

Detaljplan i Vårdsberg för Vimarka 2:8 m.fl.

Samrådsredogörelse

Datum: 2025-06-04

Diarienummer: Sbn 2017-861



Vad är en Samrådsredogörelse?

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

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

Samrådsskedet

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

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

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

Överklaga

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

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

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

Innehållsförteckning

Vad är en Samrådsredogörelse?	2
Inledning	5
Sammanfattning av samrådet	6
Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer	7
Ändringar av planförslaget efter samråd	21
Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under samrådet	22
Bedömning	23

Inledning

Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet ligger inom Vårdsbergs socken som är ett område omkring 7,5 kilometer öster om Linköpings centrum. Planområdet är ca 140 000 kvadratmeter stort och omfattar fastigheterna Vimarka 2:8, Vimarka 1:8, del av Vimarka 2:19 och del av Gammeltorp 1:1 som har bedömts lämpliga för lokalisering av ny bebyggelse i områdesbestämmelserna för område Vårdsberg.

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att förtäta och utöka området med nya småhustomter och omvandla Vimarka 2:8 från ett sommarstugeområde till ett permanent bostadsområde. Vidare är syftet att utöka byggrätterna för de befintliga småhusen som idag mestadels används som fritidshus samt att möjliggöra avstyckning av fastigheter för dessa.

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A1 i skala 1:1000
- Planbeskrivning och Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning *
- Samrådsredogörelse

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

Sammanfattning av samrådet

Samråd genomfördes under tiden 5 april – 3 maj 2023.

Planförslaget har remitterats till berörda remissinstanser samt sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 1 mars 2023.

Information om samråd delgavs berörda och sakägare via brev med länk till plandokumentet på kommunens hemsida.

Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer

Sammanlagt har 11 yttranden inkommit till kommunen enligt tabellen nedan.

Av de 11 yttrandena är fem privatpersoner.

Myndigheter	Inkommande datum	Synpunkter
Länsstyrelsen Östergötland	2023-05-15	Ja
Trafikverket	2023-05-15	Ja

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.	Inkommande datum	Synpunkter
PostNord Sverige AB	2023-04-05	Ja
Räddningstjänsten Östra Götaland	2023-04-05	Nej
Tekniska Verken i Linköping AB	2023-04-27	Ja

Företag, organisationer och föreningar	Inkommande datum	Synpunkter
Vimarka vägsamfällighet	2023-05-03	Ja

Privatpersoner	Inkommande datum	Synpunkter
Yttrande 1	2023-04-11	Ja
Yttrande 2	2023-04-21	Ja
Yttrande 3	2023-04-26	Ja
Yttrande 4	2023-05-03	Ja
Yttrande 5	2023-05-03	Ja

Tabell. Sammanställning av inkomna yttranden på detaljplanen under samrådet.

Nedan redovisas inkomna yttranden samt Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till dessa.

Myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens sammanfattade bedömning

Länsstyrelsen är positiva till att kommunen planlägger för nya småhustomter i ett stadsnära landsbygdsområde som är prioriterat för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp i kommunens VA-plan. I det fortsatta planarbetet är det viktigt att dagvattenfrågorna ges en utförligare behandling. Kompletteringar behövs också gällande trafik, buller, påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten samt biotopskyddade naturvärden. I västra delen av området krävs fortsatta arkeologiska insatser.

Bedömning enligt kap 11 PBL

Rikshintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att rikshintressena för kulturmiljövård, KE 39 Vårdsberg -Landeryd, luftfart, Linköpings flygplats och totalförsvaret, Malmens flygplats, inte påverkas negativt av ett genomförande av planförslaget.

Miljökvalitetsnormer

Planbeskrivningen behöver kompletteras med tydligare uppgifter som styrker bedömningen att "statusen inte försämras och inte heller möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen för Sviestadsån (Vårdsbergsån) försämras".

Länsstyrelsen håller med om att dagvattenfrågorna behöver utredas mer i det fortsatta planarbetet. Bedömda utsläppsmängder behöver finnas med här, liksom förväntade effekter av föreslagna fördröjningsåtgärder

Hälsa och säkerhet

Buller

Länsstyrelsen håller med kommunen om att det finns behov av att fortsatt utreda bostädernas påverkan av vägtrafikbuller och förslag på eventuella åtgärder.

Skydd mot olyckor, översvämning och erosion

Det framgår av planhandlingarna att dagvattenhanteringen behöver utredas mer för att säkerställa att stående vatten inte blir ett problem på platsen. Länsstyrelsen vill framhålla vikten av att utredning av dessa frågor slutförs under planarbetet och vill påpeka att dimensionering för att motverka skador till följd av skyfall ska utgå från 100-årsregn med klimatkoefficient.

Allmänt och rådgivande

Planformalia

Länsstyrelsen håller med kommunen om deras bedömning att planförslaget stämmer överens med gällande översiktsplan intentioner och att planen kan handläggas med ett standardförfarande.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförande av planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan förutsatt att planen hanterar dagvattnet på ett ändamålsenligt sätt.

