

Detaljplan i Tallboda för Malmskogen 10:1 m.fl.

Granskningsutlåtande

Datum: 2025-06-04

Diarienummer: Sbn 2017-852



Vad är ett granskningsutlåtande?

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

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

Granskningsskedet

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

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

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

Överklaga

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

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

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

Innehållsförteckning

| | |
|---|----|
| Vad är ett granskningsutlåtande? | 2 |
| Granskningsskedet | 2 |
| Överklaga..... | 2 |
| Inledning..... | 5 |
| Sammanfattning av detaljplanen..... | 5 |
| Detaljplanens handlingar | 5 |
| Sammanfattning av granskningen | 6 |
| Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer | 7 |
| Myndigheter | 8 |
| Kommunala nämnder/kontor och bolag etc. | 9 |
| Företag, organisationer och föreningar..... | 10 |
| Privatpersoner/Sakägare | 11 |
| Ändringar av planförslaget efter granskning | 13 |
| Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under granskningen..... | 14 |
| De som inkommit med synpunkter som inte har tillgodosetts | 14 |
| De som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts | 14 |

Inledning

Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet ligger i östra delen av Tallboda och omfattar ca 8,5 hektar mark.

Syftet med detaljplanen är att bygga ut platsen med blandade bostäder, väl anpassade till platsens terräng, natur och kulturmiljö. Detaljplanen föreslår byggnation av ca 100 småbostäder och gör det möjligt att bygga en förskola för 120 barn på längre sikt.

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

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

Sammanfattning av granskningen

Granskning genomfördes under tiden 27 februari – 20 mars 2025.

Planförslaget har remitterats till berörda remissinstanser samt sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 21 februari 2025.

Information om granskningen annonserades i Östgöta Correspondenten, 27 februari 2025.

Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer

Sammanlagt har 11 yttranden inkommit till kommunen enligt tabellen nedan. 5 av 11 har haft synpunkter på detaljplanens granskningshandlingar.

| Myndigheter | Inkommande datum | Synpunkter |
|----------------------------|------------------|------------|
| Länsstyrelsen Östergötland | 2025-03-19 | Nej |
| Lantmäterimyndigheten | 2025-03-20 | Ja |
| Trafikverket | 2025-03-06 | Nej |

| Kommunala nämnder/kontor och bolag etc. | Inkommande datum | Synpunkter |
|---|------------------|------------|
| Räddningstjänsten Östra Götaland | 2025-02-26 | Nej |
| Tekniska Verken i Linköping AB | 2025-03-20 | Ja |

| Företag, organisationer och föreningar | Inkommande datum | Synpunkter |
|--|------------------|------------|
| Post nord | 2025-02-27 | Nej |
| Vattenfall Eldistribution AB | 2025-02-28 | Nej |
| Lokalhusman i Linköping AB | 2025-17-03 | Ja |
| Östgötatrafiken AB | 2025-03-19 | Nej |

| Privatpersoner | Inkommande datum | Synpunkter |
|----------------|------------------|------------|
| Yttrande 1 | 2025-03-04 | Ja |
| Yttrande 2 | 2025-03-18 | Ja |

Tabell. Sammanställning av inkomna yttranden på detaljplanen under granskningsskedet.

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

Myndigheter

Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL. Länsstyrelsen framförde i samrådet att kommunen behöver förtydliga och motivera varför översiktsplanernas markanvändningsintentioner frångås. Vilket kommunen har utvecklat i granskningsförslaget.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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

Hälsa och säkerhet samt risk för olyckor, översvämning eller erosion - Markföreningar

Länsstyrelsen framförde under samrådet osäkerheter kring markföreningarnas utbredning och avgränsning inom planområdet. Inför granskningen har en systematisk miljöteknisk utredning för fastigheten Kassarp 1:22 samt en kompletterande grundvattenutredning och en kompletterande miljöteknisk utredning för fastigheten Staby 7:30 för att avgränsa föreningarna ytterligare genomförts. Länsstyrelsen är positiva till att markföreningarna utvecklats och avgränsats ytterligare i planbeskrivningen samt att plankartan har kompletterats med planbestämmelser som säkerställer att sanering sker innan marken bebyggs med bostäder eller annan känslig markanvändning. Vidare anser Länsstyrelsen att det fortsatt kvarstår en del osäkerheter kring avgränsningen av markföreningarna, men att ett antagande inte kommer att leda till att planen prövas.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Stadsplaneringsavdelningen noterar Länsstyrelsens inställning till detaljplanens förenlighet med översiktsplanen och statliga och andra allmänna intressen samt inställning avseende markföreningar. Detaljplanen säkerställer att marken är lämplig för sitt ändamål genom att reglera att marken ska saneras enligt platsspecifika värden innan startbesked kan ges.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har gått igenom planens granskningshandlingar och har följande synpunkter.

