

# Detaljplan i Bankekind för Svinstad 1:10 och del av 1:9 Planbeskrivning



## Granskningshandling

Datum: 2025-03-12

Diarienummer: Sbn 2023-876

Påbörjad: 2024-01-15

# Innehåll

<b>Om detaljplanen .....</b>	<b>4</b>
<i>Vilka handlingar består detaljplanen av?.....</i>	<i>4</i>
<i>Vad är en detaljplan? .....</i>	<i>4</i>
<i>Hur ser detaljplanens process ut?.....</i>	<i>4</i>
<i>Har du frågor och synpunkter?.....</i>	<i>5</i>
<b>Sammanfattning av detaljplanen .....</b>	<b>6</b>
<b>Beskrivning av detaljplanen.....</b>	<b>7</b>
<i>Syfte .....</i>	<i>7</i>
<i>Planområde .....</i>	<i>7</i>
<i>Planförslag.....</i>	<i>8</i>
<i>Genomförandetid och huvudmannaskap.....</i>	<i>8</i>
<i>Avvägningar och hänsyn till motstående intressen.....</i>	<i>8</i>
<b>Motiv till detaljplanens regleringar .....</b>	<b>9</b>
<i>Kvartersmark .....</i>	<i>9</i>
<b>Genomförandefrågor .....</b>	<b>13</b>
<i>Organisatoriska frågor .....</i>	<i>13</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor .....</i>	<i>14</i>
<i>Ekonomiska frågor.....</i>	<i>15</i>
<i>Tekniska/anläggningsfrågor.....</i>	<i>17</i>
<b>Planeringsförutsättningar och konsekvenser.....</b>	<b>19</b>
<i>Fysisk miljö.....</i>	<i>19</i>
<i>Arkeologi.....</i>	<i>25</i>
<i>Trafik och angöring .....</i>	<i>25</i>
<i>Social hållbarhet .....</i>	<i>26</i>
<i>Miljö- och riskfaktorer.....</i>	<i>26</i>
<i>Förenlighet med Miljöbalken .....</i>	<i>27</i>
<b>Tidigare kommunala ställningstaganden .....</b>	<b>29</b>
<i>Översiktsplan.....</i>	<i>29</i>
<i>Detaljplaner .....</i>	<i>29</i>

<i>Planbesked</i> .....	30
<i>Undersökning om betydande miljöpåverkan</i> .....	30
<b>Planeringsunderlag</b> .....	<b>31</b>
<i>Handlingar framtagna av konsult</i> .....	31

# Om detaljplanen

## Vilka handlingar består detaljplanen av?

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A2 i skala 1:500
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning \*
- Samrådsredogörelse

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

## Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas. Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning. Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

## Hur ser detaljplanens process ut?

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) enligt lagstiftningens lydelse vid planprövningens början (2024-01-15). Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Planen befinner sig i granskningsskedet. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång. Under samrådet respektive granskningen har du som medborgare möjlighet att lämna idéer och synpunkter.



Läs mer om planprocessens olika steg och håll dig uppdaterad på detaljplanens process i beskrivningen av projektet på vår hemsida: <https://www.linkoping.se/stadsplanering-och-trafik/detaljplanering/>

## Har du frågor och synpunkter?

Vid frågor hör av dig till Kontakt Linköping, 013-20 60 00.

Skriftliga synpunkter på detaljplanen under samrådsskedet skickas till postadressen Samhällsbyggnadsnämnden diarium, 581 81 Linköping eller till e-postadressen [samhallsbyggnadsnamndensdiarium@linkoping.se](mailto:samhallsbyggnadsnamndensdiarium@linkoping.se) Skriftliga yttranden diarieförs som offentliga handlingar.

## Sammanfattning av detaljplanen

Inom fastigheten Svinstad 1:10 finns den tidigare sockenstugan för Svinstad (senare Bankekind) socken uppförd 1805 samt en modern förvaltningsbyggnad. Den gamla sockenstugan har genom åren haft en varierad användning, bland annat som ålderdomshem, skola, kommunhus och idag som församlingshem. Byggnaden har ändrats ett flertal gånger för att få dagens utformning.

En mindre del av grannfastigheten Svinstad 1:9 som innehåller parkeringsytor i anslutning till sockenstugan ingår också i detaljplanen.

Detaljplanens syfte är att ändra markanvändningen från allmänt ändamål (A) i tidigare detaljplan till bostad (B) och kontor (K) i aktuell detaljplan. Inom sockenstugan tillåts därtill centrumändamål (C). Centrumändamål omfattar handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och jämförlig verksamhet. Det innebär att befintlig bebyggelse får användas för de nya ändamålen. Ingen ytterligare byggrätt tillkommer med undantag för komplementbyggnader. Utökad lovplikt gäller för attefallshus och friggebod. Vid förändring av bebyggelsen ska anpassning ske till platsens natur- och kulturmiljövärden.

Gällande översiktsplan för landsbygden och småorterna antogs i juni 2014. Översiktsplanen anger en övergripande strategi om att utveckla landsbygden med god hushållning med markresurser. Förslaget stämmer överens med intentionerna i översiktsplanen för landsbygden och småorterna.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan.

# Beskrivning av detaljplanen

*Under detta kapitel beskrivs detaljplanens syfte, innebörd och övergripande intentioner.*

## Syfte

Detaljplanen syftar till att ändra befintlig markanvändning allmänt ändamål (A) till markanvändningen bostad (B), kontor (K) samt markanvändningen centrumändamål (C) för sockenstugan. Syftet är att markanvändningen ska vara mer flexibel och robust över tid. Detaljplanen reglerar anpassning till platsen och att bebyggelsens kulturmiljövärden värnas vid ändrad användning av bebyggelsen.

## Planområde

Planområdet ligger i Bankekind cirka 1,3 mil från centrala Linköping och är cirka 0,3 ha stort. Svinstad 1:10 och del av 1:9 är centralt belägna i Bankekind, direkt öster om kyrkan och strax väster om skolan och Svinstadsjön. Planområdet innehåller två byggnader, den tidigare sockenstugan och en modern förvaltningsbyggnad. Sockenstugan ligger högt belägen på samma ås som kyrka och kyrkogård. Fastigheten angörs från Anders Alreiks väg.



