

Detaljplan i Vimanshäll för Tassemarken 8

Granskningsutlåtande

Datum: 2024-05-08

Diarienummer: Sbn 2015-295



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	20
Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under granskningen	22
Bedömning	23

Inledning

Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet ligger i Vimanshäll ca 2 km från Linköpings centrum. Planen avgränsas av Bondegatan, Hällgatan samt fastigheterna Tassemarken 7, 9, 12 samt 15. Området är ca 945 m² stort.

Syftet med detaljplanen är att upphäva den fastighetsindelingsbestämmelse ursprungligen fastställd som tomtindelingsbestämmelse 0580K- Akt 1224:16 samt att delar av den prickmark som finns på den avsedda avstyckningen ersätts för att möjliggöra byggande av ett nytt enbostadshus. Planen reglerar bebyggelsens volym på ett sådant sätt att den passar in i den skala som råder i området.

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A2 i skala 1:400
- 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 2022-12-21 till 2023-01-25.

Planförslaget har remitterats till berörda remissinstanser samt sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2022-09-26.

Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer

Sammanlagt har elva yttranden inkommit till kommunen enligt tabellen nedan.

Av de elva yttrandena är två från myndigheter, ett från kommunalt bolag, ett från företag och sju yttranden från privatpersoner (samma personer har inkommit med sju snarlika yttranden inklusive kompletteringar till tidigare yttranden).

Myndigheter	Inkommande datum	Synpunkter
Länsstyrelsen Östergötland	2022-12-30	Nej
Lantmäterimyndigheten	2023-01-20	Nej

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.	Inkommande datum	Synpunkter
Tekniska Verken i Linköping AB	2023-01-23	Nej

Företag, organisationer och föreningar	Inkommande datum	Synpunkter
Skanova	2022-12-21	Nej

Privatpersoner	Inkommande datum	Synpunkter
Yttrande 1	2023-01-11	Ja
Yttrande 2	2023-01-16	Ja
Yttrande 3	2023-01-17	Ja
Yttrande 4	2023-01-18	Ja
Yttrande 5	2023-01-19	Ja
Yttrande 6	2023-01-25	Ja

Yttrande 7	2023-01-25	Ja
------------	------------	----

Tabell. Sammanställning av inkomna yttranden på detaljplanen under granskningskedet.

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.

Planförslaget strider inte mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap 10§ PBL. Länsstyrelsen har inget att erinra mot förslaget.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Noteras.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har gått igenom planens granskningshandlingar (daterade 2022-11-21) och har inga direkta synpunkter.

Under hand har frågor ställts om tillgänglighet och underhåll av den skaftväg som kommer att bli den nya fastighetens tillfartsväg tillsammans med fastigheten Tassemarken 15. Skaftvägen är inte med i planområdet och det förutsätts att befintligt vägområde fungerar i dessa avseenden samt att detaljplanen för sitt genomförande inte är beroende av att några servitut måste bildas tvångsvis, eftersom planen inte innehåller några sådana bestämmelser.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Några servitut har inte bedömts nödvändiga för planens genomförande. Kommunen kommer fortsätta äga skaftgatan och sörja för dess drift. I planbeskrivningen nämns att fastighetsägarna har möjligt att ingå ett servitutsavtal för att Tassemarken 15 ska kunna nyttja del av den tänkta garageuppfarten längs den nya fastigheten, för svängutrymme. Detta är endast något som förmedlats som en möjlighet för fastighetsägarna om de kommer överens om det, men ej som en nödvändighet för planens genomförande.

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

Tekniska Verken i Linköping AB

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

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Noteras.

Företag, organisationer och föreningar

Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För flytt av ledningar eller samordning gå in på "Flytta kabel eller anmäl skadad kabel" på [Telia.se](https://www.telia.se)

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Noteras.

Privatpersoner/Sakägare

Yttrande 1-7

Yttranden från samma sakägare har inkommit vid sex olika tillfällen under granskningstiden. Det sista yttrandet (yttrande 7) innehåller alla de synpunkter som tidigare yttranden innehåller. Nedan redovisas därför enbart texten från det sista yttrandet. Bilderna som texten i yttrandet hänvisar till redovisas inte i detta granskningsutlåtande men finns tillgängliga i diariet tillsammans med inkommen synpunkt.

Vi anser att förslaget bör ses över då kommunen inte följt Plan- och bygglag, brottsbalken samt trafikförordningen. Man har inte säkerhetsställt att vi kommer kunna ta oss ut och in från vår tomt. Lämplig infart saknas till den nya fastigheten så man kommer nyttja den allmänna vägen som även leder in till vår tomt.

Naturförutsättningarna har inte utretts tillräckligt. Exploateringsgraden gör att man ej kan ta hand om dagvattnet samt mycket schaktning av ihåligt berg.

Trafiksäkerheten har inte beaktats vad gäller backning över trottoar och avsaknad av säker friyta. Vi måste dessutom gå på den allmänna vägen när vi ska ut från vår tomt utan bil.

Att notera om den allmänna vägen (skaftvägen) som borde ha tagits upp i planbeskrivningen:

Tassemarken 8 har idag ingen uppfart mot Hällgatan. Tassemarken 8 har sin uppfart mot Bondegatan medan Tassemarken 15 har sin uppfart mot Hällgatan. Vi delar således inte in-/utfart idag.

