

Detaljplan i Tannefors för Krigaren 1 m.fl.

Granskningsutlåtande

Datum: 2025-01-29

Diarienummer: Sbn 2018-641



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	13
Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under granskningen	14
Bedömning	16

Inledning

Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet är beläget i Tannefors ca 800 m från Stora torget i Linköpings centrum. Planområdet avgränsas av Klövergatan i nordväst, Stångåstråket och Stångån/Kinda kanal i sydväst och Drottninggatan i söder. Nordost avgränsas planområdet av fastigheterna Krigaren 3 och Krigaren 4 som ägs av två olika HSB bostadsrättsföreningar. Planområdet är ca 3000 m² stort. Planområdet omfattar fastigheten Krigaren 1 och del av fastigheten Tannefors 1:1. Fastigheten Tannefors 1:1 är kommunägd och fastigheten Krigaren 1 ägs av JM AB.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra innerstadsbebyggelse för bostäder och centrumfunktioner inom Krigaren 1 och del av Tannefors 1:1. Syftet är även att möjliggöra att byggnaderna sinsemellan får individuella fasaduttryck och ett modernt formspråk, där färg, form och materialkvaliteter håller en särskilt hög arkitektonisk nivå. Ytterligare syften är att vända entréer mot allmän plats, ha lokaler för verksamheter i bottenvåningarna och att utforma bostadsgården för socialt liv. Planen syftar även till att utveckla de offentliga miljöerna med ett torg utformat för utevistelse och samvaro. Torget har utblickar över Stångån och kopplar an till Brunnspromenaden och årummet.

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A1 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 1 – 29 november 2023.

Planförslaget har remitterats till berörda remissinstanser samt sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 12 september 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 tolv yttranden inkommit till kommunen enligt tabellen nedan.

Av de tolv yttrandena är tre bostadsrättsföreningar och två privatpersoner.
Resterande yttranden är från myndigheter, samt kommunala instanser och bolag.

Myndigheter	Inkommande datum	Synpunkter
Länsstyrelsen Östergötland	2023-11-24	Ja
Lantmäterimyndigheten	2023-11-29	Ja
Statens Geotekniska Institut	2023-11-24	Ja

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.	Inkommande datum	Synpunkter
Tekniska Verken i Linköping AB	2023-11-29	Ja

Företag, organisationer och föreningar	Inkommande datum	Synpunkter
Skanova	2023-10-31	Nej
Brf Brandstationen 1	2023-11-29	Ja
Brf Brandstationen 3	2023-11-29	Ja
HSB Bostadsrättsförening Krigaren 4	2023-11-29	Ja

Privatpersoner	Inkommande datum	Synpunkter
Yttrande 1	2023-11-03	Ja
Yttrande 2	2023-11-06	Ja

Yttrande 3	2023-11-22	Ja
Yttrande 4	2023-11-27	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

Granskning av detaljplan för Krigaren 1 med flera, Linköpings kommun

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsen har lämnat samrådsyttrande, 402-17955-2020, den 11 januari 2021.

Syftet med detaljplanen

Detaljplanens syfte är att möjliggöra innerstadsbebyggelse för bostäder och centrumfunktioner inom Krigaren 1 och del av Tannefors 1:1. Syftet är även att möjliggöra att byggnaderna får sinsemellan individuella fasaduttryck och ett modernt formspråk, där färg, form och materialkvaliteter håller en särskilt hög arkitektonisk nivå. Fasaduttrycket, gestaltningen och upplevelsen mot Stångån är av särskilt stor vikt.

Aktualitet och överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att kommunens översiktsplan är aktuell enligt 5 kap. 7 § PBL och att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33§ p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter på planförfarande

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning vad gäller val av planförfarande.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör riksintresse för kulturmiljövård, trafikbuller och planens påverkan på områdets geotekniska förutsättningar ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Riksintressen 3 kap.

Riksintressen kulturmiljövård, Kinda kanal, KE 28

Vid samråd framförde Länsstyrelsen, med tanke på påverkan på aktuellt riksintresse, att det var viktigt att kommunen arbetade vidare med byggnadernas gestaltning och utformning med syfte till att ge ett smäckert intryck. Vidare efterfrågade Länsstyrelsen att gestaltningstankarna skulle tydliggöras i planbeskrivningen och att det var lämpligt med styrande planbestämmelser. Planhandlingen har utvecklats och det framgår att en markanvisning med vissa styrande detaljer har genomförts. Med tanke på detaljplanens syfte gällande modernt formspråk, där färg, form och materialkvaliteter ska hålla en särskilt

hög arkitektonisk nivå, saknas det planbestämmelser som tydliggör detaljplanens syfte i detta fall. Utifrån tidigare synpunkter vid samråd bedömer Länsstyrelsen att det fortfarande finns ett behov av planbestämmelser som tydliggör kommunens tankar och detaljplanens syfte.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms påverka möjligheten att uppnå MKN för Stångån.

Luft

Med tanke på förväntad ökning av trafikmängder i anslutning av planområdet har kommunen inför granskningsskedet genomfört en luftkvalitetsutredning. Kommunen bedömer, trots en viss ökning av kvävedioxiderna och därmed halter över den nedre utvärderingströskeln, att miljö kvalitetsnormen för luft klaras.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning men vill dock framföra att kommunen bör ha som mål att framtida värden ska hamna under den nedre utvärderingströskeln. Därför är det viktigt att kommunen vidtar generella åtgärder för att förbättra luftkvaliteten och minska partikelhalterna i staden och i anslutning till området.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Inför granskningsskedet har planhandlingarna förtydligats vad gäller hanteringen av förorenade områden och därmed har de synpunkter som Länsstyrelsen framförde besvarats. Länsstyrelsen har inget mer att tillägga.