1. Plankartan Har användningen "S" fallit bort i plankartan? Justera gärna texter, t ex i grundkartan så att de inte skymmer varandra. Rättigheter servitut mm) syns svagt i grundkartan. Om inte detta är tanken kan de ha samma färg som fastighetsbeteckningar.
2. Planbeskrivning På s. 61 under rubrik Gemensamhetsanläggningar beskrivs att Kassarp ga:1 och Malmskogen ga:7 ska omprövas då de innehåller mark som i detaljplanen är utlagd som allmän plats. Det finns beskrivet att kommunen ansöker om anläggningsförrättning men inget om kostnader. Om någon part inte tar på sig att betala förrättningskostnaden så kommer fördelningen att bestämmas vid lantmäteriförrättningen. Detta skulle i så fall kunna innebära en kostnad för de delägande fastigheterna.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Plankartan och grundkartan har setts över och dess utformning är enligt Linköpings kommuns formatmall. En manuell justering har gjorts för att göra gränserna tydligare.

Planbeskrivning har förtydligats med att Linköpings kommun bekostar anläggningsförrättning för omprövande av Malmskogen ga:7 samt omprövning som krävs för att upphäva gemensamhetsanläggningen Kassarp ga:1 inom allmän platsmark.

Trafikverket

Trafikverket har inga synpunkter.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Stadsplaneringsavdelningen noterar.

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

Räddningstjänsten Östra Götaland

Räddningstjänsten inga synpunkter.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Stadsplaneringsavdelningen noterar.

Tekniska Verken i Linköping AB

Tekniska verken har inkommit med sammantaget tre synpunkter på planbeskrivningen inom sakområdet elnät.

1. Det bör korrigeras att den högspänningsledning som beskrivs på s. 53 har en spänningsnivå på 12 kV.
2. Texten om elnät på s.53 bör utvecklas med att det finns befintliga elledningar inom området för detaljplanen som hamnar i konflikt med det nya som man planerar och som behöver hanteras. Samtliga ledningar går att flytta men bekostas av exploatören. Om skydd av befintliga elledningar krävs för att möjliggöra exploateringen förutsätter Tekniska verken elnät att den part som initierar åtgärden även bekostar den.
3. Ledningsrätten 0580K-60/96.1 avseende 10 kV starkströmsledning bör kunna upphävas då den tidigare flyttats ut till Hägerhällsvägen, dvs på kommunalmark. Justering av avsnittet om ledningsrätter på s. 63 bör göras.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Informationen om högspänningsledningen har justerats.

Texten i planbeskrivningen har tydliggjort att befintliga ledningar hamnar i konflikt med den nya planeringen. Stadsplaneringsavdelningen anser dock att det är tydligt att vissa befintliga ledningar behöver flyttas. Exploatören ska ta kostnaden för ledningsflytten och detta beskrivs i avsnittet om detaljplanens genomförande. Informationen om att skydd även ska bekostas har förtydligats.

Texten angående ledningsrätten 0580K-60/96.1 har ändrats så att det framgår att ledningen har flyttats och ledningsrätten bör upphävas.

Företag, organisationer och föreningar

PostNord

PostNord har inga synpunkter på förslaget men skickar med information om postlådornas placering vid nybyggnation av villor och radhus samt kontakt för dialog om godkännande av posthantering.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Stadsplaneringsavdelningen har vid planering tagit hänsyn till placering av postlådor samt skickat vidare informationen till aktuella byggaktörer.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess direkta närområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Stadsplaneringsavdelningen noterar.

Lokalhusman i Linköping AB

Företaget äger Staby 7:33 och är positiv till byggnationen av bostäder, särskilt småhus.

När det gäller den planerade byggnationens påverkan på närområdet i allmänhet och grannfastigheter i synnerhet så önskas en redovisning av hur det kan garanteras att min fastighet inte påverkas av dagvatten eller skyfall, varken i byggskedet eller senare.

