

Detaljplan i Örtomta för Örtomta-Kyrkeby 1:2

Samrådsredogörelse

Datum: 2025-03-12

Diarienummer: Sbn 2021-647



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 detaljplaner på Boverkets webbplats www.boverket.se.](http://www.boverket.se)

Samrådsskedet

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

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

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

Överklaga

En detaljplan kan enbart överklagas baserat på icke tillgodosedda synpunkter från sakägare, föreningar och intresseorganisationer eller på grund av formaliafel.

De som har rätt att överklaga en detaljplan baserat på planförslagets innehåll är sakägare, till exempel fastighetsägare, arrendatorer, hyresgäster och andra med rättighet till fastigheter inom eller i anslutning till planområdet. Även intresseorganisationer kan ha rätt att överklaga en detaljplan om samtliga följande punkter är uppfyllda: 1. Organisationens huvudsakliga ändamål är att bevaka naturskydds-, kulturskydds- eller miljöskyddsintressen, och dessa berörs av detaljplanen. 2. Organisationen inte är vinstdrivande. 3. Organisationen har bedrivit verksamhet i Sverige under minst tre år. 4. Organisationen har minst 100 medlemmar eller på annat sätt visar att verksamheten har allmänhetens stöd. Det går även att överklaga en detaljplan om processen varit felaktigt genomförd, så kallat formaliafel.

Detaljplanen går att överklaga inom tre veckor efter det att beslut om antagande har publicerats på kommunens anslagstavla. Överklagan skickas till kommunen, som sedan skickar den vidare till mark- och miljödomstolen.

Innehållsförteckning

Vad är en Samrådsredogörelse?	2
Samrådsskedet	2
Överklaga.....	3
Inledning.....	5
Sammanfattning av detaljplanen.....	5
Detaljplanens handlingar	5
Inkomna yttranden och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer	6
Myndigheter	7
Ändringar av planförslaget efter samråd.....	9
Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under samrådet	10
De som inkommit med synpunkter som inte har tillgodosetts	10
De som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts	10

Inledning

Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet ligger i Örtomta, cirka 2 mil öster om Linköping. Detaljplanens syfte är att ändra markanvändningen från allmänt ändamål (A) till bostad (B) samt justera en mindre del allmän plats (vägmark) som idag ingår i den privata fastigheten Örtomta Kyrkeby 1:2 till kvartersmark.

Det innebär att befintlig bebyggelse får användas som bostad och att fastigheten enbart omfattas av kvartersmark. Ingen ytterligare byggrätt tillkommer med undantag för mindre komplementbyggnader. Vid förändring av bebyggelsen ska anpassning ske till platsens natur- och kulturmiljö.

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A2 i skala 1:500
- Planbeskrivning och Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning *

Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av GDPR (dataskyddsregler inom EU).

Inkomna yttranden och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer

Sammanlagt har 4 yttranden och en komplettering inkommit till kommunen. Inga privatpersoner har skickat in yttrande.

Myndigheter	Inkommande datum	Synpunkter
Länsstyrelsen Östergötland	2024-12-11	Nej
Länsstyrelsen Östergötland kompletterande råd	2024-12-11	Ja
Lantmäterimyndigheten	2024-11-14	Nej
Trafikverket	2024-12-09	Nej

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.	Inkommande datum	Synpunkter
Tekniska Verken i Linköping AB	2024-11-08	Nej

Tabell. Sammanställning av inkomna yttranden på detaljplanen under samrådet.

Myndigheter

Länsstyrelsen

Överensstämmelse med översiktsplan och undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen samt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap.10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Kompletterande råd

Planområdet bedöms av Länsstyrelsens kulturmiljöenhet ligga inom kyrkotomten för Örtomta kyrka. Den omfattas därför av bestämmelserna om tillståndsprövning enligt 4 kap. 3 kulturmiljölagen; Kyrkobyggnader som är uppförda och kyrkotomter som har tillkommit före utgången av år 1939 får inte på något väsentligt sätt ändras utan tillstånd av Länsstyrelsen.

Byggnaden bedöms vara en särskilt värdefull byggnad och med tillhörande tomt en särskilt värdefull bebyggelsemiljö, som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen.

Byggnaden är välbevarad till sin karaktär och har förutom ett samhällshistoriskt värde även materialhistoriska värden. För att säkerställa dessa behövs, förutom rivningsförbud, preciseringar av skydd av värdebärande karaktärsdrag enligt nedan.

