

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

Granskningsutlåtande

Datum: 2025-06-04

Diarienummer: Sbn 2023-876

Vad är ett granskningsutlåtande?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet. Det är kommunen som tar fram en detaljplan och du som medborgare har möjlighet att ta del av informationen och lämna idéer och synpunkter.

[Läs mer om detaljplaner på Boverkets webbplats www.boverket.se.](http://www.boverket.se)

Granskningsskedet

Granskningsskedet är det andra tillfället för de som är berörda av planförslaget att lämna synpunkter. Samrådsskedet är det första tillfället att lämna synpunkter. Synpunkter från samrådet har sedan tidigare sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse.

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

Synpunkter från granskningen sammanställs och kommenteras i ett granskningsutlåtande. I utlåtandets **kommentarer** redovisas kommunens ställningstaganden till inkomna synpunkter, huruvida de tillgodoses eller inte samt en motivering. I avsnittet **ändringar av planförslaget efter granskning** redovisas alla förändringar som tillkommit efter granskningsskedet.

Överklaga

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

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

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

Innehållsförteckning

Vad är ett granskningsutlåtande?	2
Granskningsskedet	2
Överklaga	3
Inledning	5
Sammanfattning av detaljplanen	5
Detaljplanens handlingar	5
Sammanfattning av granskningen	6
Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer	7
Myndigheter	8
Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.	8
Privatpersoner/Sakägare	9
Ändringar av planförslaget efter granskning	14
Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under granskningen	15
De som inkommit med synpunkter som inte har tillgodosetts	15
De som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts	15

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
- Granskningsutlåtande

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

Sammanfattning av granskningen

Granskning genomfördes under tiden 2 april – 23 april 2025.

Planförslaget har remitterats till berörda remissinstanser samt sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 26 mars 2025.

Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer

Sammanlagt har 6 yttranden inkommit till kommunen enligt tabellen nedan.

Myndigheter	Inkommande datum	Synpunkter
Länsstyrelsen Östergötland	2025-04-22	Nej
Lantmäterimyndigheten	2025-04-14	Ja
Trafikverket	2025-04-23	Nej

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.	Inkommande datum	Synpunkter
Räddningstjänsten Östra Götaland	2025-04-11	Nej
Tekniska verken i Linköping AB	2025-04-22	Ja

Privatpersoner	Inkommande datum	Synpunkter
Yttrande 1	2025-04-22	Ja

Tabell. Sammanställning av inkomna yttranden på detaljplanen under granskningsskedet.

Myndigheter

Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med Översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Lantmäterimyndigheten

Plankarta

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

Fastighetsgränserna som syns i grundkartan har äldre aktualitetsdatum och behöver uppdateras inför detaljplanens antagande.

Teckenförklaringen tillhörande grundkartan har liknande symboler för olika användning och kan ändras för att öka läsbarheten för t.ex. kantsten, väggkant, gångkant, staket och häck.

Planbeskrivning

I planbeskrivningen under stycket om avtal står det att kommunen avser att teckna en överenskommelse om fastighetsreglering med fastighetsägaren till Svinstad 1:10 och Svinstad 1:9. Detta stycke kan omformuleras då mark kan överföras från Svinstad 1:9 till Svinstad 1:10.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Synpunkter på grundkartan tillgodoses och plankartan justeras i enlighet med Lantmäterimyndighetens kommentarer. Detsamma gäller formulering angående fastighetsreglering i planbeskrivningen.

Trafikverket

Inga synpunkter.

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

Räddningstjänsten Östra Götaland

Inga synpunkter på planförslaget.

Tekniska Verken i Linköping AB

Tekniska verken har tagit del av handlingarna. De behöver installera en fettavskiljare om avsikten med fastigheten är café eller servering eller liknande. I övrigt har Tekniska verken inga synpunkter på handlingarna.

Privatpersoner/Sakägare

Yttrande 1

1. Planprocess och samråd mm

Vi kan inte erinra oss att vi mottagit någon kallelse till samråd, varken via post eller digitalt. Vi har heller inte tagit emot några samrådsprotokoll/redogörelser eller annat relevant förutom dokumenten listade ovan. Vi har alltså inte tidigare fått kommentera de föreslagna ändringar som är upptagna i förslaget till nya detaljplan daterad 2025-03-12.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Adressen finns med i fastighetsförteckningen daterad den 4 oktober. Information om samråd skickades via brev till aktuell adress med posten den 16 oktober 2024.