Trafikbuller

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planerade byggnaders placering uppfyller trafikbullerförordningens riktvärden för trafikbuller vid fasad vid nybyggnation av bostäder. Av planhandlingarna framgår att uteplatser ska anordnas och att flera av dessa inte kommer uppfylla kraven enligt trafikbullerförordningen. För att säkra en god utemiljö med god ljudmiljö behöver det finnas en planbestämmelse som säkrar en skyddad uteplats. Planen behöver därför kompletteras.

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Geoteknik

Under granskningsskedet har SGI fått möjlighet att yttra sig om planens lämplighet utifrån områdets geotekniska förutsättningar och kopplat till risk för ras, skred och erosion. SGI anser att tidigare framförda synpunkter till viss del kvarstår och att några nya synpunkter behöver hanteras innan detaljplanen kan antas. Framförda synpunkter innebär att detaljplanen, plankarta och planbeskrivning samt tillhörande utredning behöver justeras eller kompletteras. Länsstyrelsen delar framförda synpunkter och SGI:s yttrande finns som bilaga till detta yttrande.

Av planbeskrivningen framgår att kommunen bedömer att stabiliteten är tillfredsställande förutsatt att byggnaderna grundläggs med pålar. Länsstyrelsen vill påminna om att åtgärder som innebär särskilda krav på geotekniska lösningar för att kunna genomföra detaljplanen behöver säkerställas genom planbestämmelser. Vidare bör noteras att pålning kan orsaka dränerade förutsättningar som behöver beaktas i den fortsatta planeringen.

Länsstyrelsen har noterat att det finns en planbestämmelse om att lägsta nivå för dränerande ingrepp är +37,5 meter över nollplanet. Bestämmelsen syftar till att grundläggning och källare ej ska påverka grundvattennivån. Samtidigt så förses plankartan med en upplysning om att grundläggning under angiven nivå förutsätter grundkonstruktion som ej påverkar grundvattennivån. Länsstyrelsen bedömer att planbestämmelsen och angiven upplysning är motsägelsefull och behöver ses över. Även stycket kring detta resonemang i planhandlingen behöver utvecklas.

Övriga frågor

Länsstyrelsen har noterat att det finns en del otydligheter i planhandlingen rörande miljö kvalitetsnormer för vatten. Planhandlingen skulle tjäna på om informationen ses över och om ytterligare information om recipientens ID, status och klassning tillkommer. Ovanstående synpunkt är inte överprövningsgrundande.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Länsstyrelsen har uttryckt ett behov av ytterligare planbestämmelser som tydliggör kommunens tankar och detaljplanens syfte. Stadsplaneringsavdelningen håller med om att det är viktigt att säkerställa syftet modernt formspråk, där färg, form och materialkvaliteter ska hålla en särskilt hög arkitektonisk nivå men delar inte bilden att det behövs ytterligare bestämmelser som tydliggör det. Plankartan innehåller en rad utformningsbestämmelser utifrån dessa aspekter som motiveras och tydliggörs i planbeskrivningen. En beskrivning och kategorisering av planbestämmelserna har adderats i planbeskrivningen för att tydliggöra detta. Stadsplaneringsavdelningen delar inte heller bilden av att det behövs en planbestämmelse som säkrar en skyddad uteplats. Planbeskrivningen visar att den gemensamma uteplatsen klarar riktvärdena för buller. Byggrätternas placering gör också att den gemensamma uteplatsens placering blir låst till en yta som blir skyddad utifrån aspekten trafikbuller. Eftersom bostäderna har tillgång till en uteplats där riktvärden uppfylls utgör riktvärden för buller inget hinder mot att även anlägga ytterligare uteplatser i form av enskilda uteplatser eller balkonger.

Länsstyrelsen framför också synpunkter om behov av kompletteringar i plankarta, planbeskrivning och tillhörande geoteknisk utredning. Plankartan har utifrån detta kompletterats med följande två planbestämmelser: Grundförstärkningsåtgärder krävs för byggnation och Markens höjd får inte ändras utan marklov. Utökad lovplikt gäller för all förändring av markens höjder inom planområdet. Ett resonemang om dessa planbestämmelser har adderats i planbeskrivningen. Stadsplaneringsavdelningen anser att planbestämmelsen om lägsta nivå för dränerande ingrepp fyller en funktion och kompletterar upplysningen om grundläggning och inte motsätter den som Länsstyrelsen påpekar. Plushöjden som är angiven är nivån på grundvattnet och det blir således ett förtydligande att det är under den nivån som man inte får påverka grundvattennivån med exempelvis dräneringsledningar.

Lantmäterimyndigheten

Detaljplan i Tannefors för Krigaren 1 m.fl

Ert ärende: Sbn: 2023-10-04

Lantmäterimyndigheten har gått igenom planens granskningshandlingar (daterade 2023-10-04) och har följande funderingar.

Exploateringsavtalet står angivet att det ska upprättas men är inte beskrivet på sidan 57 under genomförande. Om avsikten är att genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § PBL 3 st 2 men. PBL redovisar avtalets huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska göras enligt 5 kap. 13 § PBL redan i samrådsskedet. När redovisningen av innehållet i ett kommande markanvisningar eller exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

- Att det inte finns någon möjlighet för Lantmäterimyndigheten att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40 - 24 § PBL.
- Att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tilltänkta avtalsinnehållet kommer att få bl.a. vid genomförandet av detaljplanen.

På sidan 59 under genomförande av detaljplanen ska u-område läggas ut. Genom att lägga ut markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar blir det inte planstridigt inom den aktuella kvartersmarken. Däremot bildar det ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver en ledningsrätt eller servitut bildas.

