskyddsförordning från 2021. Man menar att förordningen kräver att djurlivet skyddas oaktat deras bevarandestatus.

Man kräver att en utgrävning klargör förekomsten av arkeologiska fynd runt det gamla kalkbrottet.

Man ifrågasätter skyddsavståndet mellan befintlig häststall och planerade bostäder.

Man ifrågasätter strandskyddets upphävande och menar att det är verksamheten som har hindrat allmänhetens tillträde till stranden.

Man kräver att dammen återskapas och saneras.

Man ifrågasätter markens lämplighet för bostadsändamål på grund av förekomst av markföroreningar samt påstår att detaljplanen avviker från översiktsplanens högst fyra våningar till fem våningar för att ha råd med att sanera markföroreningarna.

#### **Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

*Angående trafiksituationen se ovan "Stadsplaneringsavdelningens samlade kommentarer till trafiksituationen".*

*Angående naturvärdenas hantering se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till hantering av naturvärden hantering".*

*Angående hantering av kulturvärdena och arkeologin se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till hantering av kulturvärden och arkeologin".*

*Angående föreslagen markanvändning och byggnadshöjd se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till föreslagen markanvändning och byggnadshöjd".*

*Angående upphävande av strandskyddet se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till upphävande av strandskyddet".*

*Angående hänsyn till hästhållning se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till hästhållning".*

*Kommunen anser att omvandling av ett nedlagt verksamhetsområde med fallfärdiga industribyggnader till ett modernt bostadsområde innebär positiv påverkan på upplevelsen av Vreta Klosters Kyrka, Bergs slussar och Göta Kanal.*

*Den befintliga kvarndammen planeras att byggas om och saneras, som en del av genomförandet av detaljplanen. Parallellt med detaljplaneprocessen har Tekniska verken lämnat in Befintlig damm vid Blackbäcken är föremål för ombyggnad och sanering. En ansökan om vattenverksamhet har lämnats till Mark och miljödomstolen för att möjliggöra ombyggnation av dammen.*

### Yttrande 14

Man påpekar att översiktsplan för Ljungsbro och Berg pekar ut stora markarealer tillhörande en befintlig gård i trakten som "grönområden". Man anser att detta inskränker lantbruksfastighetens möjlighet att fortsätta ha marken som jordbruksmark på bördig åkerjord.

Man anser att kalkbrotten, kvarnen, kvarndammen, rundlogen, mejeriet och den närbelägna gården Brunnby ska omfattas av inventering av de kulturhistoriska värden.

Man anser att dammen bör restaureras och att marknivån på östra sidan bör sänkas avsevärt.

Man undrar om föreslagen dagvattenhantering innebär att man släpper ut rent vatten i dammen och undrar över hur man renar till exempel föroreningarna från vägen.

Man upplyser om att marken inom den gamla träförädlingen har höjts genom dittransporterade schaktmassor med minst tre meter i jämförelse med den andra, orörda, sidan av Kvarnbäcken. Man anser att man bör ta bort de tillkomna schaktningsmassorna från området.

Man befarar att avståndet till häststallet innebär risk för kommande klagomål på grund av allergier.

**Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

*Angående hantering av kulturvärdena och arkeologin se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till hantering av kulturvärden och arkeologin".*

*Angående hänsyn till hästhållning se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till hästhållning".*

*Synpunkten som handlar om huruvida översiktsplan för Ljungsbro och Berg har behandlat Brunnby gårds marker har lämnats över till kommunens enhet för strategisk planering. För närvarande pågår översyn av översiktsplanen. Kommunen räknar med att kunna presentera ett samrådsförslag under våren 2027. Fastighetsägaren har möjlighet att bevaka frågan under tiden för översiktsplanens översyn.*

*Den befintliga kvarndammen planeras att byggas om och saneras, som en del av genomförandet av detaljplanen. Det innebär bland annat att slänten på dammens östra sida kommer att få flackare lutning jämfört med hur det ser ut i dag. Med hänsyn till stabiliteten och till behovet av att sanera marken bibehålls nuvarande markhöjd. Sanering av naturligt förekommande markföroreningar innebär bland annat att marken täcks över med en halv meter färsk jord.*

*Exploatören har presenterat en saneringslösning som kommunens miljöavdelning har godkänt. Den går ut på att schakta bort punktkällor med förorenad jord och fylla dem igen med färsk jord samt att naturligt förekommande markföroreningar behandlas genom att täcka över dem med färska jordmassor. Befintliga utfyllnader kommer således inte att grävas bort.*

*Dagvattenlösningen går ut på att avskilja dagvatten från naturflödet. Detta medför att partiklar från dagvatten inte resuspenderas lika enkelt på grund av det kontinuerliga tillflödet från bäcken. Avsikten är att föroreningar från vägen tas omhand genom sedimentering i dammen innan vattnet släpps vidare till Motala ström och Roxen via Blackbäcken.*

**Yttrande 15**

I yttrandet uttrycks oro över hur trafiksituationen vid in- och utfart till och från en viss fastighet kommer att bli. Man menar att trafiksituationen är kaotisk när turistströmmarna och broöppningarna ökar vilket medför att man ibland har svårt att komma in och ut från en viss fastighet.

**Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

*Angående trafiksituationen se ovan "Stadsplaneringsavdelningens samlade kommentarer till trafiksituationen".*

#### Yttrande 16

I yttrandet uttrycks oro över exploateringen och den trafikökning den befaras medföra. Man anser att trafikutredningen är undermålig och att trafikapparaten i Berg inte har den kapacitet som utredningen visar. Man ifrågasätter hantering av genomfartstrafiken i det nya området samt hantering av trafikflöden på Ankarvägen och Blackbäcksvägen.

Man anser att trafikutredningen inte har beaktat broöppningen, låsningen med busshållplatsen Hagvägen och vänstersvängande trafik från Stjärnorpsvägen mot Ankarvägen och Blackbäcksvägen.

Man menar att det behövs en trafiksimulering för att ha helhetsuppfattning om trafiksituationen i Berg. Man anser att detaljplanen bör invänta resultatet från pågående övergripande trafikutredning i Ljungsbro och Berg.

Man anser att kommunen borde överväga en inriktning enbart med villor och radhus eller industritomter.

Man hävdar att detaljplanen innebär stor påverkan på en viss fastighet avseende trafik, buller och avgaser. Man menar att bullernivåerna vid befintlig bebyggelse bör undersökas.

Man önskar bättre redovisning av miljöeffekterna.

#### **Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

*Angående trafiksituationen se ovan "Stadsplaneringsavdelningens samlade kommentarer till trafiksituationen".*

*Angående föreslagen markanvändning och byggnadshöjd se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till föreslagen markanvändning och byggnadshöjd".*

*Enligt kommunens översiktliga bullerkartläggning är området inte bullerstört. Bullernivåerna inom planområdet ligger mellan 35-45 dBA. Därmed är det mycket god marginal till högsta ekvivalentnivå vid fasad som är 60 dBA och minst 5 decibels marginal till högsta ekvivalentnivå vid uteplats, som är 50 dBA. Kommunens bedömning är att någon bullerberäkning inte är nödvändig att göra.*

*Detaljplanens miljöeffekter finns redovisade i planbeskrivningen.*

#### Yttrande 17

I yttrandet uttrycks en positiv inställning till exploateringen men man anser att byggnadshöjden bör sänkas till fyra våningar. Man hävdar att det nordliga flerbostadshuset blir mycket störande. Man menar att trafiksituationen redan är kaotisk då det inte går att mötas på Ankarvägen. Man föreslår att bron vid Brunnby öppnas för trafik.

#### **Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

*Angående trafiksituationen se ovan "Stadsplaneringsavdelningens samlade kommentarer till trafiksituationen".*

*Angående föreslagen markanvändning och byggnadshöjd se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till föreslagen markanvändning och byggnadshöjd".*

#### Yttrande 18

Man motsätter sig planförslagets intrång på vissa fastigheter. Man anser att Ankarvägen som idag trafikeras av jordbruksmaskiner ska smalnats av förbi en viss fastighet och göras enkelriktad. Man anser att Ankarvägen inte behöver breddas och inte heller behöver ta mark från en viss fastighet.

### **Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

*För att ge Ankarvägen en godtagbar standard är det oundvikligt att göra intrång i vissa fastigheter.*

#### Yttrande 19

Man hävdar att en viss fastighet är störd av förhöjt trafikbuller från Stjärnorpsvägen och från väg 1123 mellan Berg och Ljungsbro.

Man menar att bilköen vid broöppning kan bli en kilometer lång, en bra bit på Bergsvägen, hela vägen till Sjöviks växthus. Man menar att området passar bättre för småskalig industriverksamhet men inte för många bostäder. Man önskar information om framtida provtagningspunkter för markundersökning och undrar om en viss fastighet ingår i markundersökningen eller inte.

### **Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

*Angående trafiksituationen se ovan "Stadsplaneringsavdelningens samlade kommentarer till trafiksituationen".*

*Angående föreslagen markanvändning och byggnadshöjd se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till föreslagen markanvändning och byggnadshöjd".*

*Den utpekade fastigheten omfattas inte av detaljplanen. Enligt kommunens översiktliga bullerkartläggning är varken planområdet eller den utpekade fastigheten bullerstörda. Ekvivalenta bullernivåer ligger mellan 35-45 dBA och mellan 40-50 dBA för planområdet respektive för den utpekade fastigheten. Därmed är det god marginal till högsta ekvivalentnivå vid fasad som är 60 dBA. Del av den utpekade fastighetens uteplats kan ligga på gränsen till högsta ekvivalentnivå vid uteplats, som är 50 dBA. Ekvivalentbullernivån för andra delar av uteplatsen ligger dock under 50 dBA. Detaljplanens bidrag till befintliga trafikflöden är marginellt. Kommunens bedömning är att någon bullerberäkning inte är nödvändig att göra.*

*Under samrådsskedet togs markprover inom vissa fastigheter. Delar av vissa andra fastigheter ingick i den kompletterande miljötekniska undersökningen som utfördes i början av 2023.*

#### Yttrande 20

Man befarar trafikproblem på Blackbäcksvägen. Enligt yttrandet gör broöppningen det svårt för blåljuspersonal att komma fram. Man understryker att broöppningen stoppar trafiken och bildar köer. Man hävdar att det är farligt för skolbarn, gående och cyklister att passera över bron. Man anser att det behövs trottoar och cykelvägar på Ankarvägen och Blackbäcksvägen.