Fortsättning yttrande:

Vi har en generell synpunkt som för oss är mycket viktig. Vi anser att det måste vara en stor skillnad mellan att bygga på plan mark jämfört med i en mycket brant slänt. Om inte lagen tar hänsyn till detta så bör Linköpings kommun göra detta när man ska införa och godkänna en ny detaljplan. När vi läst planhandlingarna så frågar vi oss också varför inte påverkan eller risker, för oss grannar, tas upp i Planbeskrivningen och i dokumentet om Miljöpåverkan. Det tycker vi bör göras. Kommunen bör ha resonerat angående om det är lämpligt eller ej att bygga i en sådan här brant slänt.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Nockhöjd för komplementbyggnad justeras till 4 meter inför beslut om antagande av detaljplanen för att höjden ungefär ska motsvara vad som är möjligt beträffande komplementbyggnad inom befintlig detaljplan (byggnadshöjd 2,7 meter) samt attefallshus (nockhöjd 4 meter). En placeringsbestämmelse som reglerar avstånd till fastighetsgräns till 4,5 meter för byggnader införs för att minimera oönskad skuggpåverkan. Byggnader får placeras närmare om grannen ger sitt medgivande.

Liksom befintlig byggnad är inplacerad i slänten bedömer Stadsplaneringsavdelningen att detsamma går att göra med en komplementbyggnad, exempelvis genom en enkel terrassering av marken. Exempelvis skulle ett mindre växthus eller förråd säkerligen kunna förläggas var som helst i slänten utan några större insatser, om fastighetsägaren önskar det. Stadsplaneringsavdelningen bedömer att detta är något som den enskilde fastighetsägaren kan bestämma utifrån eget gottfinnande och disponering av byggrätt, så som det i regel är inom byggrätt på en bostadstomt i ett tätbebyggt område.

En total byggrätt om 150 kvm, huvudbyggnad och komplementbyggnad tillsammans, bedömer Stadsplaneringsavdelningen som modest i ett villaområde

och på en tomt som skulle kunna styckas av till en storlek om ca 1000 kvm. Storleken på byggrätt utgår ifrån en bedömning av vad som är rimligt att bygga på en framtida fastighet utifrån hänsyn till områdets karaktär och kulturmiljövärden.

Stadsplaneringsavdelningen har behandlat förslaget utifrån omgivningspåverkan särskilt med tanke på att det bedöms ligga i anslutning till en värdefull kulturmiljö. Det är det främsta skälet till att byggrätten inte sätts högre än sammanlagt 150 kvm och nockhöjd inte sätts högre än 5,5 meter för huvudbyggnad. Det ska också sättas i relation till de möjligheter till bebyggelse som befintlig detaljplan ger och som är betydligt mer omfattande.

Då det ej heller kommer vara möjligt att bygga huvudbyggnad eller komplementbyggnad närmre än 4,5 meter från tomtgräns utan grannfastighetens medgivande bedömer Stadsplaneringsavdelningen sammantaget att det inte föreligger någon risk för betydande olägenhet i form av skuggning eller insyn. Att en grannfastighet bebyggs utifrån liknande förutsättningar som råder inom ett område som helhet, anser Stadsplaneringsavdelningen är något som man i regel får räkna med inom tättbebyggt område.

Fortsättning yttrande:

I Planbeskrivningen står under "Social hållbarhet" att i fysisk planering så handlar det om att skapa en god livsmiljö ... och sätta människor och det sociala livet i fokus. Vidare står det att genom planläggning för utökad användning av bebyggelsen verkar kommunen för en levande landsbygd. Liknande står i Miljöbeskrivningen under rubriken "Miljöeffekternas omfattning". Det kanske man gör men hur? Detta är otydligt. Dessutom bör väl den fysiska planeringen som kommunen gör i så fall också undersöka hållbarhetsaspekterna även för andra sakägare.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Genom att tillåta ytterligare bostäder och verksamheter i Bankekind skapas förutsättningar för orten att leva och erbjuda ett utbud av service och upplevelser. Detaljplanens påverkan har framförallt behandlat kulturmiljövärden, se ovan.

Fortsättning yttrande. 2. Förutsättningar och synpunkter

Vi är i huvudsak intresserade av ytan som gränsar till och som inte är prickad på Plankartan även om vissa synpunkter när det gäller insyn, skuggning mm även gäller ev. tillbyggnader på ytan för sockenstugan.

Vi har med hjälp av en bekant tagit fram höjdskillnader (i plushöjder) i ett GIS system för branten. Med hjälp av detta får vi fram att skillnaden i markhöjd för vårt hus upp till tänkt ny gräns är ca 5 m. Detta blir en stor lutning på en liten sträcka som absolut bör påverka flera aspekter i hur den nya detaljplanen kommer att se ut.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Se ovan, det bedöms inte finnas några skäl att styra med fler bestämmelser än de som redan anges i den nya detaljplanen.