På sidan 59 beskrivs att servisledningarna fram till anslutningspunkten till Krigaren 3 behöver flyttas. Tillhör servisledningen huvudledningen? Ledningsrätt bildas inte för servisledning, enbart för ett allmänt ändamål och bör inte ligga inom u-området.

För bestämmelse om rättighetsområde (a) måste i planbeskrivningen förutom syfte och konsekvenser med bestämmelsen även redovisas en prövning enligt fastighetsbildningslagen, FBL. Det lagparagrafer som ska prövas är 7 kap 1 § och 5 kap 4 § som avser väsentlig betydelse och båtnad.

I plankartan finns begränsning av markens utnyttjande för parkeringsgarage. Bör inte användningen för P för parkering finnas med som användning av kvartermark.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Stadsplaneringsavdelning noterar Lantmäteriets åsikt om exploateringsavtalet, samt behovet av att säkerställa att ledningarna får vara kvar genom tillskapandet av ledningsrätt eller servitut. Servisledningen utgör en del i det allmänna ledningsnätet. Planbeskrivningen har kompletterats gällande bestämmelse om rättighetsområde. Plankartan har adderats med användningen P.

Statens Geotekniska Institut

SGI anser att en värdering av klimatförändringens effekt på högsta nivån bör utredas och stabiliteten kontrolleras för denna utifrån att nivån +37,5 regleras på plankartan.

Ritningar tillhörande geotekniska undersökningen var inte bifogade i samrådshandlingen men SGI har inför granskningsyttrandet fått tillgång till dessa bilagor. Tolkningen av utförda undersökningar, som ligger till grund för val av friktionsvinkel bör redovisas i geotekniska undersökningen. SGI saknar även CPT-sonderingar som ligger till grund för utredningen samt en beskrivning om samtliga värden för lera är korrigerade med hänsyn till konflytgräns.

SGI anser att nivån vid ett skibord är åns hösta nivå och att därmed lägre nivåer skulle kunna förekomma. Därför bör effekten på släntstabiliteten av en lägre nivå analyseras och värderas.

Enligt plankartan är marken närmast Stångån höjdsatt till +40,4 vilket innebär att inga uppfyllningar medges enligt planen. Undersökningen kommer fram till att det är en förutsättning att samtliga byggnader grundläggs på pålar och därför måste det införas en planbestämmelse om detta.

SGI anser att det behöver förtydligas vem som ansvarar för erosionsskyddet längs Stångån.

SGI anser att det PM som arbetats fram och ytterligare förtydliganden, analyser och värderingar med hänsyn till deras yttranden bör inarbetats i en reviderad version av den geotekniska undersökningen. SGI anser utifrån att tidigare framförda synpunkter kvarstår delvis och att några nya har framförts att planen inklusive plankartan, bör justeras inför antagande.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Stadsplaneringsavdelningen har noterat SGI:s önskan om kompletteringar och förtydliganden och delar bilden av vikten att säkerställa geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. En komplettering med ytterligare beräkningar som ligger till grund för en enkel känslighetsanalys avseende kontroll av portrycksfördelningen i slänten kommer att utredas i kommande projekteringsfas och är inget som utreds i detaljplanarbetet.

Materialegenskaper hos fyllning och friktionsjord har utvärderats med stöd av de karakteristiska värden som redovisas i geoteknisk litteratur, exempelvis handboken Plattgrundläggning utgiven av SGI/Svensk Byggtjänst, SGI Info 3 m.fl.

Valda hållfasthetsvärden hos lera har utvärderats med hänsyn till info 15 och enligt gällande standarder och är korrigerade med hänsyn till konflytgräns för cpt utvärdering. Samtliga CPT-sonderingar finns redovisat i den geotekniska utredningen som har genomförts.

SGI anser att effekten på släntstabiliteten bör analyseras och värderas utifrån aspekten om vattenstånd och vattennivån. Kv. Krigaren ligger mellan 2 st. kraftstationer varav den nedströms har skibordet på +36,5, enligt gällande vattendom får inte ån tömmas på vatten

varför det inte är sannolikt att ån inte kommer att ha en lägre vattennivå än skibordet nedströms.

På plankartan är föreskrivet +40,4 m på torg/angöring som utgör planområdets gräns i riktning mot Stångån. Plushöjden överensstämmer med den idag befintliga höjden på motsvarande plats som använts i beräkningssektion B. Ur planbeskrivningen och plankartan framgår att övriga delar av planområdet kommer att bebyggas med källare, parkeringsdäck under mark etc varför betydande avschaktningar/avlastningar kommer att ske inom planområdet. Gällande höjder på plankartan är styrande. En bestämmelse om att marklov krävs för ändring av markens höjd inom planområdet har adderats efter granskningen. Likaså en planbestämmelse om att grundförstärkningsåtgärder krävs för byggnation. Denna ska ske med pålning eller likvärdig metod vilket skildras i planbeskrivningen.

Linköpings kommun är ansvariga för funktion och säkerhet av befintlig kajanläggning längs Stångån. Aktuell sträckan är besiktad och genomgången på uppdrag av Linköpings kommun och hålls under kontinuerlig uppsikt över tiden. Stångåns strandlinje är sedan många decennier tillbaka försedd med ett fungerande erosionsskydd och SMHI:s kartering 2008/2009 av botten redovisar en relativt flack lutning ut till rännan i mitten av ån. För närvarande pågår även en upprustning av strandskoningar längs åns östra strand genom Linköping. Funktionen kommer således att vidmakthållas. Vidare är åbotten nederoderad i moränen och Stångåns nivå är reglerad såväl upp- som nedströms den aktuella sträckan.