Den allmänna vägen till vår uppfart är trång (på det smalaste stället är den bara ca 2,6 m). Dessutom går den i en vinkel (ca 30°) vilket gör att man behöver svängutrymme.

För att få bygglov så var Tassemarken 15 tvungen att betala gatukostnaderna till kommunen för att anlägga infarten. Tassemarken 15 har även stått för snöröjning av den allmänna vägen utan ersättning från kommunen. Skaftvägen har således bara varit avsedd för Tassemarken 15 sedan slutet av 1950-talet.

De betydande olägenheterna vi ser samt förslag på lösningar:

1. Den föreslagna storleken på huset och carport / garage (exploateringsgraden) tar inte tillvara på naturförutsättningarna. Det kommer bli en stor andel hårdgjord yta och man kommer behöva

spränga/schakta bort mycket av berget:

A) I samrådsredogörelsen ställer sig länsstyrelsen tveksam till genomförbarheten att ha lokalt omhändertagande av dagvattnet inom fastigheten (i enlighet med dagvattenpolicyn). De grundar det på att exploateringsgraden på fastigheten är hög vilket leder till stor andel hårdgjord yta.

Under vår renovering förra året så passade vi på att fråga företaget, som utförde den, om deras syn på den nya byggnationen. En av de saker de nämnde var att de inte såg hur man skulle kunna dränera. Anledningen var just den höga exploateringsgraden med stor andel hårdgjord yta.

Vi tycker inte kommunens svar på den här frågan är tillräckligt och vill ha mer förklaringar om hur man kommer att lösa dagvatten och dräneringsproblematiken ifall man väljer att inte ta ner exploateringsgraden.

B) Berget är mycket ihåligt: vattnar grannarna på Bondegatan eller om det regnar, så kommer vatten rinnande via sprickor ner på vårt hus. Vi skickar med en film som visar detta.

C) Det finns också mycket problem med radon som kommer från berget.

D) På berget ligger flera hus och vårt hus är även det fäst i berget. Hur säkrar man schaktningen?

E) Berget har dessutom varit skyddat fram tills nu då man i stadsarkiven kan läsa om hur man velat bevara det vackra bergspasset. Se sid 8-9 för mer information.

Varför har inte fler utredningar gjorts angående berget och dagvattnet då det nu står klart att man måste schakta bort en hel del för att kunna bygga? Berg och blockutfall känns inte tillräckligt och gjordes dessutom när det var snö på berget. Länsstyrelsens svar under samrådet bekräftar den bilden.

Vi anser att huvudbyggnaden bör bli mindre samt att komplementbyggnaden tas bort för att kunna ta hand om dagvattnet samt undvika för mycket schaktning av berget.

Bild 1: Bild tagen från vårt vardagsrumsfönster för att se hur området som ska bebyggas ser ut från vår sida.

Mycket av tomten är berg så det finns inte så stor plats att bygga på utan att behöva schakta bort stora delar av berget samt bygga på stora delar av den fria ytan. Är ett

140 kvadratmeter stort hus + ca 40 kvadratmeter komplementbyggnad lämpligt? Vi uppskattar tältet på bilden till ca 12 kvadratmeter som jämförelse till hur den nya byggnationen kommer att bli.

Vi anser att komplementbyggnaden bör tas bort och huset borde bli betydligt mindre än 140 kvadratmeter.

2. Uppfarten till den nya fastigheten är för liten för att undvika att man använder skaftvägen till angöring, lastning och lossning. Står man på skaftvägen blockerar man utfarten för Tassemarken 15 samt uppfarten för den nya fastigheten. Det finns ingen tillåten parkering utanför på Hällgatan då vägen ligger i en backe med kurva. Närmaste parkering ligger på Oltorpsgatan eller Vimangatan. Om uppfarten görs större än 5 m x 3,6 m så skulle en transportbil/större bil få plats och man behöver då inte använda skaftvägen. Idag är den fria parkeringsytan ca 7m x ca 8 m. En normalstor bil är idag 4,8 m lång! Enligt trafikförordningen och brottsbalken får man ej blockera en uppfart (inte ens sin egen). Trots det så skapar man en situation som gör att lagen kommer brytas. Vi vill att man tar bort komplementbyggnaden för att säkerhetsställa en tillräckligt stor uppfart. Alternativt kan man göra en till infart från Hällgatan. Det blir ändå ytterligare en infart på Hällgatan då Tassemarken 8 idag har infart på Bondegatan.

Bild 2: Större fordon på uppfarten som tar upp de 7 meter som idag finns för parkering. Med bara 5 meter till förfogande skulle fordonet stå på skaftvägen istället. Det kommer visserligen att vara mer plats för parkering med garage + uppfart efter att ha schaktat bort en stor del av berget, men samtidigt blir den fria parkeringsytan/uppfarten bara 5 m x 3,6 m mot dagens ca 7 m x ca 8 m. Vi tycker således att kommentaren, till samhällsbyggnadsnämnden, om mer plats för parkering än idag blir mycket missvisande. Se även bild 5 för att se hur man tänkt sig uppfarten samt bild 9 för att se att vi inte har några andra utfartsalternativ.

3. Den allmänna vägen, skaftvägen, bör ingå i detaljplanen då det är en väsentlig skillnad på hur den ska användas. För att få bygglov stod Tassemarken 15 för gatukostnaderna för vägen. Den var då anpassad till en fastighet samt till storleken på bilar på 50-talet.