Gestaltning

Länsstyrelsen saknar ett avsnitt i planen som förmedlar kommunens ambitioner med områdets gestaltning och uppmuntrar att en sådan redogörelse tillförs. Från landskapsperspektiv ser Länsstyrelsen anledning att överväga större fastighetsstorlekar för de nya tomter som tillförs. Detta för att ge området en glesare struktur, med större möjligheter till utblickar mellan husen. En glesare struktur kan också uppnås genom att minska byggnadsarea för framförallt huvudbyggnad, e₂. Vid en eventuell bearbetning av planförslagets utnyttjandegrad anser Länsstyrelsen att också de bygglovsbefriade åtgärderna ska ingå analysen.

Naturvård

Det är bra att kommunen har planerat småhustomterna med hänsyn till träden med naturvärden samt att skyddsbestämmelser återfinns i plankartan, n1 och marklov. Stenmuren i skogen omfattas inte av det generella biotopskyddet men skulle med fördel kunna flyttas till en solbelyst plats.

Förorenad mark

Länsstyrelsen anser att avsnittet som behandlar undersökning av markföroreningar behöver förtydligas. I underlaget framgår att i området klassat som marktyp F påträffas tegel- och asfaltsrester och rapporten av den provtagning som genomförts framgår att man har påvisat förorening med PAH:er över riktvärden för känslig markanvändning och mindre känslig markanvändning. Men i planbeskrivningens avsnitt om förorenad mark nämns inte föroreningen. Ett förtydligande i planbeskrivningen om den genomförda undersökningen omfattar ett större område än planområdet efterfrågas av Länsstyrelsen samt att kommunen tydligare styrker varför det inte finns behov av åtgärder för de påträffade koboltföroreningen.

Trafik och kommunikationer

Trafikverket har lämnat synpunkter över planförslaget i särskilt yttrande. Länsstyrelsen delar Trafikverkets synpunkter.

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

Arkeologi

Linköpings kommun har tidigare skickat in en förfrågan om fornlämning i samband med detaljplanearbetet (431-3518-2020). Länsstyrelsen har där yttrat sig, men sedan dess har planområdet reviderats.

Planområdets västra del gränsar till två kända fornlämningar i form av en boplatz (L2008:570) och en stensättning (L2010:9652). Vidare har det i närområdet observerats fler möjliga stensättningar. Länsstyrelsen bedömer att bebyggelse planeras inom villkorad del av fornlämningsområde tillhörande ovan nämnda fornlämningar.

Sökande behöver inkomma med en ansökan om tillstånd enligt Kulturmiljölagens 2 kap. Ansökningsblankett finns på Länsstyrelsens hemsida. Det går i denna bra att hänvisa till bilagor i detta ärende.

Generella biotopskyddet

Det finns inom området vissa objekt i form av stenrösen som omfattas av det generella biotopskyddet. Det är viktigt att kommunen här planerar utefter skadelindringshierarkin. Om intrång i de biotopskyddade miljöerna inte kan undvikas måste en ansökan om dispens skickas in till Länsstyrelsen. Det är viktigt att hanteringen av en eventuell biotopskyddsdispens koordineras med planarbetet så att dispensprövningen är klar innan detaljplanen antas.

Vattenverksamhet

Det är bra att kommunen har identifierat de markavvattningsföretag som finns och att de kan behöva omprövas och att tillkommande fastigheter behöver betala för nyttan. Länsstyrelsen instämmer med kommunens bedömning att frågan måste utredas vidare.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Miljökvalitetsnormer

Dagvattenhanteringen i området har studerats ytterligare. Genom föreslagen lösning bedöms statusen inte försämrats och inte heller möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen för Sviestadsån (Vårdsbergsån). Planbeskrivningen har uppdaterats.

Arkeologi

En ny ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning har skickats till länsstyrelsen 2023-11-02, då detta efterfrågats i länsstyrelsens samrådsyttrande. Något svar på denna har emellertid inte inkommit. Kommunen utgår ifrån att Länsstyrelsen står fast vid tidigare svar enligt ärende 431-3518-2020 där det förmedlats att det inte behövs någon ytterligare utredning under detaljplaneskedet inom det planområde som nu gäller.

Buller

En bullerutredning har utförts. Detaljplanen medger ej ny bebyggelse inom område där bullernivåerna är för höga för att bostadsbebyggelse ska vara möjlig.

Markavvattning

Planområdet varken omfattar eller gränsar till något markavvattningsföretag. Dock går vatten via andra markägare till markavvattningsföretag. Den dagvatten- och skyfallslösning som arbetats fram för att detaljplanen ska kunna genomföras innebär att flödet till

omgivande mark och i förlängningen markavvattningsföretag inte ökar. Avtal upprättas med fastighetsägare som tar emot vatten från planområdet för att dessa ska se till att flödet kan passera till markavvattningsföretagen och inte däms upp och skapar problem inom planområdet.

Dagvatten/skyfall utifrån 100-årsregn med klimatfaktor.

Förprojektering av området har skett där dagvatten och skyfall har studerats ytterligare. Detaljplanen bedöms möjliggöra tillfredsställande dagvatten- och skyfallslösningar.