Stadsplaneringsavdelningen anser att geotekniken är noga utredd och beskriven i de utförda geotekniska utredningarna och delar inte SGI:s åsikt om behovet att revidera de geotekniska utredningarna och sammanställa dessa till ett samlat dokument.

Sammanfattning: Plankartan har utifrån detta kompletterats med följande två planbestämmelser: Grundförstärkningsåtgärder krävs för byggnation och Markens höjd får inte ändras utan marklov. Utökad lovplikt gäller för all förändring av markens höjder inom planområdet. Ett resonemang om dessa planbestämmelser har adderats i planbeskrivningen.

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

Tekniska Verken i Linköping AB

Yttrande gällande detaljplan i Tannefors för Krigaren 1 m.fl.

Granskningshandlingen är daterad 2023-10-04.

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

Synpunkter beträffande Vatten och avlopp framgår av bilaga.

För våra övriga verksamheter finns inga synpunkter.

Remissyttrande från affärsområde Vatten och Avlopp gällande Detaljplan i Krigaren

Angående rubrik "Teknisk försörjning – Vatten och avlopp på sid 51"

Ledningarna kommer sannolikt att behöva läggas om utifrån föreslagen bebyggelse. Ändras till: Ledningarna kommer att behöva läggas om utifrån föreslagen bebyggelse. Även servisledningen till Krigaren 3 kan komma att behöva få en ny sträckning Ändra till: Även servisledningen till Krigaren 3 kommer att behöva få en ny sträckning.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Planbeskrivningen har reviderats utifrån denna synpunkt.

Företag, organisationer och föreningar

Skanova

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

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Noterat.

Brf Brandstationen 1

Synpunkter från styrelsen i Brf Brandstationen 1

Vi är i grunden fortsatt positiva till att kvarteret Krigaren 1 m. fl. utvecklas till en del av den nya stadsdelen mellan Nya Tanneforsvägen och Stångån. Utvecklingen är möjlig att göra så staden och dess invånare, såväl de direkt berörda som andra, får uppleva en dynamisk stad. Vi har dock några synpunkter på planförslaget.

Gestaltning & långsiktighet:

Det framtagna förslaget till detaljplan kommer att innebära att kvarteret kommer att se märkligt ut. De äldre och de nyare fastigheterna i kvarteret och grannkvarteret harmonierar inte ihop vare sig i utseende, placering eller höjd. Av det skälet är det att föredra att de nya byggnaderna i Krigaren ges samma höjd som de två fastigheter som redan idag står i kvarteret. Alternativt kan en höjd innehållande 5 våningar användas för att ge en mjukare stegring mellan samtliga fastigheter i kvarteren Krigaren och Konsuln.

Att bygga ett högt hus som tar bort hela utsikten för många lägenheter innebär ju en uppenbar risk i grannfastigheterna för såväl sämre trivsel som en värdeminskning av lägenheterna. Den påverkan kan minskas betydligt om de nya fastigheterna byggs i samma höjd som de som redan står söder om Klövergatan, dvs med 3 våningar eller maximeras till 5 våningar.

Trafiksäkerhet:

Idag är Klövergatan en återvändsgata som är mycket smal. När det står bilar på de få gatuparkeringarna (5 + 1 hkp-parkering) så har 2 personbilar svårt att mötas. Redan idag uppstår omgående problem när en bil skall ut ur garaget samtidigt som en annan ska in. Att då öka trafikintensiteten med närmare 50 % ser vi inte som möjligt. Klövergatan används vidare av en stor mängd cyklister och gående som ska vidare i Tannefors. Slutligen så har Brf Brandstationen 1, 2 och 3 tillsammans c:a 200 st garageplatser som enbart nås från Klövergatan och som frekvent trafikerar denna. En stor trafikökning skulle innebära ökad stor risk för olyckor - såväl under byggtiden som efteråt.

Under en flerårig byggperiod är Klövergatan den enda vägen in till byggområdet. Det innebär att varken färdtjänst, ambulans, polis eller brandkår kan komma fram på Klövergatan om en enda leverans med lastbil sker samtidigt.

Det kommer att gälla även efter fastigheternas färdigställande då såväl nya boende som nyetablerade verksamheter leder till mer trafik med trängsel och olycksrisker som resultat. Detta talar för betydligt färre lägenheter vilket uppnås med en byggnation om 3 eller 5 våningar. Färre lägenheter innebär kortare byggtid med färre transporter såväl som mindre trafik efter byggperioden.

Även placeringen av porten till garaget i Krigaren 1 måste regleras i planarbetet. Eftersom Klövergatan är så smal och trång kan inte garageporten placeras mitt emot garageporten i Konsuln 6.

Under byggperioden:

Under etablerings- och byggtiden finns det ingen plats i kvarteret för byggbodas, till bygget tillhörande parkerings-, materialförvarings- och uppställningsutrymmen m.m. vilket vi anser måste lösas och att det ska framgå hur i detaljplanen. Även transport påverkar – se ovan.