Dessutom behöver planbeskrivningen ta med att vägens bredd inte stämmer med grunddata. Vägen är inte minst 2,96 meter bred över hela idag. Det bör även stå att den sedan slutet av 1950-talet bara använts för att nå Tassemarken 15.

Vi vill att vägen breddas i enlighet med grunddata, men framförallt att den breddas ännu mer när den nu ska bistå två fastigheter istället för bara en.

Bild 3: bild med 2 meter tumstock utlagt för att visa att vägen inte är minst 2,96 m.

Bild 4: Vår bil när den åker på den allmänna vägen för att visa hur trångt det är (röd plupp där vår tomt börjar) och framförallt hur det ser ut med att vägen inte är rak.

4. Vi vill ha ett avtalsservitut på plats, innan antagande, i enlighet med lantmäterimyndighetens kommentar under samrådet. Detta för att säkerställa att det kommer att genomföras. Se bild 6. Idag har Tassemarken en gästparkeringsplats där det nya huset kommer att stå. Det tas upp i planbeskrivningen som ett argument för att vi kommer ha samma situation som idag. Vi vill poängtera att det inte stämmer. Det är en stor skillnad att ha bilar stående där jämt och några få gånger per år som det är nu. Enligt planbeskrivningen använder inte Tassemarken 8 baksidan idag. De få gånger som det stått flera bilar där är bevis på hur svår vår boendesituation skulle kunna bli. Vi hade en vän på besök i somras och personen kunde inte ta sig ut från vår tomt då flera bilar stod parkerade precis vid kanten av vägen. Vår vän fick hämta bilen dagen därpå då parkeringen åter var tom. Då vägen är smal och går i en vinkel om ca 30 grader så behöver man svängutrymme. Dessutom gör den föreslagna uppfarten på 5 meter att man tar bort svängutrymmet ifall man parkerar en normalstor till stor bil där. T.ex. är en Volvo XC60 4,7 m lång, Renault Espace 4,9 m lång eller Volvo XC90 5 m lång. Vi behöver ha garantier att svängutrymme för

oss kvarstår så större bilar kan backa ut från vår tomt. Servitutet kommer innebära att det inte blir 5 meter för parkering till förfogande och man kommer bara kunna parkera mindre bilar. En normalstor bil är idag ca 4,8 m. Idag har man ca 7 m till sitt förfogande men komplementbyggnaden tar bort 2 m.

För att backa ut från vår tomt (vilket t.ex. hantverkare och gäster måste) så behöver man svänga över Tassemarken 8. Vi måste ha garantier att detta kommer att gå. Vi borde givetvis redan ha skaffat servitut!

Bild 5: storlek på uppfarten Bild 6: förslag på avtalsservitut

Bilder från planbeskrivningen: Där ser man att avstånd från väg till garage är 5 meter. Det räcker inte för större bilar som t.ex. Volvo XC90 (5 meter lång), Renault Espace (4,9 meter lång) eller normalstora bilar som Volvo XC60 (4,7 meter lång) om man även ska ha svängutrymme för att komma runt där vägen viker av i ca 30 grader.

Förutom det så undrar vi hur bilarna på bild 5 ska ta sig ut. Hur ska bilen till vänster backvända utan att slå i husväggen på vänster sida och hur ska bilen till höger klara det om en bil står på uppfarten?

5. Backning över trottoar för ny fastighet: Står bilarna på avsedd plats så kommer bilarna ej kunna svänga runt utan måste backa ut. De tester som utförts har gjorts utan att lägga upp hinder där det nya huset kommer stå. För att kunna undvika backning över trottoar fick man köra "inne i den nya byggnationen". Trots att vi påpekade detta så vägrade man lägga ut hinder (husvägg till vänster om bilarna och garage 5 m in från väg som blockerar mot ca 7 m mellan väg och berg idag). Varför? Man använde även en liten bil vid det tillfället vi var med (inte den bil som visas på bilderna i planbeskrivningen).

Bild 7: Det finns en väl använd trottoar vid utfarten som är vägen till och från busshållplatsen på Brokindsleden. Det är svårt att se gångtrafikanterna när man backar ut vilket man kommer att behöva göra.

Alla andra utfarter på Hällgatan, där det finns trottoar, ligger framför husen. Utfart markerad med röd plupp. Se även bild 5 för att se att det ej går att backvända. 6. Hur ska snöröjning gå till och framförallt var ska man lägga snön utan att blockera varandras uppfarter? Vart tar smältvattnet vägen? Enligt samhällsbyggnadsnämnden ska kommunen ta över snöröjningen från oss, men i skrivandets stund har vi ej fått svar på hur det ska gå till. Tassemarken 8 har aldrig varit med och snöröjt då man har sin infart på Bondegatan och inte använder parkeringen vintertid. Hur kommer en plogbil in på den smala skaftvägen? Hur ska det ske innan klockan 7 på morgonen när vi åker till arbetet? När tas snövallarna bort?

Bild 8: Bild som visar hur det kan se ut med snön som vi just nu lägger upp på Tassemarken 8 när vi skottar då det ej går på Tassemarken 12 (staket och höjdskillnad). Var ska man fortsättningsvis lägga snön utan att blockera de båda uppfarterna (speciellt vid mycket snö)?