Gestaltning

Större fastighetsstorlek är inte aktuellt ur samhällsekonomiskt perspektiv och utifrån hållbarhet. En fastighetsstorlek enligt förslag är en välgrundad avvägning mellan täthet anpassad till läget och att ny infrastruktur som anläggs ska bli välutnyttjad. Planbestämmelserna möjliggör större delen av de alternativ i en till två våningar som finns på marknaden hos husleverantörer, utan att bestämmelserna blir för komplicerade att tolka. Enplanshus kan exempelvis behöva ta upp mer BYA än ett tvåvåningshus, för att ge samma BOA, medan ett tvåvåningshus kräver mer generösa höjdbestämmelser. Våningsbestämmelser rekommenderas inte av Boverket då de bedöms svårtolkade. Typillustrationer har lagts in i planbeskrivningen för att visa olika utfall.

Naturvård och biotopskydd

Fastighetsägaren meddelas att ovan nämnda stenmur med fördel kan flyttas till solbelyst plats.

Förorenad mark

Kommunens miljöavdelning har meddelats resultatet av den miljötekniska undersökningen som utförts i planarbetet. Eventuella åtgärder genomförs i samråd mellan kommun och fastighetsägare utanför detaljplaneärendet. Då PAH-föroreningen saknar påverkan på planområdet och genomförandet av detaljplanen ej påverkar föroreningen görs inga åtgärder inom ramen för detta planarbete eller planens genomförande. Ett stycke har lagts till i planbeskrivningen som redogör för påträffade markföroreningar inom område F (utanför planområdet) och att eventuella åtgärder inte utförs inom ramen för detaljplaneärendet eller planens genomförande.

Gällande koboltföroreningen har planbeskrivningen uppdaterats: Om massor ska köras bort från det aktuella området måste massorna provtas för beslut om hantering i nästa steg.

Trafikverket

Trafikverket är väghållare för länsväg 757 och 758 och i detaljplan föreslås olika typer av åtgärder längs Trafikverkets vägnät.

I detaljplanen skapas en ny anslutningspunkt och placeringen i en innerkurva medför olika siktproblem.

Trafikverket anser att en ny anslutningspunkt skall klara siktkraven god standard enligt VGU (Vägar och gators utformning) för skyltad hastighet i detta fall 70 km/h. Om kommunen önskar sänka hastigheten till 50 km/h får man ansöka hos Länsstyrelsen och de skall ha fattat beslut innan detaljplanen antas.

Till detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram "Dagvattenutredning för detaljplan i Vårdsbergs socken för Vimarka 2:8 m.fl. Linköping 2022-11-25 och reviderad 2023-01-12 "

Trafikverket önskar tydliggöra att det är klart olämpligt att använda Trafikverkets vägdiken som översvämningsytor samt om behov finns att korsa Trafikverkets vägnät med utökade mängder dagvatten så krävs anläggande av nya trummor.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Längs sträckan råder 50 km/h mellan 1 april och 30 september och 70 km/h resterande del av året enligt trafikföreskrifterna. Sträckan är dock skyltad med 50 km/h utan datum begränsning. Ansökan om justering av hastigheten skickades till Länsstyrelsen. De meddelade dock att hastigheten inte kan justeras i de lokala trafikföreskrifterna innan detaljplanen är genomförd. Därmed råder moment 22 i frågan. En bestämmelse har lagts in i detaljplanen som reglerar att vegetation och byggnadsverk ej får vara högre än 0,6 m inom en zon som motsvarar VGU:s siktkrav för 70 km/h.

Trafikverkets diken är ej tänkt att användas som översvämningsytor enligt de utredningar som ligger till grund för detaljplanen.

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

Räddningstjänsten Östra Götaland

I ert ärende SBN 2017-861 har räddningstjänsten inga synpunkter. Ärendet avslutas.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Stadsplaneringsavdelningen noterar att Räddningstjänsten Östra Götaland inte har några synpunkter på detaljplaneförslaget.

Tekniska Verken i Linköping AB

Tekniska verken har beträffande "Teknisk försörjning" granskat rubricerat förslag till detaljplan.

Synpunkter beträffande VA framgår av bilaga (text inklippt nedan).

Elnät lämnade synpunkter vid intergranskningen av samrådshandlingen och bollar några frågor som kvarstår med planhandläggaren parallellt med planarbetet. Inga synpunkter för nu från elnät.

Beträffande Avfall och återvinning anser de att handlingen tydligt beskrivit dimensionering för vägar och vändplatser avseende avfallshanteringen. Standardyttrandet skickas ändå med som information.

Elnät och VA

Tekniska verken VA har redan intergranskat samrådshandlingen men vill trots det tydliggöra nedanstående.

Angående rubrik *Teknisk försörjning – Vatten och avlopp* på sid. 30:

"En pumpstation förläggs inom E-tomt i den norra delen av planområdet. Tomten förläggs med skyddsavstånd till den tänkta bebyggelsen."

E-tomten och pumpstationens läge är preliminärt då läget inte är bestämt enligt den förprojektering av VA som pågår. Förprojekteringen kommer inte vara klar inom samrådstiden vilket innebär att justeringar kan komma behövas senare.