Efter byggperioden:

Exakt likadana lägenheter i Brf Brandstationen 3 har vid den initiala försäljningen prissatts utifrån utsikt (dyrare ju högre upp i huset lägenheten ligger). Om utsikten försvinner kommer denna motiverade prisskillnad försvinna och lägenheterna riskerar att tappa i värde. Hade kommunen haft en detaljplan på plats när lägenheterna i Brf Brandstationen 3 såldes hade denna prisskillnad (dyrare högre upp i huset) sannolikt inte kunnat motiveras. Det utdragna framtagandet av denna detaljplan, speciellt vad gäller höjden på byggnaderna, kommer medföra betydande ekonomiska förluster för flertalet lägenheter i Brf Brandstationen 3, som har fönster och balkonger mot söder. Denna konsekvens kan minskas, om än inte helt elimineras, genom att begränsa höjden på de nya byggnaderna till 3 våningar.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Stadsplaneringsavdelningen bedömer att planförslaget för Krigaren 1 m.fl. är i linje med kommunens översiktliga planering. Översiktsplanen för staden (2010) anger tät stadsbebyggelse, med en blandad användning av bostäder, kontor och handel. Utvecklingsplanen för Linköpings innerstad (2016) centrala begrepp är "mer och bättre innerstad" och har en tydlig inriktning för hur innerstaden ska växa över Stångån för att åstadkomma detta. Fortsättningen av utvecklingen längs med Stångån genom kvarteret Krigaren är en viktig och naturlig fortsättning för att uppnå detta mål. Kommunens bedömning är att det är en lämplig markanvändning att fortsätta en högre bebyggelse inom detta utpekade område, för att kunna låta andra delar längs Stångåstråket bevaras med en mer småskalig nivå. Detta har utretts under detaljplanearbetet och skildras i planbeskrivningen.

Klövergatans sektion har utformats utifrån förutsättningarna att kunna hantera trafiken från hela området och är i enlighet med utformningen av lokalgator i innerstadsmiljö. Trafiken under byggtiden eller placering av garageporten bedöms inte vara ett problem. Bygglogistiken och placering av byggbodas har projekterats för att säkerställa framkomligheten och en fungerande trafiksituation under byggperioden.

Brf Brandstationen 3

Synpunkter från styrelsen i Brf Brandstationen 3

Vi är i grunden fortsatt positiva till att kvarteret Krigaren 1 m. fl. utvecklas till en del av den nya stadsdelen mellan Nya Tanneforsvägen och Stångån. Utvecklingen är möjlig att göra så staden och dess invånare, såväl de direkt berörda som andra, får uppleva en dynamisk stad. Vi har dock några synpunkter på planförslaget.

Gestaltning & långsiktighet

Det framtagna förslaget till detaljplan kommer att innebära att kvarteret kommer att se märkligt ut. De äldre och de nyare fastigheterna i kvarteret och grannkvarteret harmonierar inte ihop vare sig i utseende, placering eller höjd. Av det skälet är det att föredra att de nya byggnaderna i Krigaren ges samma höjd som de två fastigheter som redan idag står i kvarteret. Alternativt kan en höjd innehållande 5 våningar användas för att ge en mjukare stegring mellan samtliga fastigheter i kvarteren Krigaren och Konsuln.

Att bygga ett högt hus som tar bort hela utsikten för många lägenheter innebär ju en uppenbar risk i grann-fastigheterna för såväl sämre trivsel som en värdeminskning av lägenheterna. Den påverkan kan minskas betydligt om de nya fastigheterna byggs i samma höjd som de som redan står söder om Klövergatan, dvs med 3 våningar eller maximeras till 5 våningar.

Trafiksäkerhet

Idag är Klövergatan en återvändsgata som är mycket smal. När det står bilar på de få gatuparkeringarna (5 + 1 hkp-parkering) så har 2 personbilar svårt att mötas. Redan idag uppstår omgående problem när en bil skall ut ur garaget samtidigt som en annan ska in. Att

då öka trafikintensiteten med närmare 50 % ser vi inte som möjligt. Klövergatan används vidare av en stor mängd cyklister och gående som ska vidare i Tannefors. Slutligen så har Brf Brandstationen 1, 2 och 3 tillsammans ca 200 st garageplatser som nås från Klövergatan och som frekvent trafikerar denna. En stor trafikutökning skulle innebära ökad stor risk för olyckor - såväl under byggtiden som efteråt.

Under en flerårig byggperiod är Klövergatan den enda vägen in till byggområdet. Det innebär att varken färdtjänst, ambulans, polis eller brandkår kan komma fram på Klövergatan om en enda leverans med lastbil sker samtidigt.

Det kommer att gälla även efter fastigheternas färdigställande då såväl nya boende som nyetablerade verksamheter leder till mer trafik med trängsel och olycksrisker som resultat. Detta talar för betydligt färre lägenheter vilket uppnås med en byggnation om 3 eller 5 våningar. Färre lägenheter innebär kortare byggtid med färre transporter såväl som mindre trafik efter byggperioden.

Även placeringen av porten till garaget i Krigaren 1 måste regleras i planarbetet. Eftersom Klövergatan är så smal och trång kan inte garageporten placeras mitt emot garageporten i Konsuln 6.

Under byggperioden

Under etablerings- och byggtiden finns det ingen plats i kvarteret för byggbodarna, till bygget tillhörande parkerings-, materialförvarings- och uppställningsutrymmen m.m. vilket vi anser måste lösas och att det ska framgå hur i detaljplanen. Även transport påverkar – se ovan.

Efter byggperioden

Exakt likadana lägenheter i Brf Brandstationen 3 har vid den initiala försäljningen prissatts utifrån utsikt (dyrare ju högre upp i huset lägenheten ligger). Om utsikten försvinner kommer denna motiverade prisskillnad försvinna och lägenheterna riskerar att tappa i värde. Hade kommunen haft en detaljplan på plats när lägenheterna i Brf Brandstationen 3 såldes hade denna prisskillnad (dyrare högre upp i huset) sannolikt inte kunnat motiveras. Det utdragna framtagandet av denna detaljplan, speciellt vad gäller höjden på byggnaderna, kommer medföra betydande ekonomiska förluster för flertalet lägenheter i Brf Brandstationen 3, som har fönster och balkonger mot söder. Denna konsekvens kan minskas, om än inte helt elimineras, genom att begränsa höjden på de nya byggnaderna till 3 våningar.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Se svar ovan till Brandstationen 1.