7. Vi är oroliga för våra barn, som kommer att behöva gå på den allmänna vägen för att komma ut från tomten. Hur kommer man garantera att det kan ske säkert då bilar kommer backa rakt ut på vägen? Vi vill att man "barnsäkrar" detta då det inte finns någon annanstans att ta sig ut från vår tomt. Vi vill att man anlägger en trottoar eller en infart direkt från "stora Hällgatan" till den nya fastigheten. På det sättet undviker man att använda skaftvägen. (Se bild 5, 6 och 9) Bild 9: Vår tomt ligger helt omringat av hus och vår enda in- och utväg (även till fots) är via den allmänna vägen. Vårt hus är markerat med röd plupp. Vore det en idé att skapa en till infart? Det kommer ändå bli samma extra trafik på Hällgatan då Tassemarken 8

ej haft infart från Hällgatan. Vilken annan lösning har kommunen? Om inte vill vi ha en lösning, för våra barn, att säkert ta sig ut till trottoaren.

8. Vi är oroliga att barn kommer att leka på den allmänna vägen framför vår utfart då säker friyta saknas (kan berg anses vara friyta?). Det är inte många tomter som har en väg som öppet löper längs med hela sidan utan en friyta bakom huset. Den enda lekplatsen i området ligger minst 5 minuter bort (350 m) och man måste då korsa flera trafikerade vägar (korsning Hällgatan/Brinkbacken,

Hällgatan/Vimansgatan, Hällgatan/Ekgatan samt Tallgatan för att komma dit (övergångsställen saknas samt inte trottoar hela vägen). Berga aktivitetspark ligger 950 m från huset, Berga Hage 850 m och för att komma till Berga så måste man korsa Vistvägen. Braskens hage ligger 1 km bort och man korsar då Brokindsleden. Läser man i stadsarkiven var inte Vimanshäll avsedd att vara ett bostadsområde med allmänna platser (se sid 8 och 9) och det är märkligt att man beskriver området som Aftongatan eller Grengatan i Vidingsjö där man har många lekplatser och har skapat en miljö med lite biltrafik.

9. Avståndet till vår tomt är bara 1,5 m för komplementbyggnaden. Då vi är helt omringade av hus så önskar vi att ingen byggnation sker närmare än 4,5 meter från vår tomt. Vår carport (som legat där sedan 70-talet) ligger ca 2 m från tomtgräns, men det är idag mer än 20 meter från bostadshuset på Tassemarken 8. Pga. av höjdskillnaden kommer tillbyggnaden dessutom att hamna högre än vår carport och den kommer till hälften ligga bakom vår carport. Vi har själva valt carport istället för garage för att få in ljus på vår mörka tomt och nu riskerar ett garage att blockera ljusinsläppet. Se bild 1 och bild 9.

10. Skuggningsproblematik: Skuggningsbilderna i planbeskrivningen stämmer ej. Under vårdagjämningen (19 mars 2022) tog vi kort på skuggan från staketet mellan våra tomter (se bild 12). Det ca 93 cm höga staketet gav en ca 270 cm lång skugga (skugga således 2,9 ggr större än objektet). Uppskattar man huset till ca 7 m + ytterligare 1 m för höjdskillnad (egentligen 1,5 meter men vi tar bort höjdskillnaden som finns vid tomtgränsen) och sedan tar bort de 2 meter som vår carport går över tomtgräns så skulle skuggan nå vårt hus och framförallt terrass under flera månader per år. Huset skulle matematiskt då ge en skugga på ca 18 m och skulle inte hamna som bilderna i planbeskrivningen.

Komplementbyggnaden kommer hamna minst 1 meter över vår carport och ge en hel del skugga på vår tomt. Dessutom är sidan som huset kommer byggas på det enda väderstreck vi idag får sol ifrån under flera månader om året. Berget samt de andra husen skuggar vår tomt och vi har aldrig kvällssol.

Vi vill att bilderna i planbeskrivningen rättas och att man minskar storleken och sänker höjden på den nya byggnaden. Varför har man höjt byggnaden med 1 m sedan samrådet?

Bild 10 visar solen vi får under vinterhalvåret. Berget skuggar en hel del och det eventuella nya huset kommer skugga vår tomt ännu mer. Bild 11 visar solen vi får vid vårdagjämning. Återigen får man beakta att berget och Tassemarken 12 skuggar stora delar av detta idag. Den sidan som nu bebyggs var den sista där solen flödade fritt.

Bild 12 visar på skuggning vid vårdagjämning (under vinterhalvåret är det ännu värre): Ca 93 cm högt staket vid tomtgräns ger ca 270 cm skugga. Bild 13 visar hur skuggan av ett träd (betydligt lägre än 7 m) som står på Tassemarken 8 breder ut sig (tagen den 9 mars 2022).

Bild 14 och 15 visar terrass som kommer bli skuggad.

11. Hur säkras man vår infart under byggnadsperioden? Kommer man att ta upp en ny väg samt stänga av delar av Hällgatan? Det är ju inte praktiskt med delad in-/utfart. I framtiden vill vi eventuellt dra in fjärrvärme och andra projekt som gör att vi kommer blockera den nya uppfarten. Dessutom gör erfarenheten när vi renoverat att vi blir mycket oroliga. T.ex. så har hantverkarna konstant stått på skaftvägen (och även grannens tomt) trots att vi informerat dem om att det är förbjudet.

