

Detaljplan i Ljungsbro för Malfors 1:2 m.fl.

Samrådsredogörelse

Datum: 2025-03-12

Diarienummer: Sbn 2014-90



Linköping
Där idéer blir verklighet

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.

[Läs mer om program till 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 berörda 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:

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.....	24
Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under samrådet	26
Bedömning	28
Bilagor	29

Inledning

Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanen skapar förutsättningar för att kunna bebygga aktuellt markområde med nya bostäder - småhus i form av fristående villor, kedjehus, parhus och radhus. Bebyggelsen föreslås ha en småskalig karaktär i två till tre våningar.

Planerad exploatering ger ett tillskott av nya bostäder som bidrar till Ljungsbro utveckling. Platsen är idag obebyggd och består av en bergsluttning bevuxen med skog i nordöst och öppen gräsmark i sydväst.

Värdefull naturmark på bergsluttningen bevaras. Ett parkstråk föreslås binda ihop befintlig och planerad bostadsbebyggelse med ett befintligt idrottsområde - Tellbyvallen. Ett skogsområde som ligger norr om planområdet nås via parkstråket. Ny bebyggelse föreslås mellan bergsluttningen och det nya parkstråket.

Planområdet nås via Norra Malforsvägen och Husarvägen och omfattar cirka 2,1 ha.

Föreslagen markanvändning är förenlig med Ljungsbro och Bergs översiktsplan från 2015 avseende möjlig förtätning. Området är betecknat i översiktsplanen som "befintlig bebyggelse, mindre förtätning kan bli aktuell". Att använda marken till bostadsbebyggelse stämmer således överens med översiktsplanens intentioner. Mot bakgrund av projektets omfattning betraktas planförslaget snarare som utvidgning av Ljungsbro än förtätning. Detaljplanen är också förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken. Någon betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå som en följd av planen.

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A1 i skala 1:1000
- Planbeskrivning och Behovsbedömning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning *
- Samrådsredogörelse (detta dokument)

* Fastighetsförteckningen publiceras inte på kommunens webbplats på grund av GDPR (dataskyddsregler inom EU).

Sammanfattning av samrådet

Samråd genomfördes under tiden 24 november 2023 – 10 januari 2024.

Planförslaget har remitterats till berörda remissinstanser samt sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 15 september 2023.

Ett allmänt samrådsmöte anordnades 14 december 2023 i Ljungsbro skola. Minnesanteckningar från mötet bifogas denna samrådsredogörelse. På det allmänna samrådsmötet medverkade tjänstepersoner från Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, Linköpings kommun. På mötet medverkade även representanter från Calmstad.

Totalt deltog cirka 30 personer på det allmänna samrådsmötet. De frågor som diskuterades handlade främst om trafiksituationen, exploateringsgraden, dagvattenhantering och idrottsplatsen mm.

Information om samrådet samt om mötet annonserades i Östgöta Correspondenten 24 november 2023. Information om mötet delgavs berörda och sakägare via brev.

Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer

Sammanlagt har 23 yttranden inkommit till kommunen enligt tabellen nedan. Ett yttrande har undertecknat av 10 personer utöver avsändaren. Två andra yttranden har undertecknats av 153 respektive 12 personer.

	Inkommande datum	Synpunkter	Inga synpunkter
Myndigheter			
Länsstyrelsen Östergötland	2024-01-10	X	
Lantmäterimyndigheten	2023-12-29	X	
Räddningstjänsten Östra Götaland	2023-11-29	X	
Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.			
Tekniska Verken i Linköping AB	2024-01-11	X	
Företag, organisationer och föreningar			
PostNord	2023-11-23	X	
Skanova	2023-11-29		X
AB Östgötatrafiken	2024-01-03		X
Privatpersoner			
Yttrande 1	2023-11-27	X	
Yttrande 2	2023-11-27	X	

	Inkommande datum	Synpunkter	Inga synpunkter
Yttrande 3	2023-12-11	X	
Yttrande 4	2023-12-21	X	
Yttrande 5	2023-12-29	X	
Yttrande 6	2024-01-04	X	
Yttrande 7	2024-01-04	X	
Yttrande 8	2024-01-04	X	
Yttrande 9	2024-01-08	X	
Yttrande 10	2024-01-08	X	
Yttrande 11	2024-01-08	X	
Yttrande 12	2024-01-09	X	
Yttrande 13	2024-01-10	X	
Yttrande 14	2024-01-10	X	
Yttrande 15	2024-01-09	X	
Yttrande 16	2024-01-11	X	

Tabell. Sammanställning av inkomna yttranden på detaljplanen under samrådsskedet.

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

Myndigheter

Länsstyrelsens sammanfattade bedömning

Länsstyrelsen ser positivt på att området planläggs för utbyggnad av bostäder. Enligt Länsstyrelsens bedömning behöver dock planförslaget kompletteras och i vissa delar omarbetas för att säkerställa att tillräcklig hänsyn tas till naturvårdsfrågor, miljö kvalitetsnormerna för vatten, samt arkeologi.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplaneområdet ligger i anslutning till område som enligt gällande översiktsplan är markerat som område med befintlig bebyggelse där mindre förtätning kan bli aktuell.

Detaljplaneförslaget innebär inte en förtätning utan snarare utvidgning av tätortsområdet och överensstämmer därmed inte med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Miljökvalitetsnormer

Länsstyrelsen anser att planhandlingarna bör tillföras en samlad redovisning av hur de avsedda åtgärderna bedöms påverka möjligheten att följa gällande miljökvalitetsnorm för berörd vattenförekomst. Redovisningen ska innehålla uppgifter om förekomstens namn och ID, nuvarande statusklassning och miljökvalitetsnorm, bedömningar av potentiell påverkan genom utsläpp av dagvatten och spillvatten samt de skyddsåtgärder som planeras för att undvika negativ påverkan på vattenmiljön.

Länsstyrelsen påminner även om checklistan "Vatten i samhällsplanering".

Strandskydd

Länsstyrelsen anser att det befintliga diket genererar strandskydd vilket innebär att kommunen behöver upphäva strandskyddet för att planen ska kunna genomföras. Motivering till upphävande ska tydligt redovisas (med särskilda skäl) i planbeskrivningen.

Hälsa och säkerhet

Buller

Länsstyrelsen ser positivt på att bullerutredningen beräknar en större exploateringsgrad än vad det planeras för, vilket innebär att det för finnas marginaler i värdena avseende trafikbuller.

Det är bra att även buller från idrottsplatsen uppmärksammas i planen.

Länsstyrelsen instämmer i bedömningen att en helhetsbedömning bör göras i det enskilda fallet och välkomnar ambitionen att ha samarbete med fotbollsklubben om att minska ljudnivåerna.