Brf HSB Bostadsrättsförening Krigaren

1. BAKGRUND

Föreningen har vid samrådet inkommit med ett yttrande avseende flertalet synpunkter på det aktuella detaljplaneförslaget. Endast någon enstaka av de många synpunkter som Föreningen har gjort gällande har föranlett ändring av detaljplaneförslaget.

2. SYNUNKTER

Föreningen vidhåller de synpunkter som tidigare gjorts och utvecklar eller gör därutöver gällande följande synpunkter.

Betydande olägenhet

Som Föreningen tidigare har framfört så skulle den nya detaljplanen innebära att flera bostadslägenheter i Föreningens byggnad hamnar i skugga och endast får två till tre timmar direkt solljus. Placeringen och byggnadshöjden av den tilltänka byggnaden på grannfastigheten skulle även innebära en känsla av instängdhet för de boende i Föreningen.

Föreningen är införstådd med att Föreningen har anledning att räkna med en förtätning av området, men detaljplaneförslagets konsekvenser för boendemiljön för de boende i Föreningens fastighet ligger långt bortom detta och Föreningen kan inte haft att förvänta sig att en byggnad om åtta våningar uppförs så nära det befintliga bostadshuset. Föreningen vill i denna fråga hänvisa till mark- och miljööverdomstolens dom i mål MÖD 2023:4.

Placering och utformning av ny byggnation

Vid utformning och placering av ny byggnation ska stor hänsyn tas till redan befintlig bebyggelse på platsen. Så har ej skett. Genom den nuvarande utformningen av detaljplaneförslaget - innebärande att den tilltänka byggnaden placeras vid tomtgränsen till Föreningens fastighet – begränsas möjligheterna att använda Föreningens fastighet fullt ut. Placeringen av den tilltänkta byggnaden får en större negativ effekt på Föreningens fastighet än den positiva effekt det tillför på Krigaren 1.

Boverkets byggregler avseende skydd mot brandspridning mellan byggnader

Föreningen ifrågasätter om inte detaljplaneförslaget strider mot Boverkets byggregler (2011:6) i avsnitt 5:61 avseende skydd mot brandspridning mellan byggnader då den tilltänkta byggnaden placeras mycket närabefintlig byggnad på Föreningens fastighet. Enligt Boverkets byggregler för skydd mot brandspridning mellan andra byggnader ska det finnas ett skyddsavstånd på minst 8 meter mellan byggnaderna för det fall det inte finns en avskiljande konstruktion.

Hästkastanjetrådet

Linköpings kommun uppger att kommunen arbetar för och värnar om biologisk mångfald i naturen samt att kommunen är restriktiva med att ta ned träd. För det fall ett träd ska tas ner ska berörda grannar lämna sitt samtycke och det poängteras att marken där träd växer kan användas som barnens lekplats.

Av det PM som har tagits fram av Växtteknik PS Konsult AB framgår det att hästkastanjetrådet som står vid tomtgränsen till Föreningens fastighet är i gott skick och har ett högt biologiskt värde. Det aktuella trädet bedöms därför i PM:et som bevarandevärdt.

Mot bakgrund av detta ställer sig Föreningen mycket frågande till varför detaljplaneförslaget har utformats på sådant sätt att hästkastanjetrådet inte kan stå kvar.

Dagvatten

Föreningen har i yttrandet som ingavs i samband med samrådet ifrågasatt den utredning avseende dagvattenflöden som tagits fram. Föreningens inställning till detta kvarstår.

3. AVSLUTANDE KOMMENTARER

Med hänsyn till samtliga ovanstående punkter kräver Föreningen att detaljplaneförslaget justeras genom att den tilltänkta byggnaden flyttas från tomtgränsen och 4,5 meter in på fastigheten.

Föreningen anser att det är beklagligt att de flesta av de synpunkter som Föreningen tidigare har framfört har lämnats utan åtgärd. För det fall detaljplaneförslaget inte justeras har Föreningen för avsikt att överklaga kommunens beslut om ny detaljplan för det aktuella området.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Detaljplaneförslaget har ändrats för att anpassa sig efter mötet mot Krigaren 4 vilket även påpekades i samrådsredogörelsen. Gavelsidan mot Krigaren 4 har bearbetats i skissförslaget och aktuellt förslag har tagits fram utifrån att ett färre antal fönster på gaveln mot Krigaren 4. I detaljplanen regleras att den översta våningen ska vara indragen, men tillåter en smal terrass mot Krigaren 4.

Stadsplaneringsavdelningen delar inte bilden att den nya bebyggelsen skulle bidra till en skuggning som anses vara en betydande olägenhet. En skuggstudie har genomförts som redovisas i planbeskrivningen. Delar av byggnaden inom Krigaren 4 kommer att påverkas av den nya bebyggelsen. Detta bedöms inte påverka tillgången av solljus på ett betydande sätt. Krigaren 4 eller någon övrig omkringliggande bebyggelse påverkas inte konstant av planförslaget utifrån skuggningspåverkan.

Krigaren 4 bedöms fortsatt ha stora möjligheter till att pröva en utveckling av sin fastighet utifrån placering och höjd utifrån de inriktningar som anges i översiktsplanen. Planförslaget bedöms möjliggöra för en framtida fortsatt utveckling av kvarteret om det blir aktuellt.

Angående skydd mot brandspridning så är den tilltänkta bebyggelsen mer än 8 meter från bebyggelsen inom Krigaren 4. Likaså är avståndet från den tilltänkta bebyggelsen mer än 8 meter från Krigaren 3.