Exteriör: Följande bör säkerställas genom skyddsbestämmelser (q): spritputsad fasad med slätputsade dekorativa fönsteromfattningar och hörnpilastrar. Material och utförande viktigt. Skyddsbestämmelse för verandan behöver kompletteras med skydd även för de figursågade taktassarna. Skydd bör även omfatta sockeln i natursten med kvaderindelning. Varsamhetsbestämmelser (k): Tak bör specificeras till rött lertegel. Färgsättning, sambandet mellan den ljusa fasadputsen och de mörka fönsterbågarna bärande för karaktären.

Interiör: Då just materialiteten är viktig bör spegeldörrar, murade spisar och kakelugnar säkerställas med skyddsbestämmelse. Ursprunglig planlösning, profilerade fönster-, dörrfoder och socklar bör likaså tilldelas skyddsbestämmelse.

Trädgård: Miljöns läsbarhet bör säkerställas genom planbestämmelser. Marklov för trädfällning (fruktträd) samt skyddsbestämmelse för tomtens karaktär med traditionell inramning och tidstypisk vegetation. Hårdgjorda ytor bör här undvikas.

Det finns inga kända fornlämningar inom det aktuella området. Länsstyrelsen har inget att erinra mot detaljplaneförslaget ur fornlämnings synpunkt. Om fornlämningar trots allt påträffas i samband med arbetet måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen (2 kap. 10 § KML).

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Stadsplaneringsavdelningen noterar Länsstyrelsens bedömning att planområdet är en del av kyrkotomten för Örtomta kyrka. Stadsplaneringsavdelningen utgår ifrån att ett eventuellt formellt beslut om saken, inklusive motivering, konsekvenser och möjlighet till eventuell överklagan, förmedlas av Länsstyrelsen till fastighetsägaren.

Vad gäller planbestämmelser har Stadsplaneringsavdelningen tagit fram en intern vägledning för kulturmiljöbestämmelser med utgångspunkt i Boverkets kunskapsbank och i samråd med bland annat kommunens bygglovsenhet. Det konstateras att det är problematiskt att räkna upp en rad olika värdebärande egenskaper i bestämmelserna eftersom den listan då blir uttömmande. I det fall en förändring föreslås för en byggnadsdel som inte finns uppräknad kan det tolkas som att denna byggnadsdel inte ingår i skyddet. Planbestämmelserna har därför hållits mer generella för de karaktärsdrag och byggnadsdelar som bedömts mer skyddsvärda i allmänhet och specifika där enskilda element bedömts specifikt skyddsvärda.

Byggnadens verandor omfattas i sin helhet av q-bestämmelse och någon mer detaljerad uppräknad av dess element bedöms inte nödvändig.

Färgsättning läggs till i sin helhet för den exteriöra k-bestämmelsen då varsamhet bör iaktas för hela exteriören, inte bara taket, när det gäller färg.

Stadsplaneringsavdelningen bedömer att fasad inklusive slätputsade dekorativa fönsteromfattningar och hörnpilastrar samt i plankartan uppräknad interiör fortsatt kan sortera under k-bestämmelse. Underhåll har säkerligen skett genom åren och puts och interiöra ytskikt med mera bytts ut. Fastighetsägaren bedöms även fortsättningsvis kunna underhålla fasad och interiör med bibehållen karaktär utan ytterligare detaljstyrning.

Stadsplaneringsavdelningen bedömer att trädgården inte innehåller några karaktärsaspekter eller element av sådan kulturhistorisk dignitet att det motiverar skydds- eller bevarandebestämmelser eller reglering av hårdgjord yta. Vegetation har tagits bort och bytts ut genom åren och trädgården är mycket enkelt indelad med i huvudsak en gräs- och en grusyta.

Ändringar av planförslaget efter samråd

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

- Plankartans k-bestämmelse har kompletterats med att den exteriöra färgsättningen i sin helhet ska bibehållas.

Ändringen är liten och strider inte mot detaljplanens syfte och grundidé och bedöms inte föranleda något nytt samråd. Stadsplanerings-avdelningen bedömer att detaljplanen kan gå vidare till granskningskedet.

Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under samrådet

De som inkommit med synpunkter som inte har tillgodosetts

Stadsplaneringsavdelningen gör bedömningen att de synpunkter som inkommit under samrådet delvis har kunnat tillgodoses men är ej tillgodosedda fullt ut.

Myndigheter

- Länsstyrelsen

De som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts

Inga ytterligare synpunkter har inkommit.

Bedömning

Samråd har skett enligt 5 kap. 11 – 17 §§ plan- och bygglagen. Inkomna synpunkter har lett till revidering enligt vad som framgår under "Ändringar av planförslaget efter samråd". I övrigt har mindre redaktionella ändringar gjorts i planförslaget.