*Till vänster: Planområdet som omfattar fastigheterna Svinstad 1:10 och del av 1:9. Till höger: Sockenstugan och förvaltningsbyggnaden.*

## Planförslag

### Stadsbyggnadsidé

Platsens historia ses som en resurs. Miljöns bärande berättelser och dess fysiska uttryck har identifierats och ska tillvaratas. Detaljplanen reglerar att bebyggelsen bevaras i sin utformning vid ny användning av bebyggelsen. Tillägg i form av komplementbyggnader ska anpassas till befintlig bebyggelse och platsens kulturmiljövärden.

### Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör för att befintliga byggnader används som bostad, kontor eller för centrumverksamhet. Byggrätten är begränsad så att ytterligare byggnader inte kan uppföras. Sockenstugan är skyddad med rivningsförbud utifrån dess kulturmiljövärde medan det planläggs byggrätt där förvaltningsbyggnaden är uppförd i det fall denna byggnad skulle ersättas med ny bebyggelse i framtiden.

### Genomförandetid och huvudmannaskap

Planens genomförandetid ska vara fem (5) år från laga kraft-datum. En utförlig beskrivning av genomförandet av detaljplanen beskrivs under kapitlet Genomförande av detaljplanen - Organisatoriska frågor.

### Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

Sockenstugans bevarande har bättre förutsättningar genom att tillåta en bredare användning. Kommunen bedömer det lämpligt att tillåta att byggnaden inreds som bostad, kontor eller med verksamhet som är publikt inriktad, såsom café, bed and breakfast, samlingslokal eller motsvarande. För att detta ska vara lämpligt ska byggnaden bevaras i sin nuvarande exteriöra utformning.

Rivningsförbud och skyddsbestämmelse bedöms motiverat på platsen utifrån byggnadens historia och betydelse på orten. I det fall förvaltningsbyggnaden nordost om sockenstugan skulle rivas eller byggas om så ska ny bebyggelse anpassas till tidigare byggnad i höjd och skala. Utformningen ska vara i enlighet med sockenstugan vad gäller material och kulör på fasad och tak.



# Motiv till detaljplanens regleringar

*Under detta kapitel beskrivs motiv till samtliga bestämmelser som regleras i detaljplanen.*

## Kvartersmark

### Användningsbestämmelser

#### **Bostäder (B)**

Befintliga byggnader inom planområdet får användas som bostad i enlighet med detaljplanens syfte om utökad användning. Byggrätten är begränsad så att ytterligare bostadsbyggnader inte kan uppföras.

#### **Kontor (K)**

Den östra byggnaden kan också användas som kontor. Syftet är att planläggningen ska vara robust och hållbar över tid och därmed möjliggöra olika typer av användningar.

#### **Centrum (C)**

Den tidigare sockenstugan får därtill användas för olika typer av besöksverksamhet. Centrum är en bred markanvändning som innebär handel, kontor, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, café, restaurang och jämförlig verksamhet.

Syftet är att planläggningen ska vara robust och hållbar över tid och därmed möjliggöra olika typer av användningar. Byggnaden har genom åren verkat som en central mötesplats inom orten och planläggningen möjliggör fortsatt den funktionen.

### Egenskapsbestämmelser

#### **Begränsning av markens utnyttjande**

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad.

Syftet med bestämmelsen är att delar av kvartersmarken inom Svinstad 1:10 och hela kvartersmarken inom Svinstad 1:9 inte får bebyggas med byggnader. Anläggningar eller byggnadsverk som inte är byggnader får uppföras inom området om de inte styrs av någon annan bestämmelse. Till exempel markparkering, murar, plank eller staket. Syftet med bestämmelsen är reglera förhållandet mellan bebyggd miljö och utemiljö och värna de kulturhistoriska värdena.

Mot sydost är syftet att reglera att bebyggelse inte får uppföras inom möjlig fornlämning L2008:2349 Bytomt/gårdstomt RAÄ-nummer: Bankekind 359.

Korsmark – Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader.

Bestämmelsen reglerar att delar av kvartersmarken inte får bebyggas med annat än komplementbyggnader eller anläggningar som inte räknas som byggnader. Därmed möjliggörs till exempel förråd, cykeltak eller anläggningar som murar, plank och staket. Syftet med bestämmelsen är att reglera förhållandet mellan bebyggd miljö och utemiljö.

### **Höjd på byggnadsverk**

$h_1$  - Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 5,5 meter

Syftet är att skapa en låg bebyggelse som anpassar sig till befintlig karaktär, landskapet och kulturmiljön. Bestämmelsen gäller för byggrätten där förvaltningsbyggnaden finns idag. I det fall byggnaden rivs och nybyggnation uppförs tillåter planen en högsta nockhöjd som motsvarar befintlig bebyggelse. Syftet är att styra bebyggelsens skala för att bidra till detaljplanens syfte att anpassa ny bebyggelse till platsen.

$h_2$  - Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 4,5 meter

Syftet är att komplementbyggnader ska underordnas huvudbyggnader i volym och skala.

### **Markens anordnande och vegetation**

$n_1$  - Träd får endast fällas av naturvårds- eller säkerhetsskäl. Åtgärder som kan skada träd inklusive krona och rotsystem får inte vidtas.

Träden ut mot Anders Alreiks väg ingår i en trädallé och omfattas av det generella biotopskyddet. Träden får därmed endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

### **Markreservat för allmännyttiga ändamål**

u - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Ett u-område är förlagt ut mot Anders Alreiks väg i syfte att bibehålla åtkomst till befintliga ledningar.

### **Rivningsförbud**

r - Byggnad får inte rivas.

Den tidigare sockenstugan utgör en särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Rivningsförbud säkerställer skydd av byggnadens stomme, dvs bärande delar, så som yttre- och hjärteväggar, bjälklag, taklag, grund m fl.