Placeringen av den nya byggrätten har gjorts utifrån det strategiska läget i staden och möjligheten att nyttja fastigheten för att fortsätta bebyggelsen inom Krigaren och Konsuln på ett effektivt sätt. Konsekvensen att hästkastanjen bedöms behöva beskäras kraftigt i krona och rotsystem och därav inte bedöms kunna bevaras är en konsekvens som har negativa effekter på kvarteret. Trädet står nära fastighetsgräns mot Krigaren 1 och Tannefors 1:1 vilket gör att krona och troligtvis rotsystemet sträcker sig över fastighetsgränserna. Fastighetsägare på intilliggande fastighet har rätt att beskära de delar inom sin fastighet vilket gör att trädet kommer i konflikt med önskad utveckling, framförallt mot Krigaren 1. Det aktuella trädet har ett högt biologiskt värde, men det bedöms vara av måttlig vitalitet och ej skyddsvärt.

Dagvattenutredningen reviderades mellan samråd och granskning utifrån de ändringar som gjordes avseende höjdsättningen. Planförslaget har utformats för att säkerställa att det inte medför några instängda ytor för kvarteret eller försämra läget för omgivningen. Dagvattenhanteringen inom respektive fastighet ligger dock på varje enskild fastighetsägare att lösa.

Byggrätten placeras i fastighetsgräns mot Krigaren 4. Placeringen av byggrätten bedöms ge ett bra nyttjande av fastigheten utifrån kvarterets struktur. Placeringen av byggrätten på Krigaren 1 innebär en påverkan på Krigaren 4:s möjlighet att utveckla sin fastighet. Bedömningen är dock att det fortsatt finns goda möjligheter till att utveckla fastigheten på Krigaren 4 i en framtid.

Privatpersoner/Sakägare

Yttrande 1

Följande detaljplan kommer att begränsa befintliga boende på Drottninggatan och Nya Tanneforsvägen i form av bland annat begränsat solläge och utsikt då det planeras bygga hus med 6-8 våningar framför befintliga byggnader med endast 3 våningar. Detta innebär dessutom stor risk för insyn.

Att skapa tät stadsbebyggelse är väl inte det som behöver eftersträvas i Linköping runt Stångån när det redan har byggts så mycket i området, samt övriga områden i centrala Linköping? Är det inte istället en trevlig natur vi vill uppleva och njuta av längs med stråket runt ån? EN trevlig lekplats eller ett torg i centrala Linköping är väl ett bättre alternativ än stora höga byggnader, samt för att inte förstöra den miljö vi har i centrala Linköping ännu mer.

Mer grönytor behöver produceras i Linköping för att skapa en trevligare miljö och ta folk närmare vattenstråket. Att vid dessa grönytor skapa mindre, lägre, enkla fik/restauranger är ett bättre alternativ då de inte förstör för befintliga boenden i form av stora höga byggnader mitt framför ansiktet.

Det solläge vi boenden har, de grönytor som finns och den utsikt vi har är av stor betydelse för oss. Har det ingen som helst betydelse för er som endast vill skapa tät stadsbebyggelse?

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Den nya bebyggelsen kommer att ha en viss påverkan på befintlig bebyggelse, det är ofrånkomligt vid förtätning i en innerstadsmiljö. Denna förtätning är en viktig del för kommunens tillgodoseende av bostäder för kommunens invånare samt långsiktiga utveckling. Förtätning i centrala delar av tätorter, som innebär bl.a. skymd sikt, skuggning och insyn är en konsekvens av detta, och är något som närboende kan förvänta sig.

Det natursköna Stångstråket kommer fortsatt vara tillgängligt och bebyggelsen bedöms tillskapa ett bra möte mot grönskan och vattnet. Stångåstråket är ett av de högst prioriterade rekreativstråken i staden, vilket bland annat beskrivs i

Linköpings mötesplatser - innerstadens parker och torg (2019). Stora satsningar har gjorts på utveckling/upprustning av Stångåstråket och kommer att fortsätta för efterföljande etapper.

Yttrande 2

Tycker att ni ska tänka om helt o hållet. Bygg en trevlig cafe-byggnad i ett plan som alla tusentals Linköpingsbor efterfrågar. Renaldos är alldeles för litet överbefolkat för det mesta, och Åbacka Cafe som är Linköpings pärla men tyvärr med för lite öppettider, och underhållet är ju mycket eftersatt. Bygg ett Cafe så blir alla nöjda o glada, era bostadsprojekt kan ni förlägga på andra platser. Mellan Stångebro och Nykvarn finns massor av obebyggd mark där det inte stör någon. Dom som så sällan utnyttjar dessa gröna ytor får flytta en liten bit till Arena området.

Sluta upp med att förtäta vår stad den blir bara fulare och fulare ju mer ni håller på. Ni har ju hela området söder om garnisonen där ni kan bygga tusentals bostäder.

Linköpingsbo sen födsel !

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Att bebygga platsen med enbart ett café bedöms inte vara en effektiv markanvändning. Kommunen arbetar för att få staden att växa över ån, och därför är det viktigt att lokalisera bostäder där. Däremot medges markanvändningen C – Centrumändamål vilket innebär att det finns möjlighet att bedriva exempelvis café eller restaurang i framtida lokaler.

Yttrande 3

Jag bor i Konsuln 5, dvs granne med den tänkta byggnationen. Trafiksituationen på Klövergatan och ut och in från Nya Tanneforsvägen är svår och farlig, redan idag. Det är uppstår allvarliga tillbud i stort sett dagligen, då trafiken är intensiv på Nya Tanneforsvägen. Själv har jag blivit påkörd bakifrån just vid insläppet från Nya Tanneforsvägen. Det är helt enkelt för många fordon på liten yta.