Förorenade områden

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen planerar för en kompletterande undersökning inför granskning för att bedöma om det finns behov för sanering.

Länsstyrelsen instämmer i bedömningen att den förhöjda halten av kobolt sannolikt har naturligt ursprung.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Bostadsförsörjning

Länsstyrelsen ser positivt på planförslaget ambition med att tillskapa bostäder med goda boendekvalitéer.

Gestaltning

Länsstyrelsen bedömer att bebyggelsemiljöns gestaltning har behandlats på ett bra sätt i planen.

Naturvård

Naturområdet i norr är utpekad i plankartan som kvartersmark och gemensamhetsanläggning. Till följd av naturområdets höga naturvärden anser Länsstyrelsen att vore det lämpligt att marken planläggs som NATUR, vilket säkerställer den allemansrättsliga tillgängligheten och en ändamålsenlig skötsel.

Naturområdet består även flertalet fridlysta arter som kan vara känsliga för ljus. Riktad belysning mot naturområdet bör därför undvikas, vilket med fördel kan uppmärksammas i planen.

Vatten

Enligt planbeskrivningen ska dagvattenhanteringen ingå i gemensamhetsanläggningen. Med hänvisning till synpunkterna under Naturvård ovan anser länsstyrelsen att det vore bättre att planlägga det aktuella naturmarksområdet som NATUR, vilket också skulle främja en enhetlig skötsel av dagvattenanordningarna.

Sociala frågor

Länsstyrelsen anser att kommunen har beaktat barnperspektivet och övriga sociala aspekter på ett bra sätt med säkra kopplingar till och från idrottsområdet och skolan.

Plantekniska råd

Länsstyrelsen ser gärna att de åtgärder som anges i plankartan finns med i teckenförklaringen.

Upplysning om tillstånd och dispenser med mera som kan komma att krävas

Arkeologi

Östergötlands museum har under 2021 gjort en så kallad frivillig arkeologisk utredning, etapp 1, det vill säga utan beslut från Länsstyrelsen. Enligt rapporten från utredningen påträffades inga synliga fornlämningar vid utredningen men utifrån topografi, fornlämningsbild, analyser av kartor m.m. har museet bedömt att det inte kan uteslutas att det kan finnas fornlämningar i området. Länsstyrelsen bedömer därför att en arkeologisk utredning, etapp 2, behöver göras inom planområdet för att fastställa eventuell förekomst av fornlämningar.

Generella biotopskyddet

Den biotopskyddade allén ingår inte i planområdet. Länsstyrelsen uppmärksammar om det finns risk för skada av allén vid anläggningsarbete eller i de fall något träd måste tas ner av till exempel säkerhetsskäl krävs ansökan om dispens. Detta bör uppmärksammas i planhandlingarna.

Artskyddsförordningen

Inom planområdet finns det flertalet hålträd som till exempel kan vara viloplatser för fladdermöss eller potentiella häckningsplatser för särskilt skyddsvärda fågelarter. Om planens genomförande förutsätter att några hålträd tas ner behöver kommunen säkerställa att åtgärderna inte strider mot artskyddsförordningen, vilket kan kräva ytterligare utredning.

I naturvärdesinventeringen har blåsipppa noterats. I Östergötland är blåsipppa fridlyst enligt 9 § artskyddsförordningen. Av bestämmelsen framgår bland annat att det är förbjudet att gräva upp växten med rötterna. Bestämmelsen är utformad på ett sådant sätt att den även får anses omfatta exploateringar som innebär att växten grävs upp oavsiktligt. När en åtgärd, som i det här fallet, har ett annat syfte än att gräva upp växten aktualiseras förbuden först om det finns en risk för att artens bevarandestatus i området påverkas (jmf rättsfallet MÖD 2016:1).

Av naturvärdesinventeringen framgår det att blåsipppa återfinns i område 6, 7 och 8. Enligt Länsstyrelsens bedömning hör bestånden till samma lokala population av blåsipppa. Mot bakgrund därav gör Länsstyrelsen bedömningen att en ändrad markanvändning inom en del av område 6, som innebär att en del av det lokala beståndet av blåsipppa försvinner, inte medför en sådan påverkan på artens lokala bevarandestatus att den skulle vara förbjuden enligt artskyddsförordningen. Det här innebär att det inte krävs artskyddsdispens för blåsipppa för att få vidta den planerade åtgärden.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Dagvattenutredningen har kompletterats med beskrivning av recipienten Motala ström SE648714-148336, och med bedömning av detaljplanens påverkan på Motala Ströms status.

Planhandlingarna har kompletterats med redovisning av motiv för att upphäva strandskydd som genereras av ett befintligt dike.

Den miljötekniska undersökningen har kompletterats efter samrådsskedet. Det har resulterat i att marken måste saneras innan den kan tas i anspråk för bostadsbyggande.

Kommunen följer länsstyrelsens rekommendation och planlägger naturområdet i norr som allmän platsmark NATUR.

Kommunen följer länsstyrelsens råd angående gemensamhetsanläggningar för dagvatten. Kommunen och Tekniska verken tar ansvaret för föreslagna dagvattendiken.

En ansökan om arkeologisk utredning etapp 2 har lämnats in till länsstyrelsen.

Planbeskrivningen har kompletterats med uppgift om att befintlig allé som finns utanför planområdet omfattas av det generella biotopskyddet.

Länsstyrelsen har uppmärksammat kommunen på behovet av att säkerställa att planerad nedtagning av träd inte bryter mot artskyddsförordningen. För att säkerställa artskyddsförordningens efterlevnad har en artskyddsutredning av fladdermöss och fåglar tagits fram. En sammanfattning av utredningen finns i planbeskrivningen. Utredningen visar att ett genomförande av planen inte riskerar att störa eller förstöra fortplanteringsområden för fladdermöss. Det finns ingenting som antyder att potentiella yngelplatser kommer att påverkas. I övrigt rekommenderar utredningen att fågelholkar sätts upp inom planområdet, att hålträd avverkas utanför häckningssäsong och att avverkade hålträd läggs i faunadepåer. Kommunen säkerställer åtgärdernas genomförande.

Lantmäterimyndighetens yttrande i sin helhet

Plankarta/planbestämmelser

Färgen för allmän plats GATA stämmer inte överens mellan plankarta och planbestämmelse (vit/grå). Illustrationstexter i plankartan, ska enligt planbestämmelserna var kursiva, dessa ser olika ut. Allmän plats PARK är avgränsad med egenskapsgränser, till exempel vid skyddszonen. Är detta en illustrationslinje så borde de se annorlunda ut? Egenskapsgräns runt n3 ser ut att vara heldragen vid "lilla cirkeln", beror troligtvis på skalan, men det är bra att linjerna ser lika ut. Justera gärna fastighetsbeteckningen 5:1 (inom allmän plats PARK) så att den inte ligger skydd bakom linjen.