Angående rubrik "Fastighetsrättsliga konsekvenser – Vimarka 2:19" på sid. 37:

"Inom fastigheten planläggs två e-tomter. Läget för e-tomten i nordvästra delen av planområdet är preliminärt, då läget behöver analyseras i samband med förprojektering av allmän plats. Denna tomt är ca 225 kvm stor och ska inrymma en spillvattenpumpstation som kommer att ägas av Tekniska verken."

Samma synpunkt som ovan.

Angående rubrik Tekniska frågor – Teknisk försörjning – vatten och avlopp på sid. 42:

"Inom planområdet norra del planeras det för en pumpstation, som placeras inom kvartersmark med markanvändning E (teknisk anläggning)".

Samma synpunkt som ovan.

Avfallshämtning

Det ställs allt högre krav på avfallshämtarnas arbetsmiljö och framkomligheten för deras fordon. Det är också viktigt för medtrafikanter och de boendes säkerhet att avfallshämtningen blir säker och funktionell. Vi hänvisar till bilaga 1 (bilaga till yttrandet som ej redovisas här då det är information och ej en synpunkt) samt Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen" där våra riktlinjer och de gällande måtten för till exempel en vändplan finns beskrivna. Sedan får ni gärna återkomma när ni har kommit längre i avfallsfrågan.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Sedan samrådet har frågan om huvudmannaskap för dagvatten omvärderats. Området kommer ingå i verksamhetsområde för dagvatten med Tekniska verken som huvudman med ansvar för dagvatten från kvartersmark. Då gatorna kommer ha enskilt huvudmannaskap kommer dagvattnet från dessa hanteras av samfällighet. E-områden har lagts in för Tekniska verkens dammar. Tekniska verken har deltagit i arbetet med, samt godkänt den lösning för dagvatten- och skyfallsåtgärder som arbetats fram inför granskning.

Läget för E-område för pumpstation har justerats till en plats längre västerut.

PostNord Sverige AB

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

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

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Synpunkten förmedlas till exploatörerna. Plats bedöms finnas i detaljplanen för efterfrågad yta.

Östgötatrafiken

Detaljplanen berör ett område på landsbygden där det saknas linjelagd kollektivtrafik och som primärt kollektivtrafikförsörjs med Närtrafik. Planen medför ingen väsentlig förändring i underlag för kollektivtrafikresande i området och kollektivtrafikutbudet bedöms vara detsamma som idag efter planens genomförande. Eftersom planen inte påverkar kollektivtrafiken i någon väsentlig omfattning har Östgötatrafiken inga synpunkter på planen.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Stadsplaneringsavdelningen noterar att Östgötatrafiken inte har några synpunkter på detaljplaneförslaget.

Företag, organisationer och föreningar

Vimarka vägsamfällighet

Av planhandlingarna framgår att en väg/gata inom området ansluter till en väg/gata utanför planområdet i väster. Om tanken är att den anslutande vägen är avsedd för fordonstrafik med fortsättning utanför området och i förlängningen ut på den enskilda vägen som leder från Vimarka by och vidare ut på väg 758, så vill vi kraftigt framföra vår åsikt, att så inte bör ske.

Som vi skrev redan 2019 i ett yttrande, så är vår enskilda väg redan idag hårt belastad av personbilstrafik till nuvarande bostadsfastigheter och av tyngre trafik till befintliga jord- och skogsbruksfastigheter och övriga företagsverksamheter. Att belasta vägen/utfarten ytterligare skulle påverka vägen negativt då den inte är byggd för detta. En utökad utfartstrafik skulle även kunna utgöra en trafikfara pga tidvis kraftig infartstrafik till golfbanans parkering.

Vårt förslag blir därmed att omtalad väg/gata för fordonstrafik inom området inte ansluter till väg utanför planområdet.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Enligt planförslaget möjliggörs endast gång- och cykeltrafik västerut från planområdet genom bestämmelse GATA 2.

Privatpersoner/Sakägare

Yttrande 1

Först undrar jag över föreningslokal. Är det något som ska vara med i detaljplanen? Mig veterligt har inget sådant beslut fattats av Vimarka Fritidsområde. Möjligen att man i ett senare skede avsätter mark för detta om de boende i området så önskar.

Beskrivningen av vilka företag som finns i området är inte komplett.

När det talas om trygghet nämns parkbänkar. Det förstår jag inte heller att det nämns i samrådshandlingarna över huvud taget. Jag kan inte påminna mig att jag har sett det på någon annan plats i Linköping med undantag av parkområden och då är det kommunen som står för detta. Det måste väl vara upp till de boende i området om man över huvud taget vill ha parkbänkar?

"Körbanan är planerad att vara genomgående 5,5 meter bred vilket tillåter möte mellan personbil och avfallsbil."

Detta kommer möjligen att inträffa en gång i veckan och knappast mer än någon gång då på området. Det är inte att uppfylla önskan om en lantlig karaktär. Jag skulle istället önska ett arrangemang när det gäller sophämtning och återvinning, vilket borde utredas ytterligare. Förhoppningsvis kommer man då fram till att tung trafik helt undviks i området och möjligen bara sker till någon plats. Det är dags att börja tänka både på avfall och återvinning när nya områden kartläggs!