Man menar att nya flödesmätningar krävs. Man anser att trafikutredningen redovisar varken värsta scenario eller påverkan från broöppningen. Man anser att trafiksituationen måste lösas innan byggnation tillåts.

Man menar att detaljplanen inte redovisar hur ökad trafik till verksamhetsområdet vid Blåsvädet påverkar Klosterkyrkan.

Man anser att flerbostadshus i fem våningar inte passar på platsen och att ökad trafik skapar problem vid in- och utfart. Man anser att stallet och rundlogen bör beaktas och menar att de är en del av kulturlandskapet. Man anser att en arkeologisk utgrävning krävs efter markens sanering.

Man menar att beräkning av trafikmängden behöver beakta kanalbolagets utbyggnad som man hävdar innebär fördubbling av trafikmängden till turistområdet.

Man anser att marken behöver saneras från föroreningar och upplyser om att bäckbredden har smalnat av över tiden samt att stora mängder höga träd har avverkats.



Man vill ta del av ärendets diarienummer.

**Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

*Angående trafiksituationen se ovan "Stadsplaneringsavdelningens samlade kommentarer till trafiksituationen".*

*Angående hantering av kulturvärden och arkeologin se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till hantering av kulturvärdena och arkeologin".*

*Angående föreslagen markanvändning och byggnadshöjd se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till föreslagen markanvändning och byggnadshöjd".*

*Detaljplanen har en planbestämmelse som ställer krav på att verksamhetsrelaterade och naturligt förekommande föroreningar ska saneras innan startbesked för ändrad markanvändning kan ges.*

*Detaljplanen har ärendenummer SBN 2016-551.*

Yttrande 21

Man framför samma synpunkter som finns i yttrande 20.

**Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

*Se kommentarer till yttrande 20.*

Yttrande 22

Man framför samma synpunkter som finns i yttrande 20 och yttrande 21.

**Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

*Se kommentarer till yttrande 20 och yttrande 21.*

Yttrande 23

I yttrandet framförs följande krav:

- Att trafiken i hela Vreta Kloster/Ljungsbro utreds innan fler bostäder bebyggs.
- Att fotgängarnas säkerhet säkerställs innan trafiken belastas med fler fordon.
- Att en ny flödesmätning genomförs.

**Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

*Angående trafiksituationen se ovan "Stadsplaneringsavdelningens samlade kommentarer till trafiksituationen".*

*Under 2022 och 2023 arbetade kommunen med en övergripande trafikutredning för Ljungsbro och Berg. Boende i Ljungsbro och Berg gavs vid flera tillfällen möjlighet att delta på möten och lämna synpunkter. Utredningen har resulterat i att ett antal åtgärder som syftar till att säkerställa fotgängarnas säkerhet genomfördes under 2023 och 2024. Det handlar om fyra farthinder vid Kanalbron, två farthinder vid övergångsstället i höjd med Vreta kloster skola samt två digitala hastighetsskyltar norr om kanalen. Utredningen har identifierat behov av ytterligare åtgärder och utredningar år 2025 och framåt. Kommunens bedömning är att planerad utbyggnad enligt aktuell detaljplan inte behöver vänta på dessa utredningar.*

*En ny trafikmätning genomfördes våren och hösten 2023. Trafikutredningens analys av trafiksituationen har reviderats bland annat med utgångspunkt från den nya trafikmätningen.*

# Inkomna yttranden efter utgången av samrådstiden och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer

Yttrande som kom in några veckor efter samrådstidens utgång har besvarats i denna samrådsredogörelse. Nedanstående yttranden kom in långt efter samrådstidens utgång.

## Yttrande A från Vretaklosterbygdens företagareförening

Föreningen framför synpunkter på genomförd markteknisk undersökning, på föreslagna åtgärder och på uppskattning av deras kostnader.

Föreningen hävdar att den har låtit flera markentreprenörer räkna på kostnaderna för schakt, transport och deponi och menar att det kostar 500 kr/m<sup>3</sup> jämfört med Structors kalkylerad kostnad på 280 kr/m<sup>3</sup>. Föreningen menar att marksaneringen kommer att ta 10 månader där 14 000 tunga transporter kommer att korsa barnens skolvägar.

Föreningen saknar redovisning av kostnader och risker för befintliga boenden och undrar hur kontaminerat damm som bildas under saneringen påverkar kringboende samt undrar över hur boende som driver näringsverksamhet i bostaden kan fortsätta ansluta via Ankarvägen.

Föreningen undrar om pålning av 5-våningshus innebär att det behöver grävas till berg och hävdar att morän fortplantar vibrationer och att flera befintliga hus är grundförstärkta då de ligger på en före detta soptipp.