Det man nog heller inte förutsåg är mängden varutransporter och sopbilar mm och det gäller även till och från LINK Center. Det körs förstås över torget, men där körs numera även av privatbilister.

När byggnationen kommer igång måste ni planera för fler till- och från möjligheter, kanske direkt till och från Drottningbron.

Jag föreslår att antalet bilplatser begränsas kraftigt i kv Krigaren och att de boende hänvisas i större utsträckning till andra p-möjligheter.

Ett förslag är att antalet våningar minskas eftersom annars Klövergatan blir en alltför mörk och instängd miljö.

Av erfarenhet vet jag att byggandet skapar oacceptabelt högt buller och mycket damm. Stor hänsyn till redan i kvarteret boende bör tas. Byggtrafiken bör ledas in och ut från Drottningbron.

Lycka till med bygget!

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Klövergatans sektion har utformats utifrån förutsättningarna att kunna hantera trafiken från hela området och är i enlighet med utformningen av lokalgator i innerstadsmiljö. Trafiken under byggtiden bedöms inte vara ett problem. Bygglogistiken och placering av byggbodar har projekterats för att säkerställa framkomligheten och en fungerande trafiksituation under byggperioden.

Projektet har även utformats för att inte täcka hela behovet av bilparkering inom området utan sker delvis i gemensamma parkeringsanläggningar, detta gör också att mängden trafik på Klövergatan minskar mot vad annars varit fallet.

Stadsplaneringsavdelningen delar inte bilden att den nya bebyggelsen skulle bidra till en skuggning som skapar en alltför mörk miljö. Tillgången av solljus för Klövergatan och den

omkringliggande bebyggelsen påverkas inte på ett betydande sätt. Detta redovisas i den skuggstudie som genomförts.

Yttrande 4

Hej!

Nedan följer mina synpunkter på Detaljplan i Tannefors för

Krigaren 1 m.fl.

Jag bor idag i grannkvarteret, och vi har vår infart till parkeringsgaraget från Klövergatan.

Redan idag är Klövergatan är trafiksituationen på Klövergatan en fullkomlig katastrof. Den har inte kapaciteten ens för dagens trafik.

Med avsmalningar gjorda av vassa stenar, den miljövidriga Kina-graniten, i kombination med en alltför smal vägbana gör att det helt enkelt inte finns plats för ett rimligt och dubbelriktat trafikflöde.

Vi kan inte ha ytterligare en parkeringsanläggning med utfart mot Klövergatan, och framför allt ABSOLUT INGEN BYGGTRAFIK!

Därför invänder jag mot (bristen på) trafiklösning, och kommer överklaga av samma anledning när det blir tid till detta.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Se svar till Brf Brandstationen 1.

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:

- Beskrivning av stadsbyggnadsprinciperna från Arkitekturprogrammet för Linköpings innerstad (s.15)
- Beskrivning om användningen parkering har adderats (s.18).
- Skuggstudien har kompletterats med fler bilder som illustrerar bebyggelseförslagets påverkan (s.24-26).
- Beskrivning och motivering om planens utformningsbestämmelser har utvecklats (s.26-28).
- Beskrivning om att marklov krävs för ändring av markens höjd har adderats (s.33-34).
- Texten om mark geoteknik har justerats och kompletterats utifrån de planbestämmelser och upplysning som lagts till i plankartan (s.38)
- Formuleringar har justerats under rubriken Vatten och avlopp (s.53)
- Texten under rubriken Exploateringsavtal har kompletterats (s.59-60)
- En rubrik om överenskommelse om fastighetsreglering har adderats (s.60)
- En beskrivning om gångservitutet som möjliggörs till förmån för Krigaren 3 (s.61-62).

Plankartan har justerats enligt följande:

- Användningen P har lagts till inom Krigaren 1. Användningen begränsas genom s2 – ”parkering endast under mark.”
- Marklov krävs för all förändring av markens höjd inom planområdet.
- En upplysning har adderats att grundförstärkningsåtgärder krävs för byggnation.
- f5: ”Uteplats för bostadslägenhet får anordnas i markplan. Sopkasuner får placeras på ytan” har tagits bort.
- b1 har justerats till: ”Gårdsbjäklaget ska dimensioneras så att 40 % av marken ska kunna planteras med minst 450 mm jorddjup med tillhörande vegetation.”
- Bestämmelsen: ”Plantering ska finnas på minst 40 % av innergårdens yta. Lägenheters uteplatser inräknas i ytan” har tagits bort.
- ”Lekmiljö ska finnas” har tagits bort.
- Bestämmelsen: ”Balkonger som vetter mot Stångån får glasas in till maximalt 50% av fasadlängden per våningsplan. Endast den mittersta delen av fasadlängden får glasas in”, har tydliggjorts med att det är de 3,5 meterna närmast ytterkanterna får inte glasas in.

- Prickmark på Träkronan har justerats till ringmark för att möjliggöra en kulvert till det underjordiska garaget inom Krigaren 1.

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

Företag, organisationer och föreningar

- Brf Brandstationen 1
- Brf Brandstationen 3
- HSB Bostadsrättsförening Krigaren 4

Sakägare/privatpersoner

- Yttrande 1
- Yttrande 2
- Yttrande 3
- Yttrande 4

De som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts

Myndigheter

- Länsstyrelsen Östergötland
- Kommunala lantmäterimyndigheten
- Statens Geotekniska Institut

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

- Tekniska Verken i Linköping AB

Företag, organisationer och föreningar

- Skanova

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.