## **Skydd av kulturvärden**

q<sub>1</sub> - Fönster från 1930-talet ska bevaras.

Den tidigare sockenstugan utgör en särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Den är därmed försedd med skydd av kulturvärden för att säkerställa bevarande av exteriöra värdebärande karaktärsdrag.

q<sub>2</sub> - Dörr från 1700-talet på vindsvåningen ska bevaras.

Den tidigare sockenstugan utgör en särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Den är därmed försedd med skydd av kulturvärden för att säkerställa bevarande av interiöra värdebärande karaktärsdrag.

## **Utformning**

f<sub>1</sub> - Takutformning ska vara sadeltak med rött lertegel. Fasader ska vara träpanel i faluröd slamfärg.

Bestämmelsen gäller byggrätten där förvaltningsbyggnaden finns idag samt komplementbyggnader. I det fall byggnaden rivs och nybyggnation uppförs tillåter planen en ny byggnad som är anpassad till platsens kulturmiljö. Bestämmelsen syftar också till att komplementbyggnader ska anpassas till den tidigare sockenstugans uttryck.

f<sub>2</sub> - Byggnadens långsida ska ligga parallellt med plangräns i nordväst.

Bestämmelsen gäller byggrätten där förvaltningsbyggnaden finns idag och syftar till att byggnad ska vara orienterad med långsida mot gatan för att anpassas till befintlig bebyggelse längs gatan.

## **Utnyttjandegrad**

e – Största byggnadsarea är 150 kvm.

Byggnadsarea (BYA) är den yta som en byggnad upptar på marken. Syftet är att styra bebyggelsens skala för att anpassa ny bebyggelse till platsen. Bestämmelsen styr hur stor den totala byggnadsarean får vara i kvadratmeter inom egenskapsområdet. Bestämmelsen gäller för byggrätten där förvaltningsbyggnaden finns idag. I det fall byggnaden rivs och nybyggnation uppförs tillåter planen en ny byggnad som motsvarar befintlig bebyggelse på 110 kvm eller en större byggnad upp till 150 kvm. Nyttjas inte hela byggrätten för huvudbyggnad kan den nyttjas för komplementbyggnader.

## **Varsamhet**

k - Byggnadens exteriör vad gäller volym och proportioner ska bibehållas och husgrund, fasad, tegeltak, murade skorstenar samt fönster i trä ska bibehållas avseende utformning, material och kulör.

Bestämmelsen syftar till att den tidigare sockenstugan ska hanteras med varsamhet vid underhåll av byggnaden.

## **Ändrad lovplikt**

a<sub>1</sub> - Bygglov krävs för friggebod och attefallshus

Bestämmelsen syftar till att utöka lovplikten för de byggnader som vanligtvis inte har lovplikt. Skälet är att ny bebyggelse genom lovprövning kan få en placering och utformning som värnar platsens kulturmiljövärden och inte påverkar området med möjlig fornlämning.

a<sub>2</sub> - Marklov krävs även för fällning av träd med en stamdiameter som överstiger 0,7 meter mätt 1,3 meter ovan mark

Bestämmelsen syftar till att utöka lovplikten för fällning av träd. Trädallén har funnits på platsen länge och har således både höga biologiska värden och kulturmiljövärden.

a<sub>3</sub> – Bygglov krävs även för samtliga bygglovsbefriade åtgärder

Bestämmelsen syftar till att utöka lovplikten närmast den tidigare sockenstugan för samtliga åtgärder som vanligtvis inte har lovplikt. Skälet är att ny bebyggelse genom lovprövning kan få en placering och utformning som värnar platsens kulturmiljövärden och inte påverkar området med möjlig fornlämning.

## **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla från och med detaljplanens laga kraftdatum.

# Genomförandefrågor

*I detta kapitel redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan utan utgör en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.*

## Organisatoriska frågor

### Tidplan för detaljplanen

Samråd	Kvartal 4 2024
Granskning	Kvartal 1 2025
Antagande	Kvartal 2 2025
Laga kraft, tidigast	Kvartal 3 2025

## Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

### Allmän plats

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark. Ingen allmän plats finns därmed inom planområdet.

### Kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för detaljplanens genomförande inom kvartersmarken.

### Ansvar teknisk försörjning

Tekniska verken i Linköping AB ansvarar för utbyggnad av ledningar för teknisk försörjning och upprättande av eventuella nya förbindelsepunkter.

Fastighetsägaren är ansvarig för och bekostar ledningsarbeten inom kvartersmark som ligger efter förbindelsepunkterna.

Tekniska verken ansvarar för insamling av hushållsavfall inklusive matavfall, returpapper och förpackningar.

### Avtal

#### *Ramavtal*

Ett ramavtal har tecknats mellan Linköpings kommun och Åkerbo församling. Ramavtalet fastlägger förutsättningarna för planläggning och exploatering och reglerar parternas åtaganden och ansvar i detaljplaneprocessen.

### *Exploateringsavtal*

Eftersom detaljplanen inte medför några åtgärder inom allmän plats kommer något exploateringsavtal inte att tecknas.

### *Överenskommelse om fastighetsreglering*

Kommunen avser att teckna en överenskommelse om fastighetsreglering med fastighetsägaren till Svinstad 1:10 och Svinstad 9:1 för att överföra mark som i nu gällande detaljplan är planlagd som allmän plats. Marken från Svinstad 1:9 och Svinstad 1:1 (avser totalt ca 30 kvm fördelat på tre områden) regleras till en kommunal fastighet (exempelvis Svinstad 3:1).

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsägare

Svinstad 1:9 och 1:10 ägs av Åkerbo församling.

### Fastighetsrättsliga konsekvenser och övriga förändringar

#### **Svinstad 1:9**

Mark som tidigare var planlagd som allmän plats, gata, blir nu kvartersmark för bostads- och centrumändamål som inte får förses med byggnad.

Fastighetsgränserna har fastighetsbestämts i lantmäteriakt 0580K-2024/96 och är nu rättsligt entydiga.

#### **Svinstad 1:10**

Mark som tidigare var planlagd för allmänt ändamål planläggs nu för bostad, kontor och centrumändamål.