Föreningen anser att marken ska användas för lätt industri eftersom det råder stor efterfråga på verksamhetsmark.

## Yttrande B från en privat person

Man önskar anläggande av farthinder, översyn av korsningen Stjärnorpsvägen-Bergsbadsvägen-Blackbäcksvägen. Man påminner om behovet av belysning och farthinder vid ICA-korsningen. Man tackar för övriga genomförda trafikåtgärder.

## Yttrande C från en privat person

Man hävdar att det finns en livaktig bäverkoloni. Man understryker att det krävs beslut från länsstyrelsen om man behöver riva bäverboplatser. Man hävdar att det handlar om bofasta bävvar med ungar och att det finns bäverbo ingrävt i vallen med ingång under ytan. Man hävdar att fortsatt arbete med detaljplanen bryter mot miljøbalken. Man hävdar att spillkråka bor i en håla på platsen och den är rödlistad.

### Yttrande D från Vretaklosterbygdens företagareförening

Föreningen framför synpunkter på miljöteknisk undersökning och översiktsplanens inriktning för markanvändningen. Föreningen påstår att föreslagna saneringsåtgärder inte uppfyller miljökontorets krav och hävdar att kommunen har satt gräns för miljöteknisk undersökning rörande alunskiffer och radon.

Föreningen vill att marken används för småskalig industri i stället.

### Yttrande E från Vretaklosterbygdens företagareförening

Föreningen lämnar synpunkter på dagvattenhantering och hantering av markföroreningar.

Föreningen önskar överklaga artskyddsutredningen, fladdermusinventeringen och naturvärdesinventeringen.

Föreningen menar att gällande detaljplan tillåter lätt industriändamål och vill att marken används för kontor och förråd i stället för bostäder och menar att verksamhetsmark saknas i Berg.

Föreningen vill att kommunen avbryter områdets planering för bostäder.

Föreningen anser att trafikutredningen behöver göras om.

Föreningen uttrycker oro för skador i befintliga bostäder på grund av planerad pålning.

Föreningen vill att marken används som verksamhetsmark för företagande.

### **Stadsplaneringsavdelningens kommentar till inkomna synpunkter långt efter samrådstillfällets utgång:**

*Detaljplanens samrådsskede pågick mellan 11 april och 20 maj 2022. Kommunen avser att bemöta synpunkter som kom in långt efter samrådstillfällets utgång i kommande granskningsutlåtande som upprättas efter detaljplanens granskning och i anslutning till detaljplanens antagande. Vretaklosterbygdens företagareförening och andra privatpersoner påminns om möjligheten att lämna synpunkter under detaljplanens granskningstid.*

# Ändringar av planförslaget efter samråd

Planhandlingarna har omarbetats, reviderats och kompletterats efter samrådet enligt nedan. Ändringar och kompletteringar av redaktionell karaktär och/eller mindre väsentliga för planens sakfrågor framgår inte av nedanstående redovisning.

## 1. Plankartan

Fastighetsbeteckningen i plankartans rubricering har ändrats från Vreta Klosters Berg 3:13 m.fl. till Vreta Klosters Berg 3:30 m.fl.

Planområdet har utökats i norr för att omfatta del av Vreta Klosters Berg 3:2 och i söder för att omfatta del av Vreta Klosters Berg 3:2 och Vreta Klosters berg 3:8. I väster utökades planområdet för att omfatta Ankarvägen fram till gräns mot Brunnby 1:1. Planområdet har minskats i nordost för att omfatta en mindre yta som tillhör Vreta Klosters Berg S:1.

Ny lokalgata som binder ihop Ankarvägen och Blackbäcksvägen har fått en annan linjeföring.

Kvartersmarken för bostadsändamål som låg mellan Vreta Klosters Berg 3:38 och NATUR har utgått och ändrats till allmän platsmark PARK.

Gång- och cykelvägen genom NATUR söder om Ankarvägen har utgått.

Vreta Klosters Berg 3:10 har utgått från detaljplanen inklusive planbestämmelse "a<sub>2</sub>" om vägservitut till förmån för grannfastigheten Vreta Klosters Berg 3:8. Del av Vreta Klosters Berg 3:10 som behövs för Ankarvägen omfattas alljämt av detaljplanen.

En ny tomt för teknisk anläggning har tillskapats söder om Ankarvägen, inom planområdets västra del.

Den allmänna platsmarkens utformning har kompletterats med "lek", "driftväg", "slänt" och "dike". "fördröjning" har bytts till "damm".

Område för NATUR söder om Ankarvägen har blivit större.

Område som endast får bebyggas med komplementbyggnad och skärmtak har tagits bort. Bestämmelsen har ersatts med bestämmelserna "ö<sub>1</sub>" och "ö<sub>2</sub>".

Område för gemensamhetsanläggning har blivit mindre.

En ny planbestämmelse "ö<sub>2</sub> – marken får inte förses med huvudbyggnad. Förråd och skärmtak är tillåtet" har införts mellan område för flerbostadshus och omgivande kvarter för småhus.