12. I samrådsredogörelsen tar länsstyrelsen upp att bostaden bör anpassas till omgivningarna. Vi tycker inte att detaljplanen uppfyller det. Vi förstår och accepterar att Linköping ska förtätas, men vi önskar att detta görs på ett bra sätt. Vi vill därför ha ett möte på plats med berörda beslutsfattare för att de själva ska få se hur det ser ut. Vi vill även att de testar att köra in och ut från vår tomt för att verkligen förstå vad vi menar. För att anpassas till tomten så bör huset bli mindre och man bör ta bort komplementbyggnaden för en tillräckligt stor uppfart. Man bör även fundera på en annan infartslösning samt att man breddar vägen så att vi inte riskerar att bli instängda.

Saker som vi tycker saknas eller är fel i planbeskrivningen och processen:

A. Grunddata för den allmänna vägen (kallad skaftvägen i planbeskrivningen) stämmer ej med

verkligheten. Trots att vi påpekat att den först är ca 2,6 meter för att sedan bli 2,9 meter så fortsätter man att hävda att grunddata är 2,9 meter och mäter bara där vägen just är 2,9 meter. Varför mäter man inte bredden för hela vägen? Varför avrundar man till 3 meter? Varför visar man bara bilder från den del av vägen som är 2,9 meter? Vad är egentligen grunddata? I den gamla detaljplanen samt tomtindelingsplanen är dessutom bredden mellan fastighetsgränserna 3,21 m. Under samrådet tog vi, Tassemarken 15, upp att första delen av vägen bara är ca 260 cm bred. Det är mycket smalt då vägen också går i en vinkel. I samrådsredogörelsen svarade man då följande:

"Enligt kommunens grundkarta är skaftvägens bredd minst 290 cm mellan fastighetsgränserna. Det är viktigt att skaftvägens bredd tillgängliggörs i sin helhet för skaftvägen vid ett framtida genomförande".

Samhällsbyggnadsnämnden bad plankontoret att bekräfta att vägen kommer att vara 290 cm, vilket man svarade ja på. Vi har således utgått ifrån att vägen kommer att breddas till åtminstone 290 cm i vårt granytttrande.

Nu har vi informerats om att det kanske inte kommer att gå då bredden mellan fastighetsgränserna kan inkludera cement, staket och sten (detta motsvarar idag ca 25–30 cm). Om det stämmer så är samrådsredogörelsen mycket vilseledande. Ska vägen breddas eller kommer man att skriva ut att den faktiska vägbredden inte är minst 296 cm?

Vi tycker att den allmänna vägen bör vara en del i detaljplanen då den är så pass viktig för tillgängligheten till de båda fastigheterna. Vi tycker för övrigt att hela den gamla detaljplanen bör ses över.

B. Man tar inte upp att Tassemarken 15 stått för gatukostnaderna och snöröjning av "skaftvägen" och innebörden av att man, sedan slutet av 1950-talet, i mångt och mycket, hanterat vägen som enskild väg för Tassemarken 15. Varför har inte Tassemarken 8 behövt hjälpa till med gatukostnaderna när Tassemarken 15 uppfördes? Borde detta inte ses över när två fastigheter ska dela på vägen?

C. Det står inte tydligt i planbeskrivningen att det blir en utfart till mot Hällgatan. Att man anlagt en gästparkeringsplats betyder inte att det är en utfart. Enligt regelverk så får man bara ha en in-och utfart till sin bostad (adressen för Tassemarken 8 är Bondegatan 5A).

D. Tassemarken 8 har bara haft en parkeringsplats där den är idag i ett antal år. Bara en person är skriven i huset på Tassemarken 8 och det finns redan parkeringsmöjlighet på uppfarten på Bondegatan.

E. Tester vi bett om har utförts på felaktigt sätt. Körtest har t.ex. gjorts med en liten bil samt utan att sätta upp hinder. Hade man gjort det så hade man ej kunnat backvända lätt utan man hade valt att backa över trottoar. På bilder visar man en annan bil än den som användes. Vi skulle vilja att man gör körtestet på ett korrekt sätt (hinder utlagda där det kommer finnas bebyggelse samt lika stor bil som vi har). Vi vill även se tester med att komma ut från Tassemarken 15 med en större bil med hinder utlagda på Tassemarken 8.

F. Skuggningsbilderna är felaktiga

G. Man skriver om antal parker och liknande som gör att man inte behöver ha säker friyta för barn trots att dessa parker ligger långt bort och att planbestämmelser om Vimanshäll från när stadsdelen anlades tydligt visar att man inte avsett att ha ett område med allmänna ytor. Utdrag ur stadsarkivet om Vimanshäll (står att området har rymliga tomter och att man därför inte ämnat ha allmänna platser):

H. Läser man vidare i stadsarkiven (planbestämmelser) ser man att man medvetet flyttat merparten av trafiken i området till Hällgatan. Man har ansett att det finns en säkerhetsrisk med de branta backarna. Flera vägar fick därför en trapp inbyggd för att undvika att de användes för biltrafik (t.ex. Liljegatan). Det står ingenting om detta i planbeskrivningen utan Hällgatan beskrivs som en lugn gata. Man valde också att undvika trottoarer på andra vägar för att merparten av gångtrafikanterna skulle uppehålla sig på Hällgatan.

I. I stadsarkiven kan man läsa mycket om allt arbete som gjorts för att bevara det "vackra naturliga bergspasset" (citat från olika texter). Det är anledningen till att det var prickad mark och vi tycker det är märkligt att man efter alla år av att skydda berget nu tycker det är i sin ordning att spränga / schakta bort stora delar av det. Inte heller den historiken finns att finna i planbeskrivningen och en förklaring till varför man nu har en så avvikande åsikt.