När det gäller gång och cykeltrafik så är väg 758 olämplig. Jag tycker att det bör anläggas en gång och cykelväg längs den vägen för att möjliggöra säker transport där det finns allmänna kommunikationsmedel. Alternativt anordnas det som en utvidgning på cykelbanan som i dagsläget går till Vårdsbergs kors. En cykel eller gångväg utefter någon av dessa vägar skulle ge många människor chansen att säkert kunna åka kollektivt.

När det gäller åtgärder vid skyfall är det med förvåning som jag under snart 30 år ha sett att vattenhålet utefter vägen mot Linghem, stadigt har minskat i yta.

När det gäller flygbuller kan jag konstatera att reguljärt flyg med avgångar tre gånger per dag från den internationella flygplatsen, stör väldigt litet. Däremot har provflyget varit mycket bullersamt och många gånger med decibeltal på över 100. Under våra första år i Vimarka var provflygningarna betydligt färre, dock fortfarande störande. Under senare år sker de dagtid, kvällstid och även helger. Det är mycket pinsamt att uppleva. Vi har även tyckt oss förnimma lukter som åtminstone påminner om flygplansbränsle.

När det gäller vägtrafikbuller uppfattar vi att det skiljer beroende årstid, vilket troligen beror på lövverkens förmåga att begränsa vägbullret.

På flera ställen i samrådshandlingarna nämns enskilt huvudmannaskap. Det verkar som om kommunen på det sättet överför kostnader på de boende, Vilket jag tycker borde utredas och synliggöras med beräkningar.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Formuleringarna i avsnittet om trygghet har formulerats om. Parkbänkar nämns som exempel. Det är upp till samfälligheten som kommer förvalta allmän plats att arrangera funktioner som förbättrar trygghet och andra sociala aspekter.

Föreningslokal preciseras inte inför granskningen. Frågan kommer ses över i det vidare arbetet.

De företag som listat i planbeskrivningen är exempel på företag i området. Det finns säkerligen fler. Det finns inte något syfte med att göra en komplett beskrivning utifrån vad som behöver redovisas i planbeskrivningen.

Planförslaget utformas i samråd med Tekniska verken. Återvinning ska arrangeras utifrån de riktlinjer som Tekniska verken anger. I detta ingår att möjliggöra för avfallsbilens framkomlighet. Tekniska verken anger att de inte har några synpunkter på planförslaget utifrån återvinning.

I dagsläget finns inga planer på en Gång- och cykeltrafik utmed väg 758.

Stadsplaneringsavdelningen har ingen information om vattennivåer i specifika vattensamlingar över längre tidsperioder i området. När det gäller skyfall beräknas dessa öka både i antal och intensitet på grund av klimatförändringen. Detta motsäger inte att vattennivåer i marken kan vara lägre från tid till annan.

Stadsplaneringsavdelningen bedömer utifrån tillgängliga underlag att buller från flygverksamhet inte överstiger de riktvärden som finns. Om någon form av obehaglig lukt förekommer i området rekommenderas en kontakt med Linköpings kommuns miljöavdelning.

Stadsplaneringsavdelningen noterar iakttagelsen angående trafikbullrets årstidsväxlingar. En bullerutredning har genomförts inför granskning. Utredningen visar att planförslaget är möjligt att genomföras utifrån bullersituationen.

Utifrån planområdets läge bedöms det rimligt med enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark inklusive gata. Tekniska verken kommer dock ansvara för dagvatten från kvartersmark.

Yttrande 2

Natur och parkmiljö

På sidan 13 under "Natur" omnämns odlingsrösen. Antagandet grundar sig på vad jag förstår en tidigare inventering. Det är tveksamt om det finns några odlingsrösen. I området förekommer stenar som syns i dager utspritt över ett större område. Det är svårt att tro att något av dessa är odlingsrösen. En ny kontroll måste ske om det verkligen handlar om odlingsrösen eftersom det får stor påverkan på bebyggelsemöjligheterna.

Genomförandetid

På sidan 33 står det att efter 5 år kan byggrätten gå förlorad. Det är för kort tid för ett komplett genomförande dvs att alla tomter blir bebyggda. Den tiden måste vara längre för att göra det möjligt att utnyttja alla byggrätter.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Rösen har undersökts ytterligare och mätts in inför granskning. Texten angående odlingsrösen på sidan 12 och kartan på sidan 13 i planbeskrivningen baseras på en fältinventering genomförd av kommunekolog kort innan detaljplanehandlingarna färdigställdes inför samråd. Bedömningen kvarstår tillsvidare och hanteras genom dispensansökan i den vidare processen i de fall rösen behöver flyttas.

Byggrätter går inte förlorade efter genomförandetidens utgång om inte en ny detaljplan görs för området där byggrätterna minskas eller om detaljplanen upphävs.

Stadsplaneringsavdelningen har svårt att se ett scenario där det skulle vara aktuellt att bedriva ett planarbete där byggrätter tas bort i detta område inom överskådlig tid, efter att planen färdigställts.