Planbeskrivning
Malfors 1:2 ägs av Calmstad Mark AB.

På s.37, under rubriken Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser och Fastighetsägare, lägg gärna till Vedalund 1:3, även om fastigheten inte ingår i planområdet. Det blir tydligare om fastigheten också läggs med under rubriken Fastighetsrättsliga konsekvenser och att en överenskommelse ska upprättas mellan fastighetsägarna. Vid beskrivning av att mark för bostäder ska överföras från Malfors 5:1 till Malfors 1:2, lägg till att det ska upprättas en överenskommelse. Lägg gärna till att det är servitut 05-VRE-478.1 som ska upphävas och att det regleras i överenskommelse mellan Linköpings kommun och Calmstad Mark AB.

På s.38, under rubriken Gemensamhetsanläggningar förtydliga att det förslagsvis bildas en gemensamhetsanläggning och en samfällighetsförening som kommer att förvalta den blivande gemensamhetsanläggningen. Förrättningskostnaden för bildandet av gemensamhetsanläggningen fördelas i enlighet med anläggningslagens bestämmelser efter vad som anses skäligt, vanligtvis efter andelstal. Det går också att komma överens om en annan fördelning.

Visa gärna i en kartbild vilka olika fastighetsregleringar som är tänkta att genomföras. Vem ansöker och bekostar kommande förrättningar?

Vad är tanken med området för tekniska anläggningar? Ska det styckas av, som en egen fastighet alternativt bildas ledningsrätt? Vem ansöker och bekostar?

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Plankartan och planbeskrivningen har reviderats i enlighet med Lantmäteriets synpunkter.

Räddningstjänsten Östra Götaland

Påpekar att området behöver ha säkerställd brandvattenförsörjning genom en centralt placerad brandpost i gatan.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Områdets försörjning med brandvatten och brandpost säkerställs vid områdets projektering.

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

Tekniska Verken i Linköping AB

Understryker vikten av att gatuområdet beaktar plats för belysningsstolpar som behöver stå 40 cm in från asfaltkanten.

Påpekar behovet av 4-meters brett ledningsområde mellan föreslagen E-tomt och områdesgräns i nordvästra delen av planområdet.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Gatuområdet är 7 m brett. Förprojekteringen har säkerställt plats för belysningsstolpar.

Ledningsområde behöver inte reserveras inom allmän platsmark. Ett avtal mellan Tekniska verken och kommunen ger Tekniska verken en generell rätt att lägga ledningar inom den allmänna platsmarken. Exploatören har ordnat överenskommelse med BK Ljungsbro för att kunna ansluta E-tomten till en elledning som finns inom idrottsföreningens fastighet Gunnarstorp 3:98.

Företag, organisationer och föreningar

PostNord

Upplýser om att vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

PostNord har godkänt förslag till placering av två stycken postlådsamlingar i början i mitten av planområdet.

Skanova

Har inget att erinra.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Skonovas yttrande noteras.

AB Östgötatrafiken

Östgötatrafiken ser positivt med bostadsutveckling i ett område med god kollektivtrafikförsörjning. Östgötatrafiken bedömer att planförslaget inte innebär någon påverkan på kollektivtrafiken varför de avstår att lämna yttrande.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Östgötatrafikens uttalande noteras.

Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till återkommande synpunkter

Nedan redovisas återkommande synpunkter från flera av dem som har yttrat sig. För att undvika dubbelskrivning och upprepning av samma svar flera gånger redovisas Stadsplaneringsavdelningens kommentarer samlat. Hänvisningen till de samlade kommentarerna sker i anslutning till varje enskilt yttrande.

Stadsplaneringsavdelningens tematiska kommenterar avser upprepade synpunkter som handlar om trafikfrågorna, dagvattenhanteringen och om planförslagets avvikelser från översiktsplanen.

Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till trafiksituationen

I samband med planarbetet har en trafikutredning tagits fram. Syftet med utredningen är att bedöma planförslagets påverkan på trafiksäkerheten samt att kartlägga vägarnas kapacitet och trafikframkomlighet.

Trafikutredningen har bedömt trafiksituationen, beräknat trafikallsträng samt bedömt vägnätets kapacitet och framkomlighet i enlighet med gängse metoder och beräkningsprogram. Beräkning av tillkommande trafikmängd på grund av föreslagen ny bostadsbebyggelse har utförts med hjälp av Trafikverkets trafikallsträngsverktyg. Kapaciteten och framkomligheten har undersökts med hjälp av programvaran Capcal som följer Trafikverkets metodbeskrivning för kapacitets- och framkomlighetseffekter. Kommunen har ingen anledning att ifrågasätta tillförlitligheten i Trafikverkets metoder och verktyg som används för att beräkna och prognostisera trafikmängden samt för att bedöma kapacitet och framkomlighet.

Trafikutredningen har undersökt detaljplanens påverkan på korsningen Norra Malforsvägen-Gunnarstorpsvägen. Trafikflöden beräknades i korsningen Gunnarstorpsvägen-Norra Malforsvägen och har sedan räknats upp med hjälp av Trafikverkets uppräkningsstal mot prognosåret 2040. Trafikmängden i korsningen under maxtimmen gav inte upphov till någon köbildning. Trafiken i korsningen under maxtimmen består av 52 bilar som kör från Norra Malforsvägen och 48 bilar från Gunnarstorpsvägen nordväst i riktning mot Linköping. Resultatet visar att korsningen har en belastningsgrad mellan 0,02-0,07. En godtagbar belastningsgrad ligger mellan 0,6-1,0. Slutsatsen är att korsningen Norra Malforsvägen-Gunnarstorpsvägen klarar nuvarande och tillkommande trafikmängd med mycket god marginal. Några framkomlighetsproblem kommer inte att uppstå.

Enligt beräkningen alstrar planförslaget cirka 197 bilresor per dygn. Detaljplanen medför således en marginell trafikökning. Trafiksäkerheten bedöms inte påverkas negativt av den tillkommande exploateringen. Barnens skolväg bedöms vara fortsatt trafiksäker även med ökningen. För några år sedan byggde kommunen en gång- och cykelbana på Norra Cloettavägen, hela vägen till O G Svenssons väg där Ljungsbro skola ligger.