J. I planbeskrivningen går att läsa att om man behöver bergschakt så ska berget besiktigas av sakkunnig.

Samtidigt tillåter man en så stor exploateringsgrad att schaktning kommer ske. Då berget är ihåligt och det är problem med vatten från berg då grannarna vattnar, samt att flera grannar upplevt sprickbildning vid schaktning, så behöver man utreda hur detta ska gå till. Varför görs inte en utredning

i samband med detaljplanarbetet utan man lägger på framtiden att se om det går att bygga så pass stort?

K. När besiktningen av berg-blockutfall gjordes så var det fullt med snö på berget. Personen som var där sa att det egentligen var en olämplig dag när vi pratade med henne. Gjordes några andra besök? De bilder vi ser i besiktningsdokumentet visar bara bilder med ett berg fullt med snö.

L. Vi har bett om ett möte på plats för att gå igenom planbeskrivningen med berörda beslutsfattare, vilket inte skett. Inte ens projektledaren / enhetschefen har varit på plats och träffat oss. Vi har inte heller haft tillgång till en planarkitekt anställd av kommunen. En handläggare / extern konsult har funnits tillgänglig, men vi vill ha ett möte på plats så fler få se hur det ser ut i verkligheten.

M. I samrådsredogörelsen saknades flera av våra kommentarer och några av våra frågor fick inga svar eller ofullständiga svar och motiveringar. Vi hoppas på en bättre granskningsredogörelse.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Den kommunalt ägda gatan som leder förbi nedsidan av Tassemarken 8 och in till Tassemarken 15 kallas nedan för "skaftgatan".

Kommentarerna nedan har sorterats utifrån de ämnesområden som har lyfts i ovanstående synpunkter.

Tre nya bestämmelser har införts för att bättre säkerställa att erforderligt utrymme finns för biluppställning, för manövrering och för sikt, på och längs den tänkta garageuppfarten och uppställningsytan:

ö1 - Marken får inte förses med byggnad, mur, plank, staket eller stängsel (avser 50 cm remsa längs skaftgata).

ö2 - Marken får endast förses med skärmtak och parkering (avser väderskydd på del av den tänkta parkeringen).

n1 - Plantering högre än 20 cm får inte finnas (avser 50 cm remsa längs skaftgata).

Planförslagets laglighet

Kommunen bedömer att planförslaget varken strider mot Plan- och bygglagen, brottsbalken eller trafikförordningen.

Det planhistoriska sammanhanget

Kommunen gör en annan tolkning av varför Tassemarken 8 inte försågs med en byggnad nedanför berget än för bergets estetiska kvaliteter. I de tidigare planerna (från 1948 samt ändring från 1950) så var tanken att gatan/infarten/sanfällda vägmarken inte skulle vara kvar utan bli kvartersmark och i viss del kunna ingå i nuvarande Tassemarken 8. Nuvarande Tassemarken 15 var dock beroende av gatan/infarten, eftersom det var så brant mot Liljegatan, den andra tänkta tillfarten. Därför inkluderades inte gatan i Tassemarken 8, tillfarten fick vara kvar och byggrätten för Tassemarken 8 placerades ovanför berget, med tillfart från Bondegatan. Troligen valdes detta för att kunna ha samma byggrätt (150 kvm byggnadsarea) för alla husen inom hela planen och inte göra speciallösning för just Tassemarken 8. Nu gör kommunen en prövning av ny detaljplan för den nedre delen av fastigheten och prövar därmed ett mindre hus i detta läge.

Trafik och parkeringslösning

Kommunen konstaterar att tillskottet av en bostad inte kommer påverka trafiksituationen på Hällgatan och anser inte att trafiksituationen på skaftgatan och Hällgatan kommer bli problematisk.

Kommunen bedömer att det är möjligt att nyttja den kommunala skaftgatan för att nå en tänkt biluppställningsplats på den nya fastigheten. Kommunen bedömer att det inte är lämpligt med en ny infart till den nya fastigheten direkt från Hällgatan.

I det fall backning sker över trottoar är det upp till föraren att iaktta försiktighet. Kommunen anser att det är fullt rimligt att promenera på Hällgatans trottoar förbi skaftgatan samt på skaftgatan i så kallad blandtrafik så länge gängse försiktighet och trafikvett iakttas.

Kommunen anser att det tydligt framgår av planhandlingarna var det möjliggörs uppställning för bilar på den planerade fastigheten.

Hur nuvarande parkeringssituation för Tassemarken 8 ser ut är inte relevant för detaljplanearbetet, då Tassemarken 8 idag har en tillfredsställande möjlighet till parkering mot Bondegatan. Detta kommer inte att förändras. Hur fastighetsägaren idag nyttjar nedre delen av tomten är inte heller en fråga för planarbetet. Hur finansieringen av gatan skedde vid anläggandet är inte heller relevant för detta planärende. Kommunen är väghållare och har rådighet över anslutningar till gatan.

Boende på Tassemarken 15 tar sig in och ut från sin fastighet idag via skaftgatan och har så gjort sedan fastigheten bildades. Det är fullt möjligt att köra in och ut med ett normalstort

fordon till Tassemarken 15. Planförslaget omfattar inte skaftgatan och planförslaget innebär inga förändringar av skaftgatan som leder in till Tassemarken 15.