Yttrande 3

Vi ställer följande krav:

Alternativ I

1. 6 st tomter får styckas av med minimum 1500 m² yta per tomt.
2. Total tillåten byggnadsarea, per tomt, 300m².
3. Total tillåten byggnadsarea för huvudbyggnad 210 m², med max 10 m nockhöjd, och maximalt 2 plan per tomt.
4. Totalt tillåten byggnadsarea för komplementbyggnader 90 m² med max 9 m nockhöjd, per tomt.

5. Tillåtet takutförande: sadeltak och/eller pulpettak.
6. Den enda prickade marken vi godkänner är en smalare zon utmed länsväg 757 (i samma storlek som hos övriga grannar har längst vägen).
7. Den större ytan föreslagen prickad mark motsätter vi oss helt.

Alternativ 2

Om alternativ 1 ej godkännes ser vi oss nödsakade att överklaga till högsta instans. Anledningen till kraven ovan är för att bibehålla markvärdet på Vimarka 1:8. Förslaget i nuvarande version av detaljplanen sänker värdet på berörd fastighet Vimarka 1:8 på grund av att oproportionerlig stor andel av tomten blir prickad mark och kan därmed ej bebyggas. En presumtiv köpare har tidigare ritat in 12 fastigheter på samma mark. Om fastigheten får en omfattande andel prickad mark och avledning av vatten mot enskild fastighet från omgivande grannar/fastigheter sker innebär det att förslaget sänker värdet på berörd fastighet Vimarka 1:8 på grund av att större risk för naturskador vid kraftiga regn eller översvämningar. Svensk Försäkring säger i Dagens industri 2023-04-19 att om vissa fastigheter drabbas hela tiden av naturskador så kan man inte försäkra fastigheten eftersom det inte är en plötslig oförutsedd händelse. Om skadorna blir omfattande finns risk att det krävs tilläggsförsäkring som det gör idag i länder utan för Norden. Enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) förväntas skyfall inträffa allt oftare och bli mer extrema i och med att klimatet förändras. Var de största regnmängderna kan förväntas är slumpmässigt även om sannolikheten att vissa områden drabbas är högre. Det är framförallt södra Norrlandskusten, Svealand, östra Götaland samt Skåne som har drabbats av de allra värsta skyfallen hittills.

Kraftiga skyfall innebär en ökad risk för översvämningar på fastigheten om även kringliggande fastigheters vatten leds in mot samma plats. Enligt MSB kan det uppstå kostnader till följd av direkta skador på byggnader och infrastruktur, men även indirekta konsekvenser som exempelvis elbortfall och avbrott i transporter och kommunikationer. Olyckor kan ske på skadade vägar och fastigheten ligger nära en större väg med tung trafik.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Planförslaget begränsar inte antal tomter som får avstyckas så länge bestämmelse om minsta fastighetsstorlek följs. Minsta fastighetsstorlek är 1500 kvadratmeter. Planbestämmelser angående byggrätternas storlek med mera har utarbetats i samråd med bygglovskontoret och exploatörerna i området utifrån en bedömning om vad som kan anses rimligt i ett område som detta. Inget har framkommit inför granskning som gör att stadsplaneringsavdelningen har anledning att ändra denna bedömning.

Detaljplanen tillför byggrätt på fastigheten utifrån dagens läge. Vanligtvis ökar markvärdet vid ökande av byggrätt på en fastighet. Stadsplaneringsavdelningen har emellertid inte någon uppfattning om detta i det enskilda fallet.

Den del av fastigheten i sydost som i planförslaget utgörs av mark som ej får förses med byggnad (prickmark) är i dagläget en lågpunkt inom planområdet. Enligt dagvattenutredningen riskerar en stor del av området att översvämmas vid ett 100-årsregn utifrån dagens situation (se sidan 24 i planbeskrivningen). Del av området anges som befintlig sankmark i grundkartan. I den geotekniska utredning som gjorts för detaljplanen står att området idag är olämpligt för bebyggelse och att relativt omfattande åtgärder krävs för att omvandla området till byggbar mark. Om området skulle fyllas ut och bebyggas skulle vattnet behöva fördröjas på annat sätt inom fastigheten för att inte förvärra situationen nedströms eller riskera befintlig och tillkommande bebyggelse inom fastigheten. Stadsplaneringsavdelningen utgår bland annat från myndigheten för samhällsskydd och beredskaps bedömningar i planeringen. Det är bland annat mot den bakgrunden som bedömningen görs att befintlig lågpunkt i området behöver bevaras. Det minskar risken för skador på befintlig och tillkommande bebyggelse.

Yttrande 4

Den planerade utfarten till Väg 758 då bör man nyttja i stället GATA 2 så uppnår man samma strukturmässiga fördel och jämn fördelning av trafiken in i området.

GATA 2 enligt dokument ser ut att anslutas mot de två fastigheter Gammeltorp 1:2 samt 1:3 och då går det att ta bort en trafikfarlig utfart från väg 758 och leda ut trafiken på den befintliga Vimarka in/utfart.

