

Detaljplan i Gistad för Uggeltorp 1:16 m.fl.

Granskningsutlåtande

Datum: 2024-01-10

Diarienummer: Sbn 2021-205



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
Inledning	5
Sammanfattning av granskningen	6
Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer	7
Ändringar av planförslaget efter granskning	11
Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under granskningen	12
Bedömning	13

Inledning

Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet som i sin helhet utgörs av fastigheten Uggeltorp 1:16 ligger i Gistad ca 18 km från Linköpings centrum. Planen avgränsas av järnväg (Södra stambanan) i nordväst och väg 796 i sydost. Området är ca 39 000 kvadratmeter stort.

Syftet med detaljplanen är att på fastigheten möjliggöra ett välfungerande område med bred användning för olika typer av verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Även handel och besöksverksamhet möjliggörs i viss omfattning.

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A1 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 september - 25 oktober 2023.

Planförslaget har remitterats till berörda remissinstanser samt sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 29 augusti 2023.

Information om granskning delgavs berörda och sakägare via brev med länk till plandokumenterna på kommunens hemsida.

Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer

Sammanlagt har fyra yttranden inkommit till kommunen enligt tabellen nedan.

Av de fyra yttrandena är samtliga från myndigheter samt kommunala instanser och bolag.

Myndigheter	Inkommande datum	Synpunkter
Länsstyrelsen Östergötland	2023-10-25	Ja
Lantmäterimyndigheten	2023-10-25	Ja
Trafikverket	2023-10-25	Ja

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.	Inkommande datum	Synpunkter
Tekniska Verken i Linköping AB	2023-10-17	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

Kontroll enligt kap 11 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Planbeskrivningen har kompletterats med information och bedömning av planens påverkan på Södra stambanan. Länsstyrelsen har inga kvarstående invändningar vad avser riksintresse för kommunikationer.

Miljökvalitetsnormer

Planbeskrivningen har kompletterats med vattenförekomstens namn och id samt information från dagvattenutredningen. Länsstyrelsen har inga kvarstående invändningar vad avser miljökvalitetsnormer.

Skydd mot olyckor, översvämning och erosion

Länsstyrelsen påpekade under samrådet behovet av skyddsåtgärder med anledning av transportleder för farligt gods (Södra stambanan).

Planbeskrivningen har kompletterats med rekommendationer om utrymningsvägar och ventilationsintag som vetter bort från spåret. Länsstyrelsen anser att dessa anvisningar ska säkerställas genom att skrivas in som planbestämmelser.

Trafikverket har lämnat yttrande som bland annat tar upp ovanstående synpunkt. Yttrandet bifogas.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Planbestämmelser införts så att byggnader förses med utrymningsvägar som vetter bort från Stambanan, att friskluftsintag riktas bort från Stambanan samt att det ska vara möjligt att stänga av friskluftsintag. Text om utrymningsvägar och ventilation har justerats i planbeskrivningen.

Lantmäterimyndigheten

Plankarta

Befintliga byggnader ligger inom prickmark. Det bör beskrivas i planbeskrivningen syftet med dessa byggnader och en konsekvensbeskrivning av hur dessa byggnader ska hanteras. Byggnaderna ligger utanför egenskapsgräns och delvis inom prickmark. Vinner detaljplanen laga kraft blir dessa byggnader direkt planstridiga.

I plankartan finns det största byggnadsarea inom R och H samt en exploateringsgrad i procent av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Det står i planbeskrivningen på sidan 29 under Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser, att det är möjligt att bilda nya fastigheter. Är syftet med bestämmelserna att höra ihop med egenskapsområdet? Bildas nya fastigheter blir exploateringsgraden kopplat till varje enskild fastighet.

U-område

Genom att lägga ut markreservat för allmännyttiga ledningar, ser kommunen till så att det inte blir planstridigt att lägga några underjordiska ledningar inom kvartersmark. Det bildas däremot ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa ledningarna behöver ledningsrätt eller servitut upplåtas. Finns det befintliga ledningsrätter bör det framgå och även om de

ska flyttas bör ansvarsfördelningen och förrättningskostnaden finnas med i planbeskrivningen.

Användning av kvartersmark

Färgsättning för detaljhandel, kontor och besöksanläggningar saknas i plankartan men finns under användningen av kvartersmark.