Trafikutredningen visar att det inte föreligger något behov att genomföra någon separering av trafikslag inom området då trafikflödet av motorfordon bedöms som så pass lågt och hastighetsbegränsningen i området är låg. Området har inte heller någon genomfartstrafik. Gatorna har en standard i nivå med gator i liknande bostadsområden. Kommunens bedömning är att det är säkert att gå och cykla i blandtrafik. Kommunen anser att det inte är motiverat att investera i separerade gång- och cykelvägar i relation till behov och nytta. De förutsättningar som krävs för att motivera separata gång- och cykelvägar saknas i området. Lokalgatorna är 6-6,5 m breda och har hastighetsbegränsning 30 km/h. Norra Malforsvägen är cirka 6 m bred. Kommunen anser att gatorna har tillräcklig bredd och ser inte några fördelar med bredare gator. Gatubredderna räcker för möte mellan en personbil och ett tungt fordon.

Kommunen kommer att se över korsningen Norra Malforsvägen-Gunnarstorpsvägen och tydliggöra var man ska korsa för att ta sig till busshållplatsen. Hastighetsdämpande åtgärder för cyklister är inte aktuellt på Norra Malforsvägen. Kommunens bedömning är att korsningen har god sikt. Cyklisterna har ansvar att anpassa hastigheten efter omständigheterna. Kommunen kommer att se över korsningens utformning med betoning på

oskyddade trafikanter, förtydliga för cyklisterna och eventuell passage för gående till busshållplats. Kommunens bedömning är att detaljplanen inte är beroende av korsningens översyn.

Kommunen anser att områdets anslutning till befintligt gatunät enligt planförslaget är det mest samhällsekonomiskt effektiva och ändamålsenliga sättet att stödja funktionella relationer och bidra till att minimera miljöbelastningen. Viktig infrastruktur i form av allmänna ledningar för spillvatten, dricksvatten, dagvatten och elförsörjning finns i det lokala gatunätet.

Kommunen har analyserat de alternativa anslutningssätt som en grupp boende har lämnats in. Bedömningen är att inget alternativ är bättre än föreslaget alternativ i detaljplanen. Alternativet Ravinvägen innebär dels att trafiken flyttas delvis från Norra Malforsvägen som har en karaktär av en uppsamlingsgata till bostadsgatan Ravinvägen, dels att naturmark behöver tas i anspråk för att anlägga en cirka 200 m lång ny ensidig gata som behövs enbart för att komma fram till planområdets gräns. Alternativet Lostigen innebär stort ingrepp i terrängen, en stor påverkan på landskapsbilden och en dominerande ny gata på grund av stora höjdskillnader och avbrott med barriäreffekt av ett sammanhängande grönt stråk som sträcker sig från idrottsområdet Tellbyvallen ner till Gunnartorpsvägen och Motala ström.

Alternativen Idrottsplatsen och Tyttorpsvägen förutsätter anläggande av långa vägsträckor i flera hundra meter som innebär omotiverade investeringar, intrång i naturvårdsområden, längre färdvägar och därmed större miljöpåverkan. Därmed anser kommunen att det inte är motiverat att bygga nya vägar när befintligt gatunät klarar av den planerade exploateringen. Kommunen bedömer att det är orimligt med annan dragning än det förslag som kommunen tagit fram både ur ekonomisk, topografisk och hållbarhetssynvinkel.

Angående respekten för hastighetsbegränsningen kan kommunen i samverkan med Polisen planera trafik- och hastighetsmätningar. Boende som är intresserade av farddämpande åtgärder under perioden maj-oktober kan ansöka om blomlådor som de bygger och bekostar själva. Ansökan görs på kommunens webbplats.

Det är för tidigt att ta ställning till byggtrafiken. Frågan om byggtrafiken avgörs inte i detaljplanen. Bedömningen av lämpliga vägar för byggtrafiken görs när kommunen beslutar om trafikordningsplanen.

Beskrivning av hur parkeringsbehovet tillgodoses för boende och besökare har reviderats. Det finns plats för två bilar på alla tomter. Därmed uppfylls kommunens parkeringsnorm för boende och för besökare.

Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till dagvattenhanteringen

En dagvattenutredning som syftar till att utreda hur dagvatten kan omhändertas på ett hållbart sätt har tagits fram. Utredningen har sedan reviderats inför planens granskning. I utredningen ingick att undersöka vilka förändringar den planerade exploateringen kan ha på dagvattenbildningen samt att bedöma förutsättningarna för en hållbar dagvattenhantering.

Utredningen har räknat fram den utjämningsvolym som krävs för att säkerställa att dagvattenflödet inte ökar jämfört med nuläget. Största delen av utjämningsvolymen föreslås att renas och fördröjas i en dagvattendamm nedströms byggnationen. Dagvatten leds via täta ledningar och mindre diken till ett huvuddike som mynnar ut i dagvattendammen.

Planområdet genomskärs idag av rinnvägar från uppströms liggande tillrinningsområden. Terrängen i och utanför planområdet är kuperat. Idag rör sig ytvattnets rinnvägar i syd till sydvästlig riktning från den sluttande skogsmarken

ned mot dikessystemet samt lågpunktsområdet vid planområdets västra och sydvästra del. En viss andel av dagvattnet transporteras via den befintliga vägen från grannfastigheten i norr ned mot det befintliga villaområdet söder om planområdet.

De boende klagar på stående vatten vid Husarvägens vändplats. Detta beror på att aktuellt markområde utgör idag en låg punkt där vattnet samlas även från uppströms områden som ligger norr om planområdet. Planförslagets dagvattenlösning kommer att förändra detta förhållande. Föreslagen lösning går ut på att samla de befintliga flödesvägarna till ett nytt huvuddike som kommer att anläggas mellan naturområdet och bostadskvarteren i norr. Därefter avleds vattnet till ett centralt genomgående gräsdike och vidare till en ny dagvattendamm och vidare till det befintliga dike som finns sydväst om planområdet. Ett annat dike anläggs mellan de nya bostadskvarteren i söder och parkstråket. Även vatten från detta dike avtappas till dagvattendammen och vidare mot det fintliga diket som leder till Motala ström. Föreslagen lösning innebär att dagvatten från planområdet fördröjs och renas på ett ordnat sätt. Vatten från planområdet ska varken bli stående vid instängda låga punkter eller påverka befintliga bostäder som finns söder om planområdet.

Kringboende upplever att marken inom planområdet är vattensjuk. Det beror bland annat på att området genomskärs idag av många rinnvägar och på att grundvattnet ligger nära markytan. Detta förhållande kommer att förändras när dagvattnet hanteras i enlighet med planförslaget.

Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till planförslagets avvikelser från översiktsplanen

En översiktsplan anger huvuddragen i önskad markanvändning på en övergripande nivå. Översiktsplan för Ljungsbro och Berg anger att mindre nyexploatering i form av förtätning kan ske inom aktuellt område. Vidare uppger översiktsplanen att varje förtättnings lämplighet, omfattning och utseende bedöms mot bakgrund av platsens förutsättningar och rådande funktion. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande. Det innebär att kommunen kan göra andra bedömningar i den efterföljande planeringen och bygglovsprövningen.