Den tidigare sockenstugan får skyddsbestämmelser som anger att byggnadens karaktärsdrag vad avser volym och utformning av fasad ska bevaras (q) samt att byggnaden inte får rivras (r). Fastigheten får även en bestämmelse om att bygglov krävs även för friggebod och attefallshus samt att det krävs marklov för att fälla träd med en stamdiameter som är större än 0,7 meter (a2).

### Fastighetsbildning

Kvartersmarken kan delas in i flera fastigheter. Eventuell fastighetsbildning sker på initiativ av fastighetsägaren.

## Fastighetsbestämning

Svinstad 1:9 har haft oklar fastighetsgräns i väster mot marksamfälligheten Svinstad s:4 samt mot kommunens fastighet Svinstad 3:1. Fastighetsgränserna har fastighetsbestämts i lantmäteriakt 0580K-2024/96 och är nu rättsligt entydiga.

## Gemensamhetsanläggningar, fastighetssamverkan

Inom planområdet finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar.

Nya gemensamhetsanläggningar kan komma att bildas om det uppkommer gemensamma behov av samverkan mellan fastigheter, till exempel gällande parkering. Den fastighetsägare som ser ett behov av gemensamma anläggningar kan ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning hos Kommunlantmäteriet. I lantmäteriförrättningen beslutas bland annat om gemensamhetsanläggningens utbredning, vilka fastigheter som ska vara delägare och deras andelstal.

## Servitut

Inom planområdet finns ett befintligt avtalsservitut för vattenledning med mera, akt 05-IM3-88/5241.1, till förmån för Glyttinge 3:12, Kallerstad 1:51, 1:54 och Tannefors 1:92 som belastar Svinstad 1:9 och 1:10.

## Ledningsrätter samt övriga rättigheter

Inom planområdet finns inga befintliga ledningsrätter.

Längs planområdets västra gräns finns tre belysningsstolpar med tillhörande ledningar, dessa är placerade inom Svinstad 1:9 och Svinstad 1:10. Kommunen har för avsikt att teckna ett nyttjanderättsavtal med fastighetsägaren för att säkerställa belysningsanläggningens placering inom de privata fastigheterna.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Kostnaderna för detaljplanen regleras i avtal (ramavtal) tecknat mellan kommunen och ägaren till fastigheterna Svinstad 1:9 och 1:10.

### Kommunala investeringar och kostnader

Detaljplanen kräver inga investeringar för kommunen.

## Kulturmiljö – ersättning till fastighetsägare

Skyddsbestämmelse q samt rivningsförbud r i detaljplaner kan innebära att sådan inskränkning i möjligheten att använda fastigheten på avsett sätt ("betydande skada") ger rätt till ersättning. För att räknas som betydande skada ska inskränkningen överstiga en kvalifikationsgräns om 15 % av fastighetens marknadsvärde för rivningsförbud eller 5-10 % för skyddsbestämmelser. För vissa skador görs dock ett så kallat toleransavdrag.

Om fastighetsägaren anser att skada uppkommer på grund av dessa planbestämmelser kan en talan om ersättning väckas mot kommunen i mark- och miljödomstolen. Krav på ersättning ska ställas till kommunen inom två år från den dag som planen får laga kraft om inte annat avtal eller föreläggande upprättats innan planens antagande.

Kommunen har dock rätt att förelägga fastighetsägaren att anmäla eventuella anspråk på ersättning till följd av bestämmelserna minst två månader innan planen antas, annars kan rätten till ersättning gå förlorad. Kommunen kommer därför att skicka ett sådant föreläggande till fastighetsägaren i samband med granskning av detaljplanen.

## Fastighetsägarens investeringar

Fastighetsägaren ansvarar för samtliga utbyggnadsåtgärder inom kvarteretsmark.

## Fastighetsbildning mm

Fastighetsägaren ansvarar för ansökan och står för kostnaderna för fastighetsbestämning samt eventuell fastighetsbildning.

## Gemensamhetsanläggningar

Fastighetsägaren ansvarar för ansökan och bekostar bildandet av eventuell gemensamhetsanläggning som kan komma att behövas vid genomförande av detaljplanen.

Fördelning av kostnader för lantmäteriförrättning och ersättning ska i första hand bestämmas genom överenskommelse mellan berörda parter. I det fall att överenskommelse inte kan nås kan Lantmäterimyndigheten besluta om ersättning och fördelning av förrättningskostnaderna.

## Ledningsåtgärder

Om någon ledning behöver flyttas för att möjliggöra planerad byggnation inom planområdet ska sådan flytt bekostas av fastighetsägaren/byggherren.

## Anslutningsavgifter

Anläggnings- och anslutningsavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål av ledningsägare och operatörer.



## Bygglov och anmälan

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa. Ingen planavgift tas ut då plankostnaden regleras via avtal (ramavtal).

## Tekniska/anläggningsfrågor

### Parkering

Parkering kommer även fortsättningsvis ske inom kvartersmark.

### Teknisk försörjning

#### **Dricksvatten och spillvatten**

Byggnaderna inom planområdet är anslutna till Tekniska verkens allmänna dricks- och spillvattennät i området. Tekniska verken svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

#### **Dagvatten**

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till Tekniska verkens dagvattennät i området. Tekniska verken svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

#### **Fjärrvärme/fjärrkyla**

Fjärrvärmenät saknas i området.

#### **EI**

Elnätet i området ägs av Tekniska verken och byggnaderna inom planområdet är anslutna till detta. Tekniska verken svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

#### **Tele och opto**

Tekniska verken har optokabel i planområdets östra del och den moderna förvaltningsbyggnaden är ansluten till denna. Det finns möjlighet att även ansluta den tidigare sockenstugan. Tekniska verken svarar för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

#### **Avfall**

Tekniska verken ansvarar för omhändertagande av avfall från planområdet.

Fastighetsägaren ansvarar för att hantering av avfall kan ske enligt Tekniska verkens riktlinjer avseende utformning av utrymmen, framkomlighet för hämtningsfordon m.m.