Fortsättning yttrande:

Kommunen har ändrat användningsområdena på ytorna (jämfört med Plankartan från 1986) varav det som påverkar oss mest och definitivt mycket är förändringen till möjligheten att bygga bostadshus (B) och komplementbyggnader vilket syns på den nya föreslagna Plankartan. Vi har undringar kring att man nu kommer att få lov att bygga 2 våningar vid "vaktmästarstugan" vilket inte vi får som bor i fastigheten intill och vilket inte tilläts på den gamla plankartan från 1986 som vi uppfattat det. Vi kommer att få stor påverkan på detta på grund av topografin - då vaktmästarstugan redan ligger högre än vårt hus och ev. nytt hus samt nya kompletteringsbyggnader kommer sannolikt att ligga ännu högre. Ett nytt hus bör också passa in med övriga bostäder i närheten (nu envånings) vilket också dokumentet om miljöpåverkan också nämner.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Den nya detaljplanen kommer att tillåta 5,5 meternockhöjd. Taket måste utformas som sadeltak. Detta innebär att det skulle vara möjligt med en våning plus inredd vind. Att utöver byggnadshöjd om 4 meter kunna inreda vind är även möjligt inom bestämmelse BF I i befintlig detaljplan, som omfattar tomterna öster om Svinstad 1:10 längs Alreiks väg.

Fortsättning yttrande:

Vi undrar också var största byggarea på 150 kvm härrör från. Är det från särskilda bestämmelser i tätbebyggt område eller är de särskilt framtagna för denna plan?

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Se svar ovan.

Fortsättning yttrande:

Vi anser att förändringen i användning, övergången från arbetsplats till bostad av vaktmästarstugan innebär en väsentlig förändring som definitivt kan medföra ökad insyn, försämrade ljusförhållande/skuggning, större påverkan på vår privata sfär (altan och trädgård mm) och potentiellt mer aktivitet och störningar. Vi får definitivt sämre boendemiljö. Vi anser att kommunen bör ta större hänsyn till detta jämfört med om byggnationen skulle göras på betydligt planare mark. Ex. på detta är tillåten höjd på byggnader och komplementbyggnader, fönster gentemot oss som inte funnits förut samt ökat spring om Attefallshus eller stora verandor tillåts. Insynen som i princip varit noll förut kommer definitivt att bli rejält förändrad och skuggor ökas. Vi vill att kommunen sänker tillåtna höjder rejält och inför fönsterförbud i riktning mot oss på åtminstone komplementbyggnader.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Se svar ovan. Det här är inte en situation annorlunda än vad som är brukligt i ett villaområde. Att bestämma fönsters placering i detaljplan bedöms inte aktuellt i detta fall.

Fortsättning yttrande:

Attefallshus vill vi inte ha på vår granntomt över huvud taget av ovanstående skäl. Vi behöver få veta om det står något var garage får placeras om nuvarande garage rivs? Nu tror vi inte att garage kommer att förläggas inne på tomten men finns det något skrivet kring detta? Vi undrar över skrivningen i Planbeskrivningen att garage får endast placeras på kvarteretsmark. Vad är det?

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Garage omfattas av komplementbyggnad men kan även byggas inom område som även får innehålla huvudbyggnad. Det får ej byggas inom prickmark. Det blir därmed möjligt att bygga samman garage med huvudbyggnad, likt befintlig byggnad.

Fortsättning yttrande:

Det bör finnas tekniska begränsningar på vilken markhöjd ett nytt bostadshus (och ev. kompletteringsbyggnader) kan läggas. Vi saknar detta eftersom marken troligtvis kommer att grävas ut och jämnas till när ett nytt hus byggs alternativt förändras/byggs ut. Det kommer troligtvis att behövas stödmurar mm mot vår tomt och vi kommer inte att godkänna dessa närmare än 4,5 meter från vår tomt om vi har rätt enligt lag till detta. Det samma gäller staket och plank.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Inom placeringsbestämmelse om att byggnad ej får placeras närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns utan grannfastighetens medgivande, får byggnad inte uppföras om inte grannen säger ja till detta. Stödmur, plank och staket är anläggningar och byggnadsverk, inte byggnader, varför dessa får uppföras närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns. Lämplig placering och utformning av ett eventuellt plank bedöms i bygglov. Detta är i enlighet med praxis för planbestämmelser inom tätort. Bestämmelser gällande markhöjd har inte bedömts nödvändiga i detta fall för att säkerställa att betydande olägenhet inte uppstår eller för planens genomförande i övrigt.

Fortsättning yttrande:

Ändrad markanvändning från gräs till hårdgjorda ytor innebär att avrinning från de ytorna kommer att rinna mot vår fastighet. Vi vet att allt det byggnadstekniska kommer man att titta på inför ansökan om bygglov men några tankar bör finnas tycker vi.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Varje fastighet ska ta hand om sitt eget dagvatten och i korthet är det inte tillåtet att leda dagvatten till grannen. Stadsplaneringsavdelningen bedömer att det är fullt möjligt att hantera dagvattnet inom fastigheten utifrån rådande förutsättningar och den nya planens möjligheter till exploatering.

Fortsättning yttrande:

Vi saknar i dag komplett kunskap när det gäller vad som kräver bygglov eller inte och om något är speciellt i denna plan som påverkar nästa steg med ansökande om bygglov. Det står bland annat i plandokumentet om utökad bygglovspflicht för attefallshus och förråd, vad betyder det? Och varför bara på ytan närmast Anders Alreiks väg.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Den utökade bygglovspflichten för attefallshus och friggebod omfattar hela detaljplaneområdet för den nya detaljplanen. Det innebär att attefallshus och friggebod är underställda detaljplanens bestämmelser och kan exempelvis inte adderas till detaljplanens byggrätt.

Fortsättning yttrande. 3. Värdeminskning av vår fastighet

Vi anser att om inte förändringar görs på ett varsamt sätt kommer det att leda till stor värdeminskning för vår fastighet och definitivt ett svårare säljläge på grund av ökad insyn, skuggning, ökad aktivitet/rörelse etc. Detta skulle säkert en mäklare hålla med om men vi kan tyvärr inte kontrollera den saken nu men kan komma att göra det viden eventuell överklagan. Ekonomisk hållbarhet för oss.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Stadsplaneringsavdelningen bedömer inte värdeförändring på en fastighet. Intresseavvägningen har gjorts utifrån ovan nämnda faktorer. Sammantaget bedöms inte detaljplanen medföra betydande olägenhet.

Fortsättning yttrande. 4. Sammanfattning

PBL - Plan- och Bygglagen är grundlagen som reglerar planprocesser. I PBL står det i 2 kap. 9 & att byggnader ska placeras så att de inte medför olägenhet för omgivningen. Den nya föreslagna detaljplanen skulle innebära stora olägenheter för oss om inte våra synpunkter tas om hand på ett relevant sätt..

Dessutom hävdar vi Proportionalitetsprincipen - att föreslagna förändringar är orimligt stora och påverkar oss på ett sätt som vi inte skulle behöva tåla.

Vi önskar sammanfattningsvis att + marken, som finns i Plankartan INTE ska få bebyggas på något sätt och att nybyggnation alternativt förändring av vaktmästarstugan (utökad yta till 150 kvm) skall utgå från där vaktmästarstugan står idag. Vi bifogar 7 bilder som visar höjdskillnaden.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Se svar ovan.

Ändringar av planförslaget efter granskning

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

- Plankartan har kompletterats med placeringsbestämmelse som reglerar att byggnader inte får uppföras närmare än 4,5 meter från grannfastighet utan grannfastighetens medgivande.
- Bestämmelse för tillåten nockhöjd på komplementbyggnader har sänkts från 4,5 meter till 4,0 meter.
- Bestämmelse om utökad bygglovsplikt för attefallshus och friggebod har omformulerats av hänsyn till kulturmiljövärdena.

Dessa ändringar är relativt små och strider inte mot detaljplanens syfte och grundidé och bedöms inte föranleda någon ny granskning. Stadsplaneringsavdelningen bedömer att detaljplanen kan gå vidare till antagande.

Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under granskningen

De som inkommit med synpunkter som inte har tillgodosetts

Sakägare/privatpersoner

- Yttrande 1

De som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts

Myndigheter

- Länsstyrelsen
- Kommunala lantmäterimyndigheten
- Trafikverket

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

- Räddningstjänsten Östra Götaland
- Tekniska Verken i Linköping AB

Granskningsutlåtandet skickas till samtliga som lämnat synpunkter under granskningen.

Bedömning

Granskning har skett enligt 5 kap. 18 – 24 §§ plan- och bygglagen. Inkomna synpunkter har lett till revidering enligt vad som framgår under "Ändringar av planförslaget efter granskning". I övrigt har mindre redaktionella ändringar gjorts i planförslaget. Någon ny granskning behövs inte. Stadsplaneringsavdelningen bedömer att förslaget kan antas.

Den nya detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan och med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. samt med miljökvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken. Detaljplanen anses inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

Stadsplaneringsavdelningen anser att den föreslagna detaljplanen inte är av principiell betydelse och att samhällsbyggnadsnämnden därför kan besluta om antagande i enlighet med kommunfullmäktiges delegation såsom det framgår av kommunens reglemente.