Kommunen genom samhällsbyggnadsnämnden har beslutat om positivt planbesked, vilket innebär att kommunen har bedömt att det är lämpligt att pröva föreslagen nybebyggelse i detaljplan. Med hänsyn till att projektets omfattning avviker från översiktsplanens inriktning "mindre förtätning kan bli aktuell" så handlägger kommunen detaljplanen med så kallat utökad förfarande.

Kommunens bedömning är att aktuellt markområde är bäst lämpat för bostadsändamål och att ett effektivt marknyttjande från allmän synpunkt medför god hushållning med mark som värdefull resurs.

Privatpersoner

Yttrande 1

I yttrandet hävdas att det inte går att ansluta planerat område till Norra Malforsvägen eftersom den är smal och farlig för gångtrafikanter.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Angående synpunkter på trafiksituationen se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till trafiksituationen"

Yttrande 2

I yttrandet uttrycks tveksamhet att ansluta planområdet till Norra Malforsvägen. Man befärar trafikökning, bullerproblem och man uttrycker oro för barnens trafiksäkerhet.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Angående synpunkter på trafiksituationen se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till trafiksituationen"

Genomförd bullerutredning visar att befintlig- och nybebyggelse klarar gällande riktlinjer för buller.

Yttrande 3

Man påpekar att planen visar hus med plats för enbart en bil vilket innebär att bilar kommer att parkera på gatan och på vändplatsen nära en viss adress.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Beskrivning av hur parkeringsbehovet tillgodoses för boende och besökare har reviderats. Det finns plats för två bilar på alla tomter. Därmed uppfylls kommunens parkeringsnorm för boende och för besökare.

Yttrande 4

Man upplyser om att området har problem med vattnet vid hållregn och befärar att mer hårdgjord yta kommer att förvärra situationen.

Man hävdar att det inte är lämpligt att ansluta planområdet till Norra Malforsvägen då den saknar trottoar och ansluter brant till Gunnarstorpsvägen.

Man påpekar att hälften av de föreslagna nya bostäderna har plats för enbart en bil och kritisk till snöröjningen.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Angående synpunkter på dagvatten se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till dagvattenhanteringen"

Angående synpunkter på trafiksituationen se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till trafiksituationen"

Beskrivning av hur parkeringsbehovet tillgodoses för boende och besökare har reviderats. Det finns plats för två bilar på alla tomter. Därmed uppfylls kommunens parkeringsnorm för boende och för besökare.

Yttrande 5

Man motsätter sig områdets anslutning via Norra Malforsvägen och Husarvägen då det saknas gång- och cykelvägar vilket påverkar trafiksäkerheten.

Man undrar om brandbil kan ta sig förbi en stående sopbil eller färdtjänstbil.

Man klagar på att snövallarna tvingar gående att gå på körbanan och minskar körbanans bredd att två personbilar inte kan mötas.

Man föreslår att befintlig gångväg som går till lekplatsen Bäverstigen asfalteras och belyses.

I yttrandet uttrycks oror för en lång byggtid och önskar att kommunen sätter ett definitivt slutdatum då bygget ska vara färdigt samt oro för att vattensamlingar som sker idag bland annat vid vändplanen kommer att bli värre med planförslaget.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Angående synpunkter på trafiksituationen se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till trafiksituationen"

Synpunkter på vinterväghållning har skickats till kommunens Stadsmiljöavdelning.

Förslaget om att asfaltera och belysa gångväg som går till lekplatsen Bäverstigen har skickats till kommunens Stadsmiljöavdelning.

Detaljplanen har genomförandetid på fem år. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för t.ex. förlorad byggrätt. Kommunen kan inte sätta slutdatum för bygget men kan ändra eller upphäva detaljplanen efter genomförandetidens utgång.

Angående synpunkter på dagvatten se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till dagvattenhanteringen"

Yttrande 6

Man påstår att planen innebär att hela området drabbas av buller och trafikproblem eftersom gatorna saknar trottoar och cykelbana, vilket kommer att försämra barnens trafiksäkerhet eftersom området snöröjs dåligt.

Man påpekar att planen inte redovisar hur besöksparkeringen tillgodoses och klagar på att det redan parkeras bilar på gatan vilket försämrar framkomligheten och trafiksäkerheten.

Man understryker att 34 nya bostäder inte kan betraktas som mindre förtätning och att projektet inte bör genomföras då trafiksäkerheten för gående och cyklister sätts ur spel. Man påstår att trafikutredningen är bristfällig och behöver uppdateras.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Angående synpunkter på trafiksituationen se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till trafiksituationen"

Genomförd bullerutredning visar att befintlig- och nybebyggelse klarar gällande riktlinjer för buller.

Synpunkter på vinterväghållning har skickats till kommunens Stadsmiljöavdelning.

Angående synpunkter på planförslagets avvikelser från översiktsplanen se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till planförslagets avvikelser från översiktsplanen"

Yttrande 7

Man anser att det är oacceptabelt att Husarvägen används som genomfartsväg eftersom den är smal och inte går att bredda på grund av nuvarande tomtgränser.

Man påpekar att saknad av besöksparkering i området skapar framkomlighetsproblem.

I yttrandet uttrycks oro över trafiksäkerheten och trafikframkomligheten på grund av byggtrafiken.

Man upplever att Norra Malforsvägen är bristfällig då den är brant och saknar gång- och cykelvägar och att utrymme saknas för att ordna sådana vägar.

Man hävdar att marken inte är lämplig för bebyggelse då den är vattensjuk.

Man undrar över varför kommunen prioriterar att planlägga just detta område.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Angående synpunkter på trafiksituationen se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till trafiksituationen"

Angående synpunkter på dagvatten se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till dagvattenhanteringen"

Detaljplaner startas upp i enlighet med Samhällsbyggnadsnämndens beslutade prioriteringsordning. Riktlinjer för bostadsförsörjning och geografisk spridning är exempel på faktorer som har betydelse för i vilken ordning detaljplanerna handläggs.

Yttrande 8

Man ifrågasätter projektet och önskar att det inte byggs alls eller att det byggs mindre antal bostäder.

Man anser att det inte går att bygga 34 nya bostäder eftersom det medför en otrolig trafikökning som blir beroende av Norra Malforsvägen och Husarvägen som upplevs tämligen trafikerade och på grund av att Norra Malforsvägen saknar gång- och cykelvägar och Husarvägen har smala trottoarer.

Man påpekar att vissa bostäder har plats för enbart en bil och att det saknas plats för besöksparkering.

Man menar att det inte är möjligt idag att inte lägga snö från deras garageuppfarter på vägen.

