

Detaljplan i Vårdsberg för Vimarka 2:8 m.fl.

Granskningsutlåtande

Datum: 2025-10-08

Diarienummer: Sbn 2017-861



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	2
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.	9
Privatpersoner/Sakägare	9
Ändringar av planförslaget efter granskning.....	11
Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under granskningen	12
De som inkommit med synpunkter som inte har tillgodosetts	12
De som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts.....	12

Inledning

Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet ligger inom Vårdsbergs socken som är ett område omkring 7,5 kilometer öster om Linköpings centrum. Planområdet är ca 140 000 kvadratmeter stort och omfattar fastigheterna Vimarka 2:8, Vimarka 1:8, del av Vimarka 2:19 och del av Gammeltorp 1:1 som har bedömts lämpliga för lokalisering av ny bebyggelse i områdesbestämmelserna för område Vårdsberg.

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att förtäta och utöka området med nya småhustomter och omvandla Vimarka 2:8 från ett sommarstugeområde till ett permanent bostadsområde. Vidare är syftet att utöka byggrätterna för de befintliga småhusen som idag mestadels används som fritidshus samt att möjliggöra avstyckning av fastigheter för dessa.

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A1 i skala 1:1000
- 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 juli - 13 augusti 2025.

Planförslaget har remitterats till berörda remissinstanser samt sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 16 juni 2025.

Information om samråd delgavs berörda och sakägare via brev med länk till plandokumentet på kommunens hemsida.

Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer

Sammanlagt har fem yttranden inkommit till kommunen enligt tabellen nedan, varav två innehöll synpunkter på förslaget.

Av de fem yttrandena är ett från en privatperson bosatt i anslutning till planområdet.

Myndigheter	Inkommande datum	Synpunkter
Länsstyrelsen Östergötland	2025-08-13	Nej
Trafikverket	2025-07-24	Ja

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.	Inkommande datum	Synpunkter
Räddningstjänsten Östra Götaland	2025-08-07	Nej
Tekniska Verken i Linköping AB	2025-08-13	Nej

Privatpersoner	Inkommande datum	Synpunkter
Yttrande 1	2025-08-14	Ja

Tabell. Sammanställning av inkomna yttranden på detaljplanen under granskningsskedet.

Nedan redovisas inkomna yttranden samt Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till dessa.

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 bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att inte komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

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. Miljökvalitetsnormer I samrådet lyfte Länsstyrelsen att dagvattenfrågan behöver utredas ytterligare. Sedan samrådet har en utredning om ytbehov genomförts, Länsstyrelsen anser att frågan har beaktats på ett tillfredsställande sätt och har inget ytterligare att erinra.

Buller

Inför granskningen har planen kompletterats med en trafikbullerutredning. Utredningen visar att riktvärden inte överskrids för bostäder.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Noteras.

Trafikverket

Trafikverket har yttrat sig i samrådsskedet 2023-04-21 och dessa synpunkter kvarstår.

Trafikverket är väghållare för länsväg 757 och 758 och i detaljplan föreslås olika typer av åtgärder längs Trafikverkets vägnät.

I detaljplanen skapas en ny anslutningspunkt och placeringen i en innerkurva medför olika siktproblem.

Trafikverket anser att en ny anslutningspunkt skall klara siktkraven god standard enligt VGU (Vägar och gators utformning) för skyltad hastighet i detta fall 70 km/h. Om kommunen önskar sänka hastigheten till 50 km/h får man ansöka hos Länsstyrelsen och de skall ha fattat beslut innan detaljplanen antas.

Till detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram "Dagvattenutredning för detaljplan i Vårdsbergs socken för Vimarka 2:8 m.fl. Linköping 2022-11-25 och reviderad 2023-01-12 "

Trafikverket önskar tydliggöra att det är klart olämpligt att använda Trafikverkets vägdiken som översvämningssytor samt om behov finns att korsa Trafikverkets vägnät med utökade mängder dagvatten så krävs anläggande av nya trummor.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

I plankartan har införts bestämmelser som ska begränsa höjden på vegetation och byggnadsverk (n₃) utifrån kraven för 70 km/h längs väg 758, med utgångspunkt från den planerade in-/utfarten. Bestämmelsen säkerställs genom avtalsservitut som innebär att vägsamfälligheten får rätt att sköta ytan.

En ansökan om hastighetssänkning till 50 km/h året om förbi planområdet skickades in till Länsstyrelsen under 2023. Länsstyrelsen godtog inte ansökan då planen inte är genomförd. En ansökan kan alltså göras och eventuellt godkännas först när planen vunnit laga kraft och området byggts ut.

Trafikverkets vägdikey är ej tänkta att användas som översvåmningsytor enligt planförslaget.

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

Räddningstjänsten Östra Götaland

I ert ärende SBN 2017-861 har räddningstjänsten inga synpunkter.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Noteras.

Tekniska Verken i Linköping AB

Tekniska verken har granskat handlingarna och har inga synpunkter.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Noteras.