När det gäller Långängsvägen önskas besked om vad tanken är med den del av den som ligger på min mark. Eftersom min mark ingår i planområdet och jag inte har vidtalats tidigare vill jag att ni kommunicerar med mig kring planen och håller mig uppdaterad.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

En dagvattenutredning har tagits fram i syfte att föreslå åtgärder för att dagvatten och skyfallsåtgärder ska omhändertas så att omgivande bebyggelse inte påverkas

negativt av den nya bebyggelsen. För att göra detta ska dagvattnet ledas till Staby 12:1 via en ledning som ska anläggas parallellt med Långängsvägen. Höjdsättningen av de planerade gatorna och bostadstomterna inom området ska även utföras så att dagvattnet kan ledas enligt denna princip, via ledningsnätet och vidare norrut.

Vid skyfallsliknande regn har vattnet inte bedömts kunna omhändertas med rimliga åtgärder med hänsyn till hur områdets terräng och bebyggelsestruktur ser ut idag. Vid ett skyfall kan detta alltså innebära att det kan bli mer stående vatten på din fastighet än vad som skulle bli vid händelse av ett skyfall utan denna exploatering. En sådan händelse har utifrån gällande lagstiftning bedömts vara acceptabel. Alternativet att omhänderta skyfallsvattnet skulle innebära att del av din fastighet behöver användas för att anlägga skyfallsåtgärder vilket har bedömts ge en större negativ påverkan än en eventuell större översvämning vid händelse av skyfall.

Extrem nederbörd (skyfall) inträffar sällan, men om det händer kan en kortvarig översvämning uppstå på åkermarken innan vattnet rinner undan eller infiltrerar ned i marken. Skyfallets översvämning ska inte jämföras med en översvämning som är orsakad av höga flöden i sjöar eller vattendrag, eftersom denna typ av översvämning många gånger kan bli långvarig och innebära större konsekvenser för åkermarken.

När området byggs ut ska de planerade dagvattenåtgärderna byggas ut i ett tidigt skede i syfte att dagvattnet för den nya exploateringen ska tas om hand och inte påverkar intilliggande fastigheter negativt. Åtgärderna planeras att byggas ut i samband med utbyggnaden av allmän plats efter detaljplanen fått laga kraft och innan den nya bostadsbebyggelsen planeras att byggas ut.

Planläggningen av en del av din fastighet syftar till att göra det möjligt att genomföra den planerade dagvattenlösningen. Detaljplanen ger tekniska verken rätt att anlägga en ledning inom det avsedda området. Ändamålet för marken är däremot reglerat till odling för att pågående verksamhet på åkermarken ska kunna fortsätta att bedrivas.

Som tidigare kommunicerats kan vald dagvattenlösning byggas om och anpassas till den bebyggelsen som planeras på Staby 7:33 på sikt.

Östgötatrafiken AB

Östgötatrafiken har tagit del av rubricerad remiss och har inget att invända mot detaljplanen. Utifrån detaljplanens utformning kan dock konstateras att den väg som planeras från Hägerhällsvägen och österut, genom planområdet, inte håller en lämplig standard för kollektivtrafik, samt att den del av Hägerhällsvägen som går mellan Fönvindsvägen och det nya planområdet inte heller den är lämplig för busstrafik. Östgötatrafiken konstaterar därför att en fortsättning av stadstrafiken österut kräver en ny infrastruktur för kollektivtrafiken.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Stadsplaneringsavdelningen känner till kollektivtrafikförhållandena i området och har gjort bedömningen att den planerade vägen genom området från Hägerhällsvägen och österut inte behöver anpassas för kollektivtrafik. Det finns två tydliga kollektivtrafikstråk inom Tallboda, Fönvindsvägen och Norrköpingsvägen, och det är längs med dessa gator som ytterligare hållplatslägen har bedömts kunna bli aktuella vid en eventuell utbyggnad av Tallboda österut.

Privatpersoner/Sakägare

Yttrande 1

Yttrandet består av två yttranden. Sammanfattningsvis lyfts en önskan om att detaljplanen bättre bör värna om områdets natur- och rekreationsvärden och att fokusera på att bevara skogen och utveckla längre löparspår och rekreationsmiljöer i området. Yttrande motiverar detta med att Tallboda skogsområde pekats ut som ett mycket värdefullt rekreations och naturområde, är det sista i sitt slag och har stor betydelse för biologisk mångfald och kommande exploatering på åkermarken intill det nya bostadsområdet.