Jordkällaren inom parkmarken har fått en ny skyddsbestämmelse "r<sub>1</sub> – Byggnad får inte rivas"

Inom egenskapsområde som ligger öster om kvarter för flerbostadshus har största byggnadsarea för komplementbyggnad och skärmtak ökat från 50 till 200 m<sup>2</sup>.

Planbestämmelser om nockhöjd och taklutning uttrycks i form av bokstäver i stället för symboler.

Nytt utfartsförbud har införts för en sträcka utmed den nya lokalgatan.

Nya ledningsområden (u-områden) har införts.

Upphävande av strandskyddet har utökats för att avse även parkmark.

Planbestämmelser för Vreta Klosters Berg 3:38 har ändrats på följande sätt:

- Största byggnadsarea för huvudbyggnad har ökat från 130 till 140 m<sup>2</sup>.
- Största byggnadsarea för komplementbyggnader och skärmtak har minskats från 100 till 80 m<sup>2</sup>.
- Ny byggrätt motsvarande 20 m<sup>2</sup> för komplementbyggnader har tillskapats vid fastighetsgränsen mot den nya lokalgatan.
- Ny planbestämmelse om att huvudbyggnad inte får uppföras inom byggrättsområde för komplementbyggnader har införts.
- Högsta nockhöjd har sänkts från 10 till 9 meter.
- Marken som inte får bebyggas har utökats.

Planbestämmelserna för kvartersmark som ligger söder om Vreta Klosters Berg 3:38 har ändrats på följande sätt:

- Största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnader har ökat från 420 m<sup>2</sup> till 560 m<sup>2</sup>.
- Ny planbestämmelse "e<sub>3</sub>" har införts om att största byggnadsarea för sammanbyggda småhus inte får överstiga 350 m<sup>2</sup>.
- Planbestämmelsen "f<sub>2</sub>" har utvidgats för att omfatta även möjlighet för parhus.

Planbestämmelserna för kvartersmark som ligger väster om Vreta Klosters Berg 8:12 och 8:3 har ändrats enligt nedanstående:

- Största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnader har minskats från 420 m<sup>2</sup> till 380 m<sup>2</sup>.
- Planbestämmelsen "f<sub>2</sub>" har utvidgats för att omfatta även möjlighet för parhus.
- Ny placeringsbestämmelse har införts "p<sub>5</sub> - Vid en länga med 5 eller fler radhus, ska minst 2 av radhusen förskjutas 1,5 m eller mer i djupled, i förhållande till intilliggande radhus."
- Ny planbestämmelse har införts "e<sub>5</sub> 150 - Största byggnadsarea i m<sup>2</sup> för komplementbyggnader och skärmtak."
- Nya planbestämmelser har införts: "n<sub>1</sub> – Parkering", "ö<sub>1</sub> - Marken får inte förses med huvudbyggnad" och "u<sub>1</sub> - Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar".

Planbestämmelserna för kvartersmark väster om kvartersmarken för flerbostadshus har ändrats enligt nedanstående:

- Största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnader har minskats från 560 m<sup>2</sup> till 510 m<sup>2</sup>.
- Bestämmelsen "e<sub>3</sub> - Största byggnadsarea för parhus, alternativt radhus eller kedjehus som sammanbyggs är 300 m<sup>2</sup>" har ersatts med bestämmelse "e<sub>4</sub> - 280 m<sup>2</sup>".
- Planbestämmelsen "f<sub>2</sub>" har utvidgats för att omfatta även möjlighet för parhus.
- Byggnadsplacering i relation till gata och flerbostadshus samt placering av komplementbyggnad i förhållande till förgårdsmark har preciserats genom bestämmelsen "p<sub>4</sub> - Avstånd mellan huvudbyggnads entréfasad och fastighetsgräns mot gata ska vara minst 6,8 m. Avstånd mellan huvudbyggnads långfasad och egenskapsgräns mot område för flerbostadshus ska vara minst 5,5 m. Komplementbyggnad i direkt anslutning till bostad får inte uppföras inom förgårdsmark mot gata."

Planbestämmelserna för kvartersmark som ligger söder om kvartersmarken för flerbostadshus, norr om Ankarvägen, har ändrats enligt nedanstående:

- Bestämmelsen "e<sub>3</sub> - Största byggnadsarea för parhus, alternativt radhus eller kedjehus som sammanbyggs" har ökats från 300 m<sup>2</sup> till 350 m<sup>2</sup>.
- Planbestämmelsen "f<sub>2</sub>" har utvidgats för att omfatta även möjlighet för parhus.
- Byggnadsplacering i relation till gata och flerbostadshus samt placering av komplementbyggnad i förhållande till förgårdsmark har preciserats genom bestämmelsen "p<sub>4</sub> - Avstånd mellan huvudbyggnads entréfasad och fastighetsgräns mot gata ska vara minst 6,8 m. Avstånd mellan huvudbyggnads långfasad och egenskapsgräns mot område för flerbostadshus ska vara minst 5,5 m. Komplementbyggnad i direkt anslutning till bostad får inte uppföras inom förgårdsmark mot gata."