För att pröva möjligheten till uppställning för bilar på den norra delen av den nya fastigheten har körtest gjorts vid två tillfällen. En uppriggad presenning gjorde det inte möjligt att simulera en optimal situation med bilen i utgångsläge utifrån skissad parkerings- och eventuella garageyta enligt planbeskrivning. Utgångsläge vid backning skedde ungefär en bilbredd norr om den tänkta uppfarten och det eventuella garagets maximala utbredning. Backvändning kunde utföras relativt problemfritt trots detta. Bedömningen är att det går att skapa en tillfredsställande parkering för den nya fastigheten, se avsnitt Parkering och angöring i planbeskrivningen. I antagandehandlingarna har den fria uppfartsytan till vägg utökats vilket säkerställs med bestämmelsen ö2. Därmed blir uppfarten minst sex meter till en eventuell garageport eller vägg. Hur den nya fastighetsägaren disponerar sin tomt utifrån planbestämmelserna är i övrigt en angelägenhet för denne. Önskas en mer öppen parkeringsyta finns inget tvång att nyttja hela byggrätten för komplementbyggnad.

Byggrättens storlek i förhållande till tomtens förutsättningar

Kommunen har beviljat ett positivt planbesked och därmed tagit ställning för att pröva en förtätning på platsen. Under planarbetet har avvägningar gjorts kring möjlig storlek på byggrätt och påverkan på platsen inklusive berget. Byggrätten har en begränsning om 70 kvm BYA för huvudbyggnad samt 35 kvm BYA för komplementbyggnad (BYA, byggnadsarea motsvarar en byggnads fotavtryck på marken) vilket har bedömts rimligt. Den del som får bebyggas är till större delen koncentrerad till ytan framför berget. Viss påverkan på berget är sannolikt svårt att undvika. Schakt, sprängning eller liknande måste ske fackmässigt.

Detaljplanen kan inte hindra barn från att leka på kommunens gata. En situation där två fastigheter har en gemensam utfart till en större gata är inte ovanlig. De nya bestämmelserna ö1 och n1 tjänar bland annat till att säkerställa sikten längs skaftgatan och den nya uppfarten. Någon särskild åtgärd för gående utöver detta bedöms inte behövas då få rörelser med fordon kommer ske. Som alltid ska förare iakttä försiktighet.

Att höjden på byggrätt för huvudbyggnad har justerats mellan samråd och granskning beror på att det ska vara säkerställt att det är möjligt med två fulla våningar samt takkonstruktion.

Efter samrådet skedde vissa anpassningar av byggrätten. Länsstyrelsen har inte haft synpunkter på byggrättens omfattning under granskningskedet. Kommunen bedömer fortsatt att byggrätten är anpassad till platsen.

Skaftgatans bredd

Kommunen utgår ifrån den grundkarta som tillhandahålls av kommunlantmäteriet när detaljplanen upprättas, där fastighetsgränser redovisas.

Gatan är ca 2,9 meter mellan fastighetsgränserna. Den asfalterade ytan är ca 2,6 meter på det smalaste stället. Utöver detta ingår en granitkantsten som ger fritt utrymme för manövrering ytterligare någon dryg decimeter. Där den ovan nämnda vinkeln är, är hela bredden körbar till fastighetsgräns då ytan utanför kantstenen är grusad och i nivå med kantsten. Om man vid ett genomförande (dvs byggnation på den nya tomt/fastigheten) bedömer att vägen på något sätt behöver åtgärdas (om kantstenen har flyttat på sig? Är asfalten dålig? Behövs något mer del asfalteras? osv) så får bedömningar om åtgärder göras i samband med detta.

Ett avtals servitut, för att bredda gatan, är möjligt om fastighetsägarna kommer överens om det. För planens genomförande har det inte bedömts nödvändigt.

Skötsel av skaftgatan

Hur gatan sköts historiskt är inte en fråga för aktuellt planarbete, så länge ingen form av avtal eller servitut ska tas fram för att säkerställa ett ansvarsförhållande mellan två parter som tidigare inte varit säkerställt. Gatan sköts fortsättningsvis av kommunen. Detaljfrågor angående driften hänvisas till kommunens stadsmiljöavdelning.

Skuggning

Det stämmer att komplementbyggnad såväl som huvudbyggnad kommer skugga delar av Tassemarken 15 under vissa datum och klockslag under året.

Skuggningsbilderna i planbeskrivningen har setts över inför antagande. Byggnaden har höjts i modellen för att simulera mer än maximal påverkan. Skillnaden blir dock knappt märkbar i simuleringen. Kommunen bedömer fortsatt att påverkan inte innebär någon betydande olägenhet för Tassemarken 15.

Friyta

Kommunen svarade följande i samrådsredogörelsen angående tillgång på friyta:

Friytan är i paritet med många mindre villatomter och radhustomter och bedöms som tillräcklig. Den nya tomten blir cirka 415 kvm stor beroende på var framtida fastighetsgräns läggs. Av denna yta kan cirka 150 kvm komma att användas till huvudbyggnad, komplementbyggnad och parkeringsyta. Därmed återstår mer än 250 kvm av fastigheten som är fri från bebyggelse. Eftersom en stor del av denna är kuperad beror det på hur tomten arrangeras och på barnens ålder hur stor del som kan användas för lek.