Yttrande lyfter även att det finns ekorre och sand/skogsögla inom områden, en art som är beroende av skyddade miljöer med död ved, buskage och öppen mark i anslutning till skog och att minskade skogsarealer riskerar att påverka denna och andra arter negativt.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Den planerade exploateringen bedöms ta tillräcklig hänsyn till platsens natur- och rekreationsvärden vid en byggnation av området. Förutsättningarna för att utveckla ett löparspår som är längre än idag bedöms vara någorlunda likvärdiga med eller utan den förskola som föreslås, då det i nuläget är möjligt att uppföra en byggnad inom en del av den planerade förskoletomten.

Den planerade exploateringen bedöms inte få en betydande negativ påverkan på ekorre, skogsödla eller sandödlor. Ekorre och skogsödla är båda vanliga djur och den minskade naturmarken bedöms inte påverka arterna i en sådan omfattning att dess fortlevnad i området skulle bli hotad. Framtagen naturinventering har inte identifierat sandödlor inom området. Sandödlan lever i väldigt sandiga miljöer och är generellt sett ovanlig inom Linköpings kommun.

Yttrande 2

Yttrande har synpunkter på detaljplanens dagvattenhantering och den föreslagna bebyggelsen på fastigheten Staby 7:30.

Angående dagvatten så lyfter yttrande, likt vid samråd, att det dike som tillhör Beatelunds dikningsföretag och som ska tillföras vatten från den östra delen av planområdet inte är dimensionerat för ytterligare vatten samt att dagvattenfrågan måste lösas på ett annat sätt. Yttrande framför att översvämningar har skett vid flera tillfällen vilket visar sig genom att vatten ställvis rinner ovan jord. Yttrande noterar vidare att stadsplaneringsavdelningens beskriver att Tekniska verken kommer att sluta ett avtal med Beatelunds dikningsföretag innan detaljplanens antagande, om flödet av dagvatten, att det hittills saknas ett sådant avtal och att det inte heller finns något som talar för att ett sådant avtal kommer till stånd eller vad det i sådant fall kommer att innebära. Yttrande noterar även att Länsstyrelsen har saknat en bedömning av detta och att det behöver utredas mer.

Angående Staby 7:30 så lyfter yttrande en önskan om att fastigheten inte bebyggs med bostäder.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Linköpings kommun/Va-huvudmannen har genom ett domstolsbeslut i Mark- och miljödomstolen (3021–24) den 28 februari 2025 fått rätt att leda vatten genom Beatelunds dikningsföretag under förutsättning att villkoret om flödesbegränsning uppfylls. Villkoret om flödesbegränsning säkerställer att dikningsföretaget inte påverkas negativt av dagvattenutsläppen. Ett avtal med dikningsföretaget behöver inte längre tecknas.

Stadsplaneringsavdelningen gör fortsättningsvis bedömningen att det är önskat att utveckla fastigheten Staby 7:30 till bostadsändamål i samband med att det övriga planområdet utvecklas till bostäder. Det bedöms vara mindre önskat att Staby 7:30 fortsätts att bedrivas som en verksamhet i samband med att övriga området bebyggs med bostäder.

Ändringar av planförslaget efter granskning

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

- Plankartans användningsbestämmelse för förskola – S har synliggjorts i plankartan
- Grundkartan har i samband med dess uppdatering setts över, så att rättigheter och servitut syns bättre i plankartan.
- Konsekvenser vid kraftigare regn (skyfall) har tydliggjorts i planbeskrivningen under rubriken översvämning och skyfall på s. 48
- Planbeskrivningen har justerats angående omprövning av gemensamhetsanläggningar och vem som bekostar anläggningsförrättningarna på s. 60.
- Planbeskrivning har justerats angående ledningsrätten 0580K-60/96.1 så det framgår att ledningen har flyttats och ledningsrätten bör upphävas på s. 62.

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

Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under granskningen

De som inkommit med synpunkter som inte har tillgodosetts

Sakägare/privatpersoner

- Yttrande 1
- Yttrande 2

De som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts

Myndigheter

- Lantmäterimyndigheten

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

- Tekniska Verken i Linköping AB

Företag, organisationer och föreningar

- Lokalhusman i Linköping AB

Granskningsutlåtandet skickas till samtliga som lämnat synpunkter under granskningen.

Bedömning

Granskning har skett enligt 5 kap. 18 – 24 §§ plan- och bygglagen. Inkomna synpunkter har lett till revidering enligt vad som framgår under "Ändringar av planförslaget efter granskning". I övrigt har mindre redaktionella ändringar gjorts i planförslaget. Någon ny granskning behövs inte. Stadsplaneringsavdelningen bedömer att förslaget kan antas.

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

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