Siktmässigt samt att vägen har relativt låg standard, är smal och krokig med många anslutande vägar och direktutgifter från fastigheter. Vägen används för arbetspendling med tydliga toppar på morgonen och eftermiddagen. Vägen trafikeras av boende i området, av besökare till Vårdsbergs golfbana, är inte heller den planerade utfarten optimal då de nya tomter kommer att gå ut till väg 758.

Dagens befintliga in/utfart till Vimarka fritidsområde bör också vara kvar i ett blåljus perspektiv så det finns valmöjligheter om det skulle krävas snabb insats om hinder finns i övriga vägsystemet.

I planbeskrivningen för Vårdsberg kan man läsa att tomter ska ha en lantlig karaktär likväl som de befintliga tomter som finns idag, varför har man nu minskat tomtarean till 1500kvm?

Utformning och gestaltning Bebyggelseområden, där komplettering med ny friliggande småhusbebyggelse är möjlig, ska ha stora tomter av lantlig karaktär på omkring 2 000 kvm för att anpassas till befintliga tomter i området. I skriften Lantligt boende i Linköpings kommun bilaga till Översiktsplan för landsbygden och småorterna redogörs råd och rekommendationer för uppförande av tomter och byggnader på landsbygden

Området runt Vimarka är utpekade som ett område med vatten- och avloppsproblem Varför är Gammeltorp 1:1 ej medtagna i den planerade vatten och avloppanslutningen? De bör vara en av de mesta producenterna av både vatten o avlopp.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Planområdet bedöms kunna trafikförsörjas genom en anslutning till väg 758. Utformningen av planen har gjorts i samverkan mellan kommunen och de fastighetsägare som ingår som exploatörer i planarbetet. I arbetet har en anslutning enligt förslaget bedömts som den som ger bäst flöde in i området då den inte innebär att färre fastigheter passeras än om trafiken leds endera öster- eller västerut inom området. Om anslutning skulle ske från väster skulle befintliga bostäder utanför planområdet påverkas av all trafik som ska passera in och ut genom området. Beträffande blåljusperspektiv har räddningstjänsten inga synpunkter på förslaget.

Planområdet består av befintlig sommarstugebebyggelse som är under omvandling till permanentboende och har specifika förhållanden när det gäller täthet och karaktär jämfört med den omgivande landsbygden i Vårdsberg. En specifik bedömning för vad som är en rimlig fastighetsstorlek i området har gjorts inom ramen för detaljplanearbetet. Inom och i anslutning till sommarstugeområdet har en stor andel tomter en storlek på mellan cirka 1500 och 2000 kvadratmeter. Utifrån områdets karaktär och den servicenivå som tillkommer i form av nytt VA och gator har 1500 kvadratmeter bedömts som en rimlig fastighetsstorlek.

Frågor om VA-anslutning till fastigheter (eller del av fastighet) utanför planområdet hänvisas till Tekniska verken.

Yttrande 5

Vimarka 2:8 utgörs av en utjord som under tidigt 1900-tal avsöndrades från Vimarka Bränngård i samband med en fastighetsförsäljning. Bränngården hade tidigare köpts av ett skogsföretag och gården "Baggbölades" på sitt för området

stora skogsinnehav. När skogen var avverkad så sålde skogsbolaget gården till en lantbrukare som inte ville ha utjorden, då den ansågs sur och lågavkastande. Området benämnes i laga skifte för Vimarka By 1857 som "Snålhagen". En hästhandlare i Linköping köpte marken som senare blev till sommarstugeområdet Vimarka 2:8

Vid detaljplaner för ett 50-tal nya bostäder i ett område som tidigare präglas av landsbygd och fritidsboende fodras ett noggrant förarbete. Detta för att skapa acceptans i området men också för att befintlig näringsverksamhet typ lantbruk och småföretag inte drabbas av restriktioner och sanktioner som hindrar fortsatt verksamhet och utveckling.

På Vimarka 3:2 bedrivs idag en omfattande produktion av nötkött med årlig leverans av 350 djur till HKScan i Linköping. Djuren hålls i stallar belägna c:a 700 meter från planområdet. Betesdrift och hävd av betesmarker sker i hela byn med en mark direkt gränsande i väster om det utpekade planområdet. Modernt och hållbart lantbruk låter, luktar och syns i form av flugor och maskiner på väg och i åker. Ett generationsskifte på Vimarka 3:2 är nära förestående och HKScan efterfrågar mer lokalproducerad råvara, så en utökad produktion är att förvänta. Vid en etablering av så många nya bostäder i Vimarka så måste lantbruket och livsmedelproduktionen säkerställas och en vidare utveckling måste vara möjlig.

Den trafikutredning som hänvisas till i planen har några år på nacken och behöver sannolikt uppdateras då vi som nyttjar vägarna idag uppfattar att trafikmängden ökat och då även den tunga trafiken som använder vägarna i området som en genväg för att slippa trängseln i Linköping. Att färdas på cykel eller till fots på väg 757 och 758 är ofta förenat med livsfara. Vägarna är mycket krokiga och på väg 758 är underhållet märkbart eftersatt. Avsaknaden av kollektivtrafik medför att de nya innevanarna måste åka bil vilket inte kan vara förenligt med de klimat och hållbarhetsmål som Sverige har att förhålla sig till. Alltså behövs en upprustning av vägnätet men också möjlighet att resa kollektivt.