## Prövning enligt annan lagstiftning

Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, VA-anläggningar, vägar med mera regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lag.

# Planeringsförutsättningar och konsekvenser

*Under detta kapitel beskrivs detaljplanens förutsättningar och vilka konsekvenser genomförandet av detaljplanen bedöms medföra.*

## Fysisk miljö

### Bankekind

Bankekind är en ort vars uppkomst och utveckling starkt kan kopplas till kyrkan på platsen. Orten och dess bebyggelse är präglad av det långa utvecklingsförloppet som är signifikativt för mer eller mindre alla småorter i större delen av landet; en kyrklig närvaro etablerades omkring tidigt medeltid, statsmaktens närvaro fanns också och dessa två implementerade de centrala bestämmelser och förordningar som ledde till landsbygdens utveckling. De ursprungliga kyrkbyarna fick tingshus och utvecklades till små centralorter, fattigstugor och sockenstugor byggdes, kyrkbyarna utskiftades sedan och splittrades på så vis, men sockencentrumen fick i gengäld en allt större social betydelse för området som samlingsplats. Skolor och postkontor uppfördes under 1800-talet i anslutning till sockencentrumen, vanligtvis uppstod även butiker och när kommunerna bildades uppfördes även kommunhus.

Just Bankekind utveckling gick långsamt ända till mitten av 1900-talet på grund av bristen på industrier men uppvisar i gengäld en tydlig bild av utvecklingen av en småort i en utpräglad odlingsbygd där gårdarna och livsmedelsproduktionen haft störst betydelse. Bankekind fortsatte vara en ganska småskalig ort ända in på 1900-talets andra hälft, men utgjorde bygdens centralort med skola, butik och samhällsservice.



*Flygfoto över Bankekind/ Svinstad med kyrka och kringliggande bebyggelse år 1954. Östergötlands museum.*

Bankekind bedöms återspegla ett långt händelseförlopp som är typiskt för den svenska landsbygden, kvarvarande beståndsdelar från olika skeden i denna utveckling är tydliga årsringar i ortens historia och viktiga för förståelsen av Bankekind och dess utveckling. Just kyrkomiljön bestående av kyrka, kyrkogård, omgivande växtlighet, den tillhörande bebyggelsen kopplad till kyrkan såsom den tidigare sockenstugan och bodbebyggelsen står i centrum för berättelsen om Bankekind. Även Svinstad gårds bevarade strukturer är del av ortens äldsta lager och av stor betydelse för platsen.

## Befintlig bebyggelse

Den tidigare sockenstugan i Bankekind har en viktig roll i berättelsen om Svinstad/Bankekind framväxt och utveckling till ett modernt samhälle. Orten växte fram kring kyrkan och den centrala funktion som sockencentrumet spelade under slutet av 1800-talet och början av 1900-talet. Funktioner som kyrka, ålderdomshem, skola och en egen kommun med kommunhus (Sockenstugan) var bidragande faktorer till att man under 1950-talet började expandera den lilla byn till ett samhälle med stora villa- och radhusområden. Trots att omgivande historisk bebyggelse som hörde till ett sockencentrum i huvudsak har rivits under mitten av 1900-talet och att den berörda byggnaden är genomgripande renoverad invändigt och delvis utvändigt så bedöms byggnaden utgöra ett tydligt exempel på en äldre sockenstuga.

Byggnadens läge, dess storlek och exteriöra utformning speglar en ganska typisk sockenstuga i Östergötland. Byggnadens uttryck är tillika ganska typiskt för en sådan äldre sockenbyggnad som haft varierad användning under mer än tvåhundra år. Som den enda bevarade byggnaden från sockencentrumet samt en av få äldre byggnader i Bankekind får den en särskild betydelse för att spegla ortens historia.



*Sockenstugan.*



Förvaltningsbyggnaden inom planområdet uppfördes under tidigt 2000-tal och är helt modern i både konstruktion och material. Dess utformning och färgsättning har anpassats till den äldre bebyggelsen inom fastigheten men det finns inga kulturhistoriska värden i byggnaden.



*Förvaltningsbyggnaden.*

## Kulturmiljö

En kulturmiljöutredning har tagits fram av Fredriksson arkitektkontor, 2024-05-24, som visar kulturhistoriska värden och förändringskänslighet i området. Kyrkomiljön, den äldre gårdsmiljön och tillfartsvägar bedöms som särskilt känsliga på grund av de höga kulturvärdena.

Kyrka och kyrkotomt skyddas av kulturmiljölagen (KML) 4 kap och bedöms som särskilt förändringskänsliga. Till kyrkomiljön hör den tidigare sockenstugan och fattigstugan som senare fungerade som skolbyggnad samt bodbyggnaden sydväst om kyrkogården. Området innehåller bland annat äldre spår av parken/trädgården runt sockenstugan, murar och alléträd som är värdefulla för helhetsmiljön. Även Svinstad gårds bevarade bebyggelse och tomt bedöms som särskilt förändringskänslig.

Markområde runt kyrkogården samt vid tillfartsvägar och östra delen av fastigheten Svinstad 1:10 bedöms vara ett område känsligt för förändring. Förvaltningsbyggnaden öst om kyrkogården är modern och har inte bedömts som värdefull, men den ligger inom område där anpassning till kulturmiljön krävs.



- Särskilt känsligt område - hög risk för betydande negativ påverkan vid förändring.
- Känsligt område - varsamhet och anpassning bedöms nödvändig vid förändring.

Skydd av kulturvärden regleras med planbestämmelse och innebär exteriört att byggnadens äldre fönster från 1930-tal ska bevaras. Byggnaden har ett varierande fönsterbestånd och nordvästra fasaden har fönster från tre skilda tidpunkter, 1930-tal, 1980-tal samt 2000-tal.