Man påpekar att 34 nya bostäder överstiger intentionerna i översiktsplanen.

I yttrandet finns det information om att en befintlig stig inom Malfors 1:2 nyttjas av boende och är markerad som cykelled för MTB-cyklister.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Angående synpunkter på planförslagets avvikelser från översiktsplanen se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till planförslagets avvikelser från översiktsplanen"

Angående synpunkter på trafiksituationen se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till trafiksituationen"

Synpunkter på vinterväghållning har skickats till kommunens Stadsmiljöavdelning.

Yttrande 9

Man accepterar inte ökad trafik på Norra Malforsvägen utan kraftiga trafiksäkerhetsförstärkande åtgärder.

Man anser att trafikutredningen är undermålig och behöver göras om. Man hävdar att det är en dålig lösning att ansluta området via Norra Malforsvägen.

Man tänker inte tillåta att byggtrafiken använder befintliga gator.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Angående synpunkter på trafiksituationen se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till trafiksituationen"

Yttrande 10

Man anser att planen tillåter för många bostäder och menar att det hade varit annan situation om planen tillät 4-5 villor. Man anser att kommunen inte ska tillåta förtätning utanför översiktsplanens utbyggnadsområden.

Man påstår att trafikutredningens slutsatser saknar verklighetsförankring och behöver göras om. I yttrandet uttrycks oror för trafiksäkerheten på grund av ökad trafik. Man ifrågasätter trafikutredarens slutsats att trottoarer inte behövs.

Man anser att korsningen Norra Malforsvägen-Gunnarstorpsvägen behöver ses över då barn cyklar fort mitt på den branta Norra Malforsvägen.

Man anser att ett övergångsställe behövs över Gunnarstorpsvägen till busshållplatsen. Gunnarstorpsvägen är 40-väg men många kör 50-60 km/h och det finns inte några farthinder nära busshållplatsen.

Man anser att bristande snöröjning gör att gatorna upplevs smala.

Man hävdar att Husarvägen är för smal för att ansluta planområdet.

Man upplyser om att Husarvägen är 6,032 m och inte 6,5 m som man påstår att kommunen anger.

Man hävdar att det inte är lämpligt att använda Husarvägen för byggtrafiken. Man påstår att besöksparkering kommer att blockera byggtrafiken.

Man vill att kommunen hittar en annan trafiklösning och en annan väg för byggtrafiken.

Man påpekar att vissa av de föreslagna bostäderna har plats för enbart en bil och befarar att bilar kommer att parkeras på Husarvägen.

Man undrar om utryckningsfordon, sopbilar mm anser att gatorna har tillräcklig bredd.

Man upplyser om att området har problem med dagvatten och att vattnet blir stående vid vändhållplatserna.

Man kräver att kommunen gör om samrådsmötet eftersom kommunen inte skickade information om mötet till alla som använder Norra Malforsvägen-Husarvägen.

Man lämnar förslag på alternativa trafiklösningar.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Angående synpunkter på planförslagets avvikelser från översiktsplanen se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till planförslagets avvikelser från översiktsplanen"

Angående synpunkter på trafiksituationen se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till trafiksituationen"

Synpunkter på vinterväghållning har skickats till kommunens Stadsmiljöavdelning.

Angående synpunkter på dagvatten se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till dagvattenhanteringen"

Kommunen anser att det allmänna samrådsmötet inte behöver göras om. Kommunen har följt det regelverk som finns i Plan- och bygglagen. Lagen ställer krav på vilka som ska delta i samrådet men reglerar inte hur samråd ska genomföras. De som ingår i samrådsgruppen, så kallade kända sakägare har informerats i särskild ordning om att planen är föremål för samråd och om tid och plats för det allmänna samrådsmötet. Enligt plan- och bygglagen ska kommunen erbjuda sakägarna tillfälle för samråd. Det betyder inte att kommunen måste ordna ett allmänt samrådsmöte eller skicka kallelse till alla som har intresse av detaljplanen.

Eftersom detaljplanen handläggs med utökat förfarande ställer plan- och bygglagen krav på att informera om samrådet med en kungörelse - information bland annat om var planförslaget finns tillgängligt och hur lång samrådstiden är. Kungörelsen anslogs på kommunens anslagstavla och via annons i Corren. Syftet med att kommunen ordnade ett allmänt samrådsmöte var att få in synpunkter från andra än de som ingår i samrådsgruppen. Med tanke på antal deltagande vid det allmänna samrådsmötet och på de synpunkter som kom in gör kommunen bedömningen att syftet har uppfyllts.

Yttrande 11

Man vill ta del av de boendes synpunkter som har skickats till kommunen.

Man påstår att trafikutredningen är undermålig och saknar förankring i verkligheten. Man anser att korsningen Norra Malforsvägen-Gunnarstorpsvägen behöver ses över då barn cyklar fort mitt på den branta Norra Malforsvägen. Man anser att ett övergångsställe behövs över Gunnarstorpsvägen till busshållplatsen.

Man accepterar inte att byggtrafiken använder den väg som man påstår har föreslagits.

Man undrar om det allmänna samrådsmötet har utlyst på rätt sätt och undrar över varför inte alla som använder Norra Malforsvägen och Husarvägen har fått information om mötet.

Man informerar om att bredden på Norra Malforsvägen och Husarvägen efter snöröjningen är 4 m respektive 3 m.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Inkomna synpunkter från kringboende skickas tillsammans denna samrådsredogörelse.

Angående synpunkter på trafiksituationen se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till trafiksituationen"

Synpunkter på vinterväghållning har skickats till kommunens Stadsmiljöavdelning.

Yttrande 12

Man motsätter sig att aktuell plats bebyggs eftersom det innebär att grönområde tas i anspråk och trafiken ökar.

Man påstår att Husarvägen inte har kapacitet för att ansluta ytterligare 34 nya bostäder.

Man undrar över hur det är tänkt med byggtrafiken och med plats för byggbodan och byggmaterial.

Man anser att småhus i flera plan inte passar i område som mestadels består av enplanshus.

Man undrar över hur kommunen säkerställer att fotbollsplanen och omkringliggande fastigheter inte påverkas av dagvattnet.

Man undrar om det kommer att sprängas och pålas och i så fall hur det påverkar omkringliggande bostäder.

Man undrar över ifall detaljplanen har säkerställt gående och cyklister till fotbollsplanerna.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Angående synpunkter på trafiksituationen se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till trafiksituationen"

Angående synpunkter på dagvatten se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till dagvattenhanteringen"

Enligt genomförd geoteknisk undersökning kan grundläggningen ske på bottenplatta av betong. Beroende på marktyp och förändringar i marknivå kan grundläggningen ske ytligt eller med pålning. Påverkan på omkringliggande bostäder kartläggs före och efter arbetet med grundläggningen. Byggherren ansvarar för eventuella skador som kan uppstå till exempel i samband med markarbeten eller pålning.

