

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

Samrådsredogörelse

Datum: 2025-03-12

Diarienummer: Sbn 2023-876



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
Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.	9
Företag, organisationer och föreningar.....	9
Ändringar av planförslaget efter samråd.....	10
Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under samrådet	11
De som inkommit med synpunkter som inte har tillgodosetts	11
De som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts	11

Inledning

Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet ligger i Bankekind direkt öster om kyrkan och strax väster om skolan.

Syftet med detaljplanen är 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.

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

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

Inkomna yttranden och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer

Sammanlagt har 6 yttranden inkommit till kommunen. Det är tre myndigheter, två kommunala organ samt en ledningsägare som har yttrat sig. Trafikverket, räddningstjänsten och Skanova har meddelat att de inte har något att erinra mot planförslaget. Inga privatpersoner har skickat in yttrande.

Myndigheter	Inkommande datum	Synpunkter
Länsstyrelsen Östergötland	2024-11-15	Ja
Lantmäterimyndigheten	2024-11-05	Ja
Trafikverket	2024-11-08	Nej

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.	Inkommande datum	Synpunkter
Räddningstjänsten Östra Götaland	2024-11-07	Nej
Tekniska Verken i Linköping AB	2024-11-08	Ja

Företag, organisationer och föreningar	Inkommande datum	Synpunkter
Skanova	2024-10-17	Nej

Tabell. Sammanställning av inkomna yttranden på detaljplanen under samrådet.

Myndigheter

Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att erinra med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL.

Riksintressen 3 kap. MB

Planområdet ligger inom riksintresse för naturvård, Eklandskapet Linköping-Åtvidaberg. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte påverkar riksintresset.

Miljö kvalitetsnormer 5 kap. MB

I planförslaget redogörs miljö kvalitetsnormer för vatten, luft och buller. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte medför negativ påverkan på MKN.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Kulturmiljövården

Länsstyrelsen anser att det är positivt att sockenstugan skyddas från rivning. Byggnadens karaktär bör dock säkerställas med skyddsbestämmelser avseende äldre 1930-talsfönster samt husgrund av murad natursten

Det är bra att kommunen aktualiserar utökad bygglovsplikt med stöd av PBL 13:8. Länsstyrelsen anser dock att bygglovbefrielsen ska omfatta alla attefallsåtgärder samt övriga bygglovbefriade åtgärder.

Länsstyrelsen påpekar att PBL 8:13 inte enbart omfattar byggnaderna, utan hela den kulturhistoriskt skyddsvärda miljön. Vidare ser Länsstyrelsen att fler utformningsbestämmelser kan övervägas för att säkerställa att ny byggnad anpassas till kyrkomiljön och sockenstugans utformning, till exempel gällande byggnadens orientering, material, kulörer och volymer.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

Här redovisas Länsstyrelsens synpunkter i frågor som har betydelse för planens genomförbarhet.

Kulturmiljölagen (1988:950, KML)

Planområdet omfattar ett icke avgränsat fornlämningsområde, L2008:2349 Bytomt/gårdstomt. Inför exploatering ska tillstånd sökas hos Länsstyrelsen för ingrepp i detta jämlikt 2 kap KML. Länsstyrelsen avser då initialt sannolikt fatta beslut om arkeologisk förundersökning i bland annat avgränsande syfte.

Planområdet bedöms kunna ingå i det område som kallas kyrkotomt jämlikt 4 kap KML. Tillståndsprövning för exploatering inom planområdet kan därför komma att krävas enligt 4 kap KML Tillstånd söks hos Länsstyrelsen.

Skyddade områden 7 kap. MB

Inom planområdet finns en allé som omfattas av det generella biotopskyddet. Länsstyrelsen ser positivt på planbestämmelse om utökad lovplikt för träd.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Planbestämmelse om skydd av kulturvärden kompletteras med en exteriör bestämmelse som reglerar att fönster från 30-talet ska bevaras. Varsamhetsbestämmelse kompletteras med att husgrund tillsammans med fasad, tegeltak och fönster ska bibehållas.

Utformningsbestämmelser kompletteras med bestämmelse som reglerar att långsida ska ligga parallellt med plangräns i nordväst för att en framtida ny byggnad ska ha samma orientering som den nu befintliga och intilliggande bebyggelse.

Inom markanvändningsområdet för den tidigare sockenstugan har en ytterligare bestämmelse om ändrad lovplikt införts som reglerar att bygglov krävs för bygglovsbefriade åtgärder.

Lantmäterimyndigheten

Plankartan

Utskriftsformat saknas på plankartan. Enligt planbeskrivningen ska plankartan vara i A3 format.

Inom Svinstad 1:9 och Svinstad 1:10 finns ett avtalsservitut för vattenledning med mera med rättighetsbeteckning 88/5241. Avtalsservitutet kan skrivas ut på grundkartan för att underlätta lokaliseringen.

Planbeskrivningen

I planbeskrivningen står det att detaljplanen möjliggör tredimensionell fastighetsbildning. Men det finns inte utpekade eller förtydligade hur en eventuell tredimensionell fastighet kan/ska avgränsas. I denna del är det önskvärt om stycket kan utvecklas.

Under rubriken *”Överenskommelse om fastighetsindelning”* står det att en överenskommelse om fastighetsindelning ska tecknas mellan Svinstad 1:9 och 1:10. I denna del är det bra om en illustration bifogas som visar de tre markområdena. Under samma stycke står det även att mark kan fastighetsregleras till en kommunal fastighet (exempelvis Svinstad 3:10). I redaktionellt hänseende är det troligtvis Svinstad 3:1 som åsyftas istället.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Redaktionella justeringar av plankarta och beskrivning har gjorts i enlighet med yttrandet.

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

Tekniska Verken i Linköping AB

Vatten och avlopp

Det finns serviser utbyggda både till Sockenstugan och den mindre byggnaden. En fettavskiljare behöver installeras om Sockenstugan ska ha någon sorts servering/större kök.

Det är bra ytavrinning på fastigheten.

Belysning

På sidan 13 i planbeskrivningen under ledningsrätter står det att det finns tre belysningsstolpar längs planområdets östra gräns. Belysningsstolparna står dock längs planområdets västra gräns. Tekniska verken måste ha rätt att komma åt stolpar och kablar, dvs inget får byggas över kablarna.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Texten är ändrad till korrekt väderstreck.

Så som framgår av genomförandebeskrivningen har kommunen för avsikt att teckna ett nyttjanderättsavtal med fastighetsägaren för att säkerställa belysningsanläggningens placering inom de privata fastigheterna.

Företag, organisationer och föreningar

Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

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

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Skanova var inbjuden och deltog på internt startmöte för detaljplanen 2024-01-29 vilket får ses som tidig medverkan i planarbetet.

Ändringar av planförslaget efter samråd

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

- Plankartan har kompletterats med en q-bestämmelse som anger att fönstren från 1930-talet ska bevaras. K-bestämmelsen har utökats att även omfatta husgrund.
- Plankartan har kompletterats med en f-bestämmelse om att byggnad i nordväst ska ha långsida mot plangräns i nordväst.
- Plankartan har kompletterats med en a-bestämmelse närmast den tidigare sockenstugan som reglerar att bygglov krävs för samtliga bygglovsbefriade åtgärder.

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

Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under samrådet

De som inkommit med synpunkter som inte har tillgodosetts

Stadsplaneringsavdelningen gör bedömningen att de synpunkter som inkommit under samrådet har kunnat tillgodoses. Dessa redovisas under nästa rubrik.

De som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts

Myndigheter

- Länsstyrelsen
- Kommunala lantmäterimyndigheten

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

- Tekniska Verken i Linköping AB

Samrådsredogörelsen skickas till samtliga som lämnat synpunkter under samrådet.

Bedömning

Samråd har skett enligt 5 kap. 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.