På denna fasad finns endast ett bevarat 1930-tals fönster, detta har bevarade hörnjärn. Sannolikt har fönstret stått som förlaga för senare reproduktioner. 1980-talets fönster är sannolikt en rekonstruktion och delvis en förenkling av äldre historiska fönster. Sannolikt är vissa karmar äldre och endast bågar utbytta. De äldre karmarna kan avslöja att både fönstersättning och storlek har en hävd som är äldre än 1980-talet. Äldre karmar och korspostkarmar bedöms vara värdefulla för byggnaden. På gaveln mot nordost återfinns höga korspostfönster från 1930-talet. Deras storlek, dimensionering, indelning, lufter, material, spröjsning och hörnjärn och även överluft över dörr utgör värdebärande karaktärsdrag.





*Byggnadens tak, skorstenar och äldre fönster utgör värdebärande karaktärsdrag. Fönster på den nordvästra fasaden från olika tidpunkter, nummer 1 är 1930-tal, nummer 2 är 1980-tal och nummer 3 är 2000-tal.*



*På byggnadens nordöstra fasad är samtliga fönster från 1930-tal och utgör värdebärande karaktärsdrag.*

Eftersom byggnaden har ändrats många gånger och inte bibehållit sin ursprungliga utformning omfattas byggnadens volym och proportioner inte av en skyddsbestämmelse men av en varsamhetsbestämmelse. Husgrund, fasad, tegeltak, murade skorstenar samt fönster i trä ska bibehållas avseende utformning, material och kulör. Det innebär att dessa karaktärsdrag ska bibehållas men vid renovering och underhåll av byggnaden får dessa bytas ut om det görs i samklang med byggnadens uttryck.

Byggnaden omfattas av en planbestämmelse i tidigare detaljplan som anger att särskild miljöhänsyn ska tas till byggnaden vid förändring utifrån dess kulturmiljövärden (q). Konsekvensen av aktuell detaljplan är ett förtydligande vad som utgör dessa värden och på vilket sätt hänsyn ska ske.

Interiört omfattas dörr av skyddsbestämmelse som visar spår på att vara tillverkad under 1700-talet, både vad gäller konstruktion och viss bevarad beslagning. Av allt att döma är dörren omhängd med nya gångjärn och har kompletterats med lås från 1800-talets slut. Dörren är en av få äldre detaljer i byggnaden.



*Dörr som kan vara tillverkad under 1700-talet.*



## Arkeologi

Del av planområdet utgör del av en möjlig fornlämning, lämningstyp, gårdstomt/bytomt enligt 1787-års storskifteskarta. Bebyggd. Äldsta skriftliga belägg är från år 1384. (RAÄ dnr 326-4097-2010). Den ligger inom tomtmark idag. Gällande detaljplan för området från 1986, Förslag till stadsplan för del av Bankekind, Del av Svinstad 3:1, Bankekind skola 4:1 m.fl, anger prickmark för området med fornlämningen. Prickmark innebär således att bebyggelse inte får uppföras inom fornlämningsområdet.

Aktuell detaljplan är förlagd med prickmark över samma område i samma syfte att inte påverka den möjliga fornlämningen. Därtill har en planbestämmelse införts som reglerar utökad bygglovsplikt för attefallshus och friggebod. Därmed påverkar planläggningen inte fornlämningen.

## Offentlig och kommersiell service

Inom Bankekind finns förskola och skola årskurs F-3 samt servicehus.

## Natur och grönska

Söder och öster om församlingshemmet finns grönytor, till stor del bestående av gräsytor. Här fanns en del av skolträdgården under det sena 1800-talet och en bit in på 1900-talet. Idag finns ett buskage i nord-sydlig riktning på tomten som har en hävdvunnen placering, samt enstaka buskar som verkar stå placerade längs ett äldre gångstråk.

I norr längs Anders Alreiks väg finns det tre större träd inom planområdet som fortsätter längs gatan och utgör en allé mot kyrkan från den gamla landsvägen i öster. Dessa omfattas av det generella biotopskyddet och en planbestämmelse om dess bevarande har införts i plankartan. De får endast tas ned i det fall de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Därtill omfattas de av utökad marklovsplikt för fällning av träd.

## Trafik och angöring

### Kollektivtrafik

Två busslinjer trafikerar hållplatsen Bankekinds vägkors och en linje trafikerar hållplatsen Bankekinds skola.

### Parkering och angöring

Planområdet angörs från Anders Alreiks väg. Nordväst om församlingshemmet inom fastigheten Svinstad 1:9 finns stora hårdgjorda ytor som främst fungerar som parkeringsplatser för besökare till kyrka och kyrkogård i dagsläget. Fastigheten ska säljas och utgöra parkeringsyta till bostad eller verksamhet inom planområdet. Ytan rymmer flertalet parkeringsplatser och bedöms med god marginal svara mot Linköpings kommuns Parkeringstal (2023) för samtliga markanvändningar som detaljplanen möjliggör.

Vid försäljning av Svinstad 1:9 kan behov av att lokalisera parkeringsplatser för besökare till kyrkan på annat ställe uppstå. Norr om kyrkobyggnaden finns ytor för att utöka parkering till kyrkobesökare vid behov.

## Avfallshantering

Tekniska verken ansvarar för omhändertagande av avfall från planområdet.

Fastighetsägaren ansvarar för att hantering av avfall kan ske enligt Tekniska verkens riktlinjer avseende utformning av utrymmen, framkomlighet för hämtningsfordon m.m.

## Social hållbarhet

Social hållbarhet inom fysisk planering handlar om att skapa förutsättningar för en god livsmiljö för människor genom att sätta människorna och det sociala livet i fokus. Genom att planlägga för utökad användning av bebyggelsen verkar kommunen för en levande landsbygd.

## Barnperspektiv

Planen möjliggör för boendemiljö där barn skulle kunna bo i framtiden. Bankekind har förskola och skola upp till årskurs 3 vilket är positivt ur ett barnperspektiv. Orten är liten vilket möjliggör för skolväg med låga trafikmängder och det finns stora lektytor vid skolan och förskolan att nyttja även utanför skoltid.