Privatpersoner/Sakägare

Yttrande 1

Den planerade utfarten till v758 från fastighet 2:8 bör genomlysas ytterliggare då flera frågetecken i exempelvis Tyrens samlade bedömning, citat ur Tyrens in- och utfartssanalys:

"4 Samlad bedömning Förutsättningar för tänkta lägen för in- och utfart är inte idealiska i något av fallen men finns enligt analysen möjlighet att förbättra med avverkning och i det senare fallet viss justering av läget ut mot väg 758. Det östra läget bedöms ha bättre siktförhållanden men belastas i stället med all trafik. Det västra läget fördelar trafiken jämnare inom området men bedöms ha sämre siktförhållanden.

Ett alternativ att beakta är att behålla det östra läget och korsningen i höjd med golfbanans grusparkering. Dels fördelas trafiken jämnare inom området, dels förlängs avståndet mellan korsningarna för in- och utfart till området. Det skulle dock medföra trafik vid ett par tomter som idag inte belastas av annan trafik än sin egen men kan i stället gagna flera andra i området.

Oavsett vilka korsningar som kan godkännas av väghållaren så rekommenderas att sekundärvägarna regleras med väjningsplikt eller stopplikt ut mot väg 758.

Rekommenderas också att föra en fortsatt dialog med väghållare och kommun gällande möjlig reglering av tätbebyggt område och även behov av eventuella anordningar för styrning av trafik i korsningar (även tänka på gående och cyklister) samt om behov av hastighetsdämpande anordningar behövs."

Genom detta samt att Trafikverket ej tagit beslut i frågan bör det vara ogörligt att faställa planen.

Med hänsyn till att det saknas kollektivtrafik i närområdet är det också en synpunkt att fordonsantalet i området rimligen ökar med de planerade tomter som kan bebyggas och en större mängd fordonsrörelser kommer att ske längs v 758.

Fastighet 2:19 har nyttjad och förstärkt äldre utfart i närtid för att ta ut skog till Linghamsvägen v 757 vilket också bör vara ett alternativ att titta på för en utfart för de tilltänkta nya tomterna. där det är betydligt bättre synfält än de / den planerade utfarterna längs v 758.

Det är som sagt flera oklarheter på trafikflödet i planen som bör klargöras innan antagande.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Stadsplaneringsavdelningen bedömer att fördelen med föreslagen in-/utfart är att den skapar en relativt centrerad och gen axel in i hela området som trafiken kan fördelas utifrån. Om in-/utfart är förlagd till en kant av området, likt idag, kommer varje fordon som inte har sin målpunkt nära in-/utfarten behöva passera genom en större del av området.

Stadsplaneringsavdelningen konstaterar att det går att klara siktkraven för utfart i föreslaget läge, så länge vegetation eller andra objekt inte hindrar siktklinjerna. Detta gäller för föreslaget läge på samma sätt som för nuvarande läge. En bestämmelse i plankartan (n3) finns för att säkerställa detta och ett avtalsservitut skapas för att vägsamfälligheten ska kunna upprätthålla goda siktförhållanden.

Stadsplaneringsavdelningen delar bedömningen att det kommer ske fler fordonsrörelser längs väg 758. Stadsplaneringsavdelningen bedömer samtidigt att ökningen inte kommer bli så stor att det behövs särskilda åtgärder längs vägen för att planen ska kunna genomföras.

Intentionen är att få till stånd en hastighetssänkning till 50 km/h året om på väg 758 längs planområdet. En sådan skulle enligt stadsplaneringsavdelningens uppfattning vara välgörande för trafiksituationen. En ansökan för detta kan dock ske först efter planens genomförande, enligt Länsstyrelsen.

Stadsplaneringsavdelningen gör den sammanvägda bedömningen att en in-/utfart enligt planförslaget är en bra lösning för området.

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.

- Bestämmelse b₁ justeras till att reglera genomsläpplighet i stället för hårdgjord yta. Bestämmelse om att marklov krävs även för att ändra markens genomsläpplighet utöver vad som anges i bestämmelse b₁ har lagts till. Texten angående dessa bestämmelser justeras därmed under avsnitt *Ny bebyggelse* respektive *Omfattning av lovplikten*.
- Vändplan i nordväst justeras något för att stenrösen som bedöms kunna omfattas av biotopskydd ej ska omfattas av bestämmelse för GATA₁.
- Planerade dagvattendammar (E₃ och NATUR) samt plangräns i nordost justeras i läge söderut.
- Den västra kanten av den nya utfarten justeras något för att förbättra sikten.
- Text under avsnitt *Dagvatten och skyfall* i planbeskrivningen har uppdaterats angående ansvar för skyfallsytor.
- Text angående stenupplag som bedöms kunna omfattas av biotopskydd (rösen) har justerats under avsnitten *7 kap. Skyddade områden* samt *Natur*, då det konstateras att de inte påverkar möjlighet att genomföra detaljplanen.
- Genomförandedelen uppdateras angående avtalsservitut gällande skötsel av yta längs med väg 758, för sikt.

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

- Trafikverket

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.