Yttrande 13

Man anser att antalet bostäder ska minskas och att kommunen inte gör avsteg från översiktsplanen.

Man påstår att planen ger upphov till betydande miljöpåverkan då det försämrar miljön för boende på Norra Malforsvägen och Husarvägen.

Man hävdar att vägarna inte är dimensionerade för att klara av mer trafik.

Man föreslår att planförslaget omarbetas med färre och lägre hus och att trafikutredningen görs om.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Angående synpunkter på planförslagets avvikelser från översiktsplanen se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till planförslagets avvikelser från översiktsplanen"

Angående synpunkter på trafiksituationen se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till trafiksituationen".

Yttrande 14

Man upplever att trafiksituationen är ansträngd på grund av smal väg, bristfällig snöröjning, bristfälliga gång- och cykelvägar samt på grund av att Norra Malforsvägen som är skolväg är dåligt belyst.

Man befarar att byggtrafiken kommer att använda deras gata och undrar om byggtrafiken kommer att pågå under sex år.

Man hävdar att färdtjänstbussarna har svårt att ta sig fram idag.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Angående synpunkter på trafiksituationen se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till trafiksituationen"

Detaljplanen har genomförandetid på fem år. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för t.ex. förlorad byggrätt. Kommunen kan inte sätta slutdatum för bygget men kan ändra eller upphäva detaljplanen efter genomförandetidens utgång.

Yttrande 15

Man menar att förväntad generationsskifte inom området ger anledning till att räkna med 10% trafikökning och att trafikutredningen borde göras om av denna anledning.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Angående synpunkter på trafiksituationen se ovan "Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till trafiksituationen"

Yttrande 16

Yttrandet handlar om att komplettera ett tidigare yttrande med att skicka två bilder.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Bilderna noteras.

Ändringar av planförslaget efter samråd

Planhandlingarna har omarbetats, reviderats och kompletterats efter samrådet enligt nedan. Ändringar och kompletteringar av redaktionell karaktär och/eller mindre väsentliga för planens sakfrågor framgår inte av nedanstående redovisning.

1. Plankartan

Kvartersmarken "naturmark" under användningsbestämmelsen B – bostäder har blivit allmän platsmark NATUR.

Bestämmelserna "n₁ – Marken ska vara tillgänglig för hantering av dagvatten" och "g – Område som reserveras för gemensamhetsanläggning" har utgått. Dagvattendike illustreras inom allmän platsmark NATUR och PARK.

Egenskapsbestämmelserna "gång" och "damm" har utgått. "gång" och "damm" illustreras inom allmän platsmark PARK.

Bestämmelsen om strandskyddets upphävande har förtydligats.

Bestämmelsen "skyddszon" har förtydligats.

Bestämmelserna "n₃" och "a₁ inom naturmark" har bytts till "träd₁" och "träd₂". Bestämmelsen "a₁" har införts inom kvartersmark som ligger norr om allmän platsmark NATUR.

En ny generell bestämmelse om komplementbyggnadernas placering har införts.

En ny bestämmelse "n₁ – Slänt ska stärkas med stödfyllning i släntfoten" har införts.

En ny bestämmelse om marksanering har införts.

1. Planbeskrivningen

Bild som visar projektets tidsplan har uppdaterats.

Detaljplanens avvikelser från översiktsplanen har förtydligats.

Rättelse av planens omfattning av strandskydd har gjorts under rubriken "Strandskydd".

En bild som visar delar av planområdet som fram till 1950-talet var jordbruksmark har införts.

Texten under rubriken "Natur. Och parkmiljö" har kompletterats med uppgifter om allmän platsmark NATUR och PARK och om bestämmelser som skyddar träd.

Sammanfattningen av genomförd artskyddsutredning har gjorts under en ny rubrik "Artskyddsutredning".

En ny rubrik "Upphävande av strandskydd" med motiv till upphävandet har införts.

Texten under rubriken "Arkeologi" har kompletterats med information om att en ansökan om arkeologisk utredning etapp 2 har lämnats in hos länsstyrelsen.

Texten under "Parkering och angöring" har reviderats med upplysning om att kommunens parkeringsnorm för boende och besökare uppfylls utifrån att samtliga tomter har plats för två bilar. Texten om besöksparkering på allmän gata har tagits bort.

Texten under rubriken "Förorenad mark" har kompletterats med en sammanfattning av resultatet från den kompletterande miljötekniska undersökning som genomfördes efter samrådsskedet.

En ny rubrik "Posthantering" har införts.

Tidplanen för planens genomförande har reviderats.

Beskrivning av "Kvartersmark" har reviderats.

Texten under "Övriga avtal" har reviderats.

En kartbild som visar planerade fastighetsregleringar har införts.

. Texten under "Fastighetsrättsliga konsekvenser" har reviderats.

Texten under "Ekonomiska frågor" har reviderats.

Texten under "Tekniska utredningar" har reviderats.

Miljöchecklistan har uppdaterats.

Bifogad plankarta med bestämmelser har uppdaterats.

Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under samrådet

De som inkommit med synpunkter som inte har tillgodosetts

Privatpersoner

- Yttrande 1
- Yttrande 2
- Yttrande 4
- Yttrande 5
- Yttrande 6
- Yttrande 7
- Yttrande 8
- Yttrande 9
- Yttrande 10
- Yttrande 11
- Yttrande 12
- Yttrande 13
- Yttrande 14
- Yttrande 15

Samrådsredogörelsen skickas till samtliga som lämnat synpunkter under samrådet.

De som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts

Myndigheter

- Länsstyrelsen
- Kommunala Lantmäteriet
- Räddningstjänsten

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

- Tekniska verken

Företag, organisationer och föreningar

- PostNord

Privatpersoner

- Yttrande 3

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 redaktionella ändringar gjorts i planförslaget. Stadsplaneringsavdelningen bedömer att planförslaget kan ställas ut för allmän granskning.

Bilagor

Minnesanteckningar

Projektets namn	Detaljplan i Ljungsbro för Malfors 1:2
Projektnummer	610274
Datum	2023-12-14
Plats	Skolan i Ljungsbro

Närvarande: Tjänstepersoner från Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, Linköpings kommun samt representanter från Calmstad.

Ca 30 närvarande

Nr Agenda

1 Inledning

Kommunens tjänsteperson hälsar välkommen med en genomgång av dagens agenda.

2 Presentation av detaljplanen

Syfte med mötet är att ge allmän information kring detaljplanen för fastigheten Malfors 1:2 samt en mindre del av kommunens fastighet Malfors 5:1.