## Miljö- och riskfaktorer

### Dagvatten

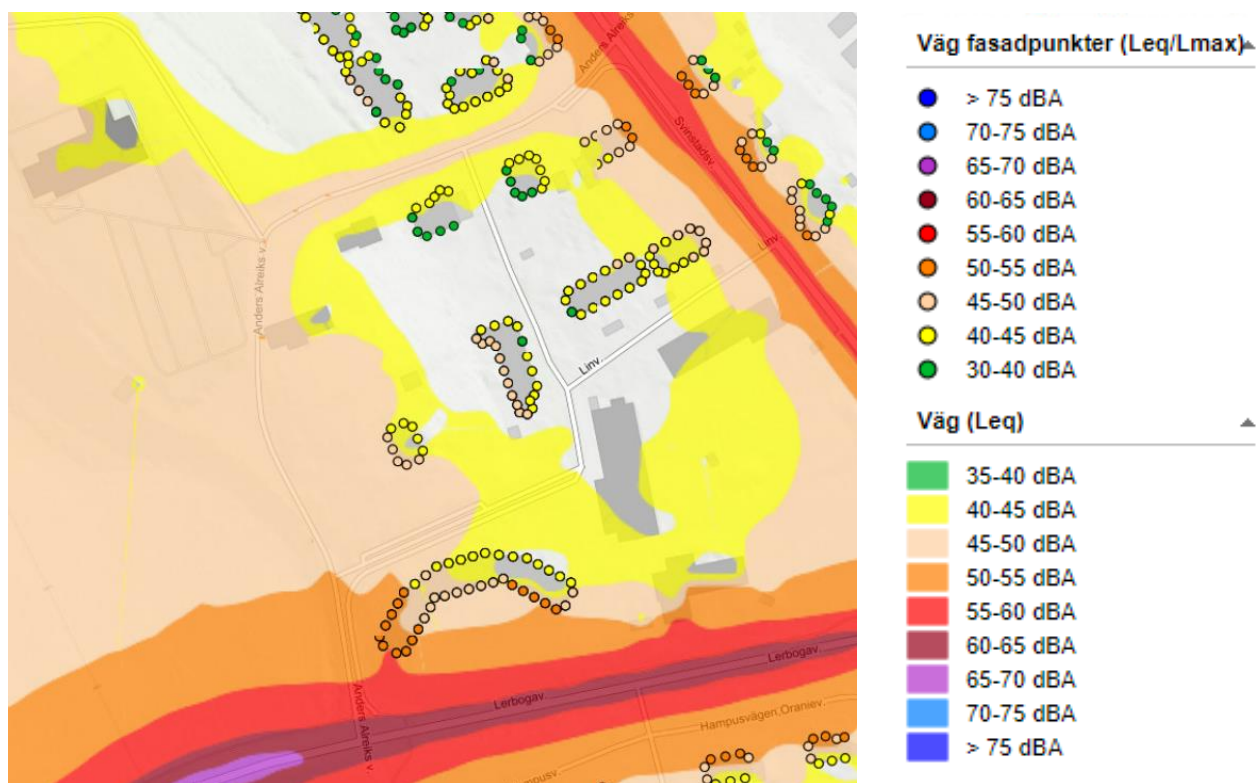
Det tillkommer ingen ytterligare byggrätt och därmed kommer inte detaljplanen medföra ökade dagvattenmängder. Planläggningen innebär inte heller ökad påverkan på MKN på grund- eller ytvatten.

### Skyfall och översvämning

Bebyggelsen inom planområdet ligger högt inom Bankekind och riskerar inte att översvämmas vid skyfall eller översvämning från det närliggande vattendraget (Sviestadsån). Planläggningen innebär inte heller att ökade vattenflöden genereras utifrån att planen inte medger utökad byggrätt.

## Omgivningsbuller

Planområdet har ett lantligt läge och är inte särskilt utsatt för trafikbuller. För Lerbogavägen söder om planområdet och Anders Alreiks väg intill området genomfördes en bullerkartering år 2022. Den visar att de ekvivalenta ljudnivåerna inom planområdet ligger mellan 40–50 dBA vilket understiger gällande riktvärden för trafikbuller vid bostadsfasad (Bullerförordning 216:2016).



Karta som visar bullerkartering över området.

## Förenlighet med Miljöbalken

### Grundläggande hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Planområdet ligger inom ett större riksintresseområde för naturvård: Eklandskapet Linköping-Åtvidaberg. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära påverkan på riksintresset eftersom ekar inte finns inom planområdet och ändring av bebyggelsen regleras så att det sker med hänsyn och anpassning till omgivande landskap.

### Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. Miljöbalken

I 4 kapitlet Miljöbalken anges vissa områden i Sverige där särskilt stor hänsyn måste tas. Planen berör inte något sådant område

## Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. Miljöbalken

### **Vatten**

Avvattningen sker via kommunala dagvattenledningar till Sviestadsån (vattenförekomst WA46786434) som idag inte uppnår god ekologisk status på grund av övergödning och har därför fått undantag med tidsfrist till år 2033 för att vidtagna åtgärder ska hinna ge resultat och god ekologisk status uppnås. Eftersom det inte planläggs för ytterligare byggrätt bedöms inte planen innebära någon förändring avseende möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvatten.

### **Luft och buller**

Detaljplanens genomförande bedöms inte heller medföra negativ påverkan på miljökvalitetsnormer (MKN) för buller eller luft utifrån dess begränsade omfattning. Planområdet ligger i ett lantligt område som inte innebär risk för påverkan inom planområdet från verksamheter utanför.

## Skyddade områden enligt 7 kap. Miljöbalken

### **Biotopskydd**

Det finns en allé inom planområdet längs Anders Alreiks väg. Träden omfattas av det generella biotopskyddet. Träden påverkas inte av genomförande av ny detaljplan. I det fall en fastighetsägare vill genomföra en åtgärd på dem krävs dispens från länsstyrelsen. En planbestämmelse har införts gällande utökad lovplikt för träden som innebär marklov för fällning av träd måste sökas hos kommunen.