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

Det finns en befintlig detaljplan inom det nya planområdet, 05-GIS-201. Det bör framgå vad som sker med gällande detaljplan. Om den föreslagna detaljplanen antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det aktuella planområdet.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

En text om de planstridiga byggnaderna har förts in.

Exploateringsgraden kopplas till respektive fastighet inom det specifika egenskapsområdet för att undvika en ojämn fördelning av byggrätt mellan fastighetsägare om fastigheten delas upp. Om exploateringsgraden hade gällt egenskapsområdet som helhet så skulle de fastighetsägare som är först till kvarn kunna kapa åt sig en större del av byggrätten och den som är sist skulle få ta det som blir över.

Det finns inga befintliga ledningsrätter eller servitut för allmännyttiga ledningar inom planområdet. Detaljplanen möjliggör dock bildande av sådana rättigheter genom de föreslagna u-områdena.

Färgsättningen i teckenförklaringen justeras

Planbeskrivningen kompletteras med en text om att befintlig plan inte gäller inom planområdet för denna plan efter laga kraft.

Trafikverket

Trafikverket har tidigare yttrat sig i samrådsskedet 2023-04-20 och dessa synpunkter kvarstår.

Trafikverket har pekat ut Södra stambanan som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § Miljöbalken. Trafikverket är även väghållare för länsväg 796 som även är omledningsväg för väg E4.

Trafikverket önskar att detaljplanen kompletteras med utfartsförbud mot länsväg 796 då det idag finns en bra korsningspunkt med ett separat fält för vänstersvängande och en ny in-utfart är inte möjlig utan att ta ner trädraden då dessa träd kommer att skymma sikten vid eventuell ny korsningspunkt.

Detaljplanen tillåter personintensiv verksamhet 40 meter från Södra Stambanan som är ett utpekad stråk för farligt gods. Trafikverket önskar att detaljplanen kompletteras med de skyddsåtgärder som kan krävas på de byggnader som placeras så nära Södra Stambanan.

Trafikverket anser att det lämpligt att komplettera detaljplanen med skyddsåtgärder gällande närheten till ett farliggodts stråk, lämpliga åtgärder kan tex vara mekanisk avstängbar ventilation och att utrymningsvägar skall vara vända bort ifrån järnvägen.

Trafikverket förstår svårigheten med att planmässigt genomföra ett utfartsförbud men ett alternativ kan vara att lägga befintlig allé som naturmark.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Planbestämmelser har införts så att byggnader förses med utrymningsvägar som vetter bort från Stambanan, att friskluftsintag riktas bort från Stambanan samt att det

ska vara möjligt att stänga av friskluftsintag. Text om utrymningsvägar och ventilation har justerats i planbeskrivningen.

Stadsplaneringsavdelningen ser tyvärr svårigheter med att lägga ut allmänplatsmark, exempelvis NATUR, inom planområdet då marken ägs av enskild aktör och ska vara möjlig att hägna in. Stadsplaneringsavdelningen konstaterar att Trafikverket har rådighet över frågan om utfart mot väg 796 i egenskap av väghållare.

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

Tekniska Verken i Linköping AB

Plankarta

Det är önskvärt att få till ett u-område (3 m brett) mellan befintlig fastighet / byggnad i södra delen av detaljplanen och planområdesgräns mot rv796 om möjligt.

För våra övriga verksamheter finns inga synpunkter.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

u-området kompletteras enligt Tekniska verkens önskemål.

Ändringar av planförslaget efter granskning

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

Planbeskrivningen har, utöver redaktionella ändringar, kompletterats med följande:

- Text om att tidigare detaljplan upphör gälla inom planområdet har lagts till (s.9)
- Text om befintliga byggnader inom prickmark, inklusive karta, har lagts till (s.15)
- Text om utrymningsvägar och ventilation har justerats (s.24)
- Text om ledningsrätter har justerats (s.32)

Plankartan har justerats enligt följande:

- Planbestämmelser har införts så att byggnader förses med utrymningsvägar som vetter bort från Stambanan, att friskluftsintag riktas bort från Stambanan samt att det ska vara möjligt att stänga av friskluftsintag
- u-område har justerats i sydost

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

Myndigheter

- Trafikverket

De som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts

Myndigheter

- Länsstyrelsen
- Kommunala lantmäterimyndigheten

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

- Tekniska Verken 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.