Planbestämmelserna för kvartersmark som ligger söder om allmän platsmark PARK, mellan ny lokalgata och NATUR, har ändrats enligt nedanstående:

- Området har utökats och största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnader har ökats från 620 m<sup>2</sup> till 910 m<sup>2</sup>.
- Bestämmelsen "e<sub>3</sub> - Största byggnadsarea för parhus, alternativt radhus eller kedjehus som sammanbyggs" har ökats från 300 m<sup>2</sup> till 350 m<sup>2</sup>.
- Planbestämmelsen "f<sub>2</sub>" har utvidgats för att omfatta även möjlighet för parhus.
- Ny bestämmelse har införts "b<sub>1</sub> – Grundläggning ska ske med pålning".
- Planbestämmelsen "p<sub>3</sub>" har ändrat lydelse från "Avstånd mellan huvudbyggnads entréfasad och fastighetsgräns mot gata ska vara minst 7 m" till "Avstånd mellan huvudbyggnads entréfasad och fastighetsgräns mot gata ska vara minst 6,8 m. Komplementbyggnader får inte uppföras inom förgårdsmark mot gata". Område för komplementbyggnader norr om E<sub>1</sub> har utgått.

Planbestämmelserna för kvartersmark som ligger söder om Ankarvägen har ändrats enligt nedanstående:

- Största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnader har ökats från 550 m<sup>2</sup> till 580 m<sup>2</sup>.
- Byggnadsarea för uterum, komplementbyggnad och skärmtak har minskats från 30 m<sup>2</sup> per bostad till 20 m<sup>2</sup>. Område för parkering har tillkommit.

## 2. Planbeskrivningen

Fastighetsbeteckningen i planbeskrivningens rubricering har ändrats från Vreta Klosters Berg 3:13 m.fl. till Vreta Klosters Berg 3:30 m.fl.

Bild som visar tidplanen har reviderats.

Bakgrundsbeskrivningen har kompletterats med information om planområdets avgränsning.

Antal möjliga bostäder har reviderats från 100-110 till 100-115.

Illustrationsbilden, fotomontage och 3d-bilder som visar exempel på bebyggelsens gestaltning har reviderats.

Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av motiv till detaljplanens regleringar.

Avsnittet "Natur- och parkmiljö" har kompletterats med sammanfattning av genomförda inventeringar av groddjur, bäver och fladdermöss. Beskrivning av påverkan på naturmiljön har utökats till att även innefatta den beskrivning som ingår i miljökonsekvensbeskrivning som tagits fram i samband med ansökan om vattenverksamhet.

Avsnittet "Park. Lek och aktivitet" har kompletterats med beskrivning av ny planerad kommunal lekplats.

Beskrivning av de geotekniska förhållandena har uppdaterats utifrån den uppdaterade geotekniska undersökningen. En bild som visar sektioner för stabilitetsberäkningar har uppdaterats.

Avsnittet om upphävande av strandskyddets har uppdaterats.

Planbeskrivningen har kompletterats med en sammanfattning av resultatet av genomförd arkeologisk utredning samt med beskrivning av påverkan på kulturmiljön.

Sammanfattning av genomförd trafikutredning har reviderats utifrån utredningens uppdatering bland annat med anledning av nya trafikmätningar som genomfördes 2023. Även konsekvenser till följd av sommartrafik och broöppning har belysts.

Beskrivning av föroreningsituationen har reviderats med en sammanfattning av genomförd kompletterande miljöteknisk undersökning.

Med stöd av miljökonsekvensbeskrivning som har tagits fram med anledning av ansökan om vattenverksamhet har bedömning av påverkan på förorenad jord och sediment redovisats i planbeskrivningen.

Riskutredningen på grund av närheten till hästhållningen har uppdaterats och kompletterats bland annat mot bakgrund av hur vegetationen påverkas till följd av planerade åtgärder i befintlig damm.

Avsnitt som beskriver hantering av dagvatten har reviderats med stöd av en uppdaterad dagvattenutredning, bland annat redovisning av grundvattenförekomsten Bergs slussar.

Illustrationsbild som visar principiell lösning för dagvattenhantering har uppdaterats.

Med stöd av miljökonsekvensbeskrivning som har tagits fram med anledning av ansökan om vattenverksamhet har ett avsnitt som beskriver damm och ytvatten redovisats i planbeskrivningen.

En ny rubrik som beskriver tillståndsansökan för damm har införts.

Avsnitt som handlar om fortsatt arbete har kompletterats med flera åtgärder som behöver bevakas.

Avsnittet som handlar om fastighetsbildning, fastighetsrättsliga konsekvenser, gemensamhetsanläggningar, servitut, ledningsrätt och övriga rättigheter har uppdaterats.

Miljöchecklistan har uppdaterats med stöd av resultat och bedömningar från kompletterande utredningar och undersökningar.

En förprojektering har gjorts av mark och gata. En höjdsättning har gjorts för att säkerställa godtagbara marklutningar och dagvattenavrinningen. Vägdragningarna har optimerats. Ankarvägens sträckning har detaljstuderats med avseende på trafiksäkerhet, framkomlighet och att minimera intrång i befintliga fastigheter.



# Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under samrådet

## De som inkommit med synpunkter som inte har tillgodosetts

### Myndigheter

- Länsstyrelsen  
Länsstyrelsens rekommendationer att inkludera det gamla bussgaraget i detaljplanen, att tillåta enbart friliggande bostäder söder om Ankarvägen samt att inte illustrera flerbostadshus med branta tak som möjliggör två vindsplan med dubbla rader takkupor har inte blivit tillgodosedda.

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.  
Samtliga synpunkter har blivit tillgodosedda.

### Företag, organisationer och föreningar

- Vretaklostersbygdens företagareförening
- Vreta Klosters Hembygdsföreningen
- Samfällighetsföreningen Krönet

### Privatpersoner

- Yttrande 2
- Yttrande 3
- Yttrande 4
- Yttrande 5
- Yttrande 6
- Yttrande 8
- Yttrande 9
- Yttrande 10
- Yttrande 11
- Yttrande 12
- Yttrande 13
- Yttrande 14
- Yttrande 15
- Yttrande 16
- Yttrande 17
- Yttrande 18
- Yttrande 19
- Yttrande 20

- Yttrande 21
- Yttrande 22
- Yttrande 23

Samrådsredogörelsen skickas till samtliga som lämnat synpunkter under samrådet.

# De som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts

## Myndigheter

- Länsstyrelsen, delvis
- Kommunlantmäteriet
- SGI
- Räddningstjänsten Östra Götaland

## Företag, organisationer och föreningar

Inga synpunkter från företag och organisationer har blivit tillgodosedda.

## Privatpersoner

- Yttrande 1
- Yttrande 7

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 redaktionella ändringar gjorts i planförslaget. Stadsplaneringsavdelningen bedömer att planförslaget kan ställas ut för allmän granskning.

# Bilagor

## **Minnesanteckningar från allmänt samrådsmöte för Detaljplan i Berg för Vreta Klosters Berg 3:13 m.fl.**

**Datum:** 2022-05-05

**Plats:** Vreta Klosters skola

**Deltagare från kommunen:** Tjänstepersoner från Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

**Deltagare från exploatör och konsulter:** Exploatören och dess konsult.

Mötet inleds med att kommunens tjänsteperson hälsar välkomna. Därefter presenterar tjänstepersonen projektet. Därefter får deltagarna möjlighet att ställa frågor.

### **Sammanfattning av synpunkter/frågor kring trafik**

- Det är broöppning 18 gånger per dygn under sommarhalvåret. Vid broöppning blir det ofta köer bort till ICA. Man frågar sig hur boende ska ta sig ut på Stjärnorpsvägen. André svarar att tillkommande trafik från aktuell exploatering inte påverkar i större utsträckning.
- Man undrar hur kommunen ska hantera det faktum att man inte klarar rekommenderad lutning och vilplan på Ankarvägen. Kommunens tjänsteperson svarar att 8 % lutning är acceptabelt. Vi kommer inte kunna uppnå 25 meter vilplan. Max 5 meter. Kommunens tjänstepersoner förklarar att vi nu ska utreda anslutningar och att det kan bli aktuellt att reglera trafiken på Ankarvägen med trafikföreskrifter för att på så vis klara trafikproblematiken med bland annat den långsgående lutningen.
- Flera menar att trafikutredningen är undermålig och inte speglar verkligheten. Kommunens tjänsteperson svarar att det är beräkningar men utförda enligt väl beprövade metoder.
- Det kvarstår frågetecken kring vilken effekt trafik som kommer från söder på Stjärnorpsvägen och ska svänga vänster in på Ankarvägen kommer ha på trafikflöden i norrgående riktning på Stjärnorpsvägen.
- Man menar att det inte går att mötas på Blackbäcksvägen.
- Flera anser att det redan i dagsläget är svårt att ta sig ut på Stjärnorpsvägen från Ankarvägen och Blackbäcksvägen. Menar att man kan få vänta 5-10 minuter. Trafikutredningen visar å andra sidan att den högsta väntetiden beräknas vara 15 sekunder bortsett från när det är broöppning.
- Det är redan idag är problem med trafiken. Hur trafiken utvecklas är viktigt.
- Problem med avgaser vid köbildning. Bilister stänger inte av motorn.
- Höga hastigheter. Mycket tung trafik på Stjärnorpsvägen. Tung trafik och kollektivtrafik håller inte hastighet.
- Osäker skolväg.