Avvattning av planområdet norr och österut kommer att belasta avvattnings- och grav-företagen i Vimarka by. Speciellt det utfall som går öster ut begränsas av den brotrumma under väg 757 vid Vimarka Rosenlund. Vidare utredning om detta bör ske i samråd med företrädare för Vimarka avvattningsföretag.

Vimarka 2:8 är idag delägare i Vimarka bys samfälligheter S1; S2 och S3. I planen står att de nya avstyckade tomterna i "Snålhagen" inte kommer att bli fortsatt delägare i samfälligheterna. Hur regleras detta och faller Vimarka 2:8 s andel bort hos lantmäteriet? För framtiden så behöver detta klargöras.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Risken finns alltid att konflikter mellan jordbruk och boende uppstår på grund av de faktorer som anges i yttrandet. Samtidigt är landsbygden också en attraktiv boendemiljö som passar vissa människor, särskilt när det även finns en relativ närhet till tätort och stad, som är fallet med planområdet. Boverkets rapport 2011:6 *Vägledning för planering för och invid djurhållning* (2011) innehåller inga skyddsavstånd till djurhållning. Bedömningar får ske efter det specifika fallets förutsättningar. Stadsplaneringsavdelningen bedömer att en exploatering enligt planförslaget är rimlig.

I dagsläget bedöms det omgivande vägnätet ha kapacitet för det tillskott som ett genomförande av detaljplanen skulle innebära. Frågor om upprustning av vägnät bör lyftas med väghållaren. Tillgång till kollektivtrafik redovisas i planbeskrivningen. Detaljplanen ger ett tillskott i utbudet av småbostadshus på den tätortsnära landsbygden med relativt god närhet till kollektivtrafik och centrala Linköping. Stadsplaneringsavdelningen bedömer att detaljplanen är möjlig att genomföra utifrån förutsättningarna.

Förprojektering och vidare utredning av förutsättningarna för dagvatten har skett för området. Planområdet kommer inte släppa mer vatten till omgivningen än vad som är fallet idag. Därmed kommer inte någon ökad belastning av omgivande fastigheter och diktningföretag att ske på grund av detaljplanens genomförande.

Vimarka 2:8 ingår i tre samfälligheter, Vimarka S:1 (grustag), S:2 (källa med dithörande plan) samt S:3 (väg). Småhustomterna som styckas av från stamfastigheten kommer inte få del i samfälligheterna. Vimarka 2:8 S andelar i samfälligheterna kommer föras över till annan fastighet i samband med uppdelningen av fastigheten.

Ändringar av planförslaget efter samråd

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

- Planbeskrivningen har kompletterats med ny skiss över tomtindelning och illustrationer under avsnitt Bebyggelse.
- Plankarta och planbeskrivning har uppdaterats beträffande omfattning av bestämmelse GATA, utifrån utrymmen för diken och läge för vändplaner.
- Plankartan och planbeskrivningen har kompletterats med en indelning i tre olika typer av tekniska anläggningar (E-område): E₁ - pumpstation , E₂ - transformatorstation, E₃ – dagvattenhantering.
- Andel bestämmelse NATUR har justerats i plankartan utifrån omfördelning till E₃ – dagvattenhantering och lägen för diken.
- Plankartan och planbeskrivningen har kompletterats med bestämmelse (n₃) om att vegetation och byggnadsverk ej får vara högre än 0,6 meter inom en zon längs väg 758 för att tillgodose Trafikverkets siktkrav vid ny in-/utfart till området.
- Texter och bilder under rubriken Miljö- och riskfaktorer – Dagvatten och skyfall i planbeskrivningen har justerats utifrån förprojektering och tillhörande PM.
- Text under rubriken Miljö- och riskfaktorer – Vägtrafikbuller har uppdaterats utifrån resultat från utredning av vägtrafikbuller.
- Kapitel Genomförande av detaljplanen har uppdaterats utifrån ansvarsförhållanden beträffande dagvatten och andel allmän platsmark och E-områden.

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

Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under samrådet

De som inkommit med synpunkter som inte har tillgodosetts

Myndigheter

- Länsstyrelsen

Sakägare/privatpersoner

- Yttrande 1
- Yttrande 3
- Yttrande 4
- Yttrande 5

De som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts

Myndigheter

- Trafikverket

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

- Räddningstjänsten Östra Götaland
- Tekniska Verken i Linköping AB

Företag, organisationer och föreningar

- Vimarka vägsamfällighet

Sakägare/privatpersoner

- Yttrande 2

Samrådsredogörelsen skickas till samtliga som lämnat synpunkter under samrådet.

Bedömning

Samråd har skett enligt 5 kap. 18 – 24 §§ plan- och bygglagen. Inkomna synpunkter har lett till revidering enligt vad som framgår under "Ändringar av planförslaget efter samråd". I övrigt har mindre redaktionella ändringar gjorts i planförslaget.