Planprocessen inleds med att fastighetsägaren ansöker om planbesked hos kommunen. I detta fall fick Calmstad planbesked 2014. Planarbetet påbörjades under 2020 och Samhällsbyggnadskontoret har tagit fram förslag till detaljplan som nu är på samråd. Under samrådstiden har allmänheten möjlighet att lämna synpunkter, dessa måste skickas in skriftligt till kommunen. Samtliga synpunkter besvaras i en samrådsredogörelse.

Planförslaget bearbetas efter samråd och det reviderade förslaget skickas sedan ut för granskning, där synpunkterna besvaras i ett granskningsyttrande. Länsstyrelsen har tillsyn över detaljplaneprocessen och förslaget till detaljplan, medan domstol avgör om kommunen tolkar och använder Plan- och bygglagen på rätt sätt.

Nov 2023 – delegationsbeslut från planchef om samråd. Tidplanen är att detaljplanen ska antas till sommaren 2024.

Planförslaget innebär en väsentlig ändring av hur marken används, från skogsområde till ett bostadsområde med småhus. Detaljplanen bestämmer inte alla detaljfrågor, utan vissa frågor kommer att lösas vid bygglov.

Bakgrunden till planläggningen är att kommunen i en översiktsplan har sett ut olika orter som man anser ska växa, där Ljungsbro är en sådan ort.

Utifrån kommunens synvinkel ska marken användas för ett lämpligt ändamål. I detta område ser kommunen att bebyggelsen ska terränganpassas, området ska vara öppet och integrerat med omgivningen, det ska vara en säker trafikmiljö och naturmark ska sparas. Kommunen ser även till orten som helhet och detaljplanen bedöms bidra till Ljungsbro utveckling och stärka ortens attraktivitet.

Handlingar som tillhör detaljplanen är: plankarta som är juridiskt bindande, planbeskrivning som beskriver skälen till planläggningen och hur planen ska genomföras, grundkarta som visar hur området ser ut och fastighetsförteckning som listar vilka som är sakägare. De utredningar som har tagits fram gäller: buller, dagvatten och skyfall, geoteknik, föroreningar, naturvärden, trafik, bebyggelseförslag.

Under planprocessen tillkommer samrådsredogörelse och granskningsutlåtande.

Detaljplaneförslaget innebär att det skulle kunna byggas bostäder, max. 34 st., där en del av fastigheten sparas för natur, stråk som knyter ihop Husarvägen med Tellbyvallen och det intilliggande naturområdet. Förslaget innebär att bebyggelsen ska utföras som suterränghus, där husen ska ligga med viss förskjutning och där taken ska ha viss takvinkel. Byggnadernas slutgiltiga utformning beslutas vid bygglovet.

Närmast avstånd från befintlig bebyggelse på Husarvägen är 24 meter.

Illustration: 110 kvm byggnadsarea, nockhöjd 8 respektive 11 meter, takvinkel 15–45 grader, huvudbyggnader ska placeras med förskjutning.

På plankartan anges vad som är kvartersmark och vad som är allmän plats, som kommunen kommer att ta hand om.

Samråd pågår 24 november 2023 – 10 januari 2024. Synpunkter måste lämnas in direkt till kommunen, antingen via hemsidans formulär, e-post eller via brev.

3 Allmänna frågor

- I den gamla planen (*översiktsplanen*) anges att det är lämpligt med 12 bostäder, men nu föreslås tre gånger så många.

Översiktsplanen är inte bindande

- Tillfartsvägarna: oavsett var tillfart finns kommer någon att bli missnöjd. Ett alternativ kan vara infart via Gunnartorpsvägen med infart vid skylt mot idrottsplats och runda Tellbyvallen, där enbart två fastigheter påverkas. Andra alternativet är via Lostigen, där nio fastigheter påverkas: här är det raksträcka, men dock kraftig lutning i backen. Tredje alternativet är via Ravinvägen, med en väg längs med bostäderna, där 15-17 fastigheter påverkas. Sämsta alternativet är Husarvägen, i enlighet med planförslaget där trettio fastigheter påverkas.
- *En tanke med den föreslagna trafiklösningen är att en grön kil ska sparas och denna kommer att tas bort om vägen läggs enligt dessa förslag.*

- Många gående på väg till/från busshållplatsen och många cyklister till/från Tellbyvallen.
- Husarvägen är alltför smal för ytterligare trafik, särskilt på vintern när det ligger snö längs med vägen.
- Varför lägga trafiken på den smala gatan där hastigheten ofta är högre än 30 km/timme?
- På Norra Malforsvägen står det ofta parkerade bilar längs med vägen vilket innebär att det inte går att mötas där.
- Var ska byggtrafiken gå? Vi boende är starkt emot detta.

Calmstad: Vi kommer att försöka planera för att trafiken ska störa så lite som möjligt.

- Dagvatten: blir översvämning vid stora regn och diket går fullt.

Dagvattenutredningen visar på att diket inte behöver åtgärdas. Tanken är att dagvatten ska fördröjas och kommer därmed att minska flödet.

- Det bör finnas besöksparkeringar.

Parkering ska ske på egen tomt.

- Räddningstjänst, färdtjänst etc. kommer att trafikera området.
- 75 % två bilar, 25% en bil → 17 passager fler/timme under dagtid (12 timmar). Inte rimligt att denna trafik ska göra på de befintliga vägarna. Tillfartsväg bör därför ses över.

Svar: Kommunens tjänstepersons PPT

- En ny översiktsplan för Ljungsbro borde se över anslutningsvägar till området.
- *Det finns inget uppdrag att revidera översiktsplanen för Ljungsbro, men det finns en motion angående detta i KF.*
- Trottoarerna längs med Norra Malforsvägen borde byggas ut eftersom det är ett gång- och cykelstråk.

Kommunen har inga planer för detta i dagsläget.

- Det känns inte rätt att tala om trafiksäkerhet när snövallar ligger längs med gatorna och därmed gör vägen 1,5–2 meter smalare.
- Förslag till infart via Gunnarstorpsvägen och runt Tellbyvallen. Eller ännu längre norrut via den befintliga vägen för att ansluta planområdet norrifrån.
- Är tanken att bygga i flera etapper? Hur lång tid tar det att bygga ut området?

Calmstad: I den bästa av världar byggs allt i en etapp, under ca 20 månader, men det kan bli flera etapper.

- Kan det bli problem med ljud från Tellbyvallen i samband med träningar där, så att idrottsplatsen inte kan användas som idag?

Kommunen har sett över hur mycket träningar som pågår och det ska inte vara några problem. Om det visar sig att det kan komma att bli problem är ett alternativ att sätta bestämmelser i detaljplanen hur bostäderna ska utformas.