- Önskar trafiksäkerhetshöjande åtgärder på Stjärnorpsvägen. Förslag: farthinder, "falllucka", fartkameror. Kommunens tjänsteperson förklarar att det finns problem med att bygga farthinder, att "falllucka" är dyrt, att kommunen inte arbetar med fartkameror. Kommunens tjänsteperson berättar att kommunen håller på att ta fram en trafikutredning för Ljungsbro/Berg.
- Önskar bredare gång-/cykelväg längs Stjärnorpsvägen.
- Busshållplatsen ("timglas") norr om planområdet stoppar trafiken. Kommunens tjänsteperson förklarar att detta är en prioritering för att gynna kollektivtrafik och trafiksäkerhet.
- Viktigt att tänka på blåljus vid köbildning.
- Man undrar om det kommer att bli en rondell vid södra infarten till Berg. Kommunens tjänsteperson förklarar att det finns en tanke om rondell i översiktsplanen, men vi kan inte säga när det är aktuellt att bygga den.
- Menar att trafiksiffran från 2015 (3500 fordon) inte är aktuell. Anser att kommunen behöver göra ny mätning för att få aktuell siffra (som tar hänsyn till tillkommande exploateringar). Kommunens tjänsteperson förklarar att man i beräkningen har utgått från siffrorna från 2015 och räknat upp dessa för 2040 samt även räknat upp för sommartrafik.
- Menar att det krävs bullermätning. Kommunens tjänsteperson förklarar att den tillkommande trafiken från den tänkta exploateringen bedöms medföra mycket små förändringar avseende buller.
- En person framför att man inte har något emot byggnation, men att trafiksituationen måste hanteras.
- En person framför att trafikproblem alltid har funnits i Berg, men att det viktiga är att tänka på hur man kan skapa ett så bra bostadsområde som möjligt.

#### **Sammanfattning av frågor kring arkeologi/kulturmiljö**

- Kalkbrottet borde vara registrerat som fornminne. Kommunens tjänsteperson svarar att kommunen avvaktar Länsstyrelsens yttrande. Exploatörens konsult berättar att vi har varit i kontakt med Länsstyrelsens för att diskutera kvarnlämningen. Har dock inte diskuterat kalkbrottet.
- Påpekar att Länsstyrelsens borde kräva att en arkeologisk utredning genomförs. Kommunens tjänsteperson svarar att vi avvaktar Länsstyrelsens yttrande.
- Påpekar att kalkbrottet har varit viktigt. Härifrån tog man kalksten till bland annat domkyrkan. Anser att det är viktigt att berättelsen om vad området har varit bevaras. Det är därför viktigt att lämningarna från kalkbrottet bevaras. Oroad för att bergschakt innebär att kalkbrottet ska tas bort. Menar att man inte får exploatera på bekostnad av kulturmiljön.
- Anser att det bör införas rivningsförbud på jordkällaren.
- Menar att dammen är en resurs för området. Kommunens tjänsteperson berättar att dammen ska utredas tillsammans med ekologer och dagvattenutredare. Tidigare gjorda utfyllnader är ett faktum.

#### **Sammanfattning av övriga synpunkter/frågor**

- Man önskar att planhandlingarna ställs ut på Ljungsbro bibliotek.
- Fråga om kommunen äger marken där Brunnby stall ligger. Svar: nej. Kommunen äger i nuläget heller inte marken inom planområdet.

- Hur hanterar kommunen skolplatser nu när det blir fler bostäder. Kommunens tjänsteperson svarar att vi har stämt av med utbildningsförvaltningen. Förskoleplatser plus skolplatser är tryggade.
- Fråga om föroreningsituationen. Fråga om det har tagits prover på vatten. Kommunens tjänsteperson svarar att det har tagits prover på mark och grundvatten.
- Frågar hur byggherren behöver förhålla sig till planen vad gäller höjder. Jämför med annat område där marken höjdes med 3 meter och sedan räknas byggnaders höjd från det. Kommunens tjänsteperson berättar att vi kommer att förprojektera efter samråd där höjder för allmän plats sätts. Sedan kommer byggnaders höjs att regleras utifrån höjd på den allmänna platsen.
- Finns det skäl för att upphäva strandskyddet? Kommunens tjänsteperson svarar att Länsstyrelsen bevakar den frågan. Kommunen anser att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet då marken redan ianspråktagen, och att kommunen bedömer att Länsstyrelsen kommer att gå på kommunens linje.
- Påpekar att det finns uppträngande vatten inom området som ska bebyggas.
- Frågar hur kommunen ser på artskyddsförordningen. Kommunens tjänsteperson påpekar att det inte finns någon ny artskyddsförordning, men att det finns nya domar kring hur förordningen ska tolkas.
- Vad kan vi påverka? Är det någon idé att komma med idéer? Kommunens tjänsteperson svarar att ja, skicka in era skriftliga synpunkter!
- Önskar få se en sektion från Blackbäcksvägen mot Göta kanal liknande den sektion som visades mot Ankarvägen.
- Undrar varför flerbostadshusen inte placeras mot Blackbäcken? Kommunens tjänsteperson svarar att det finns stabilitetsproblem mot bäcken och att kommunen inte vill att flerbostadshusen ska dominera stads-/landskapsbilden.
- Undrar varför det planeras för flerbostadshus med 3 våningar plus 2 vindsvåningar när ÖP säger 2-3 våningar. Kommunens tjänsteperson svarar att ÖP endast anger en inriktning och att den slutliga bedömningen görs i detaljplanen.
- Blir det hyresrätter? Kommunens tjänsteperson svarar att kommunen inte kan reglera upplåtelseform i detaljplanen. Simon svarar att det är efterfrågan styr upplåtelseform, men att radhusen blir äganderätter eller bostadsrätter.
- Önskar att flygbilden beskärs så att alla tillfarter till området är med på bilden.