# Tidigare kommunala ställningstaganden

*I detta kapitel beskrivs tidigare kommunala ställningstaganden som är aktuella för planområdet och om detaljplanen är i enlighet med dessa.*

## Översiktsplan

Aktuellt område omfattas av Översiktsplan för landsbygden och småorterna, 2014. Planen har en tydlig inriktning på landsbygdsutveckling och på att hela kommunen ska vara attraktiv för boende och företagande. Den framtida utvecklingen ska samtidigt vara miljömässigt, ekonomiskt och socialt hållbar.

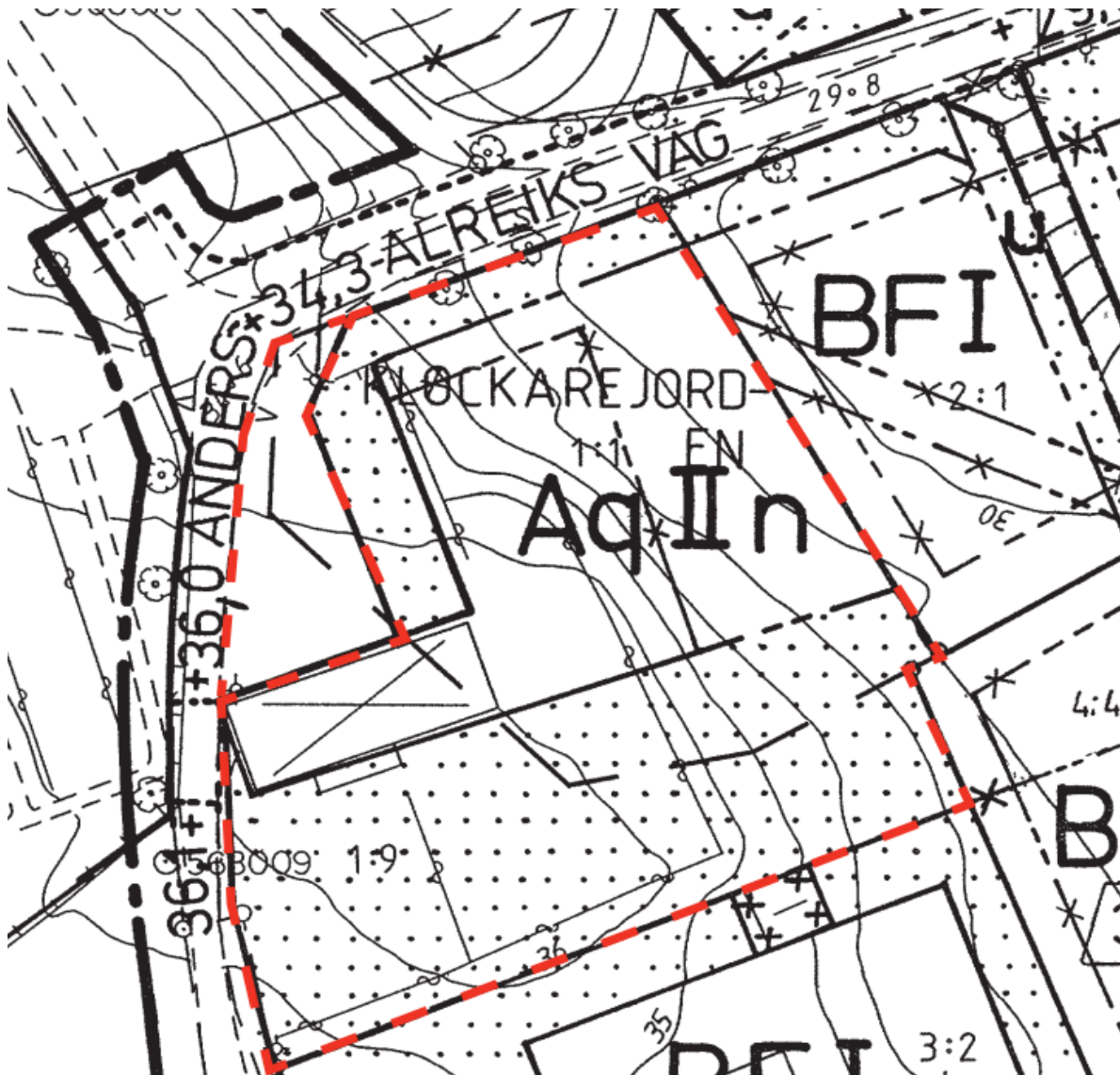
För Bankekind anges att bostadsutveckling ses positivt utifrån att skola och förskola finns i samhället och goda kollektivtrafikförbindelser finns till Linköping och Åtvidaberg. Planförslaget bedöms förenligt med Översiktsplanen och dess ställningstaganden bedöms aktuella för planområdet.

## Detaljplaner

Gällande detaljplan för området är från 1986, Förslag till stadsplan för del av Bankekind, Del av Svinstad 3:1, Bankekind skola 4:1 m.fl. Detaljplanen reglerar planområdet till markanvändningen Allmänt ändamål. Övriga byggrätter är för bostäder i en våning.

Inom planområdet är sockenstugan förlagd med q-bestämmelse. Bestämmelsen innebär att sådan ändring av byggnaden som förvanskar dess karaktär eller anpassning till omgivningen inte får vidtas. Eventuell nybebyggelse inom området ska utformas med särskild hänsyn till den befintliga byggnaden och omgivningens egenart.

Därtill finns n-bestämmelse som innebär att vindsvåning inte får uppföras utöver angivet våningsantal. Prickmark är förlagd mot söder där det kan finnas fornlämning.



Utsnitt ur gällande detaljplan från år 1986. Planområdet är markerat med streckad röd linje.

## Planbesked

Åkerbo församling inkom 2021-06-22 med begäran om en ny detaljplan för fastigheterna Svinstad 1:10 och del av Svinstad 1:9. Positivt planbesked beviljades i SBN december 2021.

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap). Motivet till ställningstagandet grundas på att den nya bebyggelsen anpassas till platsens höga kulturmiljövärden.

# Planeringsunderlag

*I detta kapitel listas samtliga underlag som använts i planarbetet.*

## Handlingar framtagna av konsult

Kulturmiljöutredning, 2024-05-24, framtagen av Fredriksson arkitektkontor AB