Närheten till lekplats och andra allmänna ytor i närheten skiljer sig inte för denna fastighet jämfört med övriga fastigheter i området och bedöms som relativt god. I närheten finns både Bergas aktivitetspark och Braskens hage. Vägarna dit är trottoarförsedda och övergångsställe eller underpassage finns för att korsa de större vägarna. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

Kommunen har inte haft anledning att omvärdera denna bedömning.

Geoteknik, radon och avrinning

Kommunen bedömer att naturförutsättningarna är tillräckligt utredda. Att bebygga tomten har bedömts möjligt av geotekniker i den till detaljplanen tillhörande utredningen PM Besiktning av berg- blockutfall. Samma expertis som utfört besiktningen har tillfrågats inför antagandet om dess aktualitet och står fast vid bedömningen. Under detaljplanearbetet har därmed konstaterats att marken är byggbar i den omfattning som planen medger.

Som i alla exploateringar förutsätts ett fackmässigt genomförande för ett gott resultat. Om bergschakt blir aktuellt bör denna besiktigas av sakkunnig. Avskärmande åtgärd för dagvatten ska genomföras för att omhänderta dagvatten från det högre belägna området. Detta har säkerställts genom planbestämmelse om avskärmande åtgärd för dagvatten. När det gäller dagvatten i övrigt så hänvisas till avsnitt "Dagvatten" i planbeskrivningen.

Det är en sak för varje fastighetsägare att se till att mäta sin inomhusluft och utföra erforderliga åtgärder mot radon. Höga radonvärden inomhus kan bero på många saker: Byggmaterial, otät grund, radon i marken med mera. Bygger man nytt så är det viktigt att utföra grundläggning så att den uppfyller de krav som gäller, beroende på om det är låg-, normal- eller hög radon och det mäter man i varje enskilt husläge.

Angående önskemål om utökad planläggning

Kommunen utför detaljplanering i det fall något ska ändras, justeras eller skyddas. Några åtgärder ska för närvarande inte ske på gatan som leder in till Tassemarken 15 som kräver ny eller ändrad detaljplan. Detsamma gäller området i stort.

Planförslaget omfattar inte förändringar för gatan som leder in till Tassemarken 15. Eventuella åtgärder som justeringar av kantsten, asfalteringen etcetera kan göras utifrån den gällande detaljplanen för skaftgatan.

Angående önskemål om samråd på plats

Projektledaren för detaljplanen har inför att granskningshandlingarna färdigställdes varit på plats och träffat en representant för Tassemarken 15. Syftet var specifikt att undersöka möjligheten till backrörelser med bil en andra gång. (Ett par platsbesök gjordes även inför samrådet, varav ett med körprov, men utan möte med berörda). Efter granskningen har även politiker från samhällsbyggnadsnämnden träffat representant för Tassemarken 15 på plats.

In- och utfart under genomförandet

Under byggtiden finns möjlighet att lösa transporter in och ut från den nya fastigheten via en tillfällig in- och utfart från Hällgatan, för att undgå att skaftgatan blockeras. Det betonas att en sådan lösning är temporär och måste utföras på ett säkert sätt.

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 kompletterats enligt följande:

- Bilderna 2-4 som visar skuggstudier har uppdaterats under avsnitt *Ny bebyggelse*
- Bilderna 1 och 10 som visar möjlig utformning har uppdaterats under avsnitten *Ny bebyggelse* och *Parkering och angöring*
- Text om ny bestämmelse ö₂ har lagts till under avsnitt *Ny bebyggelse*
- Nytt avsnitt *Omfattning av lovplikten* har införts med text om villkor för startbesked beträffande bestämmelse m.
- Text om ny bestämmelse ö₁ har lagts till under avsnitt *Parkering och angöring*
- Text om ny bestämmelse n₁ har lagts till under avsnitt *Parkering och angöring*

Plankartan har justerats och kompletterats med följande bestämmelser:

- "ö₁ – Marken får inte förses med byggnad, mur, plank, staket eller stängsel". Syftet är att säkerställa att det inte finns några fasta objekt som hindrar god manövrering och sikt mellan skaftgatan som leder in till Tassemarken 15 och ny garageuppfart/uppställningsplats för bil på den tillkommande fastigheten.
- "ö₂ – Marken får endast förses med skärmtak och parkering". Syftet är att en garageuppfart om minst sex meter till vägg ska säkerställas.
- "n₁ - Plantering högre än 20 cm får inte finnas". Syftet är att säkerställa att det inte finns några fasta objekt som hindrar sikt mellan skaftgatan som leder in till Tassemarken 15 och ny garageuppfart/uppställningsplats för bil på den tillkommande fastigheten.
- "Ändrad lovplikt, lov med villkor - Startbesked får inte ges för åtgärder som medför utökad byggnadsarea inom egenskapsområde med bestämmelse m förrän bestämmelse m är uppfylld". Syftet är att säkerställa att åtgärden genomförs innan ny bebyggelse kan ta skada av vattenavrinning.
- Gränserna för komplementbyggnad har minskats åt nordost för att ge plats åt bestämmelse ö₂ och linjernas riktning justerats något för att byggrätten för komplementbyggnad ska vara mer ändamålsenlig i förhållande till byggrätten för huvudbyggnad. Det har också medfört att utbredningen för byggrätten för komplementbyggnad har utökats marginellt åt sydväst.

Ovanstående 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 1-7

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.