

Detaljplan i Vimanshäll för Tändspolen 1 m.fl.

Beslut om granskning

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Detaljplan i Vimanshäll för Tändspolen 1 m.fl. får bli föremål för granskning.
2. Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken antas inte uppstå till följd av detaljplan i Vimanshäll för Tändspolen 1 m.fl.
3. Exploateringskalkyl för genomförande av detaljplan i Vimanshäll för Tändspolen 1 m.fl. godkänns.

Ärende

Planområdet ligger i Vimanshäll, cirka tre kilometer från Linköpings centrum. Området är cirka två hektar stort och omfattar mark som består av en grusad yta där det tidigare funnits en bensinstation, samt grönytor.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder med inslag av verksamheter i bottenplan, radhus och eventuellt vårdboende. Detaljplanens syfte är även att möjliggöra en utbyggnad av befintlig förskolan från 45 barn till 100 barn samt göra det möjligt att bygga gruppboendestäder. Detaljplanen möjliggör cirka 120 bostäder i flerbostadshus och 8 radhus. Detaljplanen är flexibel och gör det möjligt att uppföra ett vårdboende inom del av planområdet, även om det i dagsläget inte finns önskemål om eller behov av ett vårdboende på platsen.

Detaljplanen stämmer väl med Översiktsplan för staden Linköping från 2010. I kommunens översiktsplan anges "Befintliga bostäder med inslag av verksamheter. Förtätning kan bli aktuell".

Detaljplanen bedöms vara förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i miljöbalkens 6 kap med beaktande av miljöbedömningsförfordningen och dess bilaga (SFS 2017:966)).

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Detaljplan Tändspolen 1 m.fl. – Beslut om granskning.docx, 2025-05-07

Detaljplan Tändspolen 1 m.fl. Plankarta – Beslut om granskning.pdf

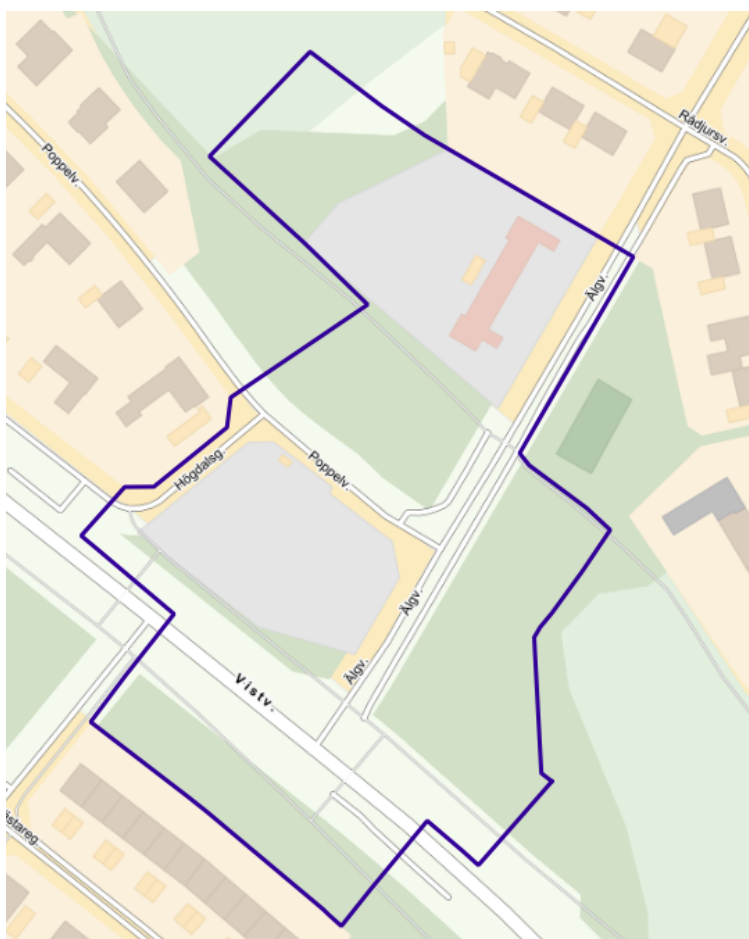
Detaljplan Tändspolen 1 m.fl. Planbeskrivning – Beslut om granskning.pdf

Detaljplan Tändspolen 1m.fl. Undersökning om betydande miljöpåverkan – Beslut om granskning.pdf

Detaljplan Tändspolen 1 m.fl. Samrådsredogörelse – Beslut om granskning.pdf

Bakgrund

Planområdet ligger i Vimanshäll, i korsningen Vistvägen och Älgvägen. Fastighetsägaren Linköpings kommun har initierat ett planarbete för Tändspolen 1 och del av Johannelund 1:1. Fastigheten Tornväktaren 4 som ägs av Lejonfastigheter ingår också i planområdet. Fastigheten Tändspolen 1 omfattas idag av ett tomträttsavtal som löper ut 2027, förhandlingar pågår kring att kunna lösa avtalet innan dess. Intentionen är att ändra markanvändningen i befintlig detaljplan till bostadsändamål med inslag av verksamheter i bottenvåningen. Vidare möjliggör detaljplanen utökning av befintlig förskola, radhus och ett eventuellt vårdboende.



Kartbild som visar planområdet för aktuell detaljplan med blå heldragen linje.

Detaljplanen har varit på samråd i två omgångar. Anledningen till att samrådet togs om var att det gått så pass lång tid sedan det första samrådstillfället, samt att större omtag gjorts. Det första samrådet genomfördes den 12 november-9 december 2018. Det andra samrådet genomfördes under tiden 6 december 2023 – 26 januari 2024. Planförslaget skickades till berörda remissinstanser och sakägare. Ett allmänt samrådsmöte anordnades den 23 januari 2024 i Ånestadskolan.

Under samrådet lyfte Länsstyrelsen ett antal frågor som de anser behöver förtydligas i planhandlingarna, bland annat bullersituationen inom planområdet, eventuella översvämningrisker vid skyfall, miljökvalitetsnormer och markföroreningar. Länsstyrelsen anser inte att några riksintressen påtagligt skadas av planförslaget och de delar kommunens bedömning att genomförandet av planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen ger också vissa rekommendationer i sin rådgivande roll kring bland annat naturmiljö, gestaltning, biotopskydd och fornminnen.

Planhandlingarna har inför granskningen kompletterats och justerats. Det finns inte lägre önskemål om att bygga ett vårdboende på platsen, men vårdändamålet möjliggörs fortsatt för att skapa flexibilitet i detaljplanen. Delar av utbyggnadsförslaget har bearbetats, framförallt gällande höjder så att den upplevda höjden av bebyggelsen blir bättre. Vidare har anpassningar gjorts i detaljplanen utifrån dagvatten och skyfall.

I samrådsredogörelsen bemöts de synpunkter som lämnats under samrådet och där finns också en mer detaljerad sammanställning av de ändringar som har gjorts sedan samrådet.

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen innebär bland annat flytt av transformatorstation, ny cykelbana samt nya övergångsställen. Även en torrdamm för hantering av skyfall kommer att ordnas på andra sidan Vistvägen.

Lejonfastigheter AB står för 10 procent av plan- och exploateringskostnaderna. Fördelningen är baserad på respektive parts nytta och nödvändighet av detaljplanen och de åtgärder inom allmän plats som krävs för att genomföra den. Resterande delar relaterar till kommunens planerade byggrätter, vars kostnader kommer täckas genom kommande markförsäljningar.

Kommunens driftkostnad för allmän plats bedöms öka med drygt 20 000 kronor per år till följd av exploateringen.

Delar av planområdet kommer att styckas av för att möjliggöra den planerade byggnationen. Kommunens byggrätter för bostäder kommer säljas genom markanvisning. Exploateringsprojektet bedöms ha ett positivt resultat på drygt 16,7 miljoner kronor vid projektets avslut.

Jämställdhet

Inom ramen för planarbetet har ingen specifik jämställdhetsanalys gjorts, men frågorna kring jämställdhet har behandlats tillsammans med andra förutsättningar i de utredningar och analyser som gjorts.

Barnperspektiv

Inom ramen för planarbetet har ingen specifik barnkonsekvensanalys gjorts, men frågorna kring barnperspektiv har behandlats tillsammans med andra förutsättningar i de utredningar och analyser som gjorts. Exempelvis har barnperspektivet bedömts vid utformning av planområdet som helhet.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneringsavdelningen

Andreas Hellström

Beslutet skickas till:
Lejonfastigheter AB