

# Detaljplan i Östra Valla för Industrin 1 (Wahlbecks sydvästra)

## Samrådsredogörelse

Datum: 2024-01-23

Diarienummer: Sbn 2022-102



# 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.

## *Vad är en detaljplaneändring?*

En ändring av en detaljplan kan omfatta förändringar, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanelagt område. En ändring av en detaljplan kan även innebära upphävande av en geografisk del av en detaljplan. En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell. Ändringen ska uppfylla plan- och bygglagens krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen.

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

## Samrådsskedet

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

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

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

# Överklaga

En detaljplan kan enbart överklagas baserat på icke tillgodosedda synpunkter från 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 en Samrådsredogörelse? .....	2
Inledning.....	5
Sammanfattning av samrådet .....	6
Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer .....	7
Ändringar av planförslaget efter samråd.....	10
Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under samrådet .....	11

# Inledning

## Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplaneändringen syftar till att pröva lämpligheten att omfördela byggrätterna inom befintlig detaljplan för att öka andelen bostäder, och minska andelen verksamheter. Detta ska ske utan att öka den totala exploateringsgraden som medges i underliggande detaljplan. Fortsatt utbyggnad av Ebbepark ska fortsättningsvis innehålla blandade funktioner mellan bostäder och arbetsplatser, så som syftet i den underliggande detaljplanen.

## Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A0 i skala 1:x800
- 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 8 november 2023 – 6 december 2023.

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

# Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer

Sammanlagt har fem yttranden inkommit till kommunen enligt tabellen nedan.

<b>Myndigheter</b>	Inkommande datum	Synpunkter
Länsstyrelsen Östergötland	2023-12-06	Nej
Lantmäterimyndigheten	2023-11-21	Nej

<b>Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.</b>	Inkommande datum	Synpunkter
Räddningstjänsten Östra Götaland	2023-11-20	Nej
Tekniska Verken i Linköping AB	2023-12-06	Nej

<b>Företag, organisationer och föreningar</b>	Inkommande datum	Synpunkter
Skanova	2023-11-08	Nej

*Tabell. Sammanställning av inkomna yttranden på detaljplanen under samrådet.*

Nedan redovisas inkomna yttranden samt Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till dessa.

# Myndigheter

## Länsstyrelsen

Förslaget strider inte mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen. Länsstyrelsen har i övrigt inget att erinra mot planen.

Förutsatt att inga ändringar görs (mer än redaktionella), godkänner Länsstyrelsen planförslaget och behöver inte medverka vid ett eventuellt granskningskede inför antagande.

## Dagsljus

I planbeskrivningen framgår att problematik finns gällande dagsljus och där utformning avseende rumsdjup, fönster och materialval lyfts som viktiga aspekter för att uppnå dagsljuskraven. Länsstyrelsen ser positivt på de föreslagna åtgärderna.

Länsstyrelsen vill informera om att dagsljusstudien framtagen av Winell och Jern 2023-06-16, med fördel kan ses över avseende vyn från norr och öster, så att skillnaderna tydligt framgår.

## Utomhusmiljöer

Länsstyrelsen anser att det vore fördelaktigt om ytan för utevistelse skulle kunna utökas då ett ökat antal bostäder innebär att fler individer kommer vistas på innergårdarna, vilket kan medföra ett stort slitage.

Då miljön för utevistelse blir begränsad är det viktigt att dessa tillförs kvaliteter. Det är fördelaktigt om vegetation kan bidra med ekosystemtjänster som exempelvis är temperaturreglerande och ökar möjligheten att fördröja dagvatten. Dessutom kan rekreativa värden bidra till ett ökat välbefinnande hos boende.

## Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Detaljplaneändringen syftar till att pröva lämpligheten att omfördela byggrätterna inom befintlig detaljplan för att öka andelen bostäder, och minska andelen verksamheter. Detta ska ske utan att öka den totala exploateringsgraden som medges i underliggande detaljplan. Andelen möjlig friyta har inte förändrats från underliggande detaljplan. Behovet av friyta blir större när bostadsändamålet ökar, stadsplaneringsavdelningen har dock gjort bedömningen att en acceptabel andel friyta kan anläggas inom kvartersstrukturen.

## Lantmäterimyndigheten

Under rubriken Markreservat för allmännyttiga ändamål (u) står det "markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar". Om det ska stämma överens med (u) i den befintliga planen borde det läggas till "under den tillåtna portiken".

Det är lite otydligt i plankartan när det gäller u och (u), vad som ska fortsätta gälla och inte. Kryssa över i planbestämmelserna på samma sätt som för utnyttjandegrad om det är något som inte ska gälla längre.

## Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Plankartan förtydligas enligt Lantmäteriets synpunkter.



# Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

## Räddningstjänsten Östra Götaland

Utrymning i händelse av brand eller annan olycka ska hanteras i bygglovsskedet men byggherren bör redan nu i planskedet se över förutsättningarna tillsammans med kommunen.

### **Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

Räddningstjänstens yttrande innehåller råd till byggaktören kring utformning ur ett brandskyddsperspektiv. Dessa råd bifogas i sin helhet till byggaktören.

## Tekniska Verken i Linköping AB

### **Elnät**

Sid 23/24, Ekonomiska frågor

Vill lägga till rubriken "Ledningsåtgärder" med följande skrivelse:

*"Om någon ledning eller anläggningsutrustning behöver flyttas för att möjliggöra planerad byggnation inom planområdet ska exploitören svara för alla kostnader tillhörande flytt av ledningar och anläggningsutrustning.*

*Exploitören ska samråda med samtliga berörda ledningsägare inom och angränsande till planområdet för att säkerställa hur ledningarna och anläggningsutrustning påverkas av nybyggnation inom planområdet."*

Sid 24/25, Tekniska/anläggningsfrågor / EI

Vill lägga till följande skrivelse

*"Allmänna elledningar och anläggningsutrustning finns i anslutning till planområdet och inom planområdet"*

Det är önskvärt att få till ett U-område (3 m brett) för att oberoende av vilken fastighetsbildning blir ha möjlighet att ansluta fastigheter med tanke på de eltekniska begränsningar som föreligger med avseende på avstånd mellan befintlig transformatorstation och tänkt anslutningspunkt.

### **Fjärrvärme**

Området ska värmas upp med fjärrvärme. Tekniska verken är huvudman för det allmänna fjärrvärmenätet och svarar för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

### **Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

Planbeskrivningen kompletteras med önskade formuleringar.

Ett u-område behöver inte läggas till på plankartan, det ledningsområde som Tekniska verken hänvisar till regleras fortsatt i underliggande detaljplan.

# Företag, organisationer och föreningar

Skanova

Skanova informerar om att de har ledningar i området.

## 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.

- Plankartan förtydligas med vilken typ av u-område som avses samt att ett av de u-områdena i underliggande detaljplan upphävs.
- Rubriken "Ledningsåtgärder" läggs till i genomförandebeskrivningen samt information från Tekniska verken.

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

# Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under samrådet

## De som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts

### Myndigheter

- Kommunala lantmäterimyndigheten

### Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

- Tekniska Verken